

1 GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG

Die Gemeinde Steinen beabsichtigt die Verlagerung des im Ortsteil Höllstein befindlichen Gemeindewerkhofes in den Hauptort. Die frei werdende Fläche soll für eine künftige Wohnnutzung umgenutzt werden. Die Kommunale Wohnbau GmbH beabsichtigt hier die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern. Darüber hinaus soll im Bereich zwischen Wiesentalhalle und dem alten Werkhofareal der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses entstehen.

Die geplanten Baumaßnahmen erfordern eine Änderung des Bebauungsplanes „Brühl-Grienern“ im Ortsteil Höllstein. Der Bebauungsplan wurde 1978 über eine Fläche von insgesamt ca. 7,8 ha aufgestellt. Neben den öffentlichen Grünflächen für Sportanlagen weist der Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche für eine Mehrzweckhalle und einen Werkhof aus. Die Änderung des Bebauungsplanes wird insoweit erforderlich, als dass das geplante Feuerwehrgerätehaus und insbesondere die geplante Wohnbebauung eine Änderung der Nutzungsart und auch der überbaubaren Flächen voraussetzt.

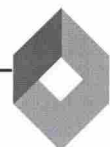
Auch außerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche weist der Bebauungsplan erhebliche Abweichungen zu den vorhandenen Sportanlagen auf und steht im östlichen Randbereich im Widerspruch zu mittlerweile fertiggestellten Verkehrsbauanlagen im Zuge der Bundesstraße B 317. Im westlichen Randbereich gehen die in Nutzung befindlichen Sportanlagen geringfügig über den Geltungsbereich hinaus. Die innere Verkehrserschließung einschließlich der öffentlichen Parkplätze ist abweichend von den Planvorgaben erfolgt.

Aufgrund der vielfachen Abweichungen soll der Bebauungsplan insgesamt überarbeitet und ein neuer Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Brühl-Grienern II“ aufgestellt werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umnutzung einer Teilfläche zu Wohnzwecken sowie zur Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses in Höllstein geschaffen werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist somit auch eine Maßnahme der Innenentwicklung, indem die ehemalige Werkhoffläche zu Wohnzwecken umgenutzt wird. Die Änderung erfolgt daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die geplanten Baumaßnahmen geschaffen werden. Der Geltungsbereich und die Festsetzungen werden in Hinblick auf die tatsächlichen Gegebenheiten, insbesondere hinsichtlich der erfolgten Verkehrsbaumaßnahme des Kreisverkehrsplatzes im Zuge der B 317, angepasst. Der Reduzierung des Geltungsbereiches am östlichen Gebietsrand steht eine geringfügige Erweiterung am westlichen Gebietsrand um Flächen, die bereits durch Sportanlagen in Anspruch genommen sind, gegenüber.



2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinen ist der südöstliche Bereich des Plangebiets als Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Zwecke und der südwestliche Bereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Das übrige Plangebiet ist als öffentliche Grünfläche „Sportplatz“ gekennzeichnet. Dies entspricht dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Brühl-Grienern“. Die geplante Wohnbaufläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Die Bebauungsplanänderung kann als Maßnahme der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, auch wenn sie von den Darstellungen des FNP abweicht (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird bei einer zukünftigen Änderung berichtigt.

2.2 REGIONALPLAN

Die Gemeinde Steinen ist als Kleinzentrum und Siedlungsbereich innerhalb der Entwicklungsachse Lörrach – Schopfheim ausgewiesen. Der Ortsteil Höllstein ist als Siedlungsbereich innerhalb der Entwicklungsachse ausgewiesen.

In der Raumnutzungskarte liegt die Fläche des Werkhofs innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsflächen. Die Mehrzweckhalle wird westlich randlich vom regionalen Grünzug tangiert. Der westliche Teil der Sportanlagen liegt im regionalen Grünzug. Da die Halle und die Sportanlagen bereits Bestand haben und als bauliche Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport auch innerhalb der Grünzüge zulässig sind, wenn sie die Funktion des Grünzuges und den Charakter der Landschaft nicht wesentlich beeinträchtigen, wird davon ausgegangen, dass Aussagen des Regionalplanes dem Planvorhaben nicht entgegen.

3 VERFAHRENSSTAND

Der Gemeinderat der Gemeinde Steinen hat am 21.10.2014 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den Bereich „Brühl-Grienern II“ den Bebauungsplan „Brühl-Grienern“ im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB zu ändern.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde in öffentlicher Sitzung am 03.02.2015 gebilligt. Die 1-monatige Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 19.02.2015 bis einschließlich 20.03.2015 durchgeführt. Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am 28.04.2015 gefasst.



4 GEBIETSBESCHREIBUNG

4.1 LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt auf zwei Gemarkungen und umfasst auf Gemarkung Höllstein die Grundstücke Flst.Nr. 217 und 210 sowie auf Gemarkung Hüsing das Grundstück Flst.Nr. 416.

Die Friedrichstraße (K6334) begrenzt das Gebiet beginnend am Kreisverkehr im Nordosten und verläuft östlich und südlich des Geltungsbereichs. Westlich schließt sich der regionale Grünzug an. Im Norden wird das Gebiet durch die B 317 begrenzt. Im Einzelnen ergibt sich die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches aus dem zeichnerischen Teil.

Topografisch liegt das Gebiet in der Wiesentalebene auf einer Höhe von circa 330 m ü.NN. Der Fluss „Wiese“ liegt zwischen 130 bis 200 m nördlich entfernt. Im Süden grenzt der Rinnsberg an das Gebiet an. Räumlich schließt sich das Gebiet an den westlichen Ortsrand von Höllstein an.

Der rechtswirksame Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Wiese“ grenzt westlich an den Geltungsbereich an. Südöstlich schließt der Bebauungsplan „Baumgärten III“ an.

Die Gesamtfläche des Planbereiches beträgt etwa 7,16 ha.

4.2 ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

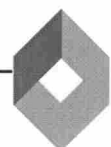
Der nördliche Bereich des Plangebiets liegt im Bereich der mit Schwermetallen belasteten Böden der Altlastenfläche „Wiesentalaue“. Diese ist als „B“-Fall (= belassen) mit dem Kriterium der Entsorgungsrelevanz eingestuft. Bei Eingriffen in den Boden ist hier mit entsorgungsrelevantem Material zu rechnen. Bei Umnutzung in ein Wohngebiet bzw. Neubebauung der Fläche müssen Oberbodenuntersuchungen auf Schwermetalle, MKW und PAK nach BbodSchV veranlasst werden. Die Verdachtsfläche ist im zeichnerischen Teil mit Planzeichen eingetragen.

4.3 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen. Eine landwirtschaftliche Nutzung findet nicht statt.

4.4 FORSTLICHE BELANGE

Forstliche Belange sind betroffen. Die Waldflächen am Rinnsberg dehnen sich südlich bis zum Bühlmatzbach aus. Der notwendige Mindestwaldabstand von 30 m wird im Bestand sowie von der geplanten Bebauung eingehalten. Dieser bestehende Wald auf den Grundstücken mit den Flst.Nr. 210 und 416 wird in den Bebauungsplan „Brühl-Grienern II“ als Waldfläche festgelegt.



4.5 LÄRMSCHUTZ

Zur Prognose und Beurteilung der Lärmauswirkung der Feuerwehr auf die geplante und umliegende Wohnbebauung wurde ein Gutachten des Büros rw bauphysik Ingenieurgesellschaft mbh & Co. KG (15505 SIS) vom 11.12.2014 eingeholt, welches der Bebauungsplanänderung beigelegt wird. Auf die Ergebnisse wird im Einzelnen verwiesen.

Zur Prognose und Beurteilung der Lärmeinwirkung auf das geplante Wohngebiet aus Sportanlagenlärm wurde ein Gutachten des Büros rw bauphysik Ingenieurgesellschaft mbh & Co. KG (14636 SIS) vom 01.08.2014 eingeholt, welches der Bebauungsplanänderung beigelegt wird. Auf die Ergebnisse wird im Einzelnen verwiesen.

Zusammengefasst werden die Bauvorhaben als immissionsverträglich beurteilt. Lärmschutzmaßnahmen sind folglich nicht notwendig.

