

1 GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG

Die Gemeinde Steinen beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes über eine insgesamt ca. 0,28 ha große Fläche im Bereich „Im Hägstel“ im Ortsteil Hägelberg.

Das Gebiet „Im Hägstel“ wurde im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2006 als Wohnbauentwicklungsfläche dargestellt. Mit der sehr kleinen Ergänzungsfläche am westlichen Ortsrand von Steinen kann die vorhandene und erst kürzlich sanierte Erschließungsstraße Rechbergstraße auch an der Westseite angebaut und somit ein baulicher Abschluss des westlichen Ortsrandes ermöglicht werden.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind der Gemeinde zum Kauf angeboten worden. Die Rechbergstraße ist in diesem Abschnitt bisher nur einseitig bebaut. Die Bebauung entstand in den fünfziger und sechziger Jahren und die Erschließung wurde mit sehr einfachen Mitteln erstellt.

Im Zuge umfangreicher Sanierungsmaßnahmen der Leitungsinfrastruktur im Gebiet wird derzeit auch der westliche Straßenzug der Rechbergstraße erneuert und um einen Gehweg verbreitert. In der Straße werden eine neue Wasserversorgungsleitung, eine neue Entwässerung im Trennsystem sowie eine Nahwärmeleitung zum Anschluss an die örtliche Nahwärmeversorgung „Energie aus Bürgerhand“ verlegt.

Insofern liegt es nahe, die Fläche westlich der Erschließungsstraße zu Bauland zu entwickeln, um eine beidseitige Anbauung der Straße zu ermöglichen und somit die neu zu erstellenden Erschließungsanlagen besser zu nutzen.

Mit der Bebauung erfolgt auch eine neue und dann endgültige Gestaltung des westlichen Ortsrandes. Zur landschaftlichen Einbindung werden Pflanzgebote festgesetzt.

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

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinen ist das Plangebiet als Flächenumriss mit der Bezeichnung „E 16“ dargestellt. Im Vorfeld der Planaufstellung hat das Regierungspräsidium Freiburg der Gemeinde auf Anfrage mitgeteilt, dass sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt. Im Bebauungsplan wird das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, was dem Bedarf und dem Entwicklungsziel entspricht. Die umliegende Bebauung besteht bereits nahezu ausschließlich aus Wohngebäuden.



Am nördlichen Gebietsrand bleibt die Abgrenzung hinter der Darstellung im FNP zurück, um den erforderlichen Abstand zu den nördlichen Waldflächen einzuhalten.

2.2 Regionalplan

Die Gemeinde Steinen ist als Kleinzentrum und Siedlungsbereich innerhalb der Entwicklungsachse Lörrach – Schopfheim ausgewiesen. Für den Ortsteil Hägelberg ist die Eigenentwicklung sicherzustellen.

In der Raumnutzungskarte liegt das Plangebiet innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsflächen. Aussagen des Regionalplanes stehen dem Planvorhaben nicht entgegen.

3 VERFAHRENSSTAND

Der Gemeinderat der Gemeinde Steinen hat am 18.02.2014 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den Bereich „Im Hägstel“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde in öffentlicher Sitzung am 18.02.2014 gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde in Form einer Planauflage 06.03.2014 bis 07.04.2014 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 17.07.2014 bis einschließlich 18.08.2014 durchgeführt. Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am 21.10.2014 gefasst.

4 GEBIETS BESCHREIBUNG

4.1 LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 269/2, 269/1, 268 und 267 (jeweils der östl. Teil) und die Straßengrundstücke Flst.Nr. 74 und 121/10 im Erschließungsabschnitt.

Die Abgrenzung des Gebietes ergibt sich im Osten durch die bestehende Erschließungsstraße „Rechbergstraße“ sowie im Süden durch den bestehenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg. Nördlich erfolgt die Abgrenzung mit der Grundstücksgrenze von Flst.Nr. 269/2. Westlich erfolgt die Abgrenzung entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil mit einer Grundstückstiefe von etwa 29 Metern dem Verlauf der Erschließungsstraße folgend.

