

### 1. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT FÜR DIE ÄNDERUNG

Für das Grundstück Flst.Nr. 339 in Steinen wurde der Gemeindeverwaltung eine Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses vorgelegt.

Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Steinbrunnen und ist dort Teil des ausgewiesenen Wohngebietes. Das ca. 890 m<sup>2</sup> große Grundstück ist derzeit mit nur einem Wohngebäude bebaut und würde von der Größe her ein weiteres Einzelhaus aufnehmen können. Somit entstünden aus heutiger Sicht durchaus bedarfsgerechte Grundstücksgrößen. Die Aufteilung in zwei einzelne Baugrundstücke ist nach den Grundsätzen eines flächensparenden Bauens grundsätzlich gerechtfertigt.

Das geplante Gebäude würde allerdings die im Bebauungsplan ausgewiesene Baugrenze um bis zu sechs Meter überschreiten. Eine Abklärung mit dem Landratsamt Lörrach als zuständiger Baurechtsbehörde hat ergeben, dass eine Befreiung gem. § 31 BauGB in diesem Fall nicht in Betracht kommt.

Die Gemeinde verfolgt im Grundsatz die Zielsetzung, auf den noch verfügbaren Innenbereichsflächen eine Bebauung zuzulassen, um die Innenentwicklung zu fördern. Dabei ist aber sicher zu stellen, dass sich die künftige bauliche Entwicklung angemessen in die Umgebungsbebauung einfügt und keine städtebaulichen Spannungen entstehen. Das geplante Bauvorhaben entspricht dieser Zielsetzung. Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Innenentwicklung durch Nachverdichtung zu fördern.

Der im gültigen Bebauungsplan festgelegte Baugrenzabstand von 15 Meter auf die Straße erfolgte seinerzeit zur Berücksichtigung der klassifizierten Kreisstraße. Die Straße ist aber seit langer Zeit zur Gemeindestraße abgestuft, so dass von daher keine Notwendigkeit für diesen großen Bauabstand mehr besteht.

Die Erschließung hinsichtlich der leitungsgebundenen Ver- und Entsorgung sowie hinsichtlich der Zufahrt ist für beide Grundstücke gesichert. Städtebauliche Bedenken gegen das Vorhaben sind insofern nicht zu ermitteln.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes wird auch ein durchgängiger Gehweg mit 1,5 m Breite entlang der Kirchstraße im Änderungsbereich planerisch dargestellt, was bisher noch nicht der Fall ist. Der Gehweg ist auf dem Gemeindegrundstück Flst.Nr. 340/3 in variierender Breite vorhanden. Im Zuge einer ohnehin erforderlichen Sanierung der hier auch vorhandenen Regenwasserleitung soll dann auch der Gehweg erneuert werden. Der Geltungsbereich wird hierzu auf den gesamten Abschnitt zwischen Schützenweg und Steinenbach ausgelegt. Die Erweiterung der überbaubaren Fläche erfolgt gleichermaßen auch für das Grundstück 340/2, um hier ebenfalls die Möglichkeit einer Nachverdichtung zu schaffen.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist eine Maßnahme der Innenentwicklung, weil mit ihr eine Nachverdichtung im Innenbereich erreicht wird. Die Änderung erfolgt daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.



### 2 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 339, 340/2 und 340/3, wobei das Grundstück Flst.Nr. 340/3 (Gemeindegrundstück) nur zur Ausweisung des vorhandenen Gehweges einbezogen wird. Die Fläche ist im Osten, Norden und Westen von bebauten Grundstücken bzw. Verkehrswegen umschlossen. Südlich grenzt die Fläche an den Steinenbach an.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Steinbrunnen“ wird für den Änderungsbereich die überbaubare Fläche so erweitert, dass künftig entlang der Kirchstraße ein Baugrenzabstand von 5,0 m und entlang des Steinenbaches ein Baugrenzabstand von mindestens 5,0 m zur Böschungsoberkante (Gewässerabstand) eingehalten wird. Das hier dargestellte Sichtdreieck wird an die aktuellen Anforderungen mit 3x70 m angepasst.

Im Bereich des Steinenbaches werden die Leitungsrechte anhand des tatsächlichen Leitungsbestandes angepasst und die Baugrenze entsprechend festgesetzt. Das entlang der Kirchstraße als damalige Kreisstraße festgesetzte Zufahrtsverbot und die festgesetzten Zufahrten werden aufgehoben, da die Gemeindestraße nun durchgängig auch der Erschließung dienen kann.

Zur Kompensation der höheren zulässigen Versiegelung wird die Erstellung von Retentionszisternen vorgeschrieben.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes unverändert weiter.

### 3 ERSCHLIEßUNG

Die Baugrundstücke im Änderungsbereich sind durch die Kirchstraße und den Schützenweg erschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehende Leitung in der Straße.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Mischwasserleitung in der Kirchstraße.

Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf die Erschließung. Eine zusätzliche Bebauung ist nur möglich, wenn im Einzelfall der Nachweis der gesicherten Erschließung erbracht werden kann.

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich sind nicht vorgesehen.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.