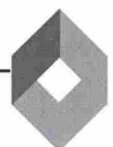
Durch das geplante Feuerwehrgerätehaus sind gemäß TA Lärm keine unzulässigen Lärmeinwirkungen auf die schutzbedürftige Nachbarschaft zu erwarten. Im Gutachten wurden die Immissionsrichtwerte eines regelmäßigen und eines lautereren Übungsbetriebs (seltene Ereignisse) sowie eines bestimmungsmäßigen Betriebs überprüft. Die regelmäßigen Übungen finden in der Regel außerhalb des Standortes statt. Bei allen Szenarien liegen die Immissionswerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten tags und nachts im zulässigen Bereich. Ebenfalls werden die Richtwerte des Anlagenzielverkehrs eingehalten.

Das Gutachten weist daraufhin, dass zu möglichen tieffrequent einwirkenden Geräuschimmissionen im Sinne der DIN 45680 keine qualifizierten Aussagen getroffen werden können. Aufgrund der Art und Lage der Geräuschquellen kann jedoch davon ausgegangen werden, dass keine tieffrequenten Geräuschimmissionen vorliegen.

Durch die vorhandene **Sportanlage** können gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung Lärmimmissionen auf die geplante Wohnbebauung entstehen. Die Sportanlagengeräusche wurden nach den beiden Worst-Case-Situationen der Sportanlagenutzung beurteilt. Bei regelmäßigen Fußballspielen an Sonn- bzw. Feiertagen und bei größeren Veranstaltungen in der Wiesentalhalle (seltene Ereignisse) werden die zulässigen Immissionsrichtwerte in der Ruhe- und Nachtzeit eingehalten. Ebenfalls werden die zulässigen Spitzenpegel tags und nachts an der geplanten Bebauung eingehalten. Gegen den Anlagenzielverkehr bestehen keine Bedenken.

Die Einzelheiten sind den beigelegten Geräuschimmissionsprognosen zu entnehmen.

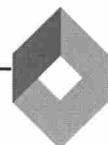
Der Fachbereich Immissionsschutz beim Landratsamt Lörrach hat im Zuge der Offenlage vorgetragen, dass bezüglich der Emissionen der Mehrzweckhalle Bedenken bestünden, da im schalltechnischen Gutachten nur Sportveranstaltungen berücksichtigt worden seien. Es wurde um eine zusätzliche Aussage unter Berücksichtigung der TA Lärm gebeten. Zusätzlich sollte eine Aussage bezüglich der Emissionen der Lüftungsanlage der Mehrzweckhalle getroffen werden.



Die vorgetragenen Bedenken wurden dem Schallgutachter zur Stellungnahme vorgelegt. Dieser hat vorgetragen, dass es in der Frage der zugrunde zu legenden Richtlinie unterschiedliche Auffassungen gäbe. Unterschiedliche Vorgaben gäbe es aber lediglich in der Beurteilung des Tageszeitraums, während die Anforderungen für den vorliegend relevanten Nachtzeitraum identisch seien. Allerdings seien die „seltenen Ereignisse“ nach TA Lärm auf zehn pro Jahr begrenzt.

Bei Beurteilung nach TA Lärm ergäbe sich durch die Parkplatznutzung im ungünstigsten Fall eine Richtwertüberschreitung um 6 dB(A), was jedoch auch bereits die bestehende Bebauung an der Hüsinger Straße betreffen würde. Das geplante Feuerwehrgebäude habe eine abschirmende Wirkung zugunsten der geplanten Wohngebäude. Insofern sei der Standort der beiden Mehrfamilienhäuser auch bei einer Beurteilung des Veranstaltungsbetriebes nach TA Lärm als immissionsverträglich einzustufen.

Geräuschrelevante Lüftungsöffnungen seien in Richtung der geplanten Wohngebäude nicht vorhanden. Die Bedenken des Fachbereichs Immissionsschutz wurden somit zurückgewiesen.



4.6 KENNDATEN DER PLANUNG

Flächenbezeichnung	ha (ca.)	% (ca.)
Neubaufläche WA	0,24	4
Gemeinbedarfsfläche	0,77	11
Öffentliche Verkehrsfläche	0,21	3
Parkplatzflächen	0,62	9
Grünfläche für sportliche Zwecke	4,47	62
Private Grünfläche	0,40	5
Waldfläche	0,42	5
Gewässer	0,03	1
Gesamt	7,16	100

Bruttobaufläche WA: 2.400,00 m²

Nettobaufläche WA: 2.400,00 m²

Die versiegelte Fläche ermittelt sich wie folgt:

Festgesetzte Grundflächenzahl für das Allgemeine Wohngebiet:

Nettobaugrundstücksfläche WA 2.400,00 m²

2.400,00 m² x 0,4 GRZ = 960,00 m²

x 1,5 (Anrechnung Nebenanlagen) = 1.440,00 m² Gesamtversiegelung 1.440,00 m²

Festgesetzte max. Grundfläche für die Gemeinbedarfsfläche:

Mehrzweckhalle und Vereinsheim: 3.060 m²

Feuerwehr: 510 m²

3.570 m² x 1.5 zur Anrechnung der Nebenanlagen 5.355,00 m²

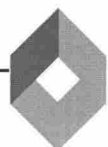
Festgesetzte Erschließungsfläche:

Öffentliche Verkehrsfläche 770,00 m²

Parkplatzflächen (Anrechnung 80%) 496,00 m²

Summe versiegelte Fläche

8.061,00 m² ≈ 0,81 ha



5. ERSCHLIEßUNG

5.1 STRAßEN

Das Plangebiet ist über die vorhandene Erschließungsstraße „Wiesentalweg“ an das kommunale und überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Friedrichstraße ist als Kreisstraße (K 6334) klassifiziert. Mit der geplanten Wohnbaufläche wird, orientiert an der bestehenden Werkhofbebauung und der bestehenden Wohnbebauung östlich der Friedrichstraße, der erforderliche Mindestabstand zwischen Bebauung und Fahrbahn von 15 m unterschritten auf einen Baugrenzabstand von ca. 6 m. Die Unterschreitung des Mindestabstandes ist für eine optimale Flächennutzung des Grundstücks im Sinne der Innenentwicklung erforderlich.

Die Erschließung des ehemaligen Werkhofgrundstücks bleibt für die Neubebauung erhalten. Das Grundstück des geplanten Feuerwehrgerätehauses wird ebenfalls von der Friedrichstraße erschlossen.

5.2 GEHWEGE

Die Erschließungsstraße „Wiesentalweg“ verfügt bereits über einen Gehweg, der in den Gehweg der Friedrichstraße mündet und somit an das örtliche Fußwegenetz angebunden ist.

5.3 STELLPLÄTZE

Weitere öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen. Die baurechtlich notwendigen privaten Stellplätze sind auf den Baugrundstücken herzustellen.

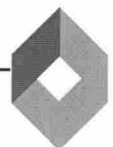
5.4 VERSORGUNG / ENTSORGUNG

5.4.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung für das Plangebiet kann durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz gesichert werden. Die Versorgung des geplanten Feuerwehrgerätehauses kann ebenfalls durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz gesichert werden.

5.4.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Eine geordnete Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem über die vorhandene Schmutzwasserleitung DN 700.



5.4.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Das anfallende Regenwasser des westlichen Plangebiets wird auf der Grünfläche des Grundstücks Flst.Nr. 416 versickert.

Die Ableitung des Regenwassers für die geplante Bebauung an der Friedrichstraße kann durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem über die vorhandene Regenwasserleitung DN 200.

Um eine gewisse Verzögerung des Regenwasserabflusses zu erreichen, wird der Einbau von Drosselzisternen mit einem zwangsentleerten Mindestvolumen vorgesehen. Das Wasser kann im Übrigen z.B. für die Gartenbewässerung genutzt werden.

5.4.4 STROMVERSORGUNG

Um Stellungnahme des Versorgungsträgers wird gebeten.

5.4.5 TELEKOMMUNIKATION

Um Stellungnahme des Versorgungsträgers wird gebeten.

6 INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG

6.1 ART DER NUTZUNG

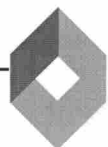
Die Gemeinbedarfsfläche wird in die Zweckbestimmungen Mehrzweckhalle mit Vereinsheim und Feuerwehr gegliedert. Die Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO überlagert die Gemeinbedarfsfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans „Brühl-Grienern“.