Das Gelände steigt leicht von Süd nach Nord an. Die Höhenlage liegt zwischen ca. 458,00 m ü. NN und ca. 466,00 ü. NN.

Die Gesamtfläche des Planbereiches beträgt etwa 0,28 ha.



4.2 ÄLTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

4.3 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Die Plangebietsfläche wird gegenwärtig landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Durch die Planung werden der landwirtschaftlichen Nutzung etwa 0,245 ha Nutzfläche entzogen. Auf der verbleibenden Fläche kann die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden. Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme sind landwirtschaftsstrukturelle Belange nicht betroffen.

Das Landratsamt Lörrach (FB Landwirtschaft) hat im Zuge der Offenlage darauf hingewiesen, dass durch die Bebauung - zusätzlich zu dem Verlust von Flächen der Vorrangflur II - weitere agrarstrukturelle Nachteile verbunden wären. Die landwirtschaftlichen Flächen würden durch die Bebauung verkürzt, was zu einem höheren Bewirtschaftungsaufwand führen würde und die Erschließung durch die östlich gelegene Straße im Bereich des Plangebietes wäre nicht mehr gegeben. Auf die Bebauung solle verzichtet werden.

Verwaltung und Planer haben hierzu wie folgt Stellung genommen und der Gemeinderat hat sich dieser Stellungnahme durch Beschlussfassung angeschlossen: Die Bedenken werden zurückgewiesen. Die Plangebietsfläche wird gegenwärtig landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Durch die Planung werden der landwirtschaftlichen Nutzung etwa 0,245 ha bei einer gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche von 1341 ha (Quelle: StaLa BW 2012) entzogen. Auf der verbleibenden Fläche kann die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden. Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme sind landwirtschaftsstrukturelle Belange nicht betroffen. Die Erschließung der verbleibenden Wirtschaftsflächen wird über den bestehenden Wirtschaftsweg Flst.Nr. 292 und 291 gesichert.

4.4 FORSTLICHE BELANGE

Nördlich des Plangebietes grenzt Wald an. Die nördliche Gebietsgrenze liegt deutlich außerhalb des 30-m-Waldabstandes. Forstliche Belange sind somit nicht betroffen.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „IM HÄGSTEL“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 21.10.2014

4.5 KENNDATEN DER PLANUNG

Flächenbezeichnung	ha (ca.)	% (ca.)
Nettobaufläche	0,23	82
Öffentliche Verkehrsfläche „Rechbergstraße“	0,05	18
Gesamt	0,28	100,0 %

Anz	Gebäudetyp	BGF (ca.)	WE (ca.)	EW (ca.)
4	Einzelhäuser		6	155
0	Doppelhaushälften		-	-
4			6	15

Bruttobauland: 0,28 ha

Nettobauland: 0,23 ha

Bruttodichte: (Personen/Bruttobauland) = 54 P / ha

Durchschnittliche Grundstücksgröße: 575 qm

Die versiegelbare Fläche ermittelt sich wie folgt:

Gesamtfläche	0,28 ha
Abzgl. öffentl. Verkehrsflächen „Rechbergstraße“	- 0,05 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

0,14 ha

zzgl. Flächen Erschließung (wassergebunden befestigt)

0,05 ha

abzgl. bereits versiegelte Straßen- und Wegeflächen

- 0,04 ha

Summe versiegelbare Fläche ca.

0,15 ha

(Anmerkung: Bei der Flächenermittlung im Umweltbericht können sich geringfügige Flächenabweichungen dadurch ergeben, dass die Verkehrsflächen dort nach dem tatsächlichen Bestand erfasst werden, während sie im Bebauungsplan nach dem rechtlichen Bestand (Verkehrsflächengrundstück) erfasst werden.)