Im Planbereich erfolgt die Entwässerung über ein „unechtes“ Trennsystem. Das Regenwasser kann in den vorhandenen Regenwasserkanal DN 300/400 eingeleitet werden, der in den Steinenbach einleitet. Dieser Kanal ist allerdings schadhaft und steht zur Sanierung an.

Daher wird zur Minimierung der infolge einer höheren baulichen Nutzung zu erwartenden zusätzlichen Belastung des Leitungsnetzes und zur Pufferung des Regenwassers eine Retentionszisterne mit mindestens 2,0 m³ Rückhaltevolumen und einem Drosselabfluss von 0,5 l/s festgesetzt.

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

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Die Voraussetzungen zur Einstufung des Verfahrens nach § 13 a BauGB liegen vor, weil mit der Änderung eine Nachverdichtung im Plangebiet ermöglicht wird. Die übrigen Voraussetzungen wie Lage im Innenbereich, Größe etc. sind ebenfalls eingehalten. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung 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.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Der Schwellenwert von 20.000 m² gem. § 13a (1) BauGB wird deutlich unterschritten. FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Ebenso sind innerhalb des Plangebietes keine Landschafts- oder Naturschutzgebiete sowie Biotope nach §30 BNatSchG ausgewiesen.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind damit gegeben.

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.

Da für den Änderungsbereich bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht („Steinbrunnen“), sind bei der Berücksichtigung der Umweltbelange nicht die im Gelände tatsächlich vorhandene Situation zu berücksichtigen, sondern die baurechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan.



## 4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „STEINBRUNNEN“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.01.2020

### 4.1 LAGE IM RAUM, SCHUTZGEBIETE, BESTAND UND EINGRIFF

Das Plangebiet liegt im Naturraum Hochschwarzwald (155) und in der Großlandschaft Schwarzwald (15). Die Änderung des Bebauungsplans bezieht sich auf die Grundstücke Flst.- Nr. 339, 340/2 und 340/3 der Gemarkung Steinen in der gleichnamigen Gemeinde. Topografisch liegt das Gebiet auf einer Höhe von etwa 330 m.

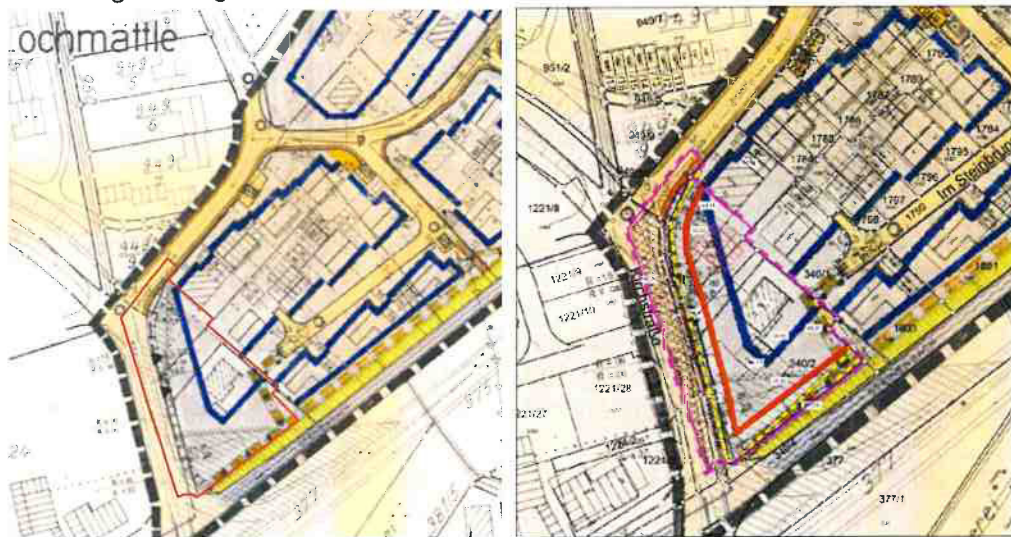
Dieser Bereich umfasst eine Grundfläche von ca. 2000 m<sup>2</sup>. Auf dem Plangebiet besteht bereits Wohnnutzung.

Das Plangebiet ist von Nordwesten über den Schützenweg und von Südwesten über die Kirchstraße erschlossen. Die Begrenzungen im Osten stellen Wohnbebauungen sowie der Steinenbach im Süden dar. Im Einzelnen ergibt sich die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches aus dem Abgrenzungsplan.

Die Grundflächenzahl für das Wohngebiet bleibt mit 0,4 unverändert. Für die max. zulässige Flächenversiegelung und -überbauung ergeben sich somit keine Änderungen.

Lediglich die Grenze des Baufensters wird weiter nach Westen verschoben, damit das geplante Einzelhaus noch innerhalb des Baufensters errichtet werden kann.

Die tatsächliche zusätzliche Flächenversiegelung durch das zusätzliche Gebäude beschränkt sich auf ca. 85 m<sup>2</sup>. Betroffen sind vorhandene Gartenflächen mit Zierrasen sowie völlig versiegelte Bereiche der Zufahrt.



