

1 GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG

Die Gemeinde Steinen beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes über eine insgesamt ca. 0,26 ha große Fläche im Bereich „Friedrichstraße“ im Ortsteil Höllstein.

Das Gebiet „Friedrichstraße“ mit dem angrenzenden südlichen Bereich wurde im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2006 als Mischbauentwicklungsfläche aufgenommen. Das Plangebiet soll jedoch aufgrund des dringenden Bedarfs als Wohnbaufläche entwickelt werden. Nutzungskonflikte aus dem Umfeld sind nicht zu erwarten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um vorliegende Bauanfragen zu berücksichtigen. Die Gemeinde kann in Höllstein derzeit keine Bauplätze mehr anbieten. Der allgemeine Bedarf richtet sich insbesondere auf Bauflächen für Einzel- und Doppelhausbebauung. Für zwei Grundstücke besteht bereits ein konkretes Bauinteresse.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs Höllsteins, östlich des Ortsteilzentrums. Im Norden verlaufen die Friedrichstraße, die das Plangebiet mit dem Ortsteilzentrum und der Bundesstraße B 317 verbindet, und der Gewerbekanal. Östlich befindet sich der Gemeindefriedhof Steinen. Das betroffene Gebiet wird gegenwärtig durch Kleingärten genutzt. Im östlichen Planbereich befindet sich momentan die Entsorgungs- und Lagerfläche des Friedhofs sowie allgemein zugängliche Altglascontainer.

Im Sinne des Leitsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und für einen behutsamen Umgang mit Grund und Boden ist die Umnutzung einer untergenutzten innerörtlichen Fläche der Entwicklung im Außenbereich vorzuziehen.

Durch die Bebauung der Grundstücke kann das Gebiet städtebaulich besser in die Umgebung integriert werden und zusätzlich zentraler und dringend notwendiger Wohnraum im Innenbereich geschaffen werden.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an. Die durch den Bebauungsplan begründete Grundfläche liegt unter 10.000 m² und der Bebauungsplan dient der Wohnnutzung. Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt werden.



2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im FNP ist die Fläche als Mischbauentwicklungsfläche dargestellt. Westlich grenzt ebenfalls Mischbaufläche an. Nördlich befinden sich bereits Wohnbauflächen. Im Osten grenzt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ an.

Der Bebauungsplan kann als Maßnahme der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, auch wenn er von den Darstellungen des FNP abweicht (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der nächsten Fortschreibung dahingehend korrigiert.

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 das Plangebiet innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsfläche. Die Entwicklung der Fläche zu Wohnbau entspricht daher der Darstellung des Regionalplans.

Aussagen des Regionalplanes stehen dem Planvorhaben nicht entgegen.

3 VERFAHRENSSTAND

Der Gemeinderat der Gemeinde Steinen hat am 12.12.2017 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den Bereich „Friedrichstraße“ einen Bebauungsplan aufzustellen und den Entwurf gebilligt.

Die 1-monatige Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 11.01.2018. bis einschließlich 12.02.2018 durchgeführt. Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am 27.02.2018 gefasst.

4 GEBIETSBESCHREIBUNG

4.1 LAGE, GRÖßE UND ABGRENZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Flst.Nr. 105/1 ganz und die Grundstücke Flst.Nr. 80/1 und 107 teilweise.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „FRIEDRICHSTRAßE“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 27.02.2018

Der Flächenumriss wird nördlich durch die bestehende Erschließungsstraße „Friedrichstraße“, östlich durch den Gemeindefriedhof, südlich durch Grünland und Kleingartenanlagen sowie westlich von angrenzender Wohnbebauung bestimmt.

Topografisch liegt das Gebiet in der Wiesentalebene und ist nahezu eben. Die Gesamtfläche des Planbereiches beträgt etwa 0,26 ha.

Nördlich der Friedrichstraße ab dem Gewerbekanal grenzen die rechtskräftigen Bebauungspläne für Wohngebiete „Sägematt-West“, aktuelle Fassung der 1. Änderung 10.05.2006, und „Sägematt II“, in der Fassung der 2. Änderung 09.08.1979, an.

4.2 LANDWIRTSCHAFTLICHE UND FORSTLICHE BELANGE

Landwirtschaftliche und forstliche Belange sind nicht betroffen.

