

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„STEINACKER II“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 24.03.2020

1 GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG

Die Gemeinde Steinen beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes über eine insgesamt ca. 0,25 ha große Fläche zur Erweiterung des Bebauungsplanes „Steinacker“ im Ortsteil Endenburg.

Für das Grundstück Flst.Nr. 59/3 (südöstlicher Teil) wurde der Gemeinde seitens des Grundstückseigentümers Bauinteresse zum Neubau von zwei Wohngebäuden zur Eigenbedarfsnutzung angezeigt. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche befindet sich nördlich angrenzend an die bestehende Bebauung entlang des Staltenweges, wo die Gemeinde 1990 den Bebauungsplan „Steinacker“ aufgestellt hat.

Eine maßvolle Erweiterung des Gebietes im Rahmen des örtlichen Eigenbedarfes erscheint angesichts der im Ortsteil Endenburg ansonsten fehlenden Möglichkeiten der Baulandausweisung vertretbar, zumal vorhandene Erschließungsanlagen genutzt bzw. mit nur verhältnismäßig geringem Aufwand ergänzt werden müssen. Die Baulandentwicklung im Rahmen des örtlichen Eigenbedarfes liegt im öffentlichen Interesse, um jungen Familien die Möglichkeit zum Verbleib im Ort zu geben. Dies wiederum wirkt sich positiv auf die Bevölkerungsstruktur, die Auslastung der örtlichen Infrastruktureinrichtungen sowie ein aktives Dorf- und Vereinsleben aus.

Die vorgesehene Baufläche befindet sich im Außenbereich. Im Rahmen eines Ortstermines hat das Landratsamt Lörrach signalisiert, dass die Gemeinde auf der Grundlage von § 13 b BauGB im Wege der Planung eine maßvolle Erweiterung des Bebauungsplanes „Steinacker“ vornehmen könne. Die Planungsfläche grenzt im Süden an den gültigen Bebauungsplan an, so dass andere Planungsinstrumente wie z.B. eine Ergänzungssatzung ausscheiden. Die Bebauung stellt eine städtebaulich vertretbare Arrondierung des Ortsrandes dar.

Der Ortschaftsrat Endenburg hat sich sodann dafür ausgesprochen, den Bebauungsplan „Steinacker“ entsprechend der aufgezeigten Bebauung zu erweitern.

Das Plangebiet liegt am Rande des Siedlungsbereichs Endenburgs, östlich grenzt der bebaute Bereich entlang der Straße „Im Hofacker“ an, dazwischen verläuft die Kreisstraße K 6309. Das neue Baugrundstück kann nur über die Kreisstraße erschlossen werden, eine Zuwegungsmöglichkeit durch das bestehende Baugebiet besteht nicht.

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.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „STEINACKER II“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 24.03.2020

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im FNP liegt das Gebiet außerhalb der baulichen Nutzungsflächen. Lediglich die Fläche des bestehenden Bebauungsplanes ist als Mischbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan kann gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, auch wenn er von den Darstellungen des FNP abweicht (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird dahingehend korrigiert.

2.2 REGIONALPLAN

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

In der Raumnutzungskarte liegt das Plangebiet außerhalb der ausgewiesenen Siedlungsfläche. Aussagen des Regionalplanes stehen dem Planvorhaben aber nicht entgegen.

3 VERFAHRENSSTAND

Der Gemeinderat der Gemeinde Steinen hat am 25.06.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den Bereich „Steinacker II“ einen Bebauungsplan aufzustellen und den Entwurf gebilligt.

Die 1-monatige Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 11.07.2019 bis einschließlich 12.08.2019 durchgeführt. Nach Änderungen im Planentwurf erfolgte eine erneute Offenlage vom 12.12.2019 bis einschließlich 13.01.2020. Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am 28.04.2020 gefasst.

4 GEBIETSBESCHREIBUNG

4.1 LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den südöstlichen Teil des Grundstücks Flst.Nr. 59/3.

Der Flächenumriss wird östlich durch die bestehende Kreisstraße und südlich durch die vorhandenen Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke bestimmt. Die westliche und nördliche Abgrenzung ergibt sich aus der Darstellung des Abgrenzungsplans.

Das Gebiet weist eine mäßige, nach Norden exponierte Hanglage auf. Die Höhenlage liegt etwa zwischen 655 und 652 m NN. Die Gesamtfläche des Planbereiches beträgt etwa 0,25 ha.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „STEINACKER II“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 24.03.2020

Südlich grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Steinacker“, in Kraft getreten am 23.04.1990, an.

4.2 LANDWIRTSCHAFTLICHE UND FORSTLICHE BELANGE

Forstliche Belange sind nicht betroffen. Da die Fläche sehr eng begrenzt ist und am Siedlungsrand liegt, sind landwirtschaftsstrukturelle Belange auch nicht betroffen.