**Abbildung 1:** Ausschnitt aus Bebauungsplan „Steinbrunnen“; links: Rechtskräftige Planfassung 1997, rechts: Entwurf zur 4. Bebauungsplanänderung (Quelle: GEOplan); rot: Plangebiet.





### 4.1 SCHUTZGEBIETE

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine FFH-Gebiete, Vogelschutz-, Landschafts- oder Naturschutzgebiete oder nach § 30 geschützte Biotope.

Knapp 300 m östlich liegt das nächstgelegene FFH-Gebiet „Dinkelberg und Röttler Wald“ (Schutzgebiets-Nr. 8312311). Auswirkungen auf die Lebensraumtypen des FFH – Gebiets können aufgrund der räumlichen Entfernung ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von mobilen Einzelarten des FFH – Gebiets (Hirschkäfer, Gelbbauchunke, Dohlenkrebs, Helm-Azurjungfer, Bechsteinfledermaus, Wimperfledermaus und Großes Mausohr) innerhalb des Plangebietes wurde im Rahmen der artenschutzrechtlichen Einschätzung geprüft. Dabei wurde ermittelt, dass bei Einhaltung der vorgegebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (z. B. keine nächtlichen Dauerbeleuchtungen, Stellen eines Amphibienschutzzaunes etc.) keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Arten erfolgen.

Das nächstgelegene nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop „Steinenbach N Steinen“ (Nr. 183123360302) liegt ebenfalls in ca. 300 m nordöstlicher Entfernung. Aufgrund der großen Distanz sind Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen auszuschließen.

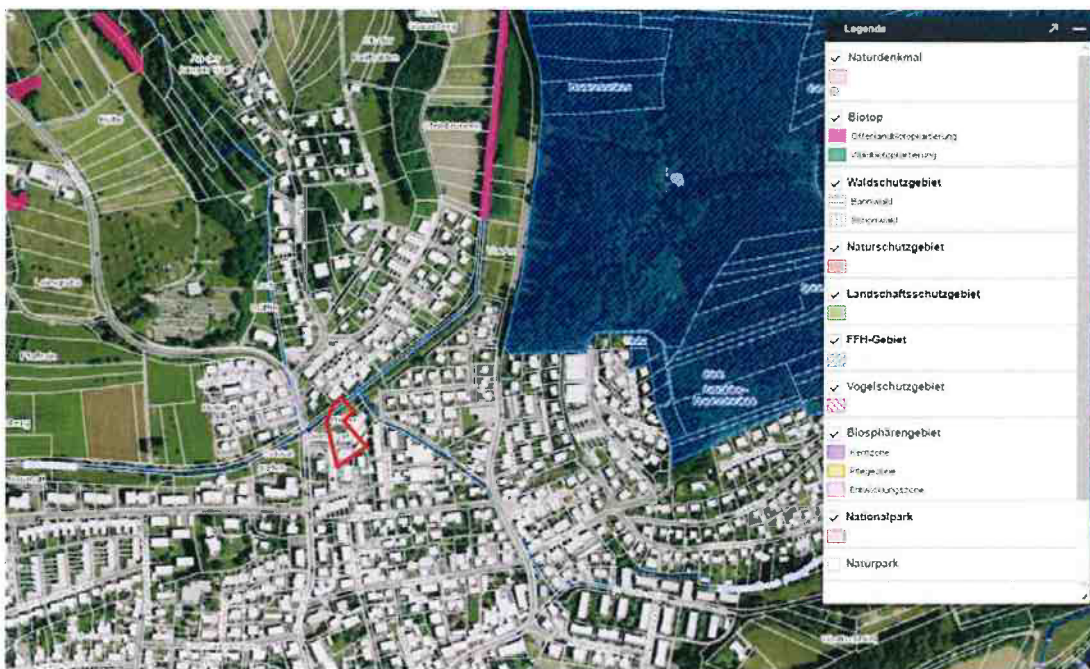


Abbildung 2: Plangebiet (rot), Schutzgebiete und geschützte Biotope (Quelle: LUBW)



### 4.2 ARTENSCHUTZRECHTLICHE EINSCHÄTZUNG

Geländeerhebungen bezüglich der einzelnen Artengruppen fanden aufgrund des späten Beauftragungszeitpunktes nicht statt.

Es fanden jedoch zwei Übersichtsbegehungen zur Einschätzung der vorhandenen Habitatstrukturen sowie vier Kartierungen zur Einschätzung des Reptilienvorkommens statt. Aufgrund der Strukturarmut im Vorhabenbereich (lediglich Rasen mit Zierpflanzen, keine Bäume oder Gebäude) und der Lage des Plangebiets im Siedlungsinnenbereich wird eine artenschutzrechtliche Einschätzung als ausreichend erachtet.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Einschätzung 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 Einschätzung vom 24.09.2019 entnommen.

#### AMPHIBIEN

Derzeit ist lediglich ein sporadisches Vorkommen von besonders geschützten Amphibien möglich, welche vom Steinenbach als Vernetzungskorridor in das Plangebiet einwandern könnten. Eine Nutzung des Plangebiets als Sommerlebensraum in den verwilderten Gartenstrukturen im Eingriffsbereich sowie auf Flurstück 340/2 ggf. auch zur Überwinterung in den Wurzelhöhlen kann nicht ausgeschlossen werden.