4.3 KENNDATEN DER PLANUNG

Nr.	Flächenbezeichnung	ha (ca.)	% (ca.)
1	Baugrundstücksfläche WA	0,23	88
2	öffentliche Verkehrsfläche (inkl. Gehwege)	0,03	12
	Gesamtfläche	0,26	100

Anz.	Gebäudetyp	BGF (ca.) m²	WE max. (ca.)	EW max. (ca.)
4	Einfamilienhaus (EH)	---	6	15
4	Gebäude		6	15

Bruttobauland: 0,26 ha

Nettobauland: 0,23 ha

Bruttodichte: (Personen/Bruttobauland) = 57 P / ha

Durchschnittliche Grundstücksgröße: ca. 575 qm

Die *versiegelbare* Fläche ermittelt sich wie folgt:

Gesamtfläche	0,26 ha
Abzgl. öffentliche Verkehrsfläche	- 0,03 ha
Nettobaugrundstücksfläche	0,23 ha

0,23 ha Wohnbaufläche x 0,40 GRZ x 1,5 (Anrechnung) bis

max. 0,6 = 0,14 ha Gesamtversiegelung

zzgl. öffentliche Verkehrsfläche

Summe versiegelbare Fläche ca.

0,14 ha
+ 0,03 ha
0,17 ha



5 ERSCHLIEßUNG

5.1 STRAßEN

Das Planungsgebiet ist über die „Friedrichstraße“ erschlossen. Die Zufahrt der randlich liegenden Grundstücke erfolgt über die bestehenden Gemeindestraßen. Die vorhandenen Verkehrsflächen sind ausreichend bemessen.

Zur Erschließung der südlichen geplanten Grundstücke wird eine Zufahrtsstraße, abgehend von der „Friedrichstraße“ hergestellt. Die Stichstraße wird vorerst soweit wie für die Erschließung der geplanten Grundstücke notwendig hergestellt. Südlich angrenzend ist eine Vorbehaltsfläche für Erschließung ausgewiesen, um die eventuell zukünftige Bebauung der südlich angrenzenden Wohnbauentwicklungsfläche an die Stichstraße anschließen zu können. Die Stichstraße berücksichtigt mit einer Verkehrsflächenbreite von 5,0 m bei der Dimensionierung auch die eventuelle spätere Gebietserweiterung.

Die Verkehrsfläche ist mit einer Gesamtbreite von 5,0 Metern ausgewiesen. Damit ist eine Fahrbahnbreite von 4,75 m ohne Gehweg nach dem Mischungsprinzip realisierbar.

5.2 STELLPLÄTZE

Die baurechtlich notwendigen privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken herzustellen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Stellplatzsatzung der Gemeinde Steinen. Diese sieht eine Erhöhung der herzustellenden privaten Stellplätze vor. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Wohnungsgröße. Somit sind pro Wohneinheit unter 50 m² Wohnfläche ein Stellplatz, bei einer Wohnfläche von 50-80 m² 1,5 Stellplätze und bei einer Wohnfläche über 80 m² zwei Stellplätze herzustellen.

Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen.

5.3 VERSORGUNG / ENTSORGUNG

5.3.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung im Planungsgebiet ist durch bestehende Versorgungseinrichtungen gesichert. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil nach dem Bestandsplanwerk der Gemeinde eingetragen. Für die Versorgung der innenliegenden geplanten Grundstücke ist die Verlegung neuer Leitungen in der Stichstraße notwendig.

5.3.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Eine geordnete Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem über die vorhandene Mischwasserleitung DN 800 in der „Friedrichstraße“. Für die Entwässerung der südlichen geplanten Grundstücke ist die Verlegung neuer Leitungen innerhalb der Stichstraße notwendig.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „FRIEDRICHSTRAßE“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 27.02.2018

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

5.3.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Im Bereich des Planungsgebiets sind ausschließlich Mischwasserleitungen vorhanden. Eine Vorflut besteht nördlich der Friedrichstraße, hier verläuft der Gewerbekanal. Das anfallende Niederschlagswasser wird über Retentionszisternen zeitverzögert in die Vorflut eingeleitet.

5.3.4 STROMVERSORGUNG

Die elektrische Versorgung der geplanten Gebäude kann durch Anschluss an das vorhandene unterirdische Ortsnetz erfolgen. Um Stellungnahme des Versorgungsträgers wird gebeten.

