

1 ERFORDERLICHKEIT

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

Für das Grundstück Flst.Nr 619 wurde der Gemeindeverwaltung im Frühjahr 2015 eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses vorgelegt. Das betroffene Grundstück ist bereits im südlichen Teil mit einem Wohnhaus bebaut. Die Grundstückstiefe von ca. 140 m ermöglicht den Grundstückseigentümern nördlich des bestehenden Gebäudes ein weiteres Wohnhaus zu errichten. Die landwirtschaftliche Nutzung im nördlichen Grundstücksteil bleibt erhalten. Das Grundstück ist durch die im Süden verlaufende Gemeindestraße „Fribergweg“ erschlossen. Für die Erschließung des geplanten Gebäudes wird der östlich angrenzende Feldweg, der sich im Eigentum der Gemeinde befindet, zum Teil herangezogen.

Der Ortschaftsratsrat Weitenau hat sich bereits über das Vorhaben beraten und einer Realisierung des Bauvorhabens zugestimmt. Die Arrondierung der Siedlung ist seitens des Ortschaftsratsrat vertretbar. Das Bauvorhaben ist dem nachgewiesenen örtlichen Eigenbedarf zuzuordnen.

Das Landratsamt Lörrach hat auf die Außenbereichslage der zur Bebauung vorgesehenen Fläche hingewiesen, die eine Genehmigung nicht zulasse. Um bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für eine Genehmigung zu schaffen, wurde aber die Empfehlung ausgesprochen für das Gebiet eine Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches aufzustellen.

Die betroffene Fläche liegt angrenzend an den südlichen Siedlungsbereich des gewachsenen Ortsteils Weitenau und grenzt nördlich an landwirtschaftliche Flächen. Im Westen grenzt das Ortszentrum mit Rathaus und Schule an. Der nördliche Grundstücksteil ist derzeit planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Der südliche Grundstücksteil liegt innerhalb der Siedlungsfläche der Siedlung „Weitenau“. Die Straße „Fribergweg“ schließt die umliegenden Grundstücke an die Talstraße (K6346) an, die den Ortsteil Weitenau mit dem Hauptort Steinen verbindet.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinen ist die einzubeziehende Fläche dem Außenbereich (§35) zu zuordnen. Der angrenzende Siedlungsbereich ist als Mischbaufläche bzw. Gemeinbedarfsfläche dargestellt. 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 Weitenau einbezogen (Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB). Für die einbezogene Fläche werden einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und landschaftsgerechte Einbindung zu sichern.

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



2 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Das Satzungsgebiet liegt randlich im südlichen Siedlungsteil Weitenaus. Die vorhandene Bebauung besteht hier vorwiegend aus jüngeren Wohngebäuden. Westlich befindet sich das Ortszentrum Weitenaus mit Rathaus und Schule.

Die vorhandene Bebauung Weitenaus besteht hier ursprünglich aus Gehöften, die sich bereits durch Bebauung in jüngerer Zeit weitgehend aufgefüllt haben und vereinzelt zur ausschließlichen Wohnnutzung umgenutzt wurden. Die landwirtschaftliche Prägung geht dabei insgesamt zurück und die neueren Gebäude dienen ausschließlich dem Wohnen.

Die Arrondierung des südlichen Siedlungsbereichs um ein weiteres Gebäude wird sich nicht nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Das geplante Gebäude entspricht einer angemessenen Fortentwicklung der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur und fügt sich nach Art und Maß der Nutzung in die Umgebungsnutzung ein.

Die städtebaulichen Gesichtspunkte werden abgesichert über Festsetzungen, die in die Satzung verbindlich aufgenommen werden. Hierzu zählt insbesondere die Ausweisung von nicht überbaubaren privaten Grünflächen mit Einzelbäumen zur Sicherstellung einer wirksamen landschaftlichen Einbindung. Auch mit der Begrenzung der Grundfläche sowie der Anzahl der Wohneinheiten wird eine städtebaulich unerwünschte Verdichtung am Ortsrand ausgeschlossen. Die überbaubare Fläche wird durch festgelegte private Grünflächen festgesetzt.