Nach derzeitigem Planungsstand werden lediglich Gartenbereiche (Rasen, Gestrüpp) auf Flurstück 339 und die versiegelte Zufahrtsfläche überplant. Baubedingt kommt es also nur kleinflächig zu Eingriffen in potentielle Sommer-Landlebensräume und deren dauerhaften Verlust.

Um eventuell im Plangebiet befindliche oder wandernde Tiere nicht zu töten oder verletzen, ist der Vorhabenbereich im Winter durch Entfernen der Oberflächenstrukturen (Vegetation, Gehölze) als Lebensraum zu entwerten. Anschließend ist während der Aktivitätsphase von Amphibien (Anfang Februar bis Ende Oktober) ein Zaun an der südöstlichen Grenze des Eingriffsbereiches zu stellen, um ein Einwandern von Amphibien vom Bach in den Baustellenbereich zu verhindern.

Für die Amphibien ergibt sich kein Bedarf an vorgezogenen Ausgleichshabitaten, da es zwar zu einer kurzfristigen und kleinflächigen Beeinträchtigung von potentiellen Sommerlebensräumen kommt, im näheren Umfeld des Eingriffsbereichs jedoch ausreichend geeignete Habitate bestehen.

#### REPTILIEN

Im Plangebiet und am östlich angrenzenden Bach befinden sich mit Holzstapel, Steinschüttungen, verwilderten Strukturen etc. geeignete Habitate für Blindschleichen, Zauneidechsen, Mauereidechsen und Ringelnattern.

Obwohl bei den Reptilienkartierungen im Jahr 2019 keine Tiere im Eingriffsbereich festgestellt werden konnten, ist aufgrund der Hinweise von Anwohnern auf eine Nutzung des Flst. Nr. 340/2 durch Eidechsen und Blindschleichen eine worst-case-Betrachtung erforderlich. Diese beinhaltet eine Besiedlung des Flst. Nr. 340/2 durch streng geschützt



## 4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „STEINBRUNNEN“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.01.2020

Eidechsen und besonders geschützte Blindschleichen sowie des Bachs durch besonders geschützte Ringelnattern.

Um ein Einwandern von Einzeltieren in den Baustellenbereich auf Flst. Nr. 339 und damit eine baubedingte Tötung oder Verletzung zu vermeiden, ist – wie zum Schutz der Amphibien – eine Entwertung des Eingriffsbereichs als Lebensraum im Winter nötig. Während der Aktivitätsphase von Reptilien ist ein Schutzzaun nach Südosten zum Flst. Nr. 340/2 hin während der Aktivitätsphase (in Kombination mit dem Schutz von Amphibien Anfang Februar bis Ende Oktober) aufzustellen.

Da keine Nachweise über eine Nutzung des Eingriffsbereiches als Habitat erbracht werden konnten, besteht kein Ausgleichsbedarf.

Betriebsbedingt sind durch die Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes keine erheblichen Störwirkungen der Reptilienfauna zu erwarten.

Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben ist das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

### VÖGEL

Im Plangebiet konnten aufgrund des späten Beauftragungszeitpunktes keine methodisch fundierten Untersuchungen durchgeführt werden. Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich, der wenigen Strukturen und der geringen Größe des Eingriffsbereichs wird eine Einschätzung der Vogelfauna als ausreichend erachtet.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Habitatgestaltung als Brut- und Nahrungshabitat nur für siedlungsadaptierte Vogelarten und für nahrungssuchende Vögel aus der Umgebung interessant.

Als geeignete Brutstrukturen sind Sträucher, Bäume und das Wohngebäude bzw. der Schuppen im Plangebiet zu nennen.

Da im Zuge der Baumaßnahmen voraussichtlich ein Zierstrauch beseitigt werden muss, ist zur Vermeidung eines Verbotstatbestands die Rodung nur von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Alternativ ist das Gehölz vor der Rodung durch eine Fachkraft zu begutachten und erst nach Freigabe durch ebendiese zu roden.

Der Strauch wies zum Zeitpunkt der Begehungen keine Nester auf und besitzt eine geringe Bedeutung als Habitat, sodass keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden. Sollten weitere Eingriffe in Gehölzbestände oder an Gebäuden stattfinden, sind die Rodungs- bzw. Abbrucharbeiten ebenfalls nur im Winter von Anfang Oktober bis Ende Februar oder nach vorheriger Begutachtung und Freigabe durch eine Fachkraft durchzuführen. Außerdem sind bei nachweislicher Nutzung der Strukturen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu konzipieren, z. B. Aufhängen von Nistkästen.



## 4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „STEINBRUNNEN“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.01.2020

Bau- und betriebsbedingt ist mit keiner nennenswerten Erhöhung der Störwirkungen für die siedlungsadaptierten Vogelarten des Plangebiets zu rechnen.

Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben ist das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

### FLEDERMÄUSE

Als geeignete Habitate sind im Plangebiet ein Nussbaum mit Höhle und das Wohnhaus, welches lediglich als Zwischenquartier genutzt werden könnte, zu nennen.