5.3.5 WÄRMEENERGIEVERSORGUNG

Der Versorgungsträger Badenova AG weist in seiner Stellungnahme vom 01.02.2018 darauf hin, dass bei gegebener Wirtschaftlichkeit das Plangebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes ausgehend von der Friedrichstraße mit Erdgas versorgt werden kann. Um rechtzeitige Koordinierung mindestens vier Monate vor Baubeginn wird gebeten.

5.3.6 ABFALLBESEITIGUNG

Das Planungsgebiet überlagert die gegenwärtige Entsorgungs- und Lagerfläche des Gemeindefriedhofs und die Entsorgungsfläche für Altglascontainer. Seitens der Gemeinde werden nachfolgend geeignete neue Standorte für die Entsorgungs- und Lagerfläche bzw. Aufstellfläche für die Altglascontainer bestimmt.

6 GEPLANTE NUTZUNG

Vorgaben und Zwangspunkte

Die Zwangspunkte ergeben sich im Wesentlichen aus der räumlichen Lage zwischen Friedhof, Friedrichstraße und Wohnbebauung.

Ziele und Grundsätze

- ☒ Fortführung der straßenbegleitenden Bebauung durch die städtebauliche Einbindung des Planungsgebietes
- ☒ Aktivierung einer innerörtlichen untergenutzten Fläche
- ☒ Einbettung der geplanten Bebauung in den vorhandenen Bestand
- ☒ Begünstigung der Nutzung regenerativer Energie durch die Gebäudestellung
- ☒ Wirtschaftliche Erschließung
- ☒ Bedarfsorientiertes Angebot an Bauformen und Flächengrößen
- ☒ Angemessene bauliche Dichte mit Zielwert 60 E/ha



Die Ausweisung von Einzel- und Doppelhäusern entspricht der Bedarfssituation vor Ort.

Gestaltungskonzept

Das Konzept fügt sich in Art und Maß der baulichen Nutzung in den Bestand sowie die Topografie ein. Folglich ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, die zwei Vollgeschosse nicht übersteigen. Die Grundstücksgrößen sind an der konkreten Nachfrage orientiert. Nutzungskonflikte aus dem Umfeld sind nicht zu erwarten.

Freiraum

Aufgrund der geringen Größe des Gebiets und der Ortsrandlage mit angrenzendem Naherholungsraum kann auf ein gesondertes Freiraumkonzept verzichtet werden.

6.2 ART DER NUTZUNG

Als Nutzungsart wird für die betroffenen Grundstücke ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Das westlich angrenzende Gebiet ist ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt. Auf der anderen Uferseite des Gewerbekanals schließen ebenfalls allgemeine Wohngebiete an. Der östlich angrenzende Gemeindefriedhof wird durch die geplante Wohnbebauung nicht beeinträchtigt. Die Gebietsart WA fügt sich damit gut in die Umgebungsnutzungen ein. Nutzungskonflikte sind aus dem näheren Umfeld nicht zu erwarten.

Das Planvorhaben ist eine Maßnahme der Innenentwicklung und dient der Aktivierung eines innerörtlichen Potentials zur Bereitstellung von Wohnbauflächen. Die Aufgabe der gegenwärtigen Nutzung als Kleingärten ermöglicht eine Harmonisierung der Nutzung mit dem bereits durch das Wohnen geprägten Umfeld. Dem entsprechend werden Nutzungen ausgeschlossen, die aufgrund der zu erwartenden Verkehrserzeugung oder der Flächeninanspruchnahme dieser Zielsetzung entgegenstehen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Verwaltung).

6.3 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 und der Grundflächenzahl (GRZ) eingetragen. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe begrenzt.



Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß Plandarstellung auf zwei pro Gebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) begrenzt. Eine wesentlich über die rechnerisch prognostizierte städtebauliche Dichte hinausgehende Verdichtung soll dort zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und unter Berücksichtigung der Dimensionierung der Erschließungsanlagen vermieden werden.

6.4 BAUWEISE

Es wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind gemäß der Darstellung im zeichnerischen Teil nur Einzel- und Doppelhäuser.

7 ABWÄGUNG DER UMWELTBELANGE (§1a BAUGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Friedrichstraße“ erfolgt nach § 13b BauGB, da eine bisherige Außenbereichsfläche in die Siedlungsstruktur des Ortsteiles Höllstein mit einbezogen werden soll.