Die Nutzungsart öffentliche Grünfläche „Sportplatz“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird beibehalten.

Laut den Schallgutachten sind Nutzungskonflikte aus dem näheren Umfeld nicht zu erwarten.

6.2 MAß DER NUTZUNG

Das zulässige Nutzungsmaß wird im zeichnerischen Teil differenziert dargestellt. Die Angaben über das zulässige Maß der Nutzung sind im Planteil als Höchstgrenzen der Anzahl der Vollgeschosse, der Grundfläche (GR) bzw. der Grundflächenzahl (GRZ) eingetragen. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen festgelegt. Die Gebäudehöhen werden auf die vorhandene Geländeoberfläche bezogen. Anstelle der bisher ausgewiesenen Grundflächenzahl (GFZ) wird nunmehr eine GRZ 0,4 für das Allgemeine Wohngebiet und eine GR von maximal 3060 m² bzw. 510 m² ausgewiesen.



Die Geschossigkeit wird für den Gemeinbedarf auf I bzw. II Vollgeschosse festgelegt. Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine Geschossigkeit von III Vollgeschossen festgesetzt.

Für die notwendige großflächige Unterbauung durch eine Tiefgarage wird eine Überschreitung der Grundfläche mit Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO bis 0,7 zugelassen. Zur Begrenzung der Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen wird zusätzlich bestimmt, dass mindestens der die Grundflächenzahl von 0,6 überschreitende Flächenanteil vollständig und dauerhaft mit Humus zu überdecken und zu begrünen ist.

6.3 BAUWEISE

Im Plangebiet wird für die Gemeinbedarfsfläche offene Bauweise festgelegt.

Im allgemeinen Wohngebiet wird abweichende Bauweise (a) ohne Längenbegrenzung für die Gebäude festgesetzt. Die Gebäudelängen sind hinreichend durch die überbaubaren Flächen bestimmt.

7 BESCHREIBUNG DER UMWELTBELANGE (§1 (6) NR. 7 BAUGB)

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Da die mit dem Bebauungsplan zugelassene Grundfläche unter 20.000 m² liegt, 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.

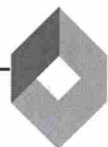
Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht besteht durch das Verfahren nach § 13a BauGB ebenfalls nicht.

Das gesamte Plangebiet ist ca. 7,16 ha groß und ist hauptsächlich durch die Heckenbestände im Randbereich, Rasenflächen der Sportplatzanlage, Parkplatzflächen, die Sporthalle sowie die beiden Gebäude des Bauhofs geprägt.

Der tatsächliche Bestand im Plangebiet setzt sich aus 1,43 ha versiegelte oder überbaute Flächen, 4,51 ha Sportanlage mit Laufbahnen und Grünflächen und ca. 1,26 ha Feldgehölz, Straßenbegleitgrün und Gartenflächen zusammen.

Umweltrelevante zusätzliche Eingriffe erfolgen nur in den abgegrenzten Teilbereichen mit dem geplanten Feuerwehrgebäude und der geplanten Wohnbebauung mit einer Fläche von ca. 0,433 ha.

Für alle sonstigen Flächen innerhalb des Plangebietes erfolgt im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplans lediglich eine Übernahme und baurechtliche Absicherung des tatsächlichen Bestands im Gelände. Die bereits vorhandenen Sportanlagen, die Verkehrsflächen, die Lage der Mehrzweckhalle, der Parkplätze, Waldflächen, Hecken, Baumbestände usw. werden im neu aufgestellten Bebauungsplan entsprechend ihrer tatsächlichen Lage lediglich berichtet. Bauliche Maßnahmen oder sonstige umweltrelevante Eingriffe erfolgen in diesen Bereichen nicht.



Somit kann sich die Darstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung auf den kleinen Teilbereich im Südosten des Plangebietes beschränken. Dies erfolgt sowohl im Hinblick auf den tatsächlich im Gelände vorhandenen Bestand als auch auf die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Brühl – Grienern“ aus dem Jahr 1978 enthaltenen Festsetzungen.

Gegenüberstellung auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans

Im Bebauungsplan von 1978 ist für den Bereich des Bauhofs eine GFZ von 0,5 festgesetzt. Somit darf die nutzbare Geschoßfläche aller Vollgeschosse 50% der nutzbaren Grundstücksfläche nicht überschreiten. Die GFZ nach der Baunutzungsverordnung von 1977 legt aber im Gegensatz zur heute verwendeten GRZ nicht die max. versiegel- und überbaubare Fläche auf dem Baugrundstück fest. Somit kann davon ausgegangen werden, dass auf der hier überplanten und zu prüfenden Fläche bisher eine vollständige Flächenversiegelung und Überbauung zulässig gewesen wären, zumal auch weitere grünordnerische Festsetzungen wie z.B. Pflanzbindungen noch Pflanzgebote oder Grünflächen fehlen.

Im neuen Bebauungsplan wird hingegen für die Wohnbebauung eine GRZ von 0,4 und für das Feuerwehrgebäude eine GR von 510 m² festgesetzt. Somit sind unter Berücksichtigung der zulässigen Nebenflächen mit 50% auf dem Wohnbaugrundstück (Gesamtfläche ca. 2.450 m²) max. ca. 1.470 m² überbau- und versiegelbar. Die herzustellenden Grünflächen belaufen sich zukünftig auf ca. 980 m².

Auf dem Feuerwehrgrundstück (Gesamtfläche ca. 1.880 m²) sind unter Berücksichtigung der 50 % Regelung für Nebenflächen max. 765 m² überbau- und versiegelbar, so dass zukünftig ein Mindestgrünflächenanteil von ca. 1.115 m² verbleibt.

Somit ergibt sich durch die Planänderung ein um ca. 2.095 m² höherer Grünflächenanteil bzw. eine um ca. 2.095 m² geringere Flächenversiegelung als bei den bisherigen Festsetzungen.

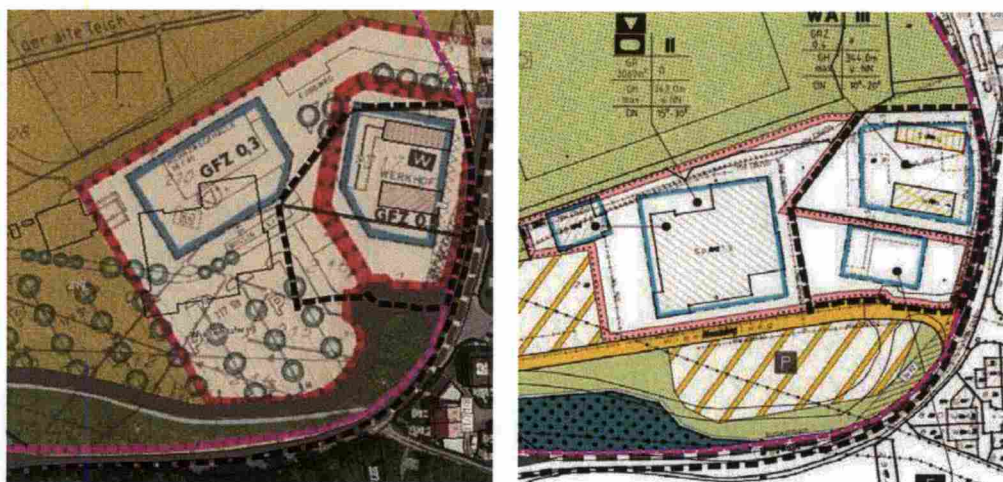
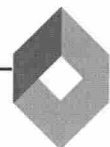


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 1978 und Ausschnitt Planänderung, Untersuchungsgebiet jeweils schwarz abgegrenzt.



Gegenüberstellung zum vorhandenen Bestand

Im Hinblick auf den tatsächlich im Gelände vorhandenen Bestand sind auf der hier zu prüfenden Teilfläche ca. 1.980 m² Rasen, 385 m² Hecken, 3 Einzelbäume, ca. 1.650 m² versiegelte Flächen und ca. 400 m² mit Gebäuden überbaute Flächen vorhanden.

Die Flächenversiegelung beläuft sich somit im Bestand auf ca. 2.050 m², die vorhandenen Grünflächen auf ca. 2.280 m².