5. ERSCHLIEßUNG

5.1 STRAßEN

Das Plangebiet ist über die Rechbergstraße erschlossen.

Die vorgesehene Verbreiterung der Straße und Ergänzung eines Gehweges erfolgt auf der Westseite, also in das Plangebiet hinein. Der neue westliche Fahrbahnrand einschließlich Bankett wird entsprechend dem Planungsstand des mit der Erschließungsmaßnahme beauftragten Büros in den Bebauungsplan übernommen.

Die künftigen Baugrundstücke erhalten eine direkte Zufahrt von der Erschließungsstraße.

5.2 GEHWEGE

Im Abschnitt des Bebauungsplanes wird entlang der Rechbergstraße ein fahrbahnbegleitender Gehweg mit 1,50 m ausgebaut.

5.3 STELLPLÄTZE

Öffentliche Stellplätze sind nicht erforderlich. Die baurechtlich notwendigen privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken herzustellen.

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 „Im Hägstel“ 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.



5.4 VERSORGUNG / ENTSORGUNG

5.4.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung für das Plangebiet kann durch Anschluss an die im Bau befindlichen neuen Versorgungseinrichtungen gesichert werden. In der Rechbergstraße wird an die neue Wasserversorgungsleitung DN 150 angeschlossen werden können.

5.4.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Eine geordnete Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss an das im Bau befindliche Leitungsnetz sichergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. In der Rechbergstraße wird das Schmutzwasser an die neue Mischwasserleitung DN 250 angeschlossen werden können.

5.4.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Eine dezentrale Regenwasserversickerung ist wegen der gegebenen Bodenverhältnisse und Topographie 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 der Rechbergstraße in den „Neumattgraben“ 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 Lörrach (FB Abwasserbeseitigung) weist darauf hin, dass mit Inkrafttreten des neuen Wasserschutzgesetzes zum 01.01.2014 die Gemeinde für neu bebaute Grundstücke den Anschluss des Niederschlagswassers an die öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen anordnen kann.

5.4.4 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 Kellergechosse entsprechend wasserdicht („weiße Wanne“) auszubilden.

5.4.5 STROMVERSORGUNG

Der Versorgungsträger Energiedienst Netze GmbH weist darauf hin, dass zur Gebietsversorgung ein Kabelverteilerkasten im Bereich Rechbergstraße-In den Bergen erforderlich wird. Ein Standort zur Ausweisung im Bebauungsplan wird vorgeschlagen. Der mit der Energiedienst GmbH abgestimmte Standort wurde im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ergänzt.



Um die rechtzeitige Koordinierung im Zuge der Erschließungsmaßnahmen (min. 6 Wochen vor Baubeginn) wird gebeten.

5.4.6 WÄRMEENERGIEVERSORGUNG

Im Ortsteil Hägelberg besteht seit 2011 Möglichkeit zu einer leitungsgebundenen Wärmeenergieversorgung. Die „Energie aus Bürgerhand Hägelberg e.G.“ betreibt ein zentrales Wärmeversorgungsnetz, welches im Zuge der Erschließungsmaßnahme „Im Hägstel“ auch an das geplante Baugebiet herangeführt wird.

Da die Gemeinde als Eigentümer die neu zu bildenden Baugrundstücke veräußern wird, kann sie im Wege der Kaufverträge den Anschluss an das Nahwärmenetz verbindlich festlegen.

5.4.7 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom Technik GmbH, weist darauf hin, dass zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes die Verlegung neuer Kabel erforderlich wird. Um rechtzeitige Koordinierung (min. vier Monate vor Baubeginn) im Zuge der sonstigen Erschließungsmaßnahmen wird gebeten.

6 GEPLANTE BEBAUUNG

6.1 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Die Wohnbauentwicklungsfläche umfasst etwa 0,23 ha. Der Flächenumriss wird bestimmt durch die Rechbergstraße sowie die Beschränkung auf eine Bebauungstiefe, um weitere Erschließungsmaßnahmen zu vermeiden.