4.3 KENNDATEN DER PLANUNG

| Nr. | Flächenbezeichnung | ha (ca.) | % (ca.) |
|--------------|-----------------------------|----------|---------|
| 1 | Baulich nutzbare Fläche WA | 0,23 | 92 |
| 2 | Private Erschließungsfläche | 0,02 | 8 |
| Gesamtfläche | | 0,25 | 100 |

| Anz. | Gebäudetyp | BGF (ca.) m ² | WE max. (ca.) | EW max. (ca.) |
|------|----------------------|--------------------------|---------------|---------------|
| 1 | Einfamilienhaus (EH) | --- | 2 | 5 |
| 1 | Gebäude | | 2 | 5 |

Ermittlung der versiegelbaren Fläche:

| | |
|--|----------------|
| WA Wohnbaufläche 0,23 ha x 0,40 GRZ x 1,5 (Anrechnung) bis max. 0,6 = 0,14 ha Gesamtversiegelung | 0,14 ha |
| Private Verkehrsfläche 0,02 ha | 0,02 ha |
| Summe versiegelbare Fläche ca. | 0,16 ha |

5 ERSCHLIEßUNG

5.1 STRAßEN

Das Planungsgebiet erhält eine Zufahrt zur Kreisstraße K 6309. Die Sichtfelder sind im zeichnerischen Teil eingetragen. Das Landratsamt Lörrach hatte im Zuge einer Vorabstimmung zwar eine andere Erschließung empfohlen, die direkte Zufahrt aber auch nicht ausgeschlossen.

Eine alternative Zufahrt wurde daraufhin geprüft. Da jedoch über das bestehende Baugebiet „Steinacker“ keine Fläche für eine Zufahrt zur Verfügung steht, auch keine Überfahrtsrechte bestehen und seitens der Eigentümer auch keine Bereitschaft zur nachträglichen Vereinbarung einer solchen Lösung besteht, kommt nur die direkte Zufahrt in Betracht.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „STEINACKER II“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 24.03.2020

Sie ist möglicherweise in diesem Einzelfall dadurch gerechtfertigt, dass in etwa im vorgesehenen Zufahrtsbereich bereits eine Wiesenzufahrt besteht, die dann mit der geplanten Grundstückszufahrt zusammengefasst werden kann.

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen werden infolge des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Das Landratsamt Lörrach (FB Straßen) hat der Erschließung in der im Planentwurf dargestellten Form mit Stellungnahme zur Offenlage zugestimmt.

5.2 STELLPLÄTZE

Generell gilt, dass die nach dem Bebauungsplan erforderlichen privaten Stellplätze auf den privaten Grundstücken herzustellen sind. Für den Nachweis erforderlicher Stellplätze bei Wohnungen werden erhöhte Anforderungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Im ländlichen Raum liegt die PKW-Dichte aufgrund der geringeren Siedlungsdichte und geringeren Versorgung im ÖPNV erheblich höher als in Ballungsräumen.

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.

Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen.

5.3 VERSORGUNG / ENTSORGUNG

5.3.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung im Planungsgebiet kann durch Anschluss an bestehende Versorgungseinrichtungen gesichert werden. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil nach dem Bestandsplanwerk der Gemeinde eingetragen. Der Anschluss muss im Bereich der Kreuzung Staltenweg/Kreisstraße/Im Hofacker erfolgen. Die Leitungsführung kann im Seitenstreifen des öffentlichen Straßengrundstücks 45/3 (K6309) außerhalb der befestigten Fahrbahnflächen erfolgen.

5.3.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Eine geordnete Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem über die vorhandene Schmutzwasserleitung DN 250 im Staltenweg. Der Anschluss muss im Bereich der Kreuzung Staltenweg/Kreisstraße/Im Hofacker erfolgen, das Schmutzwasser ist zu pumpen bzw. über eine Hebeanlage einzuleiten. Die Leitungsführung kann im Seitenstreifen des öffentlichen Straßengrundstücks 45/3 (K6309) außerhalb der befestigten Fahrbahnflächen erfolgen.

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



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„STEINACKER II“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 24.03.2020

5.3.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Im Bereich des Planungsgebiets ist ein Trennsystem vorhanden.

Eine Vorflut ist vom Grundstück aus nicht erreichbar. Gegebenenfalls kommt eine Versickerung auf dem Grundstück in Betracht, da ausreichend Fläche zur Verfügung steht und möglicherweise auch die angrenzende landwirtschaftliche Fläche hierfür genutzt werden kann. Im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist noch zu prüfen, ob eine Versickerung auf dem Grundstück möglich ist. Diese wäre dann der Einleitung vorzuziehen.

