1 ERFORDERLICHKEIT

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

Der Gemeindeverwaltung Steinen wurde eine Bauanfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Weitenau vorgelegt. In der Scheideckstraße 27 befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen, welches 1999 mit einer Gastwirtschaft mit Gartenwirtschaft ergänzt wurde. Die Gaststätte „Dorfstüble“ wird – ebenso wie die noch aktive Landwirtschaft - als Familienbetrieb in zweiter Generation geführt. Das beantragte Wohnhaus soll der jungen Familie die Möglichkeit geben, betriebsnah angemessene Wohnverhältnisse zu schaffen.

Das Vorhaben wurde mit der Gemeinde und dem Landratsamt abgestimmt. Das Landratsamt Lörrach hat auf die Außenbereichslage des zunächst auf dem Grundstück Flst.Nr. 300 (Teil) geplanten Bauvorhabens hingewiesen, die eine Genehmigung nicht zulasse. Eine Privilegierung im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb wurde ausgeschlossen.

Ferner wurde nach Einschätzung der örtlichen Gegebenheiten die Empfehlung ausgesprochen, das geplante Gebäude wegen der topographisch exponierten Lage nicht auf dem Grundstück Flst.Nr. 300, sondern auf dem ebenfalls den Antragstellern gehörenden Grundstück Flst.Nr. 295 anzuordnen.

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

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

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

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



Die Flächen westlich des Baugrundstückes (Flst.Nr. 293, 294, 45/4) werden in die Satzung einbezogen, auch für das Grundstück Flst.Nr. 294 ist mittelfristig die Bebauung mit einem Wohnhaus vorgesehen. Die Arrondierung des Ortsrandes wird somit abschließend festgelegt.

Die Fläche liegt innerhalb der straßenrechtlich festgesetzten Grenzen der Ortsdurchfahrt der L 136.

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

Mit der einbezogenen Fläche wird die Errichtung von zwei zusätzlichen Wohngebäuden ermöglicht. Die Bebauung dient der Eigenbedarfsentwicklung im Ortsteil Weitenau.

2 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Das Satzungsgebiet liegt am nördlichen Rand der Gemarkung Weitenau. Die vorhandene Bebauung besteht hier aus vorwiegend älteren Wohn- und Ökonomiegebäuden mit einer noch deutlich erkennbaren landwirtschaftlichen Prägung.

Die Arrondierung des nördlichen Ortsrandes um zwei weitere Gebäude wird sich nicht nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Die geplanten Gebäude entsprechen einer angemessenen Fortentwicklung der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur. Das auf dem Grundstück Flst.Nr. 295 bereits vorhande landwirtschaftliche Fahrsilo bedingt, ebenso wie die beiden an der Straße stehenden Schuppen, eine gewisse Vorbelastung. Insofern ist mit den geplanten Wohnhäusern in baulicher Hinsicht keine wesentliche Ausweitung des Ortsrandes verbunden.

Der gewählte Gebäudestandort auf dem Grundstück Flst.Nr. 295 ist um etwa 40 Meter von der L 136 zurückversetzt und dadurch topographisch wenig exponiert. Aufgrund der etwa 3 Meter hohen Geländeböschung entlang der L 136 wird das Gebäude von der Straße her optisch abgeschirmt. Die natürlichen Geländeverhältnisse bleiben erhalten.

Der gewählte Gebäudestandort auf dem Grundstück Flst.Nr. 294 ist um etwa 20 Meter von der L 136 zurückversetzt und soll in dem nach Süden abfallenden Teil des Grundstückes angeordnet werden. Somit wird das Gebäude durch die Böschung entlang der Straße und auch durch den bestehenden Schuppen von der Straße her optisch abgeschirmt. Die natürlichen Geländeverhältnisse bleiben erhalten.

Hinsichtlich der Umgebungsnutzung fügen sich die Vorhaben ein, da es sich im Grunde um ein betriebsbezogenes Wohnen in Verbindung mit der Hofstelle und der Gastwirtschaft auf den Grundstücken Flst.Nr. 341 und 342 sowie 338 handelt.

Die städtebaulichen Gesichtspunkte werden abgesichert über Festsetzungen, die in die Satzung verbindlich aufgenommen werden. Hierzu zählen insbesondere die Ausweisung der Gebietsart als Dorfgebiet (MD) sowie von privaten Grünflächen. Auch mit der Begrenzung der Grundfläche sowie der Anzahl der Wohneinheiten wird eine städtebaulich unerwünschte Verdichtung am Ortsrand ausgeschlossen.