Vorgaben und Zwangspunkte

Die Zwangspunkte ergeben sich im Wesentlichen aus der Topographie und den vorhandenen Erschließungswegen.

Ziele und Grundsätze

- ☒ Landschaftliche Einbindung des Gebietes durch Pflanzgebote
- ☒ Ortsnahe Ableitung des Niederschlagswassers in die Vorflut
- ☒ Begünstigung der Nutzung regenerativer Energie durch die Gebäudestellung
- ☒ Schaffung verkehrsberuhigter Wohnstraßen
- ☒ Wirtschaftlichkeit der Erschließung
- ☒ Bedarfsorientiertes Angebot an Bauformen und Flächengrößen
- ☒ angemessene bauliche Dichte mit Zielwert 50 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 575 m².



Die Ausweisung von Einzelhäusern entspricht der Bedarfssituation vor Ort.

Gestaltungskonzept

Das Gestaltungskonzept sieht eine homogene Bebauung des Gebietes mit Einzelhäusern vor. Die Geschossigkeit wird maximal zweigeschossig vorgesehen, wobei die oberen Vollgeschosse bereits im Dach liegen müssen.

Alle Gebäude sind nach Süden ausgerichtet für eine gute energetische Solarnutzung.

Freiraum

Über die weiterführenden Wald- und Wirtschaftswege bestehen Verbindungen in die angrenzende offene Landschaft als Naherholungsraum. Auf ein gesondertes Freiraumkonzept wird angesichts der dörflichen Randlage des Gebietes verzichtet.

6.2 ART DER NUTZUNG

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

Nutzungskonflikte aus dem näheren Umfeld sind nicht zu erwarten.

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 höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei pro Einzelhaus begrenzt. Eine wesentlich über die rechnerisch prognostizierte städtebauliche Dichte von ca. 54 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 nur Einzelhäuser.



7 UMWELTBERICHT (§1A BAUGB)

Durch den Bebauungsplan „Im Hägstel“ mit einer Gesamtfläche von ca. 0,28 ha ist Arrondierung des westlichen Ortsrandes von Hägelberg geplant.

Das Gebiet „Im Hägstel“ wurde im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2006 als Wohnbauentwicklungsfläche aufgenommen und gilt für den Ortsteil Hägelberg als Wohnbauentwicklungsfläche.

Die Erschließungsstraße „Rechbergstraße“ ist in diesem Abschnitt bisher nur einseitig bebaut.

Im Rahmen der Scopingphase erfolgten Hinweise seitens des LRA Lörrach zum erforderlichen Monitoring in Bezug auf die geplante Extensivierung der Ausgleichsfläche und ergänzende Angaben zum Artenschutz, die im Umweltbericht und durch Ergänzung der Festsetzungen berücksichtigt wurden.

Durch die Neuausweisung des Plangebietes entstehen folgende Eingriffe:

- Geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch den Verlust von 0,245 ha Ackerflächen
- Hohe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch die Versiegelung und den dadurch bedingten vollständigen Verlust der Bodenfunktionen auf einer Fläche von 0,155 ha
- Geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser durch die Verringerung der Grundwasserneubildung auf einer Fläche von 0,155 ha
- Geringe Beeinträchtigung für das Schutzgut Klima/ Luft durch die Zunahme der versiegelten Flächen und den damit einher gehenden Überhitzungserscheinungen auf diesen Flächen.
- Geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild/ Erholung durch die Bebauung der Ackerflächen.

Zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen geplant:

- Reduzierung der Flächenversiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauarbeiten
- fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens, wobei die Vorgaben gemäß § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DNI19731 bei der Verwertung von Bodenmaterial einzuhalten sind
- Einbau von Retentionszisternen mit gedrosselter und zeitverzögerter Wasserabgabe
- Vermeidung von Schadstoffemissionen mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten (z.B. Treib- und Schmierstoffe),
- Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen usw. mit wasserdurchlässigen Belägen.