Andernfalls müsste das Regenwasser in die Regenwasserleitung DN 250 im Bereich der Kreuzung Staltenweg/Kreisstraße/Im Hofacker eingeleitet werden, was aufgrund der Höhenlage aber nur mittels Pumpen möglich wäre.

Zur Entlastung des Kanalnetzes bzw. zur Pufferung der anfallenden Retentionsmenge wird eine Retentionszisterne mit mindestens 2 m³/100 m² angeschlossene Fläche mit maximal 0,5 l/s Drosselabfluss vorgeschrieben. Die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) können somit im Plangebiet erfüllt werden.

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.

6 GEPLANTE NUTZUNG

Vorgaben und Zwangspunkte

Die Zwangspunkte ergeben sich im Wesentlichen aus der Topographie und der Zufahrtssituation. Zur Kreisstraße ist ein Anbauabstand von 15 Metern einzuhalten.

Ziele und Grundsätze

- ☒ Einfügen der geplanten Bebauung in den vorhandenen Bestand
- ☒ Begünstigung der Nutzung regenerativer Energie durch die Gebäudestellung
- ☒ Bedarfsorientiertes Angebot an Bauformen und Flächengrößen
- ☒ Sicherstellung des örtlichen Eigenbedarfs

Die Ausweisung von Einzelhäusern entspricht der Umgebungsbebauung.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „STEINACKER II“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 24.03.2020

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 Einzelhäusern vorgesehen, die zwei Vollgeschosse nicht übersteigen. 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 das Allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt, das Gebiet soll der Wohnnutzung dienen. Zur Absicherung dieser Zielsetzung werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Damit werden auch die rechtlichen Vorgaben für die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 b BauGB berücksichtigt. Weitere Einschränkungen würden aber möglicherweise die Gebietstypik beeinträchtigen und sind deshalb unterblieben. Dies auch unter dem Gesichtspunkt, dass ein ausschließlich dem Wohnen dienendes Gebiet bezüglich des Immissionsschutzes dann möglicherweise wie ein Reines Wohngebiet (WR) einzustufen wäre, was in der dörflich geprägten Randlage nicht gerechtfertigt wäre.

Der angrenzende Bebauungsplan „Steinacker“ weist als Nutzungsart ein Dorfgebiet (MD) aus. Der Ortsteil Endenburg ist insgesamt geprägt durch das Wohnen in Verbindung mit einer landwirtschaftlichen Hof- und Flächenbewirtschaftung. Diese Kombination erfolgt heute oft auch ohne den wirtschaftlichen Hintergrund einer landwirtschaftlichen Hofstelle.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet sind jedoch keine landwirtschaftlichen Hofstellen vorhanden, die Grundstücke im östlichen Abschnitt des Staltenweges sind mit Wohnhäusern bebaut. Bestehende Ökonomiegebäude befinden sich erst in einem Abstand von 70 – 90 Metern, es handelt sich hier jedoch um Nebennutzungen.

Beeinträchtigungen aus landwirtschaftlicher Nutzung, die über das ortsübliche Maß einer fachgerechten Flächenbewirtschaftung hinausgehen, 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, der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) eingetragen. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe begrenzt.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„STEINACKER II“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 24.03.2020

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß Plandarstellung auf zwei pro Gebäude 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 Einzelhäuser.

7 ABWÄGUNG DER UMWELTBELANGE (§1A BAUGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Steinacker II“ erfolgt nach § 13b BauGB, da eine bisherige Außenbereichsfläche in die Siedlungsstruktur des Ortsteiles Endenburg 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 bebaute Gebiete. 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.

7.1 LAGE IM RAUM UND SCHUTZGEBIETE

Im Osten wird das Gebiet durch die K 6309 begrenzt. Im Süden grenzt Wohnbebauung an, westlich und nördlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Einzelnen ergibt sich die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches aus dem zeichnerischen Teil.

Natura 2000-Gebiete oder sonstige Schutzgebiete sind im Plangebiet sowie im näheren Umfeld nicht ausgewiesen. Knapp 250 m östlich liegt das FFH-Gebiet „Dinkelberg und Röttler Wald“ (Schutzgebiets-Nr. 8312311).



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „STEINACKER II“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 24.03.2020

Auswirkungen auf die Lebensraumtypen des FFH – Gebiets können aufgrund der räumlichen Entfernung ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von mobilen Einzelarten des FFH – Gebiets innerhalb des Plangebietes ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung zu prüfen.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Biotop „Sumpf in Endenburg II“ (Biotopnummer 182123360064).

Es handelt sich um eine schmale, sumpfige Fläche, welche sich entlang eines Wiesengrabens zieht. Die Fläche wird von Weidetieren genutzt. Eingriffe in diesem Bereich erfolgen nicht. Aufgrund der Nähe zum Eingriff ist der Bereich als Tabuzone auszuweisen und von Materialablagerungen etc. freizuhalten.