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

In der Summe und auf das Gemeindegebiet bezogen können auch solche begrenzten Einzelentwicklungen unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dazu beitragen, dass der Bedarf für Neuausweisungen von Baugebieten abgeschwächt werden kann.

So wird auf diesem Wege dem bauleitplanerischen Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

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

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

Da es sich nur um den Bau von 2 Einzelhäusern handelt, können bereits im Vorfeld der weiteren Untersuchungen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch baubedingte Lärm- bzw. Schadstoffemissionen ausgeschlossen werden.
Durch das 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 liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteiles Weitenau, das zur Gemeinde Steinen gehört. Es gehört zum Naturraum Weitenauer Bergland, und liegt auf etwa 380 m ü NN. Das Plangebiet „Gieselinsäcker“ umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,36 ha.

Bisher liegt ein tatsächliches Bauvorhaben nur für das Grundstück Flst. Nr. 295 vor. Hier befinden sich bereits landwirtschaftliche (Lager-)Gebäude, Teile der Fläche wurde zum Aufnahmezeitpunkt als Pferdekoppel genutzt. Südwestlich grenzt das Flst. Nr. 294 an, für das derzeit keine konkreten Bauplanungen vorliegen. Eine spätere Bebauung mit einem Einzelhaus soll jedoch auch hier ermöglicht werden. Hier sind auf der Grünlandfläche ca. 10 Streuobstbäume sowie zwei kleinere Gebäude und ein Garten zu finden.

Westlich grenzt die L136 bzw. Scheideckstraße an. Die Zufahrt zum Baugrundstück kann über einen bestehenden geschotterten Wirtschaftsweg (Flst.Nr. 292) von Südwesten her über die L136 erfolgen. Nördlich grenzt das Plangebiet an offene Feldflur, südöstlich verläuft ein ausgebauter Bach entlang des dortigen Wirtschaftsweges. Südlich des Wirtschaftsweges befinden sich weitere landwirtschaftliche Gebäude in Straßennähe.

3.2 SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

Bestandserfassung und Bewertung

Das geplante Baugrundstück Flst.Nr. 295 wird derzeit teilweise als landwirtschaftliche Grün- und Weidefläche, teilweise als geschotterte Lagerflächen und Lagergebäude genutzt. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der umliegenden Bereiche und der teilweise starken Tritt- und Fahrschäden auf der Fläche selbst, kann von Fettwiesen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ausgegangen werden.

Im Bereich der anderen Grundstücke des Plangebiets (außer Flst.Nr. 292, das in Gemeindebesitz ist und die geschotterte Zufahrt zum Gelände enthält) sind darüber hinaus Streuobstbäume, weitere kleinere Gebäude sowie ein Garten zu finden.

Fettwiesenbereiche haben eine geringe bis mittlere Bedeutung, Lagerflächen – und Gebäude sowie der geschotterten Weg sind als Defizitbereiche für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu werten.

Vermeidung und Minimierung

Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe sollen die vorhandenen Streuobstbäume auf Flst.Nr. 294 bis zum derzeit nicht absehbaren Baubeginn des Gebäudes erhalten werden.

Beschreibung der Eingriffe

Die zusätzliche Flächenversiegelung beläuft sich auf insgesamt etwa 2 x 300 m² für 2 Wohngebäude und Zufahrten bzw. Hofflächen. Darüber hinaus wird der bestehende Schotterweg als Straße ausgebaut. Betroffen sind ausschließlich die genannten Fettwiesenflächen. Der Streuobstbestand und der kleine Garten werden ebenfalls überplant. Der südöstlich der Zufahrt vorhandene Graben ist von dem Vorhaben nicht betroffen. Ebenso entstehen in den Bereichen mit den geplanten Grünflächen keine Eingriffe.