Das Wohnhaus angrenzend zum Plangebiet, auf Flurstücks-Nr. 339, bietet einige Einflugmöglichkeiten und potentielle Quartiere für Fledermäuse. Es liegt jedoch außerhalb des Plangebietes, sodass hier keine Beeinträchtigungen erfolgen.

Nach derzeitigem Planungsstand werden keine Bäume mit Quartierpotential gerodet oder Wohngebäude abgerissen, wodurch keine potenziellen Habitate verloren gehen.

Das Plangebiet dient primär als potentielles Nahrungshabitat von untergeordneter Bedeutung. Außerdem stehen im Umfeld ausreichend Nahrungshabitate in Form von Wäldern und Wiesen zur Nahrungssuche zur Verfügung. Es kommt somit zu keiner signifikanten Beeinträchtigung der lokalen Bestände durch den kleinflächigen Verlust von Jagdhabitaten.

Sollten der Höhlenbaum auf Flst. Nr. 340/2 gerodet oder Eingriffe am Wohngebäude stattfinden, sind diese Maßnahmen nur im Winter von Anfang Dezember bis Ende Februar bzw. nach Untersuchung und Freigabe durch eine Fachkraft durchzuführen. Bei nachweislicher Nutzung der Strukturen sind außerdem entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu konzipieren, z. B. Aufhängen von Fledermauskästen.

Um baubedingte Störungen zu vermeiden, sind die Arbeiten nur tagsüber durchzuführen und nächtliche Ausleuchtungen der Baustelle zu unterlassen.

Beleuchtungen der Gebäudefassaden in Richtung des Gewässers sollten vermieden werden, da so eine mögliche Störung der Fledermäuse während der Jagd bzw. während des Transferfluges in die Jagdgebiete vermieden werden kann.

Außerdem sollten keine Dauer - Beleuchtungen an den Gebäuden oder deren Fassaden vorhanden sein. Ist dies nicht zu vermeiden, müssen die Beleuchtungen an den Gebäuden fledermausfreundlich gestaltet werden.

Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben ist das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.





## 4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „STEINBRUNNEN“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.01.2020

### 4.3 AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER (§1(6) NR. 7 BAUGB)

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich Auswirkungen auf die Schutzgüter und deren Wirkungsgefüge, welche im Bebauungsplan zu berücksichtigen und bestmöglich zu vermeiden und zu minimieren sind.

#### SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

Ein Teil des Plangebiets (610 m<sup>2</sup>) ist bereits versiegelt (Wohnhaus, Zufahrten, Terrasse) und damit als Defizitbereich zu werten.



Abbildung 3: Bestandsplan des Plangebiets zur 4. Bebauungsplanänderung „Steinbrunnen“

Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 340/2 ist südöstlich bis südwestlich von Nadelbäumen bzw. einem Heckenzaun aus Fichte umgrenzt.

Umliegend des Wohngebäudes befindet sich Gartenfläche, welche mit einigen mittelalten Obstbäumen bestanden ist.

Den nördlichen Bereich des Plangebiets umfasst eine ehemalige Gartenfläche, die jedoch seit längerer Zeit brachliegt und sich inzwischen stellenweise Himbeergestrüpp ausgebreitet hat. Ebenfalls befinden sich dort einige Gebüsch, unter anderem bestehend aus Flieder und Grünflächen, auf denen die üblichen Nährstoffzeiger, unter anderem gewöhnlicher Löwenzahn, kriechendes Fingerkraut, gemeine Schafgarbe und Gundermann zu finden sind.



Zwischen Wohngebäude und Gartenbereich sind mit den Zufahrten und Pkw – Stellplätzen versiegelte Bereiche sowie ein Ziergehölz und eine kleine Grünfläche, welche außer den typischen Arten zusätzlich mit gewöhnlichem Ferkelkraut lückig bewachsen ist, vorhanden.

Dem Plangebiet ist insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung im Hinblick auf die Habitategenschaft für Tiere und Pflanzen beizumessen.

Gegenüber dem tatsächlichen Bestand wird etwa 85 m<sup>2</sup> Fläche versiegelt, wodurch mit den Rasenflächen geringwertige Biotope entfallen. Es ergeben sich somit allenfalls geringe zusätzliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind im Hinblick auf grünordnerische Maßnahmen keine besonderen Festsetzungen zu entnehmen. Durch die GRZ von 0,4 wurde bisher lediglich die max. überbaubare Fläche bestimmt. Diese wird unverändert beibehalten, so dass sich im Hinblick auf die max. zulässige Flächenversiegelung und –überbauung keine Änderungen ergeben.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme ist auf eine entsprechende Durchgrünung des Plangebiets zu achten. Insgesamt ist die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß einzuschränken.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben sich durch die Beibehaltung der GRZ von 0,4 keine entscheidungserheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Aufgrund der Wahl des Verfahrens nach § 13 a BauGB wäre eine Kompensation der Eingriffe ohnehin nicht erforderlich.

