

1 GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG

Die Gemeinde Steinen beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes über eine insgesamt ca. 1,6 ha große Fläche im Bereich „Hutmatt I“ in Steinen.

Das Gebiet „Hutmatt“ wurde im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2006 als Wohnbauentwicklungsfläche aufgenommen und stellt neben der Entwicklungsfläche „Steinen-West“ die einzige künftige Wohnbauentwicklungsfläche für Steinen dar.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um entsprechend dem Bedarf an Wohnbauflächen im Hauptort auch künftig Bauland bereitstellen zu können. Die Gemeinde kann in Steinen derzeit keine Bauplätze mehr anbieten. Der allgemeine Bedarf richtet sich insbesondere auf Bauflächen für Einzel- und Doppelhausbebauung.

Im Plangebiet sind zwei bereits bebaute Flächen vorhanden. Im Süden am Steinenbach befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, die nicht mehr aktiv betrieben wird. Der Gebäudebestand ist jedoch noch vollständig vorhanden. Die Eigentümer planen hier einen schrittweisen Abriss des Bestandes und den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses, für welches bereits eine rechtskräftige Baugenehmigung vorliegt.

Die zweite bebaute Fläche liegt südlich der Kirchstraße. Hier befand sich früher ein kleiner metallverarbeitender Betrieb, der bereits seit langem stillgelegt ist. Das bestehende Wohnhaus ist noch in Nutzung. Die Eigentümer beabsichtigen auch hier eine Neuordnung des Grundstückes.

Das Plankonzept des Bebauungsplanes ist mit den Eigentümern der bebauten Grundstücke abgestimmt worden.

Der Bebauungsplan wird zunächst nur über einen ersten östlichen Bauabschnitt aufgestellt und umfasst etwa die Hälfte der nach dem Flächennutzungsplan vorgesehenen Gesamtfläche. Die Fläche des ersten Bauabschnittes besteht etwa zur Hälfte aus bebauten Grundstücken, die im Zuge des Plankonzeptes baureif gemacht und vollständig neu geordnet werden.

Mit dem Bebauungsplan wird insofern eine bisher sehr locker bebaute Innenbereichsfläche zu einer angemessen verdichteten Wohnbaufläche entwickelt. Auch die Einbindung des Gebietes in die örtliche Ver- und Entsorgung lässt sich mit vertretbarem Aufwand darstellen. Die Zuordnung zum Ortskern kann als gut bezeichnet werden. Die Eignung der Fläche für die vorgesehene Wohnnutzung hinsichtlich Lage und Topographie ist sehr gut.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Erschließung und Bebauung des Gebietes mit Wohngebäuden geschaffen werden.



2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinen ist das Plangebiet als Misch- und Wohnbaufläche dargestellt. Als Mischbaufläche ist der bereits bebaute Gebietsteil dargestellt.

Da der vorhandene Gebäudebestand abgerissen und das Gebiet insgesamt als Wohngebiet neu überplant wird, erfolgt die Ausweisung des gesamten Gebietes als Allgemeines Wohngebiet. Eine Konkretisierung der Vorgabe (M) zu einem WA kann unter diesen Umständen als Entwicklung eingestuft werden. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Regionalplan

Die Planung befindet sich in Übereinstimmung mit dem allgemeinen Grundsatz, wonach vorrangig Flächenpotentiale durch innere Entwicklung auszuschöpfen sind.

Die Gemeinde Steinen ist als Kleinzentrum und Siedlungsbereich innerhalb der Entwicklungsachse Lörrach – Schopfheim ausgewiesen. In der Raumnutzungskarte liegt das Plangebiet innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsflächen. Eine geringfügige Erweiterung der Siedlungsfläche am westlichen Gebietsrand ist in der Maßstäblichkeit des Regionalplans ohne Belang und über die Flächennutzungsplanung bereits abgestimmt.

Entlang des Steinenbaches ist zudem ein schutzwürdiger Bereich für die Wasserwirtschaft dargestellt. Die Belange der Wasserwirtschaft werden durch die Sicherung eines ausreichend bemessenen Gewässerrandstreifens berücksichtigt.

3 VERFAHRENSSTAND

Der Gemeinderat der Gemeinde Steinen hat am 24.01.2006 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den Bereich „Hutmatt I“ einen Bebauungsplan aufzustellen und eine Veränderungssperre zu erlassen.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde in öffentlicher Sitzung am 03.02.2009 gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde in Form einer Planauflage vom 19.02.2009 bis 20.03.2009 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden parallel in die Planung eingeschaltet.