Die Zulässigkeitsgrenze für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB im Sinne von § 13a Absatz 1 Satz 2 mit einer max. zulässigen Flächenversiegelung von bis zu 10.000 m² für Wohnnutzungen wird unterschritten. Angrenzend zum Plangebiet befinden sich östlich ein Friedhof sowie nördlich und westlich bestehende Wohngebiete. Südlich grenzt eine Obstplantage bzw. ein Strebergartenareal an. Demnach erfolgt die Einbeziehung der bestehenden Außenbereichsfläche im Zusammenhang mit direkt anschließenden, bebauten Ortsteilen.

FFH - Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. Vogelschutzgebiete nach der FFH- bzw. Vogelschutzrichtlinie sind durch die Planänderung nicht betroffen. Ebenso sind im Plangebiet oder den angrenzenden Flächen keine Landschafts- oder Naturschutzgebiete ausgewiesen. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht besteht ebenfalls nicht.

Damit 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.

Gemäß § 1a BauGB sind jedoch die umweltschützenden Belange insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung und Minimierung der zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Nachfolgend werden die zu erwartenden Eingriffe beschrieben und bewertet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die bestehenden Vegetationsstrukturen vollständig überplant. Das allgemeine Wohngebiet wird mit einer GRZ von 0.4 zzgl. der Anrechnung von 50% Nebenanlagen planrechtlich festgesetzt. Des Weiteren sind eine Stichstraße und Gehwege mit etwa 0,03 ha geplant.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „FRIEDRICHSTRAßE“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 27.02.2018

Unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung der GRZ von 0,4 um 50 % für Nebenanlagen ergibt sich zzgl. der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen eine max. zulässige Flächenversiegelung von etwa 0,17 ha.

7.1 LAGE IM RAUM UND SCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Ortsteil von Höllstein, Gemeinde Steinen. Das Plangebiet befindet sich westlich des Friedhofes und direkt südlich angrenzend zur Friedrichstraße. Südlich des Vorhabenbereiches befinden sich eine Obstbaumkultur und Schrebergärten. Naturräumlich gesehen liegt das UG im Schwarzwald, genauer in der Vorbergzone des Hochschwarzwaldes.

Natur- oder Landschaftsschutzgebiete bzw. Natura 2000- Gebiete sind im Plangebiet sowie im näheren Umfeld nicht ausgewiesen. Weiter befinden sich keine nach § 30 geschützten Offenland- und Waldbiotope innerhalb sowie in der direkten Umgebung des Plangebiets

Auswirkungen auf Schutzgebiete oder §30 BNatSchG- Biotopie können aufgrund der räumlichen Entfernung ausgeschlossen werden.



Abbildung 1: Darstellung des Plangebiets (rot) im Ortsteil Höllstein der Gemeinde Steinen



7.2 ZUSAMMENFASSUNG ARTENSCHUTZRECHTLICHE EINSCHÄTZUNG

Die Untersuchungen, auf welche sich die artenschutzrechtliche Einschätzung beziehen erfolgten im Jahr 2017 am 04.04.2017, 18.04.2017, 21.04.2017 und 06.06.2017. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung wurden für die einzelnen Artengruppen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ermittelt, die über entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan Eingang finden. Die nachfolgend *kursiv* dargestellten Aussagen wurden der artenschutzrechtlichen Prüfung vom 26.09.2017 entnommen.

REPTILIEN

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Strukturen, die als Ganzjahreshabitat für Eidechsen nutzbar sind. Im benachbarten Friedhofsbereich sowie im gesamten Gewinn „Bündenfeld“ befinden sich weitere und teilweise großflächig ausgebildete Habitate für Eidechsen. Laut Aussage des Friedhofsgärtners ist auf dem Friedhof eine stabile Population von Zauneidechsen vorhanden. Innerhalb des benachbarten Plangebiets wurden bisher keine Nachweise erbracht, aber die Wahrscheinlichkeit eines Vorkommens ist hoch.