### 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

Gemäß der GÜK 300 „Geologische Übersichtskarte BW“ befindet sich das Plangebiet in der geologischen Einheit „Oberer Buntsandstein, Würm-Schotter und Hochwassersediment“. Für das Plangebiet ist kein Bodentyp angegeben, da es innerhalb des Siedlungsbereiches liegt. Aufgrund der Nähe zu der Bodenformation „Brauner Auenboden und Auenengley-Brauner Auenboden aus Auenlehm über Flussschotter“ ist anzunehmen, dass dieser Bodentyp auch im Plangebiet vorzufinden ist.



## 4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „STEINBRUNNEN“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.01.2020

Dieser Bodentyp weist eine sehr hohe Kapazität als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf auf. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird als mittel bis hoch und die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe nur als mittel eingestuft. Die Gesamtbewertung für diese Bodenart liegt bei 2,67 Ökopunkten.

### Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2011)

Standort für naturnahe Vegetation	keine hohe oder sehr hohe Bewertung	
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 4:** Bewertung des Brauner Auenboden und Auengley-Brauner Auenboden aus Auenlehm über Flussschotter im Plangebiet  
(Quelle: LGRB)

Im Hinblick auf den tatsächlichen Bestand bestehen Vorbelastungen mit dem Wohngebäude, der Zufahrt und den versiegelten Stellplätzen. Im Gelände erfolgen zusätzliche Flächenversiegelungen von ca. 85 m<sup>2</sup>. Damit einher geht der Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auf diesen Flächen.

Da die GRZ mit 0,4 unverändert beibehalten wird, ergeben sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine zusätzlichen Flächenversiegelungen bzw. keine weiteren Eingriffe für das Schutzgut Boden.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sollten die Flächenversiegelungen durch die geplante Bebauung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Bei fachgerechter Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens sind die Vorschriften der DIN 19731 zu beachten. Außerdem sollten im Bereich von Stellplätzen oder sonstigen Nebenflächen wasserdurchlässige Beläge verwendet und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder Privatgartenbereiche angelegt werden.

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden. Aufgrund der Wahl des Verfahrens nach § 13 a BauGB wäre eine Kompensation der Eingriffe ohnehin nicht erforderlich.

### SCHUTZGUT OBERFLÄCHENWASSER

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer. Südlich angrenzend zum Plangebiet fließt der „Steinenbach“ (Gewässer-ID 4392), ein Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Laut Gewässerstrukturkartierung der LUBW ist der Bach in diesem Abschnitt als „sehr stark verändert“ erfasst.

Zur Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben (WRRL) wird das Gewässer im Rahmen der Planänderung unverändert belassen und als Puffer zu dem geplanten Baugrundstück ein entsprechender Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m zur



## 4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „STEINBRUNNEN“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.01.2020

Böschungsoberkante eingehalten. Der Bau von Zaunanlagen im Bereich des Gewässer-randstreifens ist nicht zulässig.



**Abbildung 5:** Steinbach (hellblau), geplantes Wohngebäude (orange) und Plangebiet (rot) (Quelle: LUBW)

Durch das neue Gebäude wird weder in den Steinbach noch dessen Uferbereiche eingegriffen. Die ausgewiesene Überschwemmungsfläche bei HQ<sub>extrem</sub> wird ebenfalls nicht tangiert.

Des Weiteren sind folgende Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:

- Lagerung von umweltgefährdenden Stoffen nicht im nahen Bereich des Steinbachs.
- Größtmögliche Vorsicht beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten; Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge (Schmier- und Treibstoffverluste, Zementwasser usw.) sind grundsätzlich zu vermeiden.

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Oberflächengewässer. Aufgrund der Wahl des Verfahrens nach § 13 a BauGB wäre eine Kompensation der Eingriffe ohnehin nicht erforderlich.





## 4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „STEINBRUNNEN“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.01.2020

### SCHUTZGUT GRUNDWASSER

Konkrete Untersuchungen im Hinblick auf die Grundwasservorkommen liegen für das Plangebiet nicht vor. Innerhalb des Plangebiets erstreckt sich das Wasserschutzgebiet – „WSG 018 Lörrach: TB 1 - 3 Wilde Brunnen“ (WSG-Nr. 336018) mit den Zonen III und IIIA.

Grundsätzlich sollten während der Bauarbeiten Schadstoffeinträge in Böden, Grund- und Oberflächengewässer vermieden werden. Beeinträchtigungen im Hinblick auf die Wasserqualität oder die Grundwasserneubildung sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Quellenschutzgebiete sind im Plangebiet und der Umgebung keine ausgewiesen.