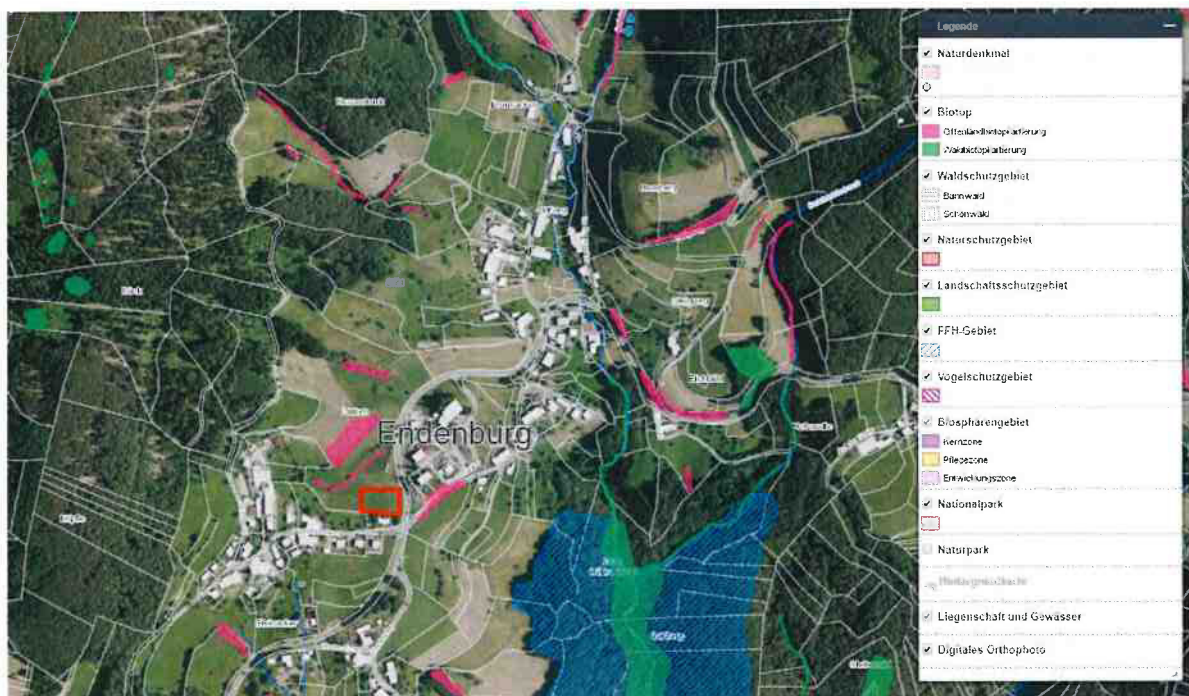
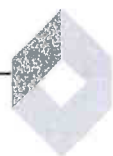


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (rot), der geschützten Biotope (rosa, grün) und des FFH-Gebietes (blau gestrichelt) (Quelle: LUBW)

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Steinacker“ wird für den Änderungsbe-
reich eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt. Bei einer Flächengröße von ca. 0,25 ha
(abzgl. einer privaten Verkehrsfläche mit 0,02 ha) und zuzüglich 50 % für Nebenanlagen
ergibt sich eine max. zulässige Flächenversiegelung von 0,14 ha.

Hinzu kommen 0,02 ha für eine private Verkehrsfläche. Insgesamt beläuft sich die ver-
siegelbare Fläche somit auf ca. 0,16 ha.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„STEINACKER II“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 24.03.2020

7.2 ARTENSCHUTZ

Die nachfolgend kursiv dargestellten Aussagen wurden der artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Steinacker II“ vom 25.11.2019 entnommen.

Bezüglich eines Vorkommens der relevanten Arten erfolgten Datenrecherchen. Hierbei wurden Daten der LUBW, des BfN sowie die Grundlagenwerke zu den landesweiten Kartierungen der Arten und weitere Quellen herangezogen.

Im Plangebiet fanden zunächst eine Begehung im Jahr 2018 zur Erfassung der Biotoptypen und Habitatstrukturen und eine Vogelkartierung im Jahr 2019 statt. Basierend auf den Ergebnissen der Kartierungen wurde das einzuschätzende Artenspektrum definiert.

Da das Plangebiet kaum Strukturen aufweist bzw. lediglich aus einer Fettwiese besteht, wurde zunächst die Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, § 15 und § 19 auf Grundlage einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung durchgeführt. Zur Bestätigung der Annahmen bzw. zur Absicherung wurden im Jahr 2019 dennoch weitere Kartierungen zur Erfassung der Vogelfauna im Plangebiet und der näheren Umgebung durchgeführt.