Die 1-monatige Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 07.10.2010 bis einschließlich 08.11.2010 durchgeführt.

Nach Änderungen im Plankonzept erfolgte eine erneute eingeschränkte Offenlage in der Zeit vom 30.12.2010 bis zum 17.01.2011.

Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am 01.02.2011 gefasst.



4 GEBIETSBESCHREIBUNG

4.1 LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 1221, 1224 und 1226 ganz sowie das Flst.Nr. 1227 teilweise. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

Die Abgrenzung des Gebietes ergibt sich im Westen anhand der geplanten Grundstücksgrenzen gemäß der Eintragung im zeichnerischen Teil. Nördlich und östlich grenzt das Gebiet an die Kirchstraße, südlich bildet der Steinenbach mit dem begleitenden öffentlichen Fußweg die Abgrenzung.

Das Gelände steigt nach Norden bis zur Straßenböschung leicht an. Die Höhenlage liegt zwischen ca. 332,00 m ü. NN und ca. 334,50 ü. NN. Die Gesamtfläche des Planbereiches beträgt etwa 1,6 ha.

4.2 KENNDATEN DER PLANUNG

Flächenbezeichnung	ha (ca.)	% (ca.)
Überbaubare Grundstücksflächen (GRZ 0.4)	1,22	76
Öffentliche Verkehrsflächen Erschließung	0,24	15
Ausgewiesene Grünflächen	0,14	9
Gesamt	1,60	100,0 %

Anz	Gebäudetyp	BGF (ca.)	WE (ca.)	EW (ca.)
13	Einzelhäuser		20	50
18	Doppelhaushälften		27	68
31			47	118

Bruttobauland: 1,60 ha

Nettobauland: 1,22 ha

Bruttodichte: (Personen/Bruttobauland) = 74 P / ha

Durchschnittliche Grundstücksgröße: 400 qm

Die versiegelbare Fläche ermittelt sich wie folgt:

Gesamtfläche	1,60 ha
Abzgl. ausgewiesene Grünflächen	- 0,14 ha
Abzgl. öff. Verkehrsflächen	- 0,24 ha
Nettobaugrundstücksfläche	1,22 ha

1,22 ha Wohnbaufläche x 0.40 GRZ x 1,5 (Anrechnung) bis

max. 0,6 = 0,73 ha Gesamtversiegelung

zzgl. Flächen öffentliche Erschließung

abzgl. bereits bebaute Flächen

Summe versiegelbare Fläche

0,73 ha
0,24 ha
- 0,48 ha
0,49 ha



4.3 WASSERRECHTLICHE BELANGE

Das Plangebiet grenzt im Süden an den Steinenbach (Gewässer 2. Ordnung). Zu dem Gewässer wird ein ausreichend breiter Schutzstreifen eingehalten, in den Bestand des Gewässers selbst wird nicht eingegriffen. Die vorhandenen Ufergehölzstrukturen werden berücksichtigt. Das Gewässer bleibt öffentlich zugänglich.

Der Gewässerrandstreifen berücksichtigt den baulichen Bestand und eine bereits rechtsgültige Baugenehmigung. Im neu überplanten Bereich erreicht der Schutzstreifen eine Tiefe bis zu etwa 18 m.

Der Lochmattgraben unterquert die Kirchstraße vom Schützenweg kommend und verläuft dann in einer Verdolung innerhalb des Plangebietes entlang der Kirchstraße und mündet in den Steinenbach. Die bestehende Verdolung ist auf der gesamten Strecke zu klein. Sie kann nur etwa 3000 l/s ableiten, während im HQ 100 etwa 10.000 l/s zu erwarten sind.

Die Situation wurde detailliert untersucht (fachliche Bearbeitung durch Büro Roth) und mit dem LRA Lörrach erörtert. Das LRA hat einen naturnahen, offenen Verbau angeregt, auch eine offene Ableitung über ein Grabensystem durch das Baugebiet wurde diskutiert und untersucht. Die bestehende Dole wurde höhen- und lagemäßig aufgemessen.