Zudem handelt es sich um eine eng begrenzte, auf den nachgewiesenen Eigenbedarf vor Ort bezogene Entwicklung. 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 einem Einzelgebäude handelt, können bereits im Vorfeld der weiteren Untersuchungen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch baubedingte Lärm- bzw. Schadstoffemissionen ausgeschlossen werden. Durch das zusätzlich geplante Wohnhaus 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 Plangebiet befindet sich innerhalb der natur- und kulturräumlichen Region des Schwarzwaldes (Nr. 15, naturräumliche Einheiten BW) innerhalb der südlich zum Dinkelberg hin auslaufenden Vorbergzone des Südschwarzwaldes.

Des Weiteren liegt das Plangebiet im Naturpark „Südschwarzwald“ (Gebiets- Nr. 6). Schutzgebiete wie Natura 2000 Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Waldschutzgebiete sind nicht betroffen. Durch die Aufstellung der Abrundungssatzung „Fribergweg“ werden auch keine nach § 30 BNatSchG besonders geschützte Biotope beeinträchtigt.

Die Ergänzungssatzung bezieht sich auf eine Teilfläche des Flst.Nr. 619 mit einer Flächengröße von knapp 2.350 m².

Die nachfolgende Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung beschränkt sich auf den im Geltungsbereich der Satzung mit einer Nutzungsgrenze abgegrenzten mittleren Grundstücksteil des Flst.Nr. 619. Der nördliche Grundstücksteil mit ca. 1.050 m² soll weiterhin als Grünland bewirtschaftet werden und wird deshalb nicht mit in der Ergänzungssatzung mit einbezogen. Der südliche Flurstücksbereich ist bereits durch ein Wohnhaus bebaut (650 m²).

Der Eingriffsbereich bezieht sich somit ausschließlich auf den mittleren Bereich des Grundstücks mit 650 m².



Die ersten 40 m des angrenzenden Graswegs (Flst.- Nr. 623; Gemeinde Steinen) werden mit ca. 110 m² in die Ergänzungssatzung mit eingenommen.