7.2.1 AMPHIBIENFAUNA

Im Plangebiet selbst sind keine geeigneten Habitatstrukturen für Amphibien vorhanden. Aufgrund des Vorhandenseins von Feuchtbiotopen nördlich und südlich des Plangebiets ist jedoch ein spontanes Einwandern von Einzeltieren dieser Artengruppe in das Plangebiet und damit in den Baustellenbereich möglich. In diesen Biotopbereichen ist sowohl ein Vorkommen von besonders als auch von streng geschützten Arten (Gelbbauchunke) möglich.

Um eine Tötung oder Verletzung von Einzeltieren zu vermeiden, ist bauzeitlich, während der Aktivitätsphase von Amphibien (Ende Februar – Anfang Oktober) ein von Amphibien nicht überwindbarer Zaun entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Grenze des Plangebiets zu stellen.

Da keine Habitate verloren gehen, sind keine Ausgleichsmaßnahmen nötig. Erhebliche Zerschneidungswirkungen für potentiell über das Plangebiet hinweg wandernde Amphibien entstehen durch die geplanten Gebäude nicht, da Amphibien weiterhin über die Gärten des Plangebietes zu den Feuchtgebieten im Norden, Süden und Westen gelangen können. Dies gilt für alle Amphibienarten inklusive der im Standarddatenbogen des östlich zu Plangebiet gelegenen FFH-Gebietes „Dinkelberg und Röttler Wald“ aufgeführten Gelbbauchunke. Somit können Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH – Gebiets im Hinblick auf Amphibien ausgeschlossen werden. Die Begehungen 2019 ergaben keinen ergänzenden Prüfbedarf.

Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„STEINACKER II“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 24.03.2020

7.2.2 VOGELFAUNA

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung der Vögel erfolgt auf Basis einer Vogelkartierung im März 2019, früherer Untersuchungen im benachbarten Kirchhausen (Kunz Ga-LaPlan 2016) und der im Gebiet und der Umgebung vorhandenen Habitatstrukturen. Ergänzend dazu wurden im Jahr 2019 weitere Kartierungen im Planbereich durchgeführt.

Im Plangebiet und Umgebung ist überwiegend mit einem Vorkommen weit verbreiteter und nicht stärker ökologisch spezifizierter Siedlungsvögel zu rechnen. Diese Arten sowie die sonstigen als Nahrungsgäste auftretenden Vogelarten (z. B. Rauchschwalbe, Mehlschwalbe und Rotmilan) verlieren lediglich einen kleinen Teil an Nahrungshabitat, welcher in der Umgebung ohne zusätzliche Ausgleichsleistungen kompensiert werden kann.

Bruthabitate gehen nicht verloren. Da keine Gehölze gerodet oder Gebäude abgerissen werden und mögliche Brutvögel angrenzender Bereiche durch die Lage im Siedlungsbereich und an der Straße an anthropogene Störwirkungen gewöhnt sind, sind keine Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Betriebsbedingt sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 – 3 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

7.2.3 FLEDERMAUSFAUNA

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung der Fledermäuse beruht auf Verbreitungskarten der LUBW und einer Potentialabschätzung anhand der vorhandenen Strukturen im Plangebiet.

Die Betroffenheit der Fledermäuse reduziert sich lediglich auf eine potentielle Nutzung als Jagdhabitat.

Da keine potentiellen Fledermausquartiere entfernt werden, sind keine Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Dies gilt für alle Fledermausarten, inklusive der im Standarddatenbogen des nahegelegenen FFH-Gebietes „Dinkelberg und Röttler Wald“ angegebenen Arten. Somit können Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH – Gebietes im Hinblick auf Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit das nächtliche Jagdverhalten nicht beeinträchtigt wird. Nächtliche Ausleuchtungen der Baustelle sind zu unterlassen. Beleuchtungen, z. B. am Gebäude oder im Bereich der Zufahrt, sind fledermausfreundlich zu gestalten. Dauerbeleuchtungen sind zu unterlassen.

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



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „STEINACKER II“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 24.03.2020

7.3 SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

Das ca. 0,25 ha große Plangebiet wurde am 14.11.2018 im Hinblick auf die vorhandenen Biotoptypen kartiert. Das Gebiet weist keine versiegelten Flächen auf und besteht lediglich aus dem Biotoptypen „Fettwiese“.