Durch den Verlust der Fettwiese/-weide entstehen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere geringe bis mittlere Beeinträchtigungen auf etwa 2.200 m² sowie mittlere bis hohe Eingriffe durch den Verlust der vorhandenen Streuobstbäume

Bestandsbewertung

LUBW Nr.	Biotoptyp	Ökopunkte / m²	Fläche in m²	Ökopunkte
45.40	Streuobstbestand	15	260	3.900
33.41	Fettwiese /-weide	9	2.700	24.300
12.22	ausgeb. Bach mit Ufer	15	135	2.025
60.63	Garten	6	85	510
60.23	Schotterweg	2	350	700
60.21	Straße / Gehweg	1	150	150
60.10	Gebäude	1	200	200
			3620	31.785

Planungsbewertung

LUBW Nr.	Biotoptyp	Ökopunkte / m²	Fläche in m² / Stück	Ökopunkte
	innerhalb Plangebiet			
12.22	Ausgeb.Bach mit Ufer	12	135	1.620
60.60	Garten / Planung	6	1.455	8.730
41.22	Grenzhecke / Planung	16	800	12.800
45.30	Einzelbaum Baugrundstück	600	11	6.600
60.23	Zufahrt, Stellplätze / Planung	1	200	200
60.21	Straße alt & neu (Gemeinde)	1	430	430
60.10	Gebäude / Bestand	1	200	200
60.10	Gebäude / Planung	1	400	400
			3.631	**30.980**
	außerhalb Plangebiet			
45.30	Einzelbaum (3x verpflanzt)	600	12	7.200
		Ökopunkte	*insgesamt:*	**38.180**
			Bestand	31.785
			Über kompensation	6.395

Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen mit Pflanzung von insgesamt 11 standortgerechten, gebietsheimischen sowie die Ausweisung von 800m² Grünflächen mit Grenzhecken aus standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern im westlichen, östlichen und nördlichen Randbereich der Baugrundstücke können die Eingriffe durch die geplante Bebauung weitgehend kompensiert werden.

Des Weiteren erfolgt außerhalb des Plangebietes auf dem Flst.Nr. 300 die Pflanzung von 5 hochstämmigen Streuobstbäumen im Böschungsbereich zur Straße sowie dem Flst.Nr. 301 die Pflanzung von jeweils 7 hochstämmigen Streuobstbäumen im Böschungsbereich zum Wirtschaftsweg im Hinblick auf die beim Schutzgut Boden nicht vollständig kompensierbaren Eingriffe.

Die Kompensationsmaßnahmen auf den Einzelgrundstücken innerhalb und außerhalb des Baugebietes sind jeweils spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude umzusetzen. Die Pflanzung der 5 Streuobstbäume auf dem Flst.Nr. 300 sind an die Bebauung des Flst.Nr. 295, die Pflanzung der 5 Streuobstbäume auf dem Flst.Nr. 301 an die Bebauung der Flst.Nr. 294 gekoppelt.

Artenschutz

Im Hinblick auf den Artenschutz ist aufgrund der relativ intensiven Grünlandnutzung und der Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, Lagerflächen usw. und den damit verbundenen Beunruhigungseffekten nicht mit Vorkommen von seltenen oder gefährdeten Arten im unmittelbaren Baubereich zu rechnen. Die vorhandenen Streuobstbäume dürfen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar gefällt werden. . Auf der aktuell zur Bebauung vorgesehenen Fläche ist keinerlei Baumbestand vorhanden. Die mit Streuobstbäumen bestockte südwestliche Fläche soll jedoch erst zu einem wesentlich späteren Zeitpunkt bebaut werden, so dass eine Begutachtung zum jetzigen Zeitpunkt nicht sinnvoll ist.

3.3 SCHUTZGUT BODEN

Bestandserfassung und Bewertung

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 Rotliegendsedimente an, die häufigsten Bodenarten sind Braunerden und Parabraunerde-Braunerden. Es handelt sich dabei um sandigen bis tonigen Lehm über grusführendem lehmigen Ton und Tonstein.

Als Standort für Kulturpflanzen ist den Böden gemäß der Reichsbodenschätzung und der günstigen Bodenbedingungen mit relativ flachem Relief eine mittlere bis hohe Bedeutung und Empfindlichkeit zuzuordnen. Die mittlere bis hohe Bewertung in Bezug auf die Funktion als Standort für Kulturpflanzen führt zu einer geringen bis mittleren Bewertung hinsichtlich der Funktion als „Standort für die natürliche Vegetation“, da extreme Standortbedingungen (z.B. Trockenheit, extreme Geländeneigung) fehlen. Im Hinblick auf die Filter- und Puffereigenschaften gegenüber Schadstoffen ist den Böden aufgrund des hohen Feinerdeanteils und der vorhanden Basenversorgung und ihrer mittleren Gründigkeit

eine mittlere bis hohe Bedeutung zuzuordnen. Hinsichtlich ihrer Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kommt den Böden aufgrund der mittleren Gründigkeit und dem ausreichenden Anteil an Feinerden mit hohem Wasserhaltepotential ebenfalls eine mittlere Bedeutung zu.