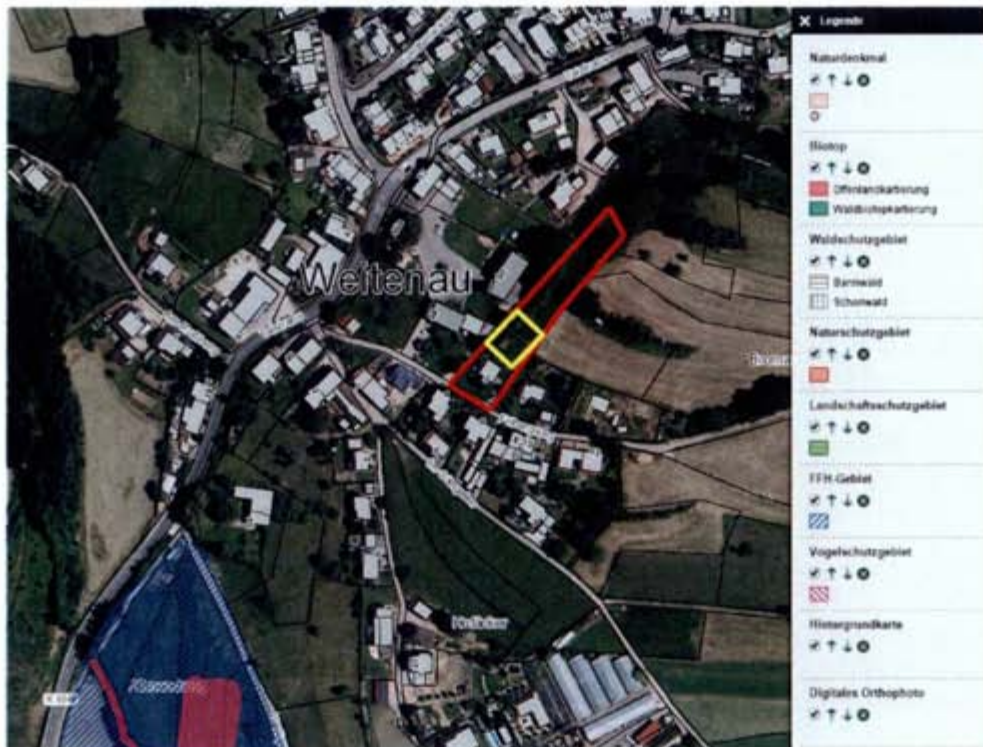


Abb. 1: Darstellung der Lage des Flurstücks mit Planbereich (gelb) und der nächstgelegenen Schutzgebiete.

3.2 ARTENSCHUTZ

Reptilien

In den nördlich und südlich des bestehenden Wohnhauses gelegenen Gartenbereichen von Flst.- Nr. 619 sind verschiedene Strukturen (vereinzelte Sträucher, südwestlich exponierte Böschungskante, ein Pflanzenbeet mit Steinmauer oder ein Nutzgartenbereich mit Gemüsebeet) vorhanden, die den Habitateigenschaften für die Reptilienarten Zaun-, Mauereidechse oder Blindschleiche entsprechen würden.

Populationshinweise auf eine der beiden Eidechsenarten und die Blindschleiche in den südlich exponierten Gartenbereichen, der Böschungskante oder im Bereich des Holzschreits wurden nicht gefunden. Die Mauer an der Stellplatzfläche des bestehenden Gebäudes ist verfugt und an der Hausfront befindet sich auch kein Traufstreifen, der als Überwinterungshabitat für Eidechsen dienen könnte. Der Garten- und Beet- Bereich wird regelmäßig gepflegt und genutzt, so dass eine kontinuierliche Störwirkung auf die potentiell möglichen Habitatbereiche ausgeübt wird.



Aufgrund des fehlenden Vorkommens von Reptilienarten ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf die Artengruppe. Daher müssen keine Aussagen im Hinblick auf die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1) 1-3 getroffen werden.

Vögel

Das Untersuchungsgebiet wurde am 25.03.2015 und 24.06.2015 begangen. Ein Vorkommen der siedlungsadaptierten Vogelarten wie Amsel, Blaumeise, Buchfink, Elster, Haussperling, Hausrotschwanz, Kohlmeise und Ringeltaube ist zu erwarten. Im Überflug von Nord nach Süd wurden zwei Rabenkrähen und eine Elster beobachtet.

Durch mögliche Gehölz- bzw. Baumrodungen können potentielle Brut- und Nahrungshabitate von siedlungsfolgenden Vogelarten wie Amsel, Blaumeise, Buchfink, Elster, Haussperling, Hausrotschwanz, Kohlmeise und Ringeltaube verloren gehen.

Der bauzeitlich bedingte Verlust von kleinräumigen Nahrungshabitaten kann für die ansässigen Vogelarten angesichts der im engeren Umfeld vorhandenen Grün- und Gehölzbereiche (großzügig angelegte Hausgärten, sowie die weitläufigen Grünland- und Waldbereiche) als unerheblich eingestuft werden.

Zwei Einzelbäume sind auf Wunsch der Grundstückseigner als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme durch eine Pflanzbindung zu erhalten. Der junge Apfelbaum am Nutzgraben wird versetzt. Demnach gehen keine Einzelbäume verloren. Durch den Verlust der Zierrasenfläche von 220 m² geht ein gegenüber der näheren Umgebung vernachlässigbares Nahrungshabitat für siedlungsadaptierte Vogelarten verloren.

Durch den Bau des Wohnhauses wird kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG (1) 1-3 herbeigeführt, da keine Bäume oder andere Bruthabitate verloren gehen.