Folgende Varianten wurden untersucht:

- a) Offener Verbau auf der bestehenden Trasse: Die offene Führung des Lochmattgrabens wurde vom Büro Roth mit einer Sohlbreite von ca. 2,5 m und entsprechend breiten Böschungen berechnet. Der hierdurch zu erwartende Flächenverlust sowie die problematische Lage im Seitenbereich der Straße in Verbindung mit einer nur kurzen, noch durch die Gebietseinfahrt durchbrochenen offenen Strecke bei sehr hohen Kosten machen die Realisierung fraglich, zumal der eigentliche Engpass unter der Kirchstraße dadurch noch nicht gelöst ist.
- b) Führung eines Wassergrabens durch das Baugebiet: Als Zwischenlösung wurde die Führung eines offenen Wassergrabens mit einer geregelten Wassermenge durch das Baugebiet angedacht. Die vorhandene Dole würde dann nur noch im Hochwasserfall als Bypass Wasser führen. Dachflächenwasser aus dem Gebiet könnte in das Grabensystem abgeleitet werden. Die Hochwasserproblematik mit dem bestehenden Engpass Kirchstraße wäre damit jedoch noch nicht gelöst. Aufgrund der Höhenvorgaben würde der Ableitungsgraben im Baugebiet jedoch eine Sohltiefe von 1,00 bis 1,20 m erhalten. Damit wäre durch die erforderlichen Böschungsflächen ein großer Flächenverlust verbunden sowie eine Absicherung durch Geländer erforderlich. Eine gestalterische Einbindung wäre unter diesen Umständen nicht möglich.
- c) Vergrößerung des Rohrdurchmessers: Die bestehende Dole wird ab der Einleitung oberhalb Kirchstraße auf das HQ 100 aufdimensioniert. Dies kann entweder durch Auswechslung oder durch Verlegung einer parallelen 2. Röhre erfolgen. Da die bestehende Röhre nach Kamerauntersuchung noch intakt ist, wurde durch das Büro Roth die Verlegung einer 2. Röhre mit DN 130 empfohlen. Mit dieser Lösung würde die Hochwassergefahr sicher beseitigt. Für die Leitungstrasse wird ein Leitungsrecht benötigt.



Die Gemeinde hat sich nach eingehender Prüfung für die Lösung c) entschieden. Nur mit dieser Lösung kann die notwendige Hochwassersicherheit mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand gewährleistet und gleichzeitig ein Verlust von Baulandflächen innerhalb des Gebietes vermieden werden.

4.4 ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist eine Altlastverdachtsfläche gekennzeichnet (ehemaliger metallverarbeitender Betrieb). Diese ist als „B“ (= belassen) mit dem Kriterium der Entsorgungsrelevanz vorklassifiziert. Bei Eingriffen in den Boden ist hier mit entsorgungsrelevantem Material zu rechnen. Bei Umnutzung der Fläche in ein Wohngebiet müssen Oberbodenuntersuchungen auf Schwermetalle, MKW und PAK nach BbodSchV veranlasst werden. Die Verdachtsfläche ist im zeichnerischen Teil mit Planzeichen eingetragen.

4.5 BAUGRUND

Das RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weist darauf hin, dass als Baugrund unter Tallehm vermutlich kiesige Talablagerungen anstehen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (auch Altlasten) wird die Inanspruchnahme einer fachlichen Baugrund- bzw. Gründungsberatung empfohlen.

5 ERSCHLIEßUNG

5.1 STRAßEN

Das Plangebiet kann nur über die Kirchstraße an das örtliche Straßennetz angeschlossen werden. Bei der Knotenpunktanordnung sind insbesondere die vorhandene Einmündung des Schützenweges und die Sichtverhältnisse in nördlicher Richtung zu beachten.

Die Einmündung wird daher so weit südlich wie möglich vorgesehen. Dadurch ergibt sich einerseits eine (günstige) versetzte Knotenpunktanfolge mit dem Schützenweg und andererseits wird die bestmögliche Sichtweite in den Kurvenbereich Richtung Hägelberg erreicht.

Durch die Trassenführung und abgestufte Querschnittsgestaltung wird auf eine wirksame Verkehrsberuhigung hingewirkt. Die Zuführung zur Kirchstraße erhält als Sammelstraße einen etwas breiteren Straßenquerschnitt, der die Abgrenzung eines Fußgängerbereiches in Kombination mit Stellplätzen und Straßenbäumen beinhaltet.