Die Wiese setzt sich aus gewöhnlichen Arten wie Spitzwegerich, Weiß- und Rotklee, Schafgarbe, Scharfer Hahnenfuß oder Gewöhnlicher Löwenzahn zusammen. Vereinzelt sind auch Kleiner Ampfer und Bibernelle zu finden. Gehölze, Gewässer oder andere Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

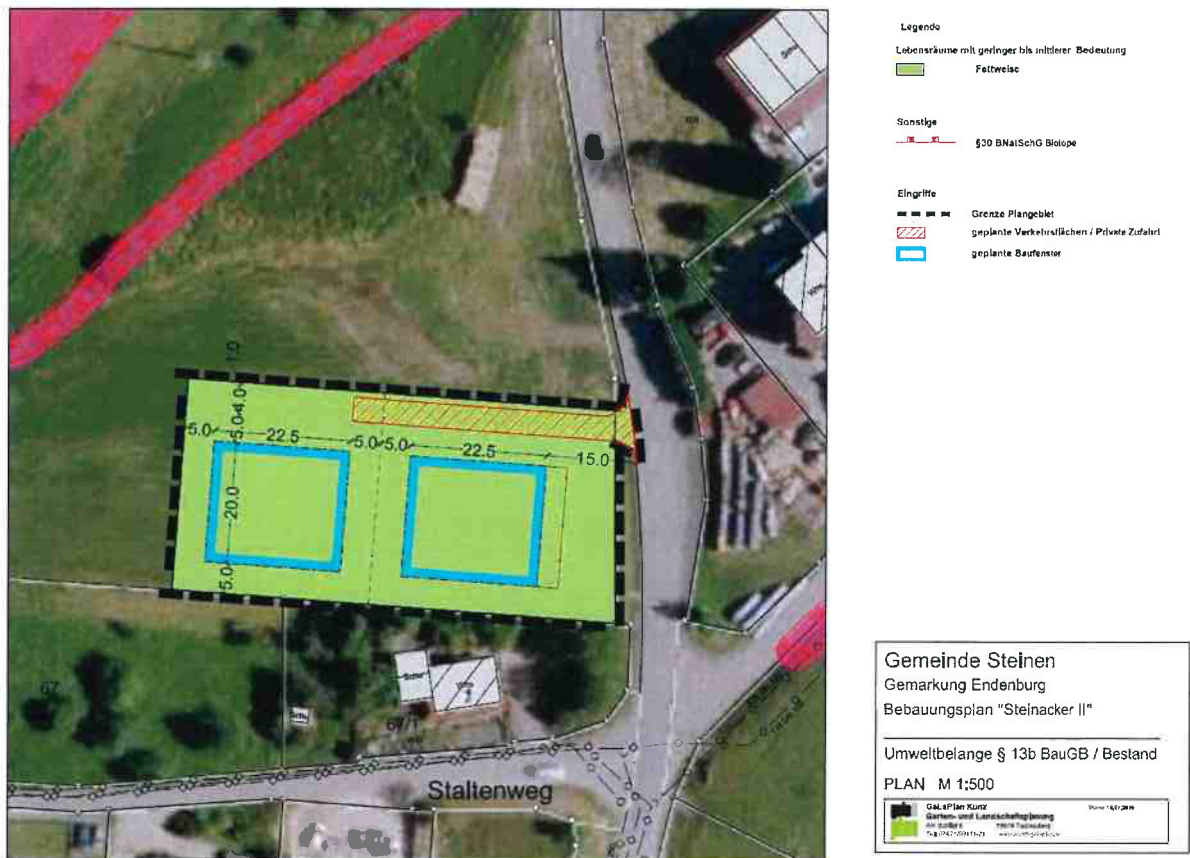


Abbildung 2: Bestandsplan (Kunz GaLaPlan)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Steinacker“ ergibt sich eine max. zulässige Flächenversiegelung von ca. 0,16 ha. Durch die Zufahrten, Gebäude und Gärten ist mit einem dauerhaften Verlust der gesamten Fettwiese mit 0,25 ha zu rechnen.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme werden 40% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder Gartenbereiche angelegt. Insgesamt ist die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß einzuschränken.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „STEINACKER II“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 24.03.2020

Außerdem ist die Festsetzung von Pflanzgeboten für je einen hochstämmigen, einheimischen und standortgerechten Einzelbaum je angefangene 400 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Gartenflächen vorgesehen.

Eine vollständige Kompensation der für das Schutzgut Pflanzen und Tiere entstehenden Eingriffe ist durch die genannten Maßnahmen nicht möglich, aber aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13b BauGB auch nicht erforderlich.

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



Abbildung 3: Bodentyp im Plangebiet (rot)
(Quelle: LGRB)

Geologisch ist das Plangebiet laut LGRB dem Malsburg-Granit zuzuordnen. Als bodenkundliche Einheit gibt die LGRB Braunerde und podsolige Braunerde aus Granit-Hangschutt für das Plangebiet an. Die Böden im Plangebiet sind unversiegelt und werden nach dem Leitfaden LUBW „Bodenschutz 23“ insgesamt als gering bis mittel beurteilt. Lediglich als Standort für naturnahe Vegetation erhält das Plangebiet mit „hoch“ eine gute Bewertung.

Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23"(LUBW 2011)

| | | |
|-------------------------------------|-------------------------|--------------------|
| Standort für naturnahe Vegetation | hoch (3.0) | |
| Natürliche Bodenfruchtbarkeit | gering bis mittel (1.5) | |
| Ausgleichskörper im Wasserkreislauf | LN: gering (1.0) | Wald: mittel (2.0) |
| Filter und Puffer für Schadstoffe | LN: gering (1.0) | Wald: gering (1.0) |
| Gesamtbewertung | LN: 1.17 | Wald: 1.50 |

Abbildung 4: Bewertung der Braunerde im Plangebiet (Quelle: LGRB)

Vorbelastungen in Form von Versiegelungen o. ä. sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Für das Schutzgut Boden entsteht bei einer max. zulässigen Flächenversiegelung von etwa ca. 0,16 ha der vollständige Verlust der Bodenfunktionen auf diesen Flächen.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die Flächenversiegelungen durch die Wohnbebauung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei fachgerechter Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens sind die Vorschriften der DIN 19731 zu beachten. Als weitere Maßnahmen sollten im Bereich von Stellplätzen oder sonstigen Nebenflächen wasserdurchlässige Beläge verwendet werden. Daneben sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder Privatgartenbereiche anzulegen.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„STEINACKER II“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 24.03.2020

Eine Kompensation der für das Schutzgut Boden entstehenden Beeinträchtigungen z. B. mit einer Entsiegelung oder Extensivierung von Flächen ist innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Aufgrund der Wahl des Verfahrens nach § 13b BauGB ist eine vollständige Kompensation der Eingriffe jedoch auch nicht erforderlich.

7.5 SCHUTZGUT GRUNDWASSER

Laut LGRB befindet sich das Plangebiet innerhalb der hydrogeologischen Einheit der Variszischen Plutone, welche als Grundwassergeringleiter fungieren.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Wasser- oder Quellenschutzgebiete. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet „WSG 144 Steinen Endenb.: Rüttschengr. 1-2 Schlüchte 1-3 Hendsmatt 1-3 Glasb. 1,2+4“ mit den Zonen III und IIIA befindet sich in etwa 1 km nordöstlicher Entfernung. Aufgrund der Distanz und des Geländereiefs können Beeinträchtigungen des WSG ausgeschlossen werden.

Die Grundwasserneubildung kann aufgrund der mäßigen bis geringen Durchlässigkeit der Böden als gering bis mittel eingestuft werden. Die Grundwasserqualität kann aufgrund weitgehend fehlender Schadstoffeinträge als hoch eingestuft werden.

Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse ist dem Grundwasservorkommen im Plangebiet lediglich eine geringe bis mittlere Bedeutung beizumessen. Die Empfindlichkeit hinsichtlich einer Reduzierung der Grundwasserneubildung wird analog zur Bedeutung als gering bis mittel bewertet.

Geringfügige Vorbelastungen bestehen allenfalls durch die verkehrsbedingten Schadstoffemissionen der östlich angrenzenden K 6309 in den straßennahen Bereichen.

Durch die Realisierung des Bebauungsplans ergibt sich eine Flächenversiegelung von ca. 0,16 ha und damit eine Reduzierung der Grundwasserneubildung auf diesen Flächen. Eingriffe in die Grundwasserstruktur durch die Gebäudefundamente sind nicht zu erwarten.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme sind Schadstoffeinträge während der Bauarbeiten durch Treib- oder Schmierstoffe bestmöglich zu vermeiden. Als weitere Maßnahmen sollten im Bereich von Stellplätzen oder sonstigen Nebenflächen wasser-durchlässige Beläge verwendet werden. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sollten als Grünflächen gestaltet werden. Außerdem ist die Verwendung einer zwangsentleeren Retentionszisterne für das Niederschlagswasser vorgesehen.

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 OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„STEINACKER II“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 24.03.2020

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein zumindest zeitweise wasserführender Graben, welcher als § 30 Biotop kartiert ist. Dieser sumpfige Bereich ist Materialablagerungen o. ä. freizuhalten. Eine Gefährdung des Bereichs über Schadstoffeinträge ist über eine entsprechende Einweisung der Bauarbeiter sowie der Ausweisung dieser Fläche als Tabuzone auszuschließen. Im Plangebiet oder der näheren Umgebung liegen keine Überschwemmungsflächen.

7.7 SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

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

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

Der im Plangebiet vorhandenen Grünlandfläche kann in Bezug auf das Kleinklima nur eine geringe Bedeutung zugeordnet werden. Weitere kleinklimatisch wirksame Elemente sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Hinblick auf die Vorbelastung sind allenfalls die geringfügigen Schadstoffemissionen durch die östlich angrenzende Straße zu nennen.