Zusammenfassend wird den Böden insgesamt eine mittlere Leistungsfähigkeit hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen zugeordnet.

Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2011)

Standort für naturnahe Vegetation	die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht	
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel bis hoch (2.5)	
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	LN: mittel (2.0)	Wald: hoch (3.0)
Filter und Puffer für Schadstoffe	LN: mittel bis hoch (2.5)	Wald: gering bis mittel (1.5)
Gesamtbewertung	LN: 2.33	Wald: 2.33

Beschreibung der Eingriffe

Durch die geplante Bebauung mit Festsetzungen zur maximalen Gebäudefläche von jeweils ca. 200 m² sowie von jeweils 100 m² für Nebenanlagen wie Terrassen und Wege, erfolgt ein vollständiger Verlust der Bodenfunktionen auf insgesamt ca. 600 m².

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

Da die Zufahrt über die bereits geschotterten und teilversiegelten Wirtschaftswegflächen erfolgt, ist hier nicht mit relevanten Eingriffen zu rechnen.

Die Bewertung gemäß Ökokontoverordnung ergibt mit einer Bewertungsklasse von 2,5 - 2 – 2,5 (Standort für Kulturpflanzen, Ausgleichkörper im Wasserhaushalt, Filter und Puffer) eine Gesamtbewertung 2,33. Für die Versiegelung von 1 m² sind somit 9,33 Ökopunkten an Kompensationsmaßnahmen zu erbringen, insgesamt entsteht also ein Kompensationsbedarf von ca. 5.600 Ökopunkten.

Vermeidung und Minimierung

Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe wird hinsichtlich des Schutzgutes Boden festgesetzt:

- 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,



- Begrünung der Mieten für Oberboden bei einer Lagerzeit von über 1 Monat (z.B. mit Ölrettich) und Vermeidung von Verdichtungen im Bereich der Lagermieten,
- Bodenverdichtungen sind zu vermeiden und zu minimieren

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

Kompensation und Bilanzierung

Ein Ausgleich der 5.600 Ökopunkte für das Schutzgut Boden, z.B. durch Entsiegelungsmaßnahmen oder die Extensivierung von landwirtschaftlicher Nutzung, ist im Vorhabenbereich nicht möglich. Daher werden die entstehenden Eingriffe über die beim Schutzgut Pflanzen und Tiere durch Pflanzung von insgesamt 10 standortgerechten Laub- bzw. Obstbäumen außerhalb des Plangebietes entstehende Überkompensation von 6.000 Ökopunkten vollständig kompensiert.

3.4 SCHUTZGUT GRUNDWASSER

Bestandserfassung und Bewertung

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

Die Hydrogeologische Einheit im Untersuchungsgebiet ist das Paläozoikum, ein kristalliner Untergrund, der selbst nicht grundwasserleitend ist. Über den aufliegenden, geklüfteten Buntsandstein werden jedoch merklich Grundwassermengen aus den 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.

Aufgrund der Lage des Untersuchungsgebietes im Weitenauer Becken, kann mit einem gewissen stehendem bzw. nur langsam fließenden Grundwasserkörper gerechnet werden, der anschließend über die Weitenauer Vorberge Richtung Wiesental entwässert wird.

Eine Nutzung der Grundwasservorkommen zur Trinkwassergewinnung besteht im Gebiet nicht.

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

Beschreibung der Eingriffe

Eingriffe in die Grundwasserstruktur durch die Gebäudefundamente sind aufgrund der Kuppenlage nicht zu erwarten.

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. 600 m². Aufgrund der geringen Flächengröße ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung zu rechnen.

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

Vermeidung und Minimierung

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

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

Kompensation und Bilanzierung

Durch die Flächenversiegelung und Überbauung erfolgt die Reduzierung der Grundwasserneubildung auf einer Fläche von ca. 600 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.