Die übrigen Erschließungswege werden entsprechend der Erschließungsfunktion schmaler ausgelegt, die südlichen Grundstücke entlang des Steinenbaches werden lediglich mit kurzen Stichwegen erschlossen. Die nördliche Erschließung wird später mit dem zweiten Bauabschnitt zu einer Ringstraße ausgebaut, so dass hier lediglich eine provisorische Wendeanlage vorgesehen wird.

Mit diesem Konzept wird die Straßenfläche entsprechend der abgestuften Erschließungsfunktion und Verkehrsstärke minimiert und gleichzeitig mit dem Ausbau



der Haupteerschließungsachse eine hohe städtebauliche Qualität mit Aufenthaltsfunktion erreicht.

Für die Haupteerschließungsstraße im Gebiet wird eine Gesamtbreite von 7,0 m vorgegeben, bei den ergänzenden Stichwegen zu jeweils zwei Grundstücken südlich wird der Querschnitt auf 4,0 m reduziert. Die später mit dem zweiten Bauabschnitt geschlossene nördliche Ringstraße wird mit einer Breite von 5,5 m vorgesehen. Die Haupteerschließungsstraße wird gegliedert in eine 4,25 m breite Fahrbahn zuzüglich einer 0,50 m befahrbaren gepflasterten Rinne und einen 2,25 m breiten Gehweg. Durch Fahrbahnverengungen sowie Ausweisung von Stellplätzen und Pflanzquartieren werden Aspekte der Funktionalität mit denen der Verkehrsberuhigung und der Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes vereint.

5.2 GEHWEGE

Bei den Haupteerschließungsstraßen soll ein straßenbegleitender Gehweg von 2,25 m Breite realisiert werden. Die Fläche kann abschnittsweise auch durch Pflanzquartiere oder PKW-Stellflächen verengt werden, durchgängig sind jedoch mindestens 1,5 m als Gehwegbreite freizuhalten. Bei den ergänzenden kurzen Stichwegen sowie für die (spätere) nördliche Ringstraße ist kein Gehweg erforderlich. Hier gilt das Mischungsprinzip.

Mit Ausnahme der südlichen kurzen Stichstraßen (Anliegerwege) gilt das 3-achsige Müllfahrzeug als Bemessungsfahrzeug.

Ein selbständiger Gehweg wird als Verbindung zum südlich angrenzenden bestehenden öffentlichen Gehweg entlang des Steinenbaches vorgesehen. Über diesen Weg wird das Gebiet an die Gewässerrandzonen als Naherholungsbereich angebunden.

5.3 VORHANDENE GEHWEGE

Entlang des Steinenbaches verläuft ein öffentlicher Gehweg, der den Ortsrand mit der westlich angrenzenden Naherholungszone verbindet. Im Weg verläuft auch eine Kanaltrasse.

5.4 STELLPLÄTZE

Öffentliche Stellplätze sind im Rahmen der geplanten Mischfunktion der Straßenraumgestaltung in begrenztem Umfang vorgesehen.

Generell gilt dennoch, dass die baurechtlich notwendigen privaten Stellplätze auf den Grundstücken herzustellen sind.

Für den Nachweis erforderlicher Stellplätze bei Wohnungen werden erhöhte Anforderungen in den Bebauungsplan aufgenommen, wie sie der Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen der Gemeinde Steinen vom 09.07.1996 entsprechen. Die in der Satzung genannten städtebaulichen und verkehrlichen Gründe treffen insgesamt auch auf das Plangebiet Hutmatt I zu. Im ländlichen Raum liegt die PKW-Dichte aufgrund der geringeren Siedlungsdichte und geringeren Versorgung im ÖPNV erheblich höher als in Ballungsräumen.



Die Fahrzeugdichte dürfte in der Gemeinde Steinen als Flächengemeinde mit sieben Ortsteilen sogar noch über dem für den Landkreis Lörrach ausgewiesenen Wert von 1,5 Fahrzeugen pro Haushalt liegen.

Bei einem Plangebiet mit Ein- bis Zweifamilienwohnhäusern ist in der Regel von Mehrpersonenhaushalten mit 2 PKW pro Haushalt auszugehen. Mit der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung sollen Verkehrsprobleme durch den ruhenden Verkehr (Behinderung für Rettungs-, Müll-, Winterdienst etc.) vermieden werden.

Die mit der Straßenraumgestaltung verfolgten städtebaulichen und verkehrlichen Zielsetzungen wie Verkehrsberuhigung, Wohnumfeldgestaltung, Verkehrssicherheit) sind nur erreichbar, wenn der öffentliche Straßenraum nicht regelmäßig als PKW-Stellfläche durch Anlieger in Anspruch genommen wird. Im einzelnen wird auf die Satzung verwiesen.