Fledermäuse

Das Untersuchungsgebiet wurde am 25.03.2015 und 24.06.2015 begangen. Laut Rasterkarten der TK-25 Quadrantenbasis (8312) könnten verbreitungsbedingt die Fledermausarten Bechsteinfledermaus, Wasserfledermaus, Wimpernfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Kleiner Abendsegler, Großer Abendsegler, Weißrandfledermaus, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr und Zweifarbfledermaus innerhalb des Satzungsgebietes vorkommen.

Im Planbereich sind zwei Einzelbäume vorhanden. Im Apfelbaum befindet sich eine kleine Asthöhle und Totholzbereich, welche als Zwischenquartier für Fledermäuse geeignet wären.



Die Häuserfront weist keine Quartieroptionen für Fledermäuse auf. In der Umgebung befinden sich allerdings ältere Häuser, Altbäume, Waldbereiche, Stallungen und Schopfe, welche entsprechende Quartiereigenschaften besitzen. Explizite Nachweise durch Sichtung im Versteck oder Nachweise durch Kotspuren konnten nicht erbracht werden.

Eine Nutzung der nordöstlich angrenzenden Grünlandflächen mit Einzelbäumen als Nahrungs- und Jagdhabitat ist wahrscheinlich. Zwei Einzelbäume innerhalb des Untersuchungsraumes bleiben erhalten. Häuser werden nicht abgebrochen.

Durch den Baueingriff gehen 220 m² Zierrasen verloren, welche als Nahrungs- und Jagdhabitat für Fledermausarten im Gegensatz zu den angrenzenden Grünland- und Waldflächen eine untergeordnete Rolle spielen.

Durch den Bau des Wohnhauses wird demnach kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG (1) 1-3 herbeigeführt.

3.3 SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

Bestandserfassung und Bewertung

Das Plangebiet wurde am 24.06.2015 kartiert. Die Bewertung der Lebensräume erfolgt in Anlehnung an die Ökokontoverordnung von Baden – Württemberg. Innerhalb des Satzungsgebiets sowie auf den direkt angrenzenden Flächen konnten folgende Biotoptypen unterschieden und bewertet werden: Gebäude mit Nebenflächen, Ziergarten, Nutzgarten, Einzelbaum, Holzlagerfläche und Zierrasen mit insgesamt einer geringen bis mittleren Bedeutung für den Naturhaushalt.

Zierrasen 33.80

Der nördliche Grundstücksbereich von Flst.- Nr. 619 ist durch einen relativ artenreichen Zierrasenbestand charakterisiert. Während der Begehung am 24.06.2015 wurde eine Artenliste mit *Leucanthemum vulgare*, *Trifolium repens*, *Leontodon hispidus*, *Prunella vulgaris*, *Lolium perenne*, *Taraxacum officinale*, *Plantago lanceolata*, *Trifolium pratense*, *Lotus corniculatus*, *Plantago media*, *Cerastium arvensis*, *Galium album*, *Ranunculus acris*, *Agrimonia eupatoria*, *Arrhenatherum elatius*, *Crepis biennis*, *Glechoma hederacea*, *Festuca rubra*, *Poa pratensis*, *P. trivialis*, *Bellis perennis* und *Tragopogon pratensis* erhoben.

Aufgrund der Artenvielfalt und dem Vorkommen von Magerkeitszeigern wird die Zierrasenfläche mit 7 anstatt mit 4 Ökopunkten bewertet.

Nutzgarten 37.30

Nordwestlich des bestehenden Gebäudes befindet sich ein Nutzgarten zum Gemüse- und Obst/ bzw. Beerenanbau. Der Nutzgarten befindet sich in sehr gut gepflegtem Zustand und ist mit verschiedenen Gemüsearten und Beerensträuchern bepflanzt. Aufgrund der ständigen Bodenbearbeitung und den offenen Bodenbereichen wird der Feldgarten als geringwertiger Biotoptyp anerkannt.



Einzelbäume 45.10

Nordwestlich zum Nutzgarten befinden sich drei Einzelbäume, ein jüngerer Apfelbaum, eine Thuja und ein älterer Apfelbaum mit Totholzanteilen und einem Astloch. Den Einzelbäumen kommt insgesamt eine mittlere Bedeutung zugute.