Daher müssen die Zauneidechsen im worst-case Szenario betrachtet werden. Die im Plangebiet vorhandenen Strukturhabitate für Eidechsen lassen sich gut abgrenzen. In diesen Bereichen müssen bauzeitliche Einschränkungen und Vergrämuungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Mit Beginn der Aktivitätszeit der Reptilien (je nach Klimagestaltung schon Ende Februar) müssen in diesen Bereichen die vergrämuungswirksamen Maßnahmen beginnen. Die ausgesuchten Strukturhabitate müssen mit einer schwarzen Folie gemäß der gängigen Praxis und unter Anleitung einer ökologischen Baubegleitung abgedeckt werden. Alternativ dazu kann die Vergrämuung auch Anfang September erfolgen, wenn die Jungtiere ausreichend fluchtfähig sind.

Ergänzende, richtungsweisende Vergrämuungskorridore oder Absperrungen durch Zäune sind nicht nötig. Die vorhandenen Heckenzäune im Norden mit der daran anschließenden Friedrichstraße sind den Tieren bereits als Tabuzonen bekannt und werden daher von ihnen nicht aufgesucht, solange nach Süden hin ausreichende Ausweichmöglichkeiten vorhanden sind. Die hier vorhandenen Grünbestände werden vermutlich schon seit Jahren von den Eidechsen als Nahrungshabitat genutzt, so dass der natürliche Aktionsradius nach Süden hin schon prädestiniert ist.

Nach nachweislich erfolgreicher Vergrämuung (je nach Wetter ca. 2 bis vier Wochen nach Vergrämuungsbeginn) kann das Eingriffsgebiet für die weiteren Maßnahmen frei gegeben werden. Anschließend muss das Plangebiet mittels eines Schutzzaunes vor einer Rückwanderung gesichert werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen werden nicht notwendig. Es werden zwar in eingeschränkter Form Fortpflanzungs- und Ganzjahreshabitate beeinträchtigt, aber der Verlust kann in der Umgebung direkt kompensiert werden. Es kommt lediglich zu einer Verkleinerung des Gesamtlebensraums der Reptilien sowie damit verbunden zu einer Reduzierung der insgesamt nutzbaren Habitatvielfalt.

Bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist eine Verletzung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 – 3 BNatSchG nicht zu erwarten.



VÖGEL

Die artenschutzrechtliche Prüfung der Vögel erfolgt auf Basis von im Frühjahr 2017 gemachten Begehungen sowie der im Gebiet und der Umgebung vorhandenen Habitatstrukturen. Demnach muss im Plangebiet mit mehreren Brutvogelarten gerechnet werden.

Dabei handelt es sich mit Ausnahme des Haussperlings um weit verbreitete und nicht bedrohte Arten, die in den Bäumen innerhalb des Plangebiets, in den Heckenstrukturen des Randbereichs sowie in Gartenhäuschen etc. ihre Nester anlegen können.

Als Vermeidungsmaßnahme muss die Rodung der Gehölze sowie die Entfernung der Gartenhütten etc. im Plangebiet in der gesetzlich dafür zulässigen Zeit in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar erfolgen. Außerhalb dieser Zeiten sind vergleichbare Eingriffe nur nach nachweislicher Beendigung aller Bruttätigkeiten und mit Ausnahmegenehmigung zulässig. Eine erneute Begehung durch eine Fachkraft ist zuvor nötig.

Ausgleichsmaßnahmen werden nur bezüglich des Haussperlings notwendig. Der Strukturverlust an Gehölzstrukturen und künstlichen Bauten, Nistkästen etc. kann in der Umgebung nicht ohne Probleme kompensiert werden. Es kommt jedoch zu einer kurzfristigen Verschlechterung im Hinblick auf Bruthabitate- Nahrungs- und Strukturhabitate des Haussperlings. Um für diese auf der Vorwarnstufe stehende Art keine weiteren Beeinträchtigungen zu riskieren, sollten zwei Nistkästen Typus Haussperling aufgehängt werden. Sie können an den verbleibenden Bäumen auf dem Friedhof aufgehängt werden. Bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist eine Verletzung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 – 3 BNatSchG nicht zu erwarten.

FLEDERMÄUSE

Das Plangebiet liegt siedlungsnah im unteren Wiesental. Zusätzlich ist mit dem am nördlichen Rand verlaufenden Gewerbekanal eine lineare Struktur vorhanden, die ggf. von Fledermäusen als Flugroute genutzt werden kann. Demzufolge sind vom Kanal aus Jagdflüge in den Bereich des Plangebiets hinein möglich. Das Plangebiet selbst ist jedoch angesichts der Garten- und Fettwiesenanteile als Nahrungshabitat eher von geringer bis mittlerer Bedeutung.