5.5 VERSORGUNG / ENTSORGUNG

5.5.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung für das Plangebiet kann durch Anschluss an die vorhandenen Versorgungseinrichtungen gesichert werden. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil eingetragen.

5.5.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Eine geordnete Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz sichergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

5.5.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Eine dezentrale Regenwasserversickerung ist wegen der gegebenen Bodenverhältnisse mit überwiegend dichten Lehmböden nicht ohne zusätzliche technische Maßnahmen umsetzbar. Stattdessen wird die ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers über ein Trennsystem in das oberirdische Gewässer vorgesehen. Die Einleitung kann im Bereich des Verbindungsfußweges in den Steinenbach erfolgen. Die Anforderungen des § 45b (3) WG in der Fassung vom 01.01.99 können damit erfüllt werden.

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

Das Landratsamt weist darauf hin, dass bei einer zentralen Einleitung des Niederschlagswassers einschließlich der Straßenabläufe ein Standort für eine Vorbehandlung im Plangebiet bzw. vor der Einleitung auszuweisen ist. Ein solcher Standort wird vorsorglich im Bereich der Fußwegverbindung zum Steinenbach ausgewiesen.



Das LRA empfiehlt, das Dach- und Hofflächenwasser getrennt von den Straßenflächen zu sammeln. Dieses könnte dann direkt in den Steinenbach eingeleitet werden, während das Straßenwasser in den Mischwasserkanal eingeleitet würde.

Die Entscheidung hierüber ist letztlich im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung zu treffen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist für die neu zu erstellende Einleitungsstelle in den Steinenbach eine hydraulische Berechnung durchzuführen.

5.5.4 Drainagen

Das Landratsamt Lörrach (FB Umwelt) weist darauf hin, dass die Verlegung von Drainagen um das Bauwerk und der Anschluss von Drainagen an die öffentlichen Misch-, Schmutz- und Regenwasserkanäle oder die Ableitung in ein Gewässer nicht zulässig ist. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, FB Umwelt. Es wird daher empfohlen, die Kellerschosse entsprechend wasserdicht („weiße Wanne“) auszubilden.

5.5.5 STROMVERSORGUNG

Die künftige Stromversorgung soll über Erdkabel durch Erweiterung des vorhandenen Netzes erfolgen. Der Versorgungsträger Energiedienst Netze GmbH weist darauf hin, dass zur elektrischen Versorgung eine Kabelverlegung ab der Station Steinbrunnen erforderlich wird. Innerhalb des Gebietes seien Flächen für Kabelverteilerkästen auszuweisen. Die vorgeschlagenen Standorte sind wegen der Änderung des Plankonzeptes nochmals abzustimmen.

5.5.6 WÄRMEENERGIEVERSORGUNG

Das Gebiet kann mit Erdgas versorgt werden. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil eingetragen. Insofern ist auch der Anschluss an das Gasversorgungsnetz möglich. Der Versorgungsträger badenova AG weist darauf hin, dass das Plangebiet bei gegebener Wirtschaftlichkeit durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes ausgehend von der Kirchstraße mit Erdgas versorgt werden kann.

5.5.7 LOCHMATTGRABEN

Durch das Plangebiet verläuft von Norden kommend über das Grundstück Flst.Nr. 1224 der Lochmattgraben in einer Dole. Die Leitungslage ist nach den vorliegenden Informationen eingetragen. Wie unter Ziff. 4.3 beschrieben, wird für die Lochmattgrabenverdolung eine Aufdimensionierung im Bereich der Querung der Kirchstraße bis zur Einleitung in den Steinenbach erforderlich. Für notwendige Maßnahmen an der Lochmattgrabenverdolung wird ein ausreichend breites Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde entlang der Kirchstraße ausgewiesen.



6 GEPLANTE BEBAUUNG

6.1 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Die Wohnbauentwicklungsfläche umfasst etwa 1,6 ha. Der Flächenumriss wird bestimmt durch den Steinenbach und die Kirchstraße. Im Westen ergibt sich die Abgrenzung durch die Vorgabe aus dem Flächennutzungsplan bzw. die interne Abgrenzung zwischen erstem und zweiten Bauabschnitt.