Die geplante bzw. zulässige Flächenversiegelung mit ca. 2.235 m² nimmt somit auch gegenüber dem tatsächlichen Bestand im Gelände geringfügig um ca. 185 m² zu, der Grünflächenanteil um ca. 185 m² ab.

7.1 LAGE IM RAUM UND SCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Höllstein, einem Ortsteil der Gemeinde Steinen. Es liegt etwa 150 m südlich des Verlaufs der Wiese und direkt südlich an der B 317. Östlich befindet sich die Kläranlage und Grünlandflächen, westlich das Gewerbe- und Siedlungsgebiet von Höllstein und südlich eine ausgedehnte Waldfläche. Naturräumlich gesehen liegt das UG im Schwarzwald, genauer in der Vorbergzone des Hochschwarzwaldes.

Schutzgebiete oder FFH-Gebiete sind im Plangebiet sowie im näheren Umfeld nicht ausgewiesen. Etwa 1,5 km nordöstlich liegt das FFH-Gebiet „Röttler Wald“. Das FFH Gebiet „Dinkelberg“ befindet sich etwa 2 km südwestlich. Auswirkungen auf die FFH – Gebiete können aufgrund der räumlichen Entfernung ausgeschlossen werden. Auch ein Vorkommen von Einzelarten nach der FFH – Richtlinie ist innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

Im südwestlichen Bereich des ca. 7,16 ha großen Untersuchungsgebiets befindet sich das Waldbiotop „Bachlauf N Hüsing“ (Biotop- Nr. 283123364) entlang eines Abschnittes des Bühlmattbachs, welches als naturnaher Bereich fließender Binnengewässer einschließlich Ufer geschützt ist. Der Eingriffsbereich liegt im östlichen Bereich des UGs und tangiert das Waldbiotop in keiner Weise.

Weiter befinden sich keine nach § 30 BNatSchG geschützten Offenland- und Waldbiotope innerhalb sowie in der direkten Umgebung des Plangebiets.





Abb. 2: Auszug der § 30 BNatSchG Biotope in Steinen Hölstein, Plangebiet rot, Eingriffsbereich gelb abgegrenzt.

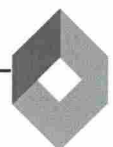
7.2 ARTENSCHUTZ

Für die nach § 7 Abs. 13 und 14 BNatSchG besonders bzw. streng geschützten Arten bestehen nach § 44 BNatSchG rechtliche Vorgaben, die eine absichtliche Störung oder Tötung von Arten verbieten. Das strenge Schutzregime verbietet, wild lebende, streng und besonders geschützte Arten sowie europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt dann vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

7.2.1 AMPHIBIENFAUNA

Im südlichen Bereich des Planbereiches befinden sich durch die Waldfläche und den Bachlauf potentielle Winterhabitate für Erdkröte, Grasfrosch und Salamander. Weder der südliche noch der westliche Bereich des Plangebietes sind durch Baueingriffe beeinträchtigt.

Im eigentlichen Eingriffsbereich im östlichen Randbereich des Plangebietes sind aufgrund der Flächenversiegelung durch Bebauung und Nebenflächen und begleitenden Rasenflächen keine geeigneten Habitatstrukturen für Amphibien vorhanden. Auch im benachbarten und nordöstlich gelegenen Gewerbegebiet wurde kein Nachweis für Amphibien erbracht. Somit kann ein Amphibienvorkommen im relevanten Eingriffsbereich weitestgehend ausgeschlossen werden.



Im Frühjahr 2015 erfolgten zur Bestätigung der bisherigen Aussagen ergänzende Begehungen der Fläche. Auch im Rahmen der ergänzenden Untersuchungen konnten keine Amphibien im Bereich der Eingriffsflächen festgestellt werden.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG kann aufgrund der fehlenden Habitateigenschaften sowie der fehlenden Amphibienvorkommen ausgeschlossen werden. Die Artengruppe wird artenschutzrechtlich nicht weiter betrachtet.

7.2.2 REPTILIENFAUNA

Die naturnahe Waldböschung südlich des Bühlmatzbach ist nordexponiert, was ein Vorkommen von Reptilien aufgrund der fehlenden Sonneneinstrahlung, sowie den daraus resultierenden, zu kühlen und zu feuchten Standortbedingungen eher unwahrscheinlich macht. Für die im westlichen und nördlichen Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen und Übergangsbereiche zu den angrenzenden Grünlandflächen kann das Vorkommen von Reptilienarten nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Somit sind im Plangebiet durchaus potentielle Habitate für Reptilienarten vorhanden. Diese für Reptilien geeigneten Habitatstrukturen befinden sich jedoch ausschließlich im westlichen und nördlichen Bereich des Plangebietes, so dass Beeinträchtigungen durch die hier relevante Bebauungsplanänderung weitestgehend ausgeschlossen werden können.

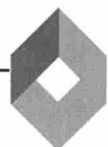
Der Eingriffsbereich ist aufgrund der versiegelten und überbauten Flächen, die geringe Lebensraumeignung der Zierrasenfläche sowie die bisherigen Störwirkungen durch die Nutzung des Bauhofs weitgehend unattraktiv für Reptilienarten. Auch bei den im nordwestlich angrenzenden Gebiet „Auf den Grienern“ durchgeführten Untersuchungen konnten trotz geeigneter Habitatstrukturen keine Reptilienvorkommen festgestellt werden. Im Rahmen der Untersuchungen zum Gewerbegebiet wurden auch die Randstrukturen des hier relevanten Plangebiets untersucht. Reptilienvorkommen wurden jedoch auch bei diesen Untersuchungen nicht festgestellt.

Im Frühjahr 2015 erfolgten zur Bestätigung der bisherigen Aussagen ergänzende Begehungen der Fläche. Auch im Rahmen der ergänzenden Untersuchungen konnten keine Reptilienvorkommen im Bereich der Eingriffsflächen festgestellt werden.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG kann aufgrund der fehlenden Habitateigenschaften sowie der fehlenden Reptilienvorkommen ausgeschlossen werden. Die Artengruppe wird artenschutzrechtlich nicht weiter betrachtet.

7.2.3 VOGELFAUNA

Das Untersuchungsgebiet wurde am 27.10.2014 begangen. Am 19.03., 21.04. und 26.05.2014 wurde das benachbarte und nordöstlich gelegene Gewerbegebiet „Auf den Grienern“ sowie die Randbereiche des hier relevanten Plangebiets untersucht, so dass entsprechendes Datenmaterial vorliegt.



Im Eingriffsbereich kann somit von einem ähnlichen Artenvorkommen wie im Gewerbegebiet „Auf den Grienern“ ausgegangen werden. Streng geschützte bzw. Arten der FFH-Richtlinie können somit für den Eingriffsbereich weitgehend ausgeschlossen werden.

Die häufigen Vogelarten wie Haussperling, Hausrotschwanz, Blaumeise, Amsel, Buchfink, Elster, Kohlmeise oder Straßentaube nutzen das Feldgehölz, welches den Sportplatz von der B 317 abgrenzt und den Bereich des südlich angrenzenden Waldbiotopes als Bruthabitat. Auf dem Sportplatzgelände selbst befinden sich aufgrund Sportrasenflächen und der Störwirkungen keine geeigneten Habitate.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befinden sich zahlreiche Einzelbäume und eine angrenzende Waldfläche. Hier ist das Vorkommen von brütenden Vogelarten sehr wahrscheinlich.

Für die Heckenbestände in nördlichen und westlichen Randbereich um den Sportplatz sowie die südlichen Waldflächen kann auch ein Vorkommen von streng geschützten Arten nicht völlig ausgeschlossen werden. Da diese Bereiche durch die hier relevante Bebauungsplanänderung nicht tangiert sind und keinerlei Veränderungen baulicher Art oder im Hinblick auf die Nutzung und Nutzungsintensität erfolgen, können hier artenschutzrechtliche relevante Auswirkungen bereits im Vorfeld weiterer Untersuchungen ausgeschlossen werden.