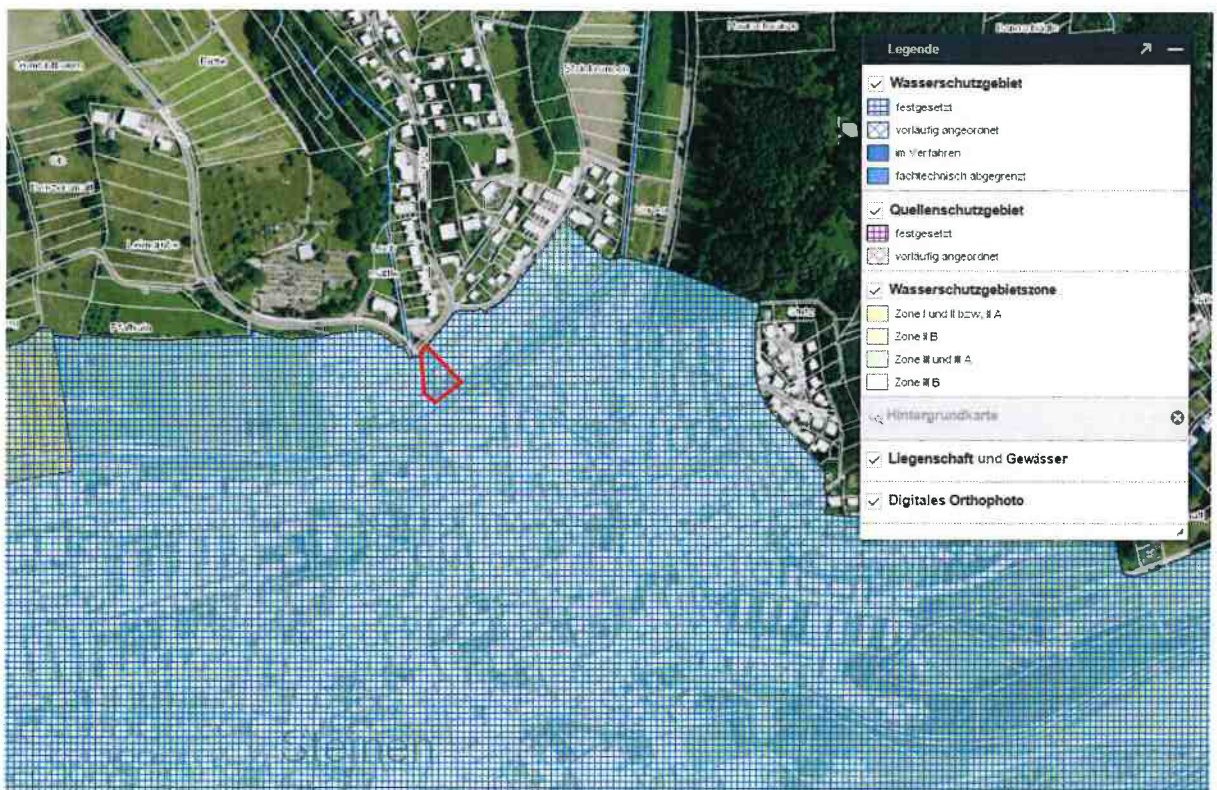


Abbildung 6: Lage des WSG (blau) und des Plangebiets (rot) (Quelle: LUBW)

Die Grundwasserneubildung ist aufgrund der Niederschlagsmenge von ca. 848 mm pro Jahr und unter Berücksichtigung der mittleren bis hohen Wasserdurchlässigkeit des Bodenkörpers als mittel einzustufen.

Vorbelastungen bestehen durch die bereits versiegelten Flächen. Die Empfindlichkeit hinsichtlich einer Reduzierung der Grundwasserneubildung wird analog zur Bedeutung als mittel bewertet.

Eingriffe in die Grundwasserstruktur durch die Gebäudefundamente sind nicht zu erwarten.



## 4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „STEINBRUNNEN“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.01.2020

Im Hinblick auf den tatsächlichen Bestand im Gelände erfolgen jedoch zusätzliche Flächenversiegelungen von ca. 85 m<sup>2</sup>. Damit einher geht eine Verringerung der Grundwasserneubildung auf diesen Flächen.

Durch die 4. Bebauungsplanänderung ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser, da die max. zulässige Flächenversiegelung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert beibehalten wird

Es 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.

Als weitere Maßnahme ist zur Entwässerung des Gebiets die Erstellung von Retentionszisternen vorgesehen. Insgesamt sollte darauf geachtet werden, nicht überbaubare Grundstücksflächen als Grünflächen zu gestalten. Außerdem sollten im Bereich von Stellplätzen oder sonstigen Nebenflächen wasserdurchlässige Beläge verwendet werden.

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser. Aufgrund der Wahl des Verfahrens nach § 13 a BauGB wäre eine Kompensation der Eingriffe auch nicht erforderlich.

### SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

Das Makroklima wird vor allem durch die geographische Lage des Plangebiets im Hochrheintal beeinflusst. Das Untersuchungsgebiet liegt auf einer Höhe von ca. 330 m ü. NN. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 9,7° C. Der Jahresniederschlag erreicht ca. 850 mm/ Jahr. Die Tallagen der Rheinniederung sind mit 50 – 70 Nebeltagen im Jahr stark inversionsgefährdet.

Bedeutende Funktionen für das Lokalklima sind den Wald- und Grünlandflächen in der Umgebung sowie dem Bachlauf des Steinenbachs südlich des Plangebiets zuzuordnen. Im Plangebiet selbst geht von den bestehenden Gehölzen eine positive Wirkung auf das Kleinklima aus. Dem Plangebiet ist in Bezug auf die kleinklimatischen Verhältnisse insgesamt eine geringe Bedeutung beizumessen. Frischluftschneisen oder sonstige lokal-klimatische bedeutsame Bereiche sind durch das Bauvorhaben nicht betroffen.