Vorgaben und Zwangspunkte

Die Zwangspunkte ergeben sich im wesentlichen aus der Topographie und aus den vorhandenen Grundstücksverhältnissen, insofern Vorstellungen der bisherigen Grundstückseigentümer in das Plankonzept zu integrieren waren. Auch eine bereits rechtskräftige Baugenehmigung war zu berücksichtigen.

Ferner sind durch die eingeschränkten Möglichkeiten der Anbindung des Gebietes an das örtliche Straßennetz Zwangspunkte gesetzt.

Ziele und Grundsätze

- ☒ **Einbindung von Grünflächen und Grünzügen sowie des Gewässers**
- ☒ **Ortsnahe Ableitung des Niederschlagswassers in die Vorflut**
- ☒ **Begünstigung der Nutzung regenerativer Energie durch die Gebäudestellung**
- ☒ **Schaffung verkehrsberuhigter Wohnstraßen**
- ☒ **Wirtschaftliche Erschließung**
- ☒ **Bedarfsorientiertes Angebot an Bauformen und Flächengrößen**
- ☒ **angemessene bauliche Dichte mit Zielwert 60-70 E/ha**
- ☒ **Berücksichtigung ökologischer Belange, gute Integration in die Topographie**

Die Grundsätze sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden in der Planung berücksichtigt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei etwa 400 m².

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

Gestaltungskonzept

Das Gestaltungskonzept sieht eine verhältnismäßig homogene Bebauung des Gebietes mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Die Geschossigkeit wird zwei- bis dreigeschossig gegliedert, wobei die höhere Bebauung nach Norden zur Kirchstraße hin orientiert wird.

Alle Gebäude sind nach Süden ausgerichtet für eine konsequente energetische Solar-nutzung.



Freiraum

Das Naherholungsgebiet entlang des Steinenbaches und westlich des Plangebietes mit dem bestehenden Bolzplatz wird über einen selbständigen Fußweg mit dem Plangebiet verbunden.

6.2 ART DER NUTZUNG

Als Nutzungsart wird für die Wohnbauflächen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die umliegenden bebauten Gebiete sind überwiegend durch Wohnnutzung geprägt.

Nutzungskonflikte aus dem näheren Umfeld sind nicht zu erwarten, es sind keine gewerblichen Nutzungen im Umfeld vorhanden.

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 von maximalen Traufhöhen festgelegt.

Die Angaben erfolgen in Meter über Erschließungsstraße. Der Bezug zum vorhandenen Gelände ist im zeichnerischen Teil einzelnen Höhenkoten über NN zu entnehmen. Die Planungshöhen für die Erschließungsanlagen werden noch im Zuge der weiteren Ausarbeitung im Entwurf ergänzt.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf drei pro Einzelhaus bzw. 2 pro Doppelhaushälfte oder Reihenhauseinheit begrenzt. Eine wesentlich über die rechnerisch prognostizierte städtebauliche Dichte von ca. 95 P/ha hinausgehende Verdichtung soll mit Rücksicht auf die Umgebungsbebauung und unter Berücksichtigung der Dimensionierung der Erschließungsanlagen vermieden werden. Gebiete für verdichtete Bauformen werden an anderer Stelle im Gemeindegebiet vorgehalten bzw. ausgewiesen.

6.4 BAUWEISE

Es wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind gemäß der Darstellung im zeichnerischen Teil Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.



7 UMWELTBERICHT (§1A BAUGB)

Im Rahmen des Scopingverfahrens erfolgten Hinweise auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben. Diesbezüglich erfolgten Sonderuntersuchungen zur Vogelwelt sowie zur Fledermausfauna.

Weitere Hinweise erfolgten hinsichtlich von Altlaststandorten und technischer Maßnahmen zur Entwässerung bzw. zur Herstellung von Rohrleitungen zur Einhaltung der Vorschriften für Bauarbeiten im Bereich von Wasserschutzgebieten.

Durch den Bebauungsplan „Hutmatt I“ wird eine ca. 1,6 ha große Fläche überplant. Bereits heute ist eine Fläche von ca. 0,48 ha durch vorhandene Gebäude oder Verkehrsflächen versiegelt und überbaut.

Im Umfeld der vorhandenen Gebäude sind neben mittelwertigen Wirtschaftswiesen, Ruderal- und Rasenflächen, insbesondere die vorhandenen Streuobstbestände von Bedeutung. Im Hinblick auf das Schutzgut Boden ist die hohe Leistungsfähigkeit der Böden in Bezug auf die natürlichen Bodenfunktionen zu nennen.