Gebäude und Nebenflächen 60.10 & 60.22

Im südlichen Grundstücksbereich befindet sich bereits ein Einfamilienhaus mit entsprechenden Nebenflächen. Die Hofeinfahrt ist gepflastert. Versiegelte Flächen sind als Defizitbereiche zu bewerten.

Grasweg 60.25

Entlang der östlichen Grenze des Flst.- Nr. 619 verläuft ein Grasweg, welcher vom Fribergweg abgeht und zu den nördlich des Eingriffsbereiches gelegenen Grünlandbereichen führt. Da der Weg mit Gras bewachsen ist, wird dieser nicht als Defizitbereich gewertet sondern besitzt einer geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Lagerfläche für Holz 60.41

Nordöstlich des Nutzgartens befindet sich ein Holzstapel. Diese Lagerfläche besitzt zwar keine Vegetationsbeschaffenheit ist aber für die Tierwelt nicht uninteressant. Die Holzlagerfläche wird als gering bewertet.

Privatgarten 60.60

Um den bereits bebauten Bereich befinden sich mehrere Zierrasen und Zierbeete. Die Gartenstrukturen werden als Privatgärten zusammengefasst. Privatgärten sind zwar strukturreich, aber setzen sich aus nichteinheimischen Zucht- und Zierpflanzen zusammen. Insgesamt besitzt dieser private Gartenbereich eine geringe Funktion für den Naturhaushalt.

Bestandsbewertung

<i>Biotop-Nr.</i>	<i>Biotoptypen</i>	<i>Fläche in c</i>	<i>Ökopunkte</i>	<i>Gesamt</i>
33.80	Zierrasen	605	7	4.235
37.30	Nutzgarten	30	4	120
45.10	alter Obstbaum mit Baumhöhlen	1	800	800
45.10	junger Obstbaum	1	500	500
45.10	Einzelbäume standortfremd	1	600	600
60.41	Holzstapel	15	2	30
	Summe	650		6.285

Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere erfolgt die Beschränkung der Flächenversiegelung durch ein Einzelhaus mit Nebenflächen auf das unbedingt Notwendige Mindestmaß. Des Weiteren können zwei Einzelbäume, eine Thuja und ein älterer Apfelbaum im nordwestlichen Geltungsbereich erhalten bleiben.



Für den hier relevanten Eingriffsbereich von 650 m² wird eine GR von 150 m² festgesetzt. Unter Berücksichtigung der 50% für Nebenflächen ist eine maximale Flächenversiegelung von 220 m² zulässig. Durch den Neubau des Einzelhauses geht eine Nutzgartenfläche, ein Holzlager, ein junger Einzelbaum und ein Ziergartenbereich verloren.

Planungsbewertung

Biotop-Nr.	Biotoptypen	Fläche in c	Ökopunkte	Gesamt
33.80	Zierrasen (Festgesetzte Grünfläche)	160	7	1.120
60.60	festgesetzte Grünfläche (Nutzung wie	270	7	1.890
45.10	Einzelbaum Bestand	1	800	800
45.10	Einzelbaum standortfremd	1	600	600
60.10/60.20	Neubau Gebäude mit Nebenflächen	220	1	220
45.10	Pflanzgebot für Einzelbäume	6	600	3.600
	Summe	650		8.230

Für den Eingriffsbereich innerhalb des Plangebietes wurden ca. 6.285 Ökopunkte als Bestandswert ermittelt.

Nördlich der geplanten Wohnbebauung wird eine Grünfläche mit 270 m² festgesetzt. Des Weiteren sind innerhalb des Geltungsbereiches 6 einheimische, standorttypische und hochstämmige Einzelbäume zu pflanzen. Auf eine örtliche Festsetzung der Pflanzgebote für 6 Einzelbäume wird verzichtet.