Als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind folgende Maßnahmen geplant:

- Festsetzung von Pflanzgeboten für die Pflanzung von je 2 standortgerechten Einzelbäumen pro Baugrundstück.
- Pflanzung einer standortgerechten Gehölz-/ Heckenstruktur am Westrand
- Anlage von Hausgärten auf den nicht versiegelbaren Flächen
- Außerhalb aber unmittelbar an das Plangebiets angrenzende erfolgt die Extensivierung der Fettwiesenfläche auf der gemeindeeigenen Flst. Nr. 891 beim Friedhof zur Entwicklung von mageren Mähwiesenflächen.

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

Die Eingriffe für das Schutzgut Boden können nicht durch schutzgutspezifische Maßnahmen kompensiert werden. Die vollständige Kompensation erfolgt über die beim Schutzgut Pflanzen und Tiere erreichbare Überkompensation durch die Extensivierung der Grünlandnutzung beim Friedhof.

8 PLANUNGSHINWEISE UND BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

8.1 STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG

Das **Landratsamt Lörrach (Fachbereich Naturschutz)** bestätigt im Rahmen der Voranhörung, dass mit dem vorliegenden Umweltbericht und den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen § 1a BauGB ausreichend Rechnung getragen werde. Für die Kompensationsmaßnahme „Extensivierung einer Fettwiese mittlerer Standorte“ außerhalb des Bebauungsplangebietes solle ein Monitoring festgelegt werden, um die Aushagerung nachweisen zu können. Bezüglich des Artenschutzes solle noch auf die europäischen Vogelarten (z.B. Feldlerche) eingegangen werden.

Der **Fachbereich Abwasserbeseitigung** bestätigt, dass das Gebiet im Gesamtentwässerungsplan enthalten und die Entwässerung gesichert ist. Zum Gewässerschutz wird angeregt, den Neumattgraben im Einleitungsbereich des aus dem Baugebiet anfallenden Regenwassers mit Steinen und Holzpflocken zu stabilisieren.

Der **Fachbereich Altlasten/Bodenschutz** empfiehlt eine geologische Baubegleitung und Baugrunduntersuchung im Zuge von Baumaßnahmen sowie die Abklärung der Entsorgung von Erdaushubmaterial.

Der **Fachbereich Baurecht** bittet um Klarstellung der Begründung hinsichtlich der Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan. Die Ziffer 3 der örtlichen Bauvorschriften sei inhaltlich zu unbestimmt. Es wird angeregt, die Bezugshöhen an der Straße genau zu benennen.



Der **Fachbereich Landwirtschaft** weist darauf hin, dass von der Planung landbauwürdige Flächen der Vorrangstufe II betroffen sind, die für den ökonomischen Landbau wichtig sind und nicht umgewidmet werden sollten. Auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Bewirtung können Emissionen in Form von Staub, Lärm, Geruch oder Abdrift entstehen und auf das geplante Wohngebiet einwirken. Dem Bewirtschafter solle bei Bedarf Ersatzland angeboten werden. Bezüglich der geplanten Ausgleichsmaßnahme wird darauf hingewiesen, dass langfristig eine Bewirtschaftung von Grünland ohne jegliche Düngung unter Umständen auch zu einer Verschlechterung des Artenreichtums führen kann.

Der **Fachbereich Verkehr und ÖPNV** befürwortet das Anlegen eines Gehweges mit 1,5 m Breite und die vorgesehene Verbreiterung der Straße.

Das **Regierungspräsidium Freiburg (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau)** weist darauf hin, dass der oberflächennahe Baugrund aus einer vermutlich eher geringmächtigen Lockergesteinsauflage des Unteren Muschelkalkes besteht und empfiehlt die Inanspruchnahme einer objektbezogenen Gründungsberatung im Zuge von Baumaßnahmen.