Die aufgrund der bereits bestehenden Bebauung nur relativ geringe Zunahme der Flächenversiegelung und –überbauung von ca. 0,49 ha führt in diesem Zusammenhang zu teilweise erheblichen Konflikten.

Für den Bereich des Bebauungsplanes wurden als Konfliktschwerpunkte festgestellt:

- Zusätzliche Versiegelung und –überbauung von ca. 0,49 ha mit hohen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen auf diesen Flächen.
- Verringerung der Grundwasserneubildung durch die Flächenversiegelung von ca. 0,49 ha im Bereich der Wasserschutzgebietszone IIIa.
- Verlust von ca. 0,54 ha Streuobstwiesen mit hoher Bedeutung als Lebensraum sowie von ca. 0,34 ha mit Mähwiesen und Ruderalflächen mit mittlerer Bedeutung als Lebensraum,
- Mittlere Beeinträchtigungen des Kleinklimas und des Landschaftsbildes durch die zusätzliche Flächenversiegelung und Überbauung von Flächen im Ortsrandbereich von Steinen.

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind vorgesehen:

- Vermeidung von Schadstoffeinträgen in die Böden und das Grundwasser 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 Lagezeit von über 1 Monat (z.B. mit Ölrettich) und Vermeidung von Verdichtungen im Bereich der Lagermieten,
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Terrassen, Fußwege und Grundstückszufahrten,
- Einbau von Retentionszisternen.



Zur Kompensation der Eingriffe sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Pflanzung von 17 Einzelbäumen im Seitenbereich der Erschließungsstraßen sowie am Gebietsrand,
- Pflanzung von Bäumen und Strauchgruppen in den öffentlichen Grünflächen im Bereich der Böschung entlang der Kirchstraße.
- Pflanzung von je einem Baum pro angefangene 400 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche (ca. 18 Stk.)
- Pflanzung und dauerhafte Pflege von ca. 31 Streuobstbäumen nördlich des Friedhofs auf dem Flurst. Nr. 935 der Gemarkung Steinen,
- Umwandlung einer ca. 0,7 ha großen Waldfläche mit standortsfremder Fichtenbestockung in einen naturnahen Laubmischwald sowie Anlage von begleitenden Kleinbiotopstrukturen über starke Durchforstungen der Flächen mit anschließender Zwischenpflanzung von standortgerechten Laubbaumarten sowie Förderung der Naturverjüngung von Laubbäumen.

Durch die genannten Maßnahmen können die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Klima/Luft sowie Erholung/Landschaftsbild vollständig und schutzgutspezifisch kompensiert werden.

Die vollständige Kompensation der Eingriffe für die Schutzgüter Boden und Grundwasser erfolgt über die Anrechnung der beim Schutzgut Pflanzen und Tiere im Rahmen der Umwandlung der Waldfläche mit standortsfremder Fichtenbestockung in einen naturnahen Laubmischwald.

Artenschutz

Fledermausbestände wurden im Plangebiet nicht festgestellt, so dass diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Für die Avifauna erfolgen Ausgleichsmaßnahmen mit Ergänzungspflanzungen von ca. 31 hochstämmigen Streuobstbäumen in der Gründlandfläche nördlich des Friedhofs von Steinen. Das diesbezüglich erstellte Sondergutachten von Herrn Dr. Hohlfeld, bestätigt, dass bei Ausführung dieser Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Avifauna im allgemeinen oder für einzelne Vogelarten zu erwarten sind.

8 KOSTEN

Kosten entstehen durch die geplanten Erschließungsanlagen für Straßenbau, Straßenbeleuchtung, Ortskanalisation und Wasserversorgung.

Zum gegenwärtigen Planungsstand liegen noch keine detaillierten Kostenschätzungen für das Gesamtgebiet vor. Die Kosten werden zunächst für die Erschließung des 1. BA ermittelt.



9 REALISIERUNG

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Privateigentum. Der Bebauungsplan soll als Grundlage für Grenzregelung und Erschließung, ggfls. auch für ein förmliches Umlenungsverfahren, dienen.

Steinen, den 01. Aug. 2012



Kunz, Bürgermeister

Planfertigung:

Wehr, den 01.02.2011

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

Fachliche Bearbeitung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB

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