Die Strukturen innerhalb des Plangebiets könnten potentiell von Fledermäusen genutzt werden. Es sind kleinere Spaltenquartiere an den bestehenden Gartenhäuschen vorhanden sowie weitere Quartiermöglichkeiten in Form von Kästen, Nischen etc.

Für die potentiell betroffenen Arten besteht nur eine geringe Betroffenheit. Die im Gebiet vorhandenen Gartenhäuschen etc. sind für Fledermäuse nur bedingt nutzbar. Nischen- und Spaltenhabitate sind zwar vorhanden, werden aber ggf. nur sporadisch von Eintieren als Ausweichquartiere genutzt. Die bestehenden Bäume weisen keine Baum- oder Asthöhlen etc. auf. Eine Nutzung der Ziernadelbäume von Zwergfledermäusen kann nicht vollständig ausgeschlossen. Der Gesamtverlust an potentiell nutzbaren Quartierstrukturen ist gering und kann über vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Als Orientierungsmarken spielen die höheren Bäume im Plangebiet keine erhebliche Rolle. Bessere Orientierungsstrukturen sind in Form der Bäume sowie entlang des Gewerbekanals zu finden. Der Verlust des Nahrungshabitats ist für die Fledermäuse ebenfalls unerheblich. Überwinterungen in den Gehölzstrukturen oder Kleingartenstrukturen im Plangebiet sind auszuschließen. Anlagebedingt und betriebsbedingt sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „FRIEDRICHSTRAßE“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 27.02.2018

Um eine Verletzung der Verbotstatbestände zu vermeiden, müssen die Rodung der Bäume, Gehölze und Sträucher und der Abriss der Gartenhäuschen in der dafür gesetzlich zulässigen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Außerhalb dieser Zeiten ist vor direkter Rodung der Bäume und Gehölze sowie vor der Entfernung der Gartenhäuschen etc. noch einmal eine erneute Begehung durch einen Sachverständigen notwendig.

Durch die Entfernung der Strukturen im Plangebiet gehen in geringer Form mögliche Quartiere für Fledermäuse verloren. Da Fledermäuse grundsätzlich auf eine hohe Anzahl potentiell nutzbarer Quartiere angewiesen sind, muss der Strukturverlust ausgeglichen werden. Insgesamt zu erbringen sind:

- 1 Fledermaus-Flachkasten
- 1 Fledermaus-Universalquartier

Die Kästen können an den Bäumen oder Gebäuden des Friedhofs oder an vergleichbaren Strukturen (z.B. entlang des Gewerbekanals) aufgehängt werden.

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

7.3 SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

Das ca. 0,26 ha große Plangebiet wurde am 28.03.2015 im Hinblick auf die vorhandenen Biotoptypen kartiert. Derzeit wird das Plangebiet zum Teil als Schrebergarten mit Ziergehölzen und Hecken, kleinen Grünflächen, Fettwiese oder Obstplantage genutzt. Im nordöstlichen Bereich besteht eine asphaltierte Fläche, welche derzeit dem Friedhofsareal zugeordnet werden kann.

Im Plangebiet sind insgesamt 8 Einzelbäume vorhanden. Die Heckenstrukturen bestehen größtenteils aus Hainbuche und Thuja.

Durch die Realisierung des Planvorhabens gehen die bestehenden Strukturen mit mittlerer Wertigkeit für den Naturhaushalt dauerhaft verloren. Insgesamt können im Plangebiet maximal 0,17 ha durch Wohngebäude mit Nebenanlagen und die Verkehrsfläche versiegelt werden. Bisher besteht im Plangebiet eine Flächenversiegelung von etwa 0,03 ha, sodass sich die zusätzliche Flächenversiegelung auf insgesamt ca. 0,14 ha beschränkt.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder Privatgartenbereiche anzulegen. Einzelbäume, Sträucher oder Heckenstrukturen innerhalb des Plangebiets können nicht erhalten werden.

Aufgrund der Wahl des Verfahrens nach § 13b BauGB ist eine Kompensation der Eingriffe nicht erforderlich. Dennoch werden zum Ausgleich der Strukturverluste von Biotoptypen mittlerer Wertigkeit für den Naturhaushalt je zwei Pflanzgebote für hochstämmige, standortgerechte und einheimische Laubbäume pro Baugrundstück festgesetzt, was einer Pflanzung von ca. 12 Einzelbäumen entspricht. Eine vollständige Kompensation der für das Schutzgut Pflanzen und Tiere entstehenden Eingriffe ist hierdurch jedoch nicht möglich.