3.5 OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Bestandserfassung und Bewertung

Entlang der Südgrenze des Plangebietes bzw. des Wirtschaftsweges verläuft der Füllenbach. Der Bach ist bereichsweise trapezförmig ausgebaut mit einer Sohlbreite von etwa 30 bis 50 cm und eine Tiefe von max. etwa 100 cm. Die Ufer sind überwiegend mit Steinsätzen verbaut und gesichert. Der vorhandene Wirtschaftsweg reicht direkt bis an die Uferkante heran.

Der Bach wird kurz vor der L136 von einer Hofeinfahrt gequert und verläuft anschließend in südlicher Richtung offen entlang der L136. Kleinflächig sind Gewässer begleitende Hochstauden wie Mädesüß ausgebildet, nach Nordwesten hin werden die Ufer regelmäßig gemäht. Die in Richtung Norden ehemals anschließende Ufergehölzgalerie wurde im Jahr 2011 auf den Stock gesetzt.

Ein weiterer Entwässerungsgraben führt nördlich der Hofeinfahrt zwischen der L136 und Flst.Nr. 293 entlang, wird unter der Einfahrt (Flst.Nr. 292) durchgeführt und dann zusammen mit dem Füllenbach nach Süden abgeleitet. Der Graben führt nur periodisch Wasser.

Beschreibung der Eingriffe

Direkte Eingriffe oder eine Überbauung des Oberflächengewässers entstehen durch das geplante Vorhaben nicht.
Das Oberflächenwasser des Baugrundstücks wird dezentral in den Füllenbach eingeleitet. Hierdurch entstehen keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Oberflächengewässer.

Vermeidung und Minimierung

Aufgrund der beengten Platzverhältnisse kann kein ausreichender Gewässerrandstreifen ausgewiesen werden.
Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind während der Bauarbeiten Schadstoffeinträge ins Gewässer, sowie Eintrübungen des Gewässers durch Fremdstoffe grundsätzlich zu vermeiden.

Ergebnis

Da keine direkten Eingriffe in Oberflächengewässer erfolgen und bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten sind, entsteht hier kein Kompensationsbedarf.

3.6 SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Bestandserfassung und Bewertung

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

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

Im Plangebiet selbst kommt den vorhandenen Grünlandflächen eine geringe bis mittlere den vorhandenen Streuobstbäumen eine mittlere Bedeutung in Bezug auf das Kleinklima

zu. Die vorhandenen Gebäude und befestigten Wegeflächen sind durch ihre verstärkte Wärmeentwicklung als Defizitbereiche zu werten.

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

Beschreibung der Eingriffe

Geringe bis mittlere Eingriffe entstehen durch den Verlust bzw. Versiegelung von ca. 600 m² Grünlandfläche mit geringer bis mittlerer Bedeutung und ca. 10 Streuobstbäumen mit mittlerer Bedeutung für das Kleinklima. Damit einhergehen Überhitzungserscheinungen auf den zusätzlich versiegelten und bebauten Flächen. Die Beeinträchtigungen durch die Überhitzungserscheinungen bleiben auf das Plangebiet selbst beschränkt. Auswirkungen für benachbarte Flächen sind nicht zu erwarten.

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

Vermeidung und Minimierung

Auf dem eigentlichen Baugrundstück sind keine weiteren Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen möglich. Die vorhandenen Streuobstbäume auf Flst.Nr. 294 sollten jedoch bis zum derzeit nicht absehbaren Baubeginn des Gebäudes erhalten werden.

Kompensation und Bilanzierung

Den geringen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft durch die Zunahme der Überhitzungserscheinungen auf einer Fläche von ca. 600 m² kann die Pflanzung von insgesamt 11 Einzelbäumen und Ausweisung von 800 m² Grünflächen mit Grenzecken innerhalb des Plangebietes sowie Pflanzung von 12 Streuobstbäumen außerhalb des Plangebietes gegenüber gestellt werden. Insgesamt verbleiben keine erheblichen Eingriffe für das Schutzgut Klima/Luft.

3.7 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG

Bestandserfassung und Bewertung

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteiles Weitenau. Es gehört zum Naturraum Weitenauer Bergland, und liegt an der Südwestgrenze des Naturparks Südschwarzwald. Das Landschaftsbild wird maßgeblich geprägt durch das hügelige Relief der Landschaft mit sich kleinräumig abwechselnden Grünland-, Hecken-, Wald- und Siedlungsflächen.