Planer und Verwaltung haben hierzu wie folgt Stellung genommen, der Gemeinderat hat sich dieser Stellungnahme durch Beschlussfassung angeschlossen: Die vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Planbegründung ergänzt bzw. klar gestellt. Ein Monitoring- Konzept wurde erstellt und im Umweltbericht sowie im Bebauungsplan die entsprechenden Maßnahmen festgesetzt. Dazu gehört auch die Beobachtung der Grünlandfläche in Bezug auf die Artenzusammensetzung und gegebenenfalls Düngemaßnahmen gemäß der Empfehlungen zur Bewirtschaftung von FFH-Mähwiesen. Bezüglich des Artenschutzes wurde die Aussage zu europäischen Vogelarten, Reptilien und Fledermäusen ergänzt. Straßenbezugshöhen wurden im zeichnerischen Teil ergänzt. Die Inanspruchnahme landwirtschaftliche Flächen erfolgt nur in einem sehr geringen Umfang, so dass agrarstrukturelle Belange hierdurch nicht betroffen sind.

8.2 STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER OFFENLAGE

Das **Landratsamt Lörrach (FB Landwirtschaft)** hat im Zuge der Offenlage darauf hingewiesen, dass durch die Bebauung - zusätzlich zu dem Verlust von Flächen der Vorrangflur II - weitere agrarstrukturelle Nachteile verbunden wären. Die landwirtschaftlichen Flächen würden durch die Bebauung verkürzt, was zu einem höheren Bewirtschaftungsaufwand führen würde und die Erschließung durch die östlich gelegene Straße im Bereich des Plangebietes wäre nicht mehr gegeben. Auf die Bebauung solle verzichtet werden.

Verwaltung und Planer haben hierzu wie folgt Stellung genommen und der Gemeinderat hat sich dieser Stellungnahme durch Beschlussfassung angeschlossen: Die Bedenken werden zurückgewiesen. Die Plangebietsfläche wird gegenwärtig landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Durch die Planung werden der landwirtschaftlichen Nutzung etwa 0,245 ha bei einer gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche in der Gemeinde Steinen von 1341 ha (Quelle: StaLa BW 2012) entzogen. Auf der verbleibenden Fläche kann die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden. Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme sind landwirtschaftsstrukturelle Belange nicht betroffen.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „IM HÄGSTEL“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 21.10.2014

Die Erschließung der verbleibenden Wirtschaftsflächen wird über den bestehenden Wirtschaftsweg Flst.Nr. 292 und 291 gesichert.

Das Landratsamt Lörrach (FB Baurecht) hat darauf hingewiesen, dass die Fläche „E16“ im Flächennutzungsplan im Aufstellungsverfahren zwar als künftige Wohnbaufläche vorgesehen war, eine rechtlich verbindliche Darstellung im Flächennutzungsplan jedoch nicht erfolgt sei.

Verwaltung und Planer haben hierzu wie folgt Stellung genommen und der Gemeinderat hat sich dieser Stellungnahme durch Beschlussfassung angeschlossen: Auf die im Vorfeld der Planaufstellung erfolgte Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg, wonach sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt, wird verwiesen.

8 KOSTEN

Kosten entstehen durch den geplanten Ausbau/die Erneuerung der Erschließungsanlagen für Straßenbau, Straßenbeleuchtung, Ortskanalisation und Wasserversorgung im Zuge der Rechbergstraße.

Diese Kosten entstehen jedoch unabhängig von der Ausweisung des Gebietes „Im Hägstel“, die geplante zusätzliche Bebauung führt zu einer insgesamt wirtschaftlicheren Ausnutzung, hat aber keinen Einfluss auf die Dimensionierung der Anlagen.

9 REALISIERUNG


Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Der Bebauungsplan soll als Grundlage für Grenzregelung und Bodenordnung dienen.

Steinen, den 29. Okt. 2014



König, Bürgermeister

Planfertigung:
Wehr, den 21.10.2014


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

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

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