7.4 SCHUTZGUT BODEN

Unter Berücksichtigung der Einzelfunktionen für das Schutzgut Boden sind gemäß dem Bodenschutzgesetz folgende Funktionen zu untersuchen:

Funktion als Standort für die natürliche Vegetation

- Funktion als Standort für Kulturpflanzen
- Funktion als Filter- und Puffer für Schadstoffe
- Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

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 zu nennen.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Grenzen des Belastungsgebiets „Auen/ Überflutungsgebiete“ für schwermetallhaltige Gebiete (vgl. Karte Belastungsgebiet Süd für erhöhte Blei- und Arsengehalte)

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

Abbildung 2: Darstellung der Bodenfunktionen eines Auenbodens nach LUBW

Durch die Realisierung des Planvorhabens können im Plangebiet maximal 0,17 ha durch Wohnbauten und eine öffentliche Verkehrsfläche versiegelt werden. Bisher besteht im Plangebiet eine Flächenversiegelung von etwa 0,03 ha, sodass sich die zusätzliche Flächenversiegelung auf insgesamt ca. 0,14 ha beschränkt. Insgesamt entstehen durch die Flächenversiegelung mittlere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die Flächenversiegelungen durch die Wohnbebauung auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bei fachgerechter Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens sind die Vorschriften der DIN 19731 zu beachten. Die Befestigung von Zufahren, Fußwegen und Terrassenflächen ist mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. Des Weiteren sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder Privatgartenbereiche anzulegen.



Eine Kompensation oder eine weitere Vermeidung und Minimierung der für das Schutzgut Boden entstehenden Eingriffe ist innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Aufgrund der Wahl des Verfahrens nach § 13b BauGB ist eine Kompensation der Eingriffe nicht erforderlich.

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 Wiesentalaue ist von einem flächigen Grundwasserkörper über dem Festgestein auszugehen.

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. Bei dem Bau von Tiefgaragen oder Kellerbauten in einer entsprechenden Bodentiefe ist mit Grundwasserproblemen 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 Vorbelastung für das Schutzgut Grundwasser sind die bereits versiegelten Flächen anzuzeigen.

Durch die Realisierung des Planvorhabens können im Plangebiet maximal 0,17 ha durch Wohnbauten und eine öffentliche Verkehrsfläche versiegelt werden. Bisher besteht im Plangebiet eine Flächenversiegelung von etwa 0,03 ha, sodass sich die zusätzliche Flächenversiegelung auf insgesamt ca. 0,14 ha beschränkt. Insgesamt entstehen durch die Flächenversiegelung und die dadurch bedingte Verringerung der Grundwasserneubildung allenfalls Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die Flächenversiegelungen durch die Wohnbebauung auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Befestigung von Zufahren, Fußwegen und Terrassenflächen ist mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. Des Weiteren sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder Privatgartenbereiche anzulegen.

Ebenfalls sind die Schutzbestimmungen der Schutzgebietsverordnung zu beachten und Schadstoffemissionen mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten zu vermeiden. Für die anfallenden Dachabflüsse sind Anlagen zur Regenwassernutzung und -pufferung mit einem zwangsentleerenden Mindestvolumen einzubauen.

Insgesamt entstehen bei Einhaltung der Vermeidungs- und minimierungsmaßnahmen nur geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser. Aufgrund der Wahl des Verfahrens nach § 13b BauGB ist eine Kompensation der Eingriffe nicht erforderlich.



7.6 SCHUTZGUT OBERFLÄCHENWASSER

Nördlich der Friedrichstraße verläuft der Gewerbekanal als Gewässer II. Ordnung (Gewässer- ID 4.437). Dieser verläuft etwa 15 m vom Plangebiet entfernt.

Sofern die Baustelleneinrichtung auf den Baugrundstücken selbst stattfindet, können Beeinträchtigungen des Gewerbekanals ausgeschlossen werden.
Auf weitere Ausführungen wird verzichtet.

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 Grün- und Gartenflächen kann in Bezug auf das Kleinklima eher eine geringe bis mittlere Bedeutung zugeordnet werden. Den Einzelbäumen ist aufgrund der geringen Baumkronendurchmesser eine allenfalls mittlere Klimawirksamkeit zuzuordnen.