Das Plangebiet liegt im Vergleich zur L 136 etwas erhöht und ist von nordwestlicher Richtung nur bedingt einsehbar. Auch von den höher gelegenen Wohngebieten im (Nord-)Osten ist das Plangebiet relativ gut einsehbar. Östlich und westlich des Vorhabenbereichs befinden sich gemäß Landschaftsplan Gebiete mit hoher natürlicher Erholungseignung.

Auf der nördlichen Baufläche fehlen landschaftsbildprägende Elemente wie Einzelbäume oder Heckenstrukturen vollständig. Das dort befindliche Lagergebäude bzw. der Stall sowie die offenen Lagerflächen sind als Vorbelastung einzustufen. Auf dem südlich angrenzenden Grundstück sind 10 Streuobstbäume vorhanden, denen eine mittlere Bedeutung im Hinblick auf das Landschaftsbild zuzuordnen ist. Insgesamt ist dem Landschaftsbild auf der Fläche aufgrund der bereichsweise gut einsehbaren Lage eine mittlere Bedeutung beizumessen.

Eine Erholungsnutzung erfolgt im Plangebiet nicht, da die Fläche derzeit landwirtschaftlich genutzt wird und Wegebeziehungen in die weitere Landschaft fehlen.

Beschreibung der Eingriffe

Mittlere Beeinträchtigungen hinsichtlich des Landschaftsbildes entstehen durch den Verlust der Grünlandflächen und der 10 Streuobstbäume sowie die Bebauung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche selbst.

Unmittelbare Beeinträchtigungen durch Zerschneidungen oder Flächeninanspruchnahmen für ausgewiesene Wander- oder Radwege entstehen nicht.

Vermeidung und Minimierung

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen, wie z.B. der Erhalt von Bäumen oder Gehölzstrukturen sind auf dem Baugrundstück nicht möglich. Die vorhandenen Streuobstbäume auf Flst.Nr. 294 sollten jedoch bis zum derzeit nicht absehbaren Baubeginn des Gebäudes erhalten werden.

Kompensation und Bilanzierung

Zur Einbindung des Plangebietes gegenüber der Freien Landschaft erfolgt die Festsetzung von Pflanzgeboten für eine Grenzhecke sowie für 11 Bäume in den Randbereichen der Baugrundstücke. Des Weiteren erfolgt die Pflanzung von 5 Streuobstbäumen auf dem Flst.Nr. 300 und von 7 Streuobstbäume auf Flst.Nr. 301 im Bereich der Böschung zur Straße bzw. zum Wirtschaftsweg. Insgesamt verbleiben keine erheblichen Eingriffe für das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung.

3.8 ERGEBNIS / ZUSAMMENFASSUNG

Als Konfliktschwerpunkte sind die zusätzliche Flächenversiegelung, der Verlust von ca. 2.200 m² Grünlandflächen sowie von 11 Streuobstbäumen durch den Bau der Gebäude bzw. die Anlage der Hausgartenflächen zu benennen.

Bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Grundwasser, Klima/Luft und Landschaftsbild entstehen durch die geplanten Baumaßnahmen geringe bis mittlere und mittlere Beeinträchtigungen mit Verlust von insgesamt ca. 2.200 m² Fettwiesen durch die Anlage der Hausgartenflächen sowie die zusätzliche Flächenversiegelung von ca. 600 m² für das geplante Gebäude mit Nebenflächen.

Hohe Beeinträchtigungen entstehen beim Schutzgut Boden durch den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen auf den zusätzlich versiegelten Flächen von ca. 600 m².

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

Zur Kompensation der nicht vermeid- und minimierbaren Eingriffe erfolgt auf dem Baugrundstück die Festsetzung und Herstellung der Gartenflächen auf ca. 1.455 m², die Ausweisung von ca. 800 m² Grünflächen im Randbereich mit Pflanzung standortgerechten Grenzhecken sowie Pflanzung von ca. 11 Einzelbäumen.