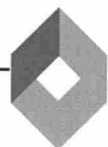
Während in den Heckenbeständen im Seitenbereich zum Sportplatz sowie in den südlich gelegenen Waldbereichen durchaus Habitatstrukturen vorhanden sind, die auch ein Vorkommen von seltenen Vogelarten ermöglichen, fehlen entsprechende Vegetationsstrukturen im eigentlichen Eingriffsbereich vollständig. Hier ist lediglich mit einem Vorkommen von siedlungsfolgenden Arten wie Haussperling, Hausrotschwanz, Blaumeise, Amsel, Buchfink, Elster, Kohlmeise oder Straßentaube zu rechnen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG Abs. 1-3 ist bei Einhalten der zeitlichen Einschränkungen für die Rodungsarbeiten und den Gebäudeabbruch nicht zu erwarten.

Die Vogelarten der Umgebung und die großräumig vorkommenden Vogelarten verlieren allenfalls über die Bauzeit einen unwesentlichen Anteil ihres Nahrungshabitats. Diese Funktion kann von den Flächen der Umgebung im räumlich-ökologischen Zusammenhang kompensiert werden.

Als Ausgleich sind auf den Baugrundstücken entsprechende Baumpflanzungen vorzusehen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ist bei Einhalten der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme mit der Pflanzung von Einzelbäumen nicht zu erwarten.



7.2.4 FLEDERMAUSFAUNA

In den südlichen Waldstrukturen sowie den Gehölzhecken sind Gehölzbestände vorhanden, die als Zwischenquartier genutzt werden könnten. Ebenso sind diese Wald- und Gehölzbestände als Leitlinien und Orientierungselemente einzustufen. Auch eine Funktion als Jagdhabitat ist hier eher denkbar. Die eigentlichen Sportplatzflächen sowie die weiterhin im Plangebiet vorhandene Bebauung und versiegelten Flächen, scheiden hingegen als Jagdhabitat weitgehend aus. Da in diese Bereiche und Funktionen jedoch nicht baulich eingegriffen wird, können für den überwiegenden Teil des Plangebietes artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen für die Fledermausfauna ausgeschlossen werden.

Das Eingriffsgebiet weist Strukturen auf, die für Fledermäuse eine Habitatfunktion erfüllen könnten. Der zum Abbruch vorgesehene Schuppen und ein altes Holzsilos weisen potentielle Spaltenquartiere auf, die ggf. von Fledermäusen als Sommer- oder Zwischenquartier genutzt werden könnten. Es ist ebenfalls wahrscheinlich, dass Fledermausvorkommen in benachbarten Stallungen, Gebäuden, Scheunen bestehen.

Die im Eingriffsbereich vorhandenen Einzelbäume weisen hingegen aufgrund des geringen Alters noch kein Quartierpotential auf. Aufgrund der Rasenflächen und der bestehenden Überbauung ist die Eignung als Jagdhabitat hingegen eher als gering zu bewerten.

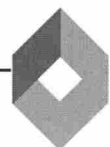
Durch die neue Bebauung verschieben sich auf den Baugrundstücken lediglich die Baukörper, der Anteil an versiegelten oder überbauten Flächen bleibt weitgehend konstant. Somit ist hier nicht mit einem artenschutzrechtlich relevanten Verlust von Jagdhabitaten auszugehen.

Der Verlust des Schuppens und des Silos mit den potentiell vorhandenen Spaltenquartieren kann hingegen als Beeinträchtigung gewertet werden, da das Angebot an nutzbaren Spaltenquartieren etc. grundsätzlich limitiert ist.

Zur Vermeidung und Minimierung dürfen die Gebäude nur in den Wintermonaten von November bis Ende Februar abgebrochen werden. Sollte dies aus terminlichen Gründen nicht möglich sein, sind die Gebäude kurz vor den Abbrucharbeiten nochmal auf einen Fledermausbesatz zu überprüfen.

Der Verlust der potentiellen Spaltenquartiere ist durch das Aufhängen von 4 Fledermauskästen im südlich angrenzenden Waldbereich auszugleichen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ist bei Einhalten der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme mit Aufhängen von 4 Fledermauskästen nicht zu erwarten.



7.3 SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

7.3.1 BESTAND

Um für die Planberichtigung eine entsprechende Plangrundlage herzustellen, wurde eine Bestandserfassung für das gesamte Plangebiet von 7,16 ha erstellt. Die nachfolgenden Biotoptypen wurden kartiert und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt

Fast das ganze Untersuchungsgebiet wird von einem Feldgehölz mittlerer Standorte aus Bergahorn, Gewöhnlichem Schneeball, Gemeiner Hasel, Hängebirke, Gemeiner Esche, Stieleichen, Roter Heckenkirsche, Weißdorn, Weiden, Kratzbeere, Spätblühender Traubenkirsche, Gewöhnlichem Hopfen, Echter Waldrebe, Gewöhnlichem Liguster und anderen Arten umgrenzt. Aufgrund des mehrschichtigen Aufbaus des Feldgehölzes, der einheimischen, diversen Zusammensetzung der Gehölzarten und des krautreichen Unterwuchses besitzt die Gehölzformation eine mittlere bis hohe Bedeutung für den Naturhaushalt.

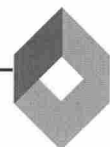
Die jungen und älteren Einzelbäume im Untersuchungsgebiet haben ebenfalls eine mittlere bis hohe Bedeutung für den Naturhaushalt.

Im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes verläuft der Bühlmattbach, welcher als naturnahes Fließgewässer bereichsweise als Waldbiotop nach § 30 BNatSchG kartiert ist. Dieser besitzt ebenfalls eine mittlere bis hohe Bedeutung für den Naturhaushalt. Angrenzend zum Bachlauf befindet sich eine Hochstaudenflur aus Zottigem Weideröschen, Echtem Mädesüß, Pestwurz, Indischem Springkraut, Rohrglanzgras, Großer Brennnessel, Sumpfdotterblume und Gelber Schwertlilie.

Als Lebensraum mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt sind die im UG vorkommenden Fettwiesenflächen mittlerer Standorte zu nennen. Sie befinden sich meist angrenzend zu den Gehölzen oder großflächig im westlichen Bereich des UG. Sie differenzieren sich gegenüber den geringwertigen Zierrasenflächen oder kleinen Grünflächen um eine geringere Schnitthäufigkeit, fehlende Rasenpflege durch Düngung und Nachsaat sowie ein höheres Artenspektrum (Löwenzahn, Glatthafer, Knäuelgras, Gänseblümchen, Wiesenschwingel, Rispengras, Spitzwegerich, Rot- und Weißklee, Braunelle etc.) auf der Grünfläche selbst.

Aufgrund der Nutzung und funktionellen Gestaltung der Sportanlage des Wiesentalstadions unterstehen die Zierrasen- und Grünflächen, sowie die Ziergehölze ständiger Pflege und sind dementsprechend artenarm und besitzen eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

Große Flächenanteile des Untersuchungsgebietes sind versiegelte und befestigte Flächen der Zufahrt- oder Parkplatzflächen oder mit Gebäude bestandene Flächen. Diese sind als Defizitbereiche zu werten.



7.3.2 EINGRIFF

Die Bebauungsplanänderung „Brühl- Grienern II“ mit umweltrelevanten Auswirkungen beschränkt sich auf einen kleinen Bereich im östlichen Plangebiet. Hier sind der Abbruch des vorhandenen Bauhofs und der Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern und eine Bebauung durch ein Feuerwehrgerätehaus geplant (vgl. Abb. 2).

Wie bereits erläutert ergibt sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1978 eine um ca. 2.095 m² geringere Flächenversiegelung und dadurch ein entsprechend höherer Grünflächenanteil. Dies ist auf den Umstand zurückzuführen, dass im rechtskräftigen Bebauungsplan nur einer GFZ festgesetzt ist und keine GRZ, die einen Mindestgrünflächenanteil von 40% vorgibt.

Im Rahmen der Planberichtigung erfolgen die korrekte Darstellung der Waldbestände im südlichen Plangebiet sowie die Festsetzung von Pflanzbindungen für die Heckenbestände entlang der Nordgrenze sowie für die größeren und wertvollen Einzelbäume im Bereich der sonstigen Grünflächen. Ebenso wird der Brühlmattbach als Gewässer festgesetzt und dadurch dauerhaft gesichert. Die Sportplatzflächen usw. werden wie bisher als Grünflächen festgesetzt. Die Verkehrsflächen und das Baufenster für die Mehrzweckhalle werden auf den tatsächlichen Bestand angepasst.