Als Vorbelastungen für das Lokalklima sind derzeit die bereits versiegelten Flächen und die damit verbundenen Überhitzungserscheinungen auf den Fläche zu nennen.

Durch die Realisierung des Planvorhabens können im Plangebiet maximal 0,17 ha durch Wohnbauten und eine öffentliche Verkehrsfläche versiegelt werden. Bisher besteht im Plangebiet eine Flächenversiegelung von etwa 0,03 ha, so dass sich die zusätzliche Flächenversiegelung auf insgesamt ca. 0,14 ha beschränkt.

Insgesamt entstehen durch die zusätzliche Flächenversiegelung mittlere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft durch die Zunahme von Überhitzungserscheinungen auf befestigten bzw. bebauten Flächen.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder Privatgartenbereiche anzulegen. Bestehende Einzelbäume, Sträucher oder Heckenstrukturen innerhalb des Plangebiets können nicht erhalten werden.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „FRIEDRICHSTRAßE“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 27.02.2018

Aufgrund der Wahl des Verfahrens nach § 13b BauGB ist eine Kompensation der Eingriffe nicht erforderlich. Dennoch werden zum Ausgleich der kleinklimatischen Beeinträchtigungen je zwei Pflanzgebote für hochstämmige, standortgerechte und einheimische Laubbäume pro Baugrundstück festgesetzt. Eine vollständige Kompensation der Eingriffe ist hierdurch jedoch nicht möglich.

7.8 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG

Das Plangebiet wird im Wesentlichen als Schrebergarten genutzt, sodass die Flächen für die individuelle Naherholung zwar eine gewisse Bedeutung aufweisen, aufgrund der privaten Nutzung kann hieraus jedoch keine besondere Bedeutung der Fläche für das Schutzgut abgeleitet werden.

Aufgrund des Gehölzanteils besitzt die Fläche eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Orts- bzw. Landschaftsbild. Diese landschafts- bzw. ortsbildprägenden Strukturen können durch die Realisierung des Bebauungsplanes nicht erhalten werden.

Durch die Realisierung des Planvorhabens können im Plangebiet maximal 0,17 ha durch Wohnbauten und eine öffentliche Verkehrsfläche versiegelt werden. Bisher besteht im Plangebiet eine Flächenversiegelung von etwa 0,03 ha, sodass sich die zusätzliche Flächenversiegelung auf insgesamt ca. 0,14 ha beschränkt.

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 eine individuelle Naherholung in Form von Privatgärten angelegt werden kann.

Ebenfalls ist das Plangebiet durch die Lage an der Friedrichstraße zwischen Wohnbebauung und Friedhof ohnehin nicht als „freie Landschaft“ einzustufen ist.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder Privatgartenbereiche anzulegen. Bestehende Einzelbäume, Sträucher oder Heckenstrukturen innerhalb des Plangebiets können nicht erhalten werden.

Aufgrund der Wahl des Verfahrens nach § 13b BauGB ist eine Kompensation der Eingriffe nicht erforderlich. Dennoch werden zum Ausgleich der Strukturverluste von Biotoptypen mittlerer Wertigkeit für den Naturhaushalt je zwei Pflanzgebote für hochstämmige, standortgerechte und einheimische Laubbäume pro Baugrundstück festgesetzt.

8 KOSTEN

Die geplante Bebauung erfordert zusätzliche Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum. Dazu gehören die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung sowie die Herstellung der Erschließungsstraße. Eine Kostenschätzung hierzu liegt noch nicht vor.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „FRIEDRICHSTRAßE“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 27.02.2018

9 REALISIERUNG

Der Bebauungsplan soll als Grundlage für die Bodenordnung dienen. Die Flächen im Planungsgebiet befinden sich zum Teil in öffentlichem und zum Teil in privatem Eigentum. Mit dem Eigentümer der Grundstücke Flst.Nr. 105/1 und 80/1 wird eine Vereinbarung geschlossen, in welcher die Rahmenbedingungen des Grunderwerbs vereinbart und gesichert werden.

Steinen, den **07. März 2018**



Gunther Braun,
Bürgermeister

Planfertigung:

Wehr, den 27.02.2018

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

Fachliche Bearbeitung der Umweltbelange/Artenschutz

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