Da hierdurch die entstehenden Eingriffe für das Schutzgut Boden nicht vollständig kompensiert werden können und auch weitere Maßnahmen wie die Entsiegelung von Flächen nicht zur Verfügung stehen, erfolgt außerhalb des Plangebietes die zusätzliche Pflanzung von insgesamt 12 Streuobstbäumen. 5 Streuobstbäume werden auf der Geländeböschung zur Landstraße (Flst.Nr. 300) und 7 auf der Geländeböschung zum Wirtschaftsweg (Flst.Nr. 301).

Die Kompensationsmaßnahmen auf den Einzelgrundstücken innerhalb und außerhalb des Baugebietes sind jeweils spätestens 1 Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude umzusetzen. Die Pflanzung der 5 Streuobstbäume auf dem Flst.Nr. 300 sind an die Bebauung des Flst.Nr. 295, die Pflanzung der 7 Streuobstbäume auf dem Flst.Nr. 301 an die Bebauung der Flst.Nr. 294 gekoppelt.

4 ERSCHLIEßUNG

Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser kann in den vorhandenen Kanal DN 250 in der Scheideckstraße eingeleitet werden, die Hausanschlüsse sind in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu verlegen, wobei die Kostentragung beim Grundstückseigentümer/Erschließungsträgern liegt.

Das Oberflächenwasser auf dem Baugrundstück ist in den Füllenbach einzuleiten, der südlich entlang des Erschließungsweges Flst.Nr. 292 verläuft. Vor der Einleitung ist eine Regenwasserpufferung über eine zwangsentleerte Zisterne oder eine Versickerungsmulde (mindestens 30 cm belebte Bodenschicht) vorzunehmen. Es ist darauf zu achten, dass das nur unverschmutztes Wasser eingeleitet wird, anderenfalls ist eine Reinigung in Verbindung mit der Zisterne vorzusehen.



Zufahrt

Die Zufahrt zu dem Grundstück Flst.Nr. 295 erfolgt über den Gemeindeweg Flst.Nr. 292, der derzeit nur als landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg mit einer Breite von zwischen 2 und 3 Metern mit wassergebundener Decke ausgebaut ist.

Notwendige Maßnahmen für den Ausbau und die Sicherung der Erschließung (z.B. tragfähiger Unterbau, Fahrbahndecke, Beleuchtung, Grundstückszufahrten) sind mit der Gemeinde Steinen abzustimmen und durch die Eigentümer/Erschließungsträger durchzuführen oder in Abstimmung mit der Gemeinde Steinen auf Dritte zu übertragen. Die Kostentragung liegt bei den Grundstückseigentümern/Erschließungsträgern.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann durch Anschluss an die vorhandene Versorgungsleitung DN 80 in der Scheideckstraße sichergestellt werden. Die Hausanschlüsse sind in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung durch den jeweiligen 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 wurden vertraglich zwischen der Gemeinde und den Erschließungsträgern geregelt.

5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan stellt im Satzungsgebiet lediglich den baulichen Bestand dar. Bauflächen sind im wirksamen FNP nicht dargestellt. Die Aufstellung der Satzung ist jedoch auch ohne wirksame FNP-Darstellung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Das Bauvorhaben liegt knapp außerhalb am Rand des dargestellten Siedlungsbereiches. Im Regionalplan 2000 sind für die den Satzungsbereich keine planerischen Aussagen dargestellt. Die geplanten Bauvorhaben sind durch den nachgewiesenen örtlichen Eigenbedarf gedeckt.



6 GRÜNORDNUNG/AUSGLEICHSFLÄCHE

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

7 BEGRENZUNG DER WOHNUNGSANZAHL

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei begrenzt. Eine wesentlich über die für die dörfliche Umgebung typische städtebauliche Dichte soll mit Rücksicht auf die Umgebungsbebauung und unter Berücksichtigung der Dimensionierung der Erschließungsanlagen vermieden werden.

aufgestellt:
Steinen, den 02. Okt. 2012

GEMEINDE STEINEN

Rainer König
Bürgermeister

Wehr, den 25.09.2012

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 plathyphylos	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	Dollesseppler	Hauszwetschge
Jakob Lebel	Österreicher Weinbirnen	Große Germerdorfer	Kirkespflaume
Gewürzluiken	Champagner Bratbirne	Hedelfinger	
Roter Berlepsch		Schneiders Späte	
Glockenapfel		Glemser	
Brettacher			

Quitten	Nussbäume
Konstantinopler Apfelquitte	**Juglans regia**
Riesenquitte Leskovac	