Im Plangebiet besteht durch die bereits versiegelten und überbauten Flächen eine gewisse Vorbelastung durch Überhitzungserscheinungen auf diesen Flächen.

Im Hinblick auf den tatsächlichen Bestand im Gelände erfolgen jedoch zusätzliche Flächenversiegelungen von ca. 85 m<sup>2</sup> sowie der Verlust von kleinklimatisch wirksamen Grünflächen.



## 4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „STEINBRUNNEN“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.01.2020

Durch die 4. Bebauungsplanänderung ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima / Luft, da die max. zulässige Flächenversiegelung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert beibehalten wird.

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine zusätzlichen Beeinträchtigungen. Es werden keine weiteren Kompensationsmaßnahmen notwendig. Diese wären aufgrund des gewählten Verfahrens nach §13 a BauGB ohnehin nicht erforderlich.

### SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs der Gemeinde Steinen und grenzt im Süden an den Steinenbach, dessen Ufer von Brombeergebüschen bestanden sind, an. Im Norden und Osten geht der Siedlungsrand in Mischwaldbereiche über. Hier sind ebenfalls viele Acker- und Grünflächen zu verzeichnen. Landschaftsbildprägende bzw. wertgebende Elemente sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet, mit Ausnahme des Gehweges, wurde bisher ausschließlich durch die Anwohner genutzt, eine öffentliche Erholungsnutzung erfolgt nicht. Der Gehweg wird lediglich saniert und bleibt erhalten.

Insgesamt ist die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Mindestmaß einzuschränken.

Da die private Erholungsnutzung im Plangebiet weiterhin bestehen bleibt und keine landschaftsbildrelevanten Elemente beseitigt werden, ergeben sich keine Beeinträchtigungen durch die Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen für das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung.

### SCHUTZGUT MENSCH

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Derzeit wird das Plangebiet als Wohnraum, Garten, Zufahrt und Gehweg genutzt. Die geplante Neuaufteilung des Gebiets, um ein weiteres Baugrundstück zu schaffen, stellt keine erhebliche Beeinträchtigung für die umgebende Wohnnutzung dar.

Wesentliche Erhöhungen des Anliegerverkehrs sind durch das kleine Plangebiet nicht zu erwarten.





### SCHUTZGUT FLÄCHE

Das Plangebiet ist bereits teilweise versiegelt. Durch die innerörtliche Verdichtung und Nutzung von bisherigen Privatgartenbereichen bzw. bereits anthropogen überprägten Flächen können weitere Siedlungsentwicklungen am Ortsrand vermieden werden.

### SCHUTZGUT BIOLOGISCHE VIELFALT

Im Plangebiet sind lediglich einige Obstbäume, Gebüsche, verwilderte Nutzgartenbereiche, Grünflächen sowie ein Heckenzaun aus Fichte als Lebensraum für Flora und Fauna vorhanden. Die Bäume weisen allerdings Zwieselbildungen auf und sind stark bruchgefährdet. Die Obstbäume sowie die minderwertigen Fichtenhecken bleiben voraussichtlich erhalten. Die Grünflächen sind durch die Vorbelastungen des Befahrens nicht besonders arten- oder blütenreich und somit eher von geringer Bedeutung für die Biologische Vielfalt. Allgemein sind in den Gärten die üblichen nährstoffzeigenden Arten mit teils lückigen, mäßig nährstoffärmeren Ausbildungen vorhanden.

Insgesamt weist das Plangebiet einen geringen bis mittleren Wert für die Biologische Vielfalt auf.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans entstehen somit allenfalls geringe bis mittlere Beeinträchtigungen der Biologischen Vielfalt.

## 5 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN

Die nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes "Steinbrunnen", rechtskräftig in der Fassung vom 03.09.1997, bleiben weiterhin gültig.

## 6 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

### 6.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinen ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 entwickelt.

### 6.2 REGIONALPLAN

Aussagen des Regionalplanes stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsflächen. Die Gemeinde Steinen ist als Kleinzentrum und Siedlungsbereich innerhalb der Entwicklungsachse Lörrach - Schopfheim ausgewiesen. In der regionalen Siedlungsstruktur sind der Gemeinde Steinen Schwerpunkte im Bereich Siedlung und Gewerbe zugewiesen.





## 4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „STEINBRUNNEN“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.01.2020

### 7 VERFAHREN

Mit der Bebauungsplanänderung werden zusätzliche Baumöglichkeiten durch Nachverdichtung geschaffen. Die Änderung des Bebauungsplanes kann deshalb als Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft und im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Steinen hat in öffentlicher Sitzung am 24.09.2019 beschlossen, den Bebauungsplan "Steinenbrunnen" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zu ändern.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde in öffentlicher Sitzung am 24.09.2019 gebilligt. Die 1-monatige Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 24.10.2019 bis einschließlich 25.11.2019 durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss wurde am 28.01.2020 gefasst.

Steinen, den 08. Mai 2020



Gunther Braun,  
Bürgermeister

aufgestellt:  
Steinen, den 28.01.2020  
**GEOplan**

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

**Fachliche Bearbeitung der  
Umweltbelange nach § 1a BauGB**

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