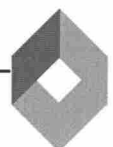
Als tatsächlichen Bestand sind auf den Eingriffsflächen der Wohnbebauung und des Feuerwehrgebäudes ca. 2.050 m² versiegelte und überbaute Flächen, ca. 1.980 m² Zier-
rasenfläche, 385 m² Feldhecke sowie 3 Einzelbäume vorhanden.

Gegenüber dem tatsächlichen Bestand ergibt sich durch die Bebauungsplanänderung eine geringfügige Erhöhung der Flächenversiegelung und –überbauung von ca. 185 m² bzw. ein entsprechend geringerer Grünflächenanteil. Allerdings erfolgt der Verlust von 385 m² Heckenstrukturen und der 3 Einzelbäume.

Zur teilweisen Kompensation erfolgt die Festsetzung zur Pflanzung von je einem standortgerechten und hochstämmigen Einzelbaum pro 400 m² angefangene und nicht überbaubare Grundstücksfläche. Auf eine konkrete Festsetzung von räumlich festgelegten Pflanzgebieten wurde verzichtet, da derzeit die konkreten Gebäude- und Flächenzuschnitte bzw. Funktionen noch nicht feststehen. Durch die Festsetzung kann von der Pflanzung von min. 6 Einzelbäumen ausgegangen werden.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind auf den Baugrundstücken nicht möglich und aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13 a BauGB auch nicht erforderlich.

Die zusätzliche Flächenversiegelung soll sich auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß beschränken. Heckenstrukturen und Einzelbäume innerhalb des Untersuchungsgebietes können nicht erhalten werden.



7.3.3 ERGEBNIS

Für den überwiegenden Teil des ca. 7,16 ha großen Plangebietes erfolgt lediglich die Berichtigung der baurechtlichen Festsetzungen und Flächenzuordnungen auf den heute tatsächlich im Gelände vorhandenen Bestand. In diesem Zusammenhang erfolgt die Festsetzung der südlichen Waldflächen, die Festsetzung von Pflanzbindungen für die vorhandenen Heckenstrukturen in den Randbereichen und die Einzelbäume sowie die Gewässerflächen im Plangebiet.

Die eigentliche Bebauungsplanänderung, durch die sich auch umweltrelevante bzw. bauliche Veränderungen ergeben beschränkt sich auf eine kleine und ca. 0,43 ha große Teilfläche im östlichen Plangebiet, so dass sich die Eingriffsbetrachtung auf diesen Bereich beschränken kann.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 1978 ergibt sich durch die Festsetzung der GRZ von 0,4 eine Verringerung der max. möglichen Flächenversiegelung um 2.095 m² und dementsprechend höheren Grünflächenanteil sowie die Festsetzung zur Pflanzung von ca. 6 Einzelbäumen.

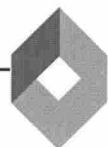
Gegenüber dem tatsächlichen Bestand erfolgt der Verlust von ca. 385 m² Heckenstrukturen und 3 Einzelbäumen. Die versiegelten Flächen nehmen geringfügig um ca. 185 m² zu. Durch die Festsetzung für die Pflanzung von Einzelbäumen können die entstehenden Eingriffe teilweise kompensiert werden. Eine vollständige Kompensation ist aufgrund des gewählten Verfahrens nicht erforderlich.

7.4 SCHUTZGUT BODEN

Die Bestandserfassung erfolgt in Anlehnung an das Bodenschutzgesetz auf der Grundlage der Methodik von Heft 31 zur Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Zur Berücksichtigung der Einzelfunktionen für das Schutzgut Boden sind gemäß dem § 2 (2) Nr. 1 a.) bis c.) des Bundesbodenschutzgesetzes zu untersuchen: die natürliche Bodenfruchtbarkeit, Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie Standort für die natürliche Vegetation.

Geologisch liegt die Gemarkung Höllstein auf Würm-Schottern und Hochwassersedimenten, welche durch die Wiese angeschwemmt wurden. Auf diesen Sedimentablagerungen entwickeln sich vor allem vergleyte, braune Auenböden mit hohen Schotter- (Skelettanteilen), vielen Feinsedimenten und Nährstoffen. Aufgrund der nährstoffreichen Schlick-Sande sind Auenböden fruchtbare Ackerböden, welche allerdings aufgrund des angeschwemmten Schwarzwaldmaterials und der Sande mittel- bis stark sauer reagieren. Der Oberboden ist recht humos.

Als Vorbelastungen sind die vorhandenen Flächenversiegelungen durch die bereits versiegelten Straßen, Wirtschaftswege, Parkplätze, Sportanlagen usw. zu nennen.



Das LRA Lörrach weist darauf hin, dass sich das Plangebiet im Bereich mit schwermetallbelasteten Böden befindet. Ob und in welchem Umfang auf der Fläche Schwermetall-Belastungen aus dem historischen Bergbau (Arsen und Blei) bestehen, kann hier derzeit nicht abschließend beurteilt werden. Gefährdungen für den Wirkpfad Boden – Grundwasser oder Boden – Mensch sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Jedoch bestehen je nach Belastungsgrad besondere Vorschriften hinsichtlich der Wiederverwendung oder Entsorgung der bei Tiefbauarbeiten anfallenden Erdmassen.

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. 3: Übersicht der im Untersuchungsraum vorherrschenden Bodenfunktionen nach LUBW.

Wie beim Schutzgut Pflanzen und Tiere beschränken sich die umweltrelevanten Auswirkungen für das Schutzgut Boden auf den kleinen Teilbereich mit der geplanten Wohnbebauung und dem Feuerwehrgebäude. Alle anderen Flächen bleiben unverändert, so dass keine Auswirkungen für das Schutzgut Boden zu erwarten sind.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergibt sich durch die Planänderung und die Festsetzung der GRZ mit 0,4 eine Reduzierung der max. zulässigen Flächenversiegelung und –überbauung um ca. 2,095 m², da im Bebauungsplan von 1978 lediglich eine GFZ festgesetzt war.

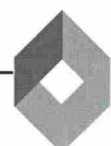
Im Hinblick auf den tatsächlichen Bestand im Gelände sind im Hinblick auf die Flächenversiegelung und Überbauung keine entscheidungserheblichen Veränderungen zu erwarten, da sich die Flächenversiegelung nur um ca. 45 m² reduziert.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich durch die Überplanungen für das Schutzgut Boden eine um ca. 2.095 m² ha geringere zulässige Flächenversiegelung und eine um ca. 185 m² höhere Flächenversiegelung gegenüber dem tatsächlichen Bestand ergibt.

7.5 SCHUTZGUT GRUNDWASSER

Laut LUBW befindet sich das Plangebiet innerhalb der hydrogeologischen Einheit der Jungquartären Flusskiese und Sande, welche als Grundwasserleiter fungieren. Im Schotterkörper der Wiesentalau ist von einem flächigen Grundwasserkörper über dem Festgestein auszugehen.

Der Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 3,0 m. Die Grundwasserneubildung kann aufgrund der durchlässigen Böden als mittel eingestuft werden. Der Grundwasserflurabstand korreliert vermutlich mit dem Wasserstand der Wiese, so dass bei Hochwasser von entsprechend geringeren Grundwasserflurabständen auszugehen ist.



Die Grundwasserqualität kann aufgrund weitgehend fehlender Schadstoffeinträge als hoch eingestuft werden. Sofern Tiefgaragen oder Kellergeschosse geplant sind, ist ggf. mit entsprechenden Problemen bzgl. des Grundwassers zu rechnen.

Das gesamte Plangebiet ist als Wasserschutzgebiet der Zone IIIa (WSG 018 Lörrach: TB 1- 3 Wilde Brunnen) ausgewiesen, so dass dem Grundwasserschutz eine hohe Bedeutung zuzuordnen ist.

Als erhebliche Vorbelastungen sind die verkehrsbedingten Schadstoffemissionen der B 317 und der K 6334 in den straßennahen Bodenbereichen zu nennen.