Der Bestandsbewertung mit 6.285 können durch die geplanten Maßnahmen 8.230 Ökopunkte gegenüber gestellt werden, so dass beim Schutzgut Pflanzen und Tiere eine Überkompensation von ca. 1.945 Ökopunkten entsteht.

Durch die Überkompensation beim Schutzgut Pflanzen und Tiere von 1.945 Ökopunkten können so auch die beim Schutzgut Boden nicht kompensierbaren Eingriffe mit ca. 1.610 Ökopunkten ebenfalls über die Baumpflanzungen kompensiert werden.

3.4 SCHUTZGUT BODEN

Weitenau 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 Weitenau 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

Durch die geplante Bebauung mit Festsetzung einer GRZ von 150 für den Eingriffsbereich ergibt sich eine max. zulässige Flächenversiegelung von ca. 220 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. Bei einer versiegelten Fläche von ca. 220 m² beläuft sich der Kompensationsbedarf auf ca. 1.610 Ökopunkte.

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.



Ein Ausgleich der 1.610 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 6 standortgerechten Einzelbäumen entstehende Überkompensation von 1.945 Ökopunkten vollständig kompensiert.

3.5 SCHUTZGUT GRUNDWASSER

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 wird von jungquartären Flusskiesen und Sanden gebildet, welche als Geringwasserleiter fungieren. In den angrenzenden Bereichen herrscht das Paläozoikum, ein kristalliner Untergrund, der selbst nicht grundwasserleitend ist, vor. Über den aufliegenden, geklüfteten Buntsandstein werden jedoch merklich Grundwassermengen aus den Weitenauer 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.

Eingriffe in die Grundwasserstruktur durch die Gebäudefundamente sind aufgrund der geringen Hanglage nicht zu erwarten. Hinweise auf drückendes Hangwasser oder sonstige vernässte 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. 220 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.

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



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

Durch die Flächenversiegelung und Überbauung erfolgt die Reduzierung der Grundwasserneubildung auf einer Fläche von ca. 220 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

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 Weitenauer 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 eine mittlere Bedeutung in Bezug auf das Kleinklima zu. Die vorhandenen Gebäude und befestigten Wegeflächen sind durch ihre verstärkte Wärmeentwicklung als Defizitbereiche zu werten.

Geringe bis mittlere Eingriffe entstehen durch den Verlust bzw. Versiegelung von ca. 220 m² Gartenfläche mit geringer 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.

Zur Vermeidung und Minimierung erfolgt die Festsetzung von einer Pflanzbindung für einen älteren Obstbaum und eine Thuja im nordwestlichen Geltungsbereich (obere Böschungskante) sowie die Festsetzung von Pflanzgeboten für 6 Einzelbäume. Des Weiteren wird eine Grünfläche von 270 m² festgesetzt.

Den geringen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft durch die Zunahme der Überhitzungserscheinungen auf einer Fläche von ca. 220 m² und den Verlust von 1 jungen Baum kann die Pflanzung von insgesamt 6 Einzelbäumen gegenüber gestellt werden.



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

3.7 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG

Das Baugrundstück liegt am südöstlichen Ortsrand von Steinen-Weitenau. Die Fläche ist kaum einsehbar, da diese durch das bestehende Wohnhaus Fribergweg Nr. 3 verdeckt wird. Nördlich der Fläche besteht eine landwirtschaftliche Grünlandnutzung. Es findet keine Naherholung angrenzend zur Fläche statt.

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

Auf der gesamten Gartenfläche sind nur wenige landschaftsbildprägende Elemente wie Einzelbäume vorhanden. Insgesamt ist dem Landschaftsbild auf der Fläche aufgrund der bereichsweise weniger gut einsehbaren Lage eine geringe Bedeutung beizumessen. Eine Erholungsnutzung durch Wanderer oder sonstige Ausweisung erfolgt im Plangebiet nicht.

Geringe Beeinträchtigungen hinsichtlich des Landschaftsbildes entstehen durch den Verlust des Einzelbaums im Eingriffsbereich nördlich des Nutzgartens auf dem Baugrundstück.