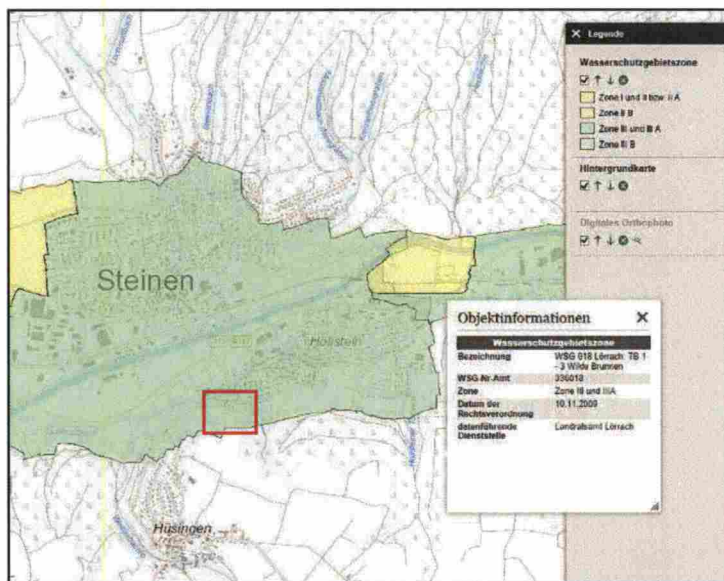


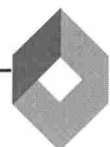
Abb. 4: Übersicht des WSG 018 Lörrach

Wie beim Schutzgut Boden bereits erläutert erfolgt auf den Baugrundstücken gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine um ca. 2.095 m² geringere Flächenversiegelung und –überbauung, so dass auch im Hinblick auf die Grundwasserneubildung von keiner zusätzlichen Beeinträchtigung auszugehen ist.

Auch gegenüber dem tatsächlichen Bestand ist eine um ca. 185 m² höhere Flächenversiegelung zu erwarten.

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

- Beachtung der Schutzbestimmungen der Schutzgebietsverordnung,
- Für die Dachabflüsse der geplanten Gebäude sind Anlagen zur Regenwassernutzung zu erstellen. Die Anlagen müssen ein zwangsentleertes spezifisches Volumen von mindestens 2,0 m³ pro 100 m² versiegelter Grundrissfläche haben, welches mit einem Drosselabfluss von 1 l/s an eine Überlaufleitung oder einen Entwässerungsgraben abgegeben wird.



- Verwendung von sickerfähigen Belägen im Bereich von Pkw – Stellplätze, Wegen, Terrassen usw.;
- Vermeidung von Schadstoffemissionen mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten (z.B. Treib- und Schmierstoffe).
- das anfallende Regenwasser des westlichen Plangebiets wird wie bisher auf der Grünfläche des Grundstücks Flst.Nr. 416 versickert.
- aufgrund des rel. hoch anstehenden Grundwassers sollten die Kellergeschosse wasserdicht hergestellt werden.

Insgesamt kann somit festgestellt werden, dass sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan durch die Reduzierung der max. versiegelbaren Fläche um ca. 2.095 m², und die Festsetzung von Retentionszisternen Verbesserungen im Hinblick auf die Grundwasserneubildung ergeben. Auch gegenüber dem tatsächlich im Gelände vorhandenen Bestand sind geringe Verbesserungen zu erwarten.

7.6 SCHUTZGUT OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Im südlichen Bereich des UGs verläuft der „Brühlmattbach“. Dieser wird im Rahmen der Planberichtigung als Gewässer gekennzeichnet und dadurch dauerhaft erhalten und geschützt. Durch die Planänderung ergeben sich für das Gewässer keine Beeinträchtigungen.

Ein Gewässerrandstreifen zum Wiesentalweg ist weitgehend vorhanden.

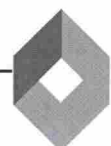
7.7 SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

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.

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

Den im Plangebiet vorhandenen Grünlandflächen kann in Bezug auf das Kleinklima nur eine mittlere Bedeutung zugeordnet werden. Eine erhöhte Bedeutung ist der Gehölzformation im Seitenbereich der B 317, den Waldflächen im Süden und den vorhandenen Einzelbäumen zuzuordnen.

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



Im Rahmen der Planberichtigung erfolgt für den Großteil der Flächen die baurechtliche Sicherung der kleinklimatisch bedeutenden Strukturen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan. Dies betrifft insbesondere die Waldflächen im Süden, die Heckenbestände am Nord- und Westrand sowie die größeren Bäume im Plangebiet. Durch die Festsetzungen können diese Bestände dauerhaft gesichert werden. Sonstige bauliche Eingriffe oder Veränderungen sind in diesem Bereich ohnehin nicht vorgesehen.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan reduziert sich die max. zulässige Flächenversiegelung auf den beiden Baugrundstücken um ca. 2.095 m². Des Weiteren werden Pflanzgebote auf diesen Flächen festgesetzt. Somit sind gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan auch für das Schutzgut Klima/Luft entsprechende Verbesserungen zu erwarten.

Im Hinblick auf den tatsächlichen Bestand im Gelände bleibt der Anteil der Flächenversiegelung und -überbauung weitgehend konstant, jedoch gehen auf den Baugrundstücken ca. 385 m² Gehölzhecken und 3 Einzelbäume verloren. Dieser Verlust kann durch die Festsetzung von Pflanzgeboten für ca. 6 Einzelbäume nur teilweise kompensiert werden.

Insgesamt ist somit auch im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Luft durch die Reduzierung der max. zulässigen Flächenversiegelung und den dadurch höheren Anteil an Grünflächen sowie die Festsetzung der Pflanzgebote von einer Verbesserung gegenüber den Festsetzungen im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan auszugehen.

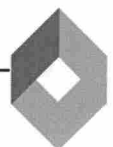
7.8 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG

Wie bei den vorangegangenen Schutzgütern bereits mehrfach angesprochen werden die landschaftsbildprägenden Strukturen wie die südlichen Waldflächen, die Heckenstruktur entlang der Nord- und Westgrenze sowie die auf der Fläche vorhandenen Einzelbäume durch die Planberichtigung und die Festsetzung im Rahmen der Planänderung dauerhaft gesichert und erhalten. Da auf der überwiegenden Fläche keine baulichen Veränderungen geplant sind, können hier Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Landschaftsbild oder die Erholungseignung ausgeschlossen werden.

Auf den Baugrundstücken sind derzeit bis auf 3 Bäume und 385 m² Heckenstrukturen keine besonderen oder landschaftsbildprägenden Strukturen vorhanden. Der ehemalige Bauhof und der Schuppen sowie die angegliederten Schotterflächen sind derzeit eher als Vorbelastung einzustufen.

Durch den Abbruch der Gebäude und den geplanten Neubau der Wohnhäuser bzw. des Feuerwehrgebäudes sind im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan keine negativen Veränderungen zu erwarten. Durch die Festsetzung der GRZ mit 0,4 und der Pflanzgebote für Einzelbäume ist mit einer entsprechenden Reduzierung der max. zulässigen Flächenversiegelung und einem höheren Grünflächenanteil zu rechnen.

Auch gegenüber dem tatsächlichen Bestand ist bei einer entsprechenden Gestaltung der Grünflächen sowie einer entsprechenden Architektur nicht mit Beeinträchtigungen des Landschafts- oder Ortsbildes zu rechnen.



Auch im Hinblick auf die Erholungseignung ergeben sich keine negativen Auswirkungen, da der Bereich durch die Lage zwischen der Mehrzweckhalle und der östlich angrenzenden Bebauung ohnehin nicht als „freie Landschaft“ einzustufen ist.

7.9 ZUSAMMENFASSUNG

Insgesamt kann somit festgestellt werden, dass sich die durch die Planänderung verursachten umweltrelevanten Beeinträchtigungen auf den nur ca. 0,43 ha großen Teilbereich mit dem geplanten Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern und des Feuerwehrgebäudes beschränken.

Im gesamten westlich angrenzenden Bereich des insgesamt 7,16 ha großen Plangebiets erfolgt lediglich die baurechtliche Absicherung und Anpassung der Festsetzungen auf den im Gelände tatsächlich vorhandenen Bestand. Die vorhandenen Waldbestände, die Heckenstrukturen, die Einzelbäume und der „Brühlmattbach“ werden über die Planänderung rechtskräftig festgesetzt und dadurch dauerhaft gesichert. Bauliche Änderungen oder sonstige Festsetzungen, die zu umweltrelevanten Beeinträchtigungen führen könnten, sind in diesem Bereich nicht geplant.

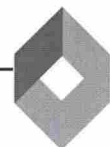
Als weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt die Festsetzung von Retentionszisternen sowie von wasserdurchlässigen Belägen für Pkw – Stellplätze und Nebenflächen.

Da im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1978 für die beiden relevanten Baugrundstücke nur eine GFZ festgesetzt ist, war bisher eine vollständige Versiegelung der Flächen zulässig. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 ist auf den Baugrundstücken ein Mindestgrünflächenanteil von 40% bzw. von 2.095 m² zu erbringen. Somit reduziert sich die max. zulässige Flächenversiegelung auf diesen Flächen entsprechend um 2.095 m². Weiterhin werden Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt, so dass sich für alle Schutzgüter eine Verbesserung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergibt.

Gegenüber dem tatsächlichen Bestand im Gelände erhöht sich die Flächenversiegelung geringfügig um ca. 185 m². Allerdings erfolgt auch der Verlust von 385 m² Gehölzhecken und 3 Einzelbäumen, so dass für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Klima/Luft und Landschaftsbild geringfügige Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Diese können durch die Festsetzung von ca. 6 Einzelbäumen weitgehend ausgeglichen werden. Eine vollständige Kompensation ist hierdurch nicht möglich, jedoch aufgrund des vereinfachten Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB auch nicht erforderlich.

Im Hinblick auf den Artenschutz beschränken sich die artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen ebenfalls auf die beiden Baugrundstücke im Osten des Plangebietes. Da im Eingriffsbereich das Vorkommen von Amphibien und Reptilien ausgeschlossen werden kann, sind für diese Artengruppen keine weiteren Vorgaben notwendig.

Für die Vogel- und Fledermausfauna kann sowohl eine Nutzung der vorhandenen Einzelbäume und Hecken sowie des Schuppens als Brutplatz oder Sommerquartier für Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung und Minimierung dürfen die Gehölze nur in der dafür zulässigen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar gerodet werden.



Der Abbruch des Schuppens sollte ebenfalls in den Wintermonaten von November bis Ende Februar erfolgen, da in dieser Zeit keine Fledermäuse oder Vogelbruten in oder am Gebäude zu erwarten sind. Sollte dies aus terminlichen Gründen nicht möglich sein, muss das Gebäude vor dem Abbruch nochmal durch eine Fachkraft überprüft werden. Als Ausgleichsmaßnahmen sind für die Vogelfauna die Pflanzung von Einzelbäumen und für die Fledermausfauna 4 Kästen im südlichen Waldbereich umzusetzen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ist bei Einhalten der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten.

8 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN UND PLANUNGSHINWEISE

Das Landratsamt Lörrach (Fachbereich Naturschutz) hat im Rahmen der Offenlage um Vorlage der artenschutzrechtlichen Untersuchungen gebeten. Die geforderten Unterlagen wurden an die Fachstelle übermittelt. Des weiteren erfolgten Anfang April ergänzende Begehungen der Flächen zur Überprüfung der Reptilien- und Amphibienbestände. Da keine Vorkommen festgestellt werden konnten, ergaben sich im Hinblick auf den Artenschutz keine zu ergänzenden Aussagen oder Planänderungen.

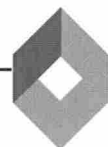
Der Fachbereich Abwasserbeseitigung hat darauf hingewiesen, dass die Keller bautechnisch gegen mögliche Wassereinwirkungen zu schützen seien und dass das Verlegen von Dränagen nicht zulässig sei. Der Hinweis wird nachrichtlich übernommen.

Der Fachbereich Gewässer/Hochwasserschutz hat bestätigt, dass das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt.

Der Fachbereich Altlasten/Bodenschutz hat darauf hingewiesen, dass das Gebiet im Bereich der schwermetallbelasteten Wiesentalau liege. Daher müsse der Erdaushub nach Vorgaben der Laga PN 98 untersucht werden. Ein Wiederverwendungs- bzw. Entsorgungskonzept für den nicht auf dem Grundstück verwendeten Erdaushub sei aufzustellen. Der Hinweis wird nachrichtlich übernommen.

Der Fachbereich Immissionsschutz hat vorgetragen, dass bezüglich der Emissionen der Mehrzweckhalle Bedenken bestünden, da im schalltechnischen Gutachten nur Sportveranstaltungen berücksichtigt worden seien. Es wurde um eine zusätzliche Aussage unter Berücksichtigung der TA Lärm gebeten. Zusätzlich sollte eine Aussage bezüglich der Emissionen der Lüftungsanlage der Mehrzweckhalle getroffen werden.

Die vorgetragenen Bedenken wurden dem Schallgutachter zur Stellungnahme vorgelegt. Dieser trägt vor, dass es in der Frage der zugrunde zu legenden Richtlinie unterschiedliche Auffassungen gäbe. Unterschiedliche Vorgaben gäbe es lediglich in der Beurteilung des Tageszeitraums, während die Anforderungen für den vorliegend relevanten Nachtzeitraum identisch seien. Allerdings seien die „seltenen Ereignisse“ nach TA Lärm auf zehn pro Jahr begrenzt. Bei Beurteilung nach TA Lärm ergäbe sich durch die Parkplatznutzung im ungünstigsten Fall eine Richtwertüberschreitung um 6 dB(A), was jedoch auch bereits die bestehende Bebauung an der Hüsinger Straße betreffen würde.



Das geplante Feuerwehrgebäude habe eine abschirmende Wirkung zugunsten der geplanten Wohngebäude. Insofern sei der Standort der beiden Mehrfamilienhäuser auch bei einer Beurteilung des Veranstaltungsbetriebes nach TA Lärm als immissionsverträglich einzustufen. Geräuschrelevante Lüftungsöffnungen seien in Richtung der geplanten Wohngebäude nicht vorhanden. Die Bedenken des Fachbereichs Immissionsschutz wurden somit zurückgewiesen.

Der Fachbereich Waldwirtschaft hat bestätigt, dass forstliche Belange auf Grund der geplanten Wohnbebauung nicht betroffen sind. Es wurde begrüßt, dass der bestehende Wald in seinen jetzigen Grenzen dargestellt werde.

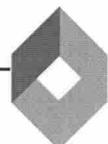
Der Fachbereich Verkehr hat angeregt, die im zeichnerischen Teil dargestellten Sichtdreiecke von Bäumen freizuhalten.

Diese Anregung wurde zurückgewiesen, weil es sich bei den betroffenen Bäumen um zwei bereits bestehende großkronige Bäume handelt. Folglich werde die Sicht nur sehr geringfügig beeinträchtigt und der Sichtbereich zwischen 0,80 m und 2,5m bliebe weitgehend frei.

Das Regierungspräsidium Freiburg (Straßenwesen) hat darauf hingewiesen, dass für die Bundesstraße B 317 Ausbauabsichten bestehen, so dass ein Bebauungsabstand von min. 20 m ausgehend vom Fahrbahnrand eingehalten werden müsse. Die durch die Planung notwendigen Lärmvorsorgemaßnahmen aus Straßenverkehrslärm gingen zu Lasten der Kommune und seien im Bebauungsplanverfahren zu regeln. Des Weiteren wurden Hinweise zu Sichtdreiecken und Bepflanzungen in Bundesstraßennähe gegeben.

Zur geplanten Bebauung gebe es keine Einwände. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Im Nahbereich zur Bundesstraße sind im Zuge der Bebauungsplanänderungen keine Veränderungen geplant.

Die Leitungsträger haben auf ihre jeweiligen Leitungsbestände und Ausbauanforderungen hingewiesen. Die Leitungsbestände sind im zeichnerischen Teil vermerkt und - soweit erforderlich - sind auch Leitungsrechte ausgewiesen.



9 KOSTEN

Das Plangebiet und die im Plangebiet liegenden Grundstücke sind bereits erschlossen. Die Bebauungsplanänderung löst daher keine weiteren Kosten im Bereich der öffentlichen Erschließung aus.

10 REALISIERUNG

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im öffentlichen Eigentum. Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Der Bebauungsplan ist Grundlage für die Grenzregelung.

Steinen, den 06. Mai 2015



König, Bürgermeister

Planfertigung:

Wehr, den 28.04.2015

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

Fachliche Bearbeitung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB

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