Zur Vermeidung und Minimierung erfolgen die Festsetzung von Pflanzbindungen von zwei Einzelbäumen und die Festsetzung einer Grünfläche nördlich der geplanten Bebauung sowie dem Pflanzgebot für 6 Einzelbäume.

Hierdurch können die Eingriffe für das Schutzgut Landschaftsbild weitgehend kompensiert werden.

3.8 ERGEBNIS / ZUSAMMENFASSUNG

Als Konfliktschwerpunkte sind die zusätzliche Flächenversiegelung und –überbauung mit Verlust von ca. 220 m² Gartenflächen mit Nutzgartenbereichen sowie von 1 jungen Einzelbaum durch den Bau des Gebäudes, Zufahrt, Parkplatz bzw. die Anlage der Hausgartenflächen zu benennen.

Bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Grundwasser, Klima/Luft und Landschaftsbild entstehen durch die geplanten Baumaßnahmen. Mittlere Beeinträchtigungen entstehen beim Schutzgut Boden durch den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen auf den zusätzlich versiegelten Flächen von ca. 220 m².

Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe wird die Befestigung von Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, die Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Mindestmaß, die Berücksichtigung der Vorschriften beim Umgang mit Boden, der Einbau von Retentionszisternen oder die Versickerung über eine Sickermulde berücksichtigt.



Zur Kompensation der nicht vermeid- und minimierbaren Eingriffe erfolgen die Festsetzung einer Grünfläche nördlich des geplanten Baugrundstücks und das Pflanzgebot von 6 standorttypischen, hochstämmigen und einheimischen Einzelbäumen.

Durch die hierdurch erreichbare Überkompensation beim Schutzgut Pflanzen und Tiere von 1.945 Ökopunkten können auch die beim Schutzgut Boden nicht kompensierbaren Eingriffe kompensiert werden.

Die Kompensationsmaßnahmen sind jeweils spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude umzusetzen.

4 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Der nördliche Grundstücksteil des Grundstücks Flst.Nr. 619 wird gegenwärtig als Grünland genutzt. Eine Fläche von ca. 300 m² wird in private Grünfläche mit fünf Obstbäumen als Gartennutzung umgewandelt. Die betroffene Fläche erfährt somit eine Aufwertung. Die nicht in Anspruch genommene Fläche des Flurstücks von ca. 1.000 m² steht weiterhin der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zur Verfügung.

Aufgrund der geringfügigen Flächeninanspruchnahme und der Grenzlage zur bestehenden Wohnbebauung wird davon ausgegangen, dass die Planung allenfalls geringfügige Auswirkungen auf die bestehenden Landwirtschaftsstrukturen hat. Landwirtschaftliche Belange sind daher nur geringfügig betroffen.

5 ERSCHLIEßUNG

Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Schmutz- und Regenwasser werden über das Grundstück Flst.Nr. 623 an die bestehenden Leitungen im Fribergweg abgeleitet, die hierzu bis zu den künftigen Hausanschlüssen zu verlängern sind.

Das Oberflächenwasser kann über die vorhandene Regenwasserleitung DN 300 im Fribergweg abgeleitet werden. Um eine gewisse Verzögerung des Regenwasserabflusses zu erreichen, wird der Einbau einer Zisterne mit einem zwangsenteerten Mindestvolumen vorgeschrieben. Das Schmutzwasser wird über den Sammler DN 250 zur Verbandskläranlage in Steinen abgeleitet.

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

Die technischen Einzelheiten der Erschließung sowie Umfang, Ausführung und Kostentragung sind mit der Gemeinde Steinen abzustimmen.



Zufahrt

Die Zufahrt zum Grundstück Flst.Nr. 619 ist über die Fribergweg gesichert. Für die Zufahrt des geplanten Gebäudes wird der östlich angrenzende Feldweg Flst.Nr. 623 zum Teil in Anspruch genommen. Das betroffene Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Steinen.

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 100 im Fribergweg über das Grundstück Flst.Nr. 623 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 des Fribergwegs ist die Wohnbebauung einschließlich des vorhandenen Gebäudes auf dem Grundstück Flst.Nr. 619 als Mischbaufläche dargestellt. Westlich des einzubeziehenden Grundstücksteils grenzt eine Gemeinbedarfsfläche an. Die einzubeziehende Fläche ist als landwirtschaftliche bzw. Grünfläche 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 Satzungsbereich keine planerischen Aussagen dargestellt. Die geplanten Bauvorhaben sind durch den nachgewiesenen örtlichen Eigenbedarf gedeckt.

6 GRÜNORDNUNG/AUSGLEICHSFLÄCHE

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 erfolgt auf Grundstücken im Eigentum des Antragstellers und kann jeweils im Rahmen des Bauantragsverfahrens geregelt werden.

7 ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG/ABWÄGUNG

Das **Landratsamt Lörrach (Fachbereich Umwelt, Abt. Abwasserbeseitigung)** hat darauf hingewiesen, dass der Generalentwässerungsplan Weitenau seit dem 31.12.2004 wasserrechtlich abgelaufen sei. Es seien bisher keine entsprechenden Planunterlagen zur Erneuerung der wasserrechtlichen Erlaubnis eingereicht worden. Die Ergänzungssatzung stelle jedoch aus wasserrechtlicher Sicht keine große Änderung dar. Der Gemeinde Steinen wurde dringend empfohlen, die wasserrechtliche Erlaubnis für Weitenau zu erneuern. Weiterhin wurde empfohlen den maximalen Drosselabfluss auf 0,2 l/s pro Zisterne zu verringern.

Planer und Verwaltung haben hierzu wie folgt Stellung genommen, der Gemeinderat hat sich durch Beschlussfassung angeschlossen: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die in der örtlichen Bauvorschrift enthaltenen Werte zum Speichervolumen und zum Drosselabfluss sind lediglich Minimal- bzw. Maximalwerte, die im Rahmen des nachfolgenden Bauantrages und Entwässerungsgesuches im Einzelfall festgelegt werden. Eine Änderung im Entwurf erfolgte diesbezüglich daher nicht.

Das **Landratsamt Lörrach (Fachbereich Umwelt, Abt. Altlasten und Bodenschutz)** hat empfohlen, als Minimierungsmaßnahme für das Schutzgut Boden eine Dachbegrünung zumindest für Carports und Garagen in die Satzung aufzunehmen.

Planer und Verwaltung haben hierzu wie folgt Stellung genommen, der Gemeinderat hat sich durch Beschlussfassung angeschlossen: Die Festsetzung einer Dachbegrünung bei Garagen oder Carports kann keinen messbaren Beitrag zur Eingriffsminimierung beim Bodenschutz erbringen, da es sich nur um eine geringfügige Teilfläche handelt und aus gestalterischen Gründen geneigte Dachformen vorgegeben werden, die dann auch energetisch genutzt werden können. Deshalb sollte dem schutzgutübergreifenden Ausgleich hier der Vorzug gegeben werden. Die Anregung wurde daher nicht berücksichtigt.



ERGÄNZUNGSSATZUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „FRIBERGWEG“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 24.11.2015

Das **Landratsamt Lörrach (Fachbereich Landwirtschaft und Naturschutz)** hat ange-regt, das Wegeflurstück Flst.Nr. 623 durchgehend für das Befahren mit landwirtschaftli-chen Fahrzeugen zu gestalten, um eine zusätzliche Erschließung der angrenzenden Grünflächen zu ermöglichen.

Planer und Verwaltung haben hierzu wie folgt Stellung genommen, der Gemeinderat hat sich durch Beschlussfassung angeschlossen: Die Anregung wird im Zuge der nachfol-genden Ausbaumaßnahme berücksichtigt, soweit das Wegegrundstück im Geltungsbe-reich der Satzung liegt.

aufgestellt:
Steinen, den 02. Dez. 2015



Rainer König,
Bürgermeister

Wehr, den 24.11.2015

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

Fachliche Bearbeitung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB

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



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			