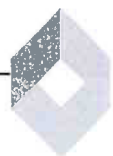
Durch die geplante Überbauung und Flächenversiegelung der Grünlandflächen entsteht ein kleinflächiger Verlust von kleinklimatisch gering wirksamen Grünlandflächen. Damit einhergehen entsprechende Überhitzungserscheinungen auf den versiegelten Flächen. Beeinträchtigungen von ausgeprägten Berg- und Talwindsystemen sind nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung und Minimierung erfolgt die Festsetzung von Pflanzgeboten für einen hochstämmigen, einheimischen und standortgerechten Einzelbaum je angefangene 400 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen. Außerdem sind 40% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder Gartenbereich anzulegen. Insgesamt ist die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß einzuschränken.

Eine vollständige Kompensation der für das Schutzgut Klima/Luft entstehenden Eingriffe ist nicht möglich, aber aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13b BauGB auch nicht erforderlich.

7.8 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG

Die Fettwiese im Plangebiet besitzt keine hohe Wertigkeit für das Landschaftsbild. Wertgebende Elemente wie Bäume sind nicht vorhanden. Eine Erholungsnutzung erfolgt auf der Fläche nicht.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„STEINACKER II“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 24.03.2020

Der kleinflächige Verlust an Grünfläche durch die geplante Bebauung stellt keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung dar.

Dennoch ist zur Vermeidung und Minimierung bei der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen auf eine entsprechende Durchgrünung zu achten. Im Zuge dessen sind Pflanzgebote umzusetzen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder Gartenbereiche anzulegen.

7.9 SCHUTZGUT MENSCH

Das Plangebiet liegt seitlich zu bestehenden Siedlungsbereichen und wird als Fettwiese genutzt. Die geplante Bebauung mit einem Einfamilienhaus inkl. Garage und Geräteschuppen stellt keine erhebliche Beeinträchtigung für die umgebende Wohnnutzung dar.

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

7.10 SCHUTZGUT FLÄCHE

Das Plangebiet ist unversiegelt. Da die Fläche über eine flächensparende private Zufahrt erschlossen werden kann, wird auch dem Schutzgut Fläche ausreichend Rechnung getragen. Auf eine möglichst flächensparende Bebauung ist zu achten.

7.11 SCHUTZGUT BIOLOGISCHE VIELFALT

Im Plangebiet ist lediglich eine Fettwiese vorhanden, welche im Hinblick auf die Biologische Vielfalt eine relativ geringe Funktion aufweist. Durch die Anlage der privaten Gartenflächen sowie die Festsetzung von Pflanzgeboten für je einen Einzelbaum pro angefangene 400 m² nicht überbaubare Grünfläche entstehen im Gegenzug weitere Habitatstrukturen.

7.12 ZUSAMMENFASSUNG

Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich durch die Überplanung des Plangebietes mit einer Gesamtfläche von ca. 0,25 ha eine max. zulässige Flächenversiegelung und –überbauung von ca. 0,16 ha ergibt. Damit einhergehen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere und Klima / Luft durch den Verlust der vorhandenen Fettwiesenflächen mit Funktionen als Lebensraum sowie als kleinklimatisch wirksame Grünlandfläche. Für die Schutzgüter Boden und Grundwasser ergeben sich der vollständige Verlust der Bodenfunktionen auf diesen Flächen sowie eine Verringerung der Grundwasserneubildung.

Zur Vermeidung und Minimierung erfolgt die Festsetzung von Pflanzgeboten für je einen hochstämmigen, einheimischen und standortgerechten Einzelbaum pro angefangene 400 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche. Außerdem sind 40% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder Gartenbereich anzulegen. Insgesamt ist die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß einzuschränken.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„STEINACKER II“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 24.03.2020

Schadstoffeinträge während der Bauarbeiten durch Treib- oder Schmierstoffe sind bestmöglich zu vermeiden. Als weitere Maßnahmen sollten im Bereich von Stellplätzen oder sonstigen Nebenflächen wasserdurchlässige Beläge verwendet werden. Außerdem ist die Verwendung einer zwangsentleerenden Retentionszisterne für das Niederschlagswasser vorgesehen.

Das nördlich an das Plangebiet angrenzende § 30 Biotop ist als Tabuzone auszuweisen und von Materialablagerungen o. ä. freizuhalten.

Eine vollständige Kompensation der Eingriffe ist nicht möglich, aber aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13b BauGB auch nicht erforderlich.

Im Hinblick auf den Artenschutz beschränken sich die artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf eine mögliche Beeinträchtigung von potentiell spontan in das Plangebiet einwandernden Amphibien und Reptilien. Für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse beschränken sich die Beeinträchtigungen auf kleinflächige und nicht essentielle Verluste von Nahrungshabitaten. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Einschätzung erfolgte eine Darstellung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung. Sofern diese Maßnahmen umgesetzt werden, kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „STEINACKER II“

GEMEINDE STEINEN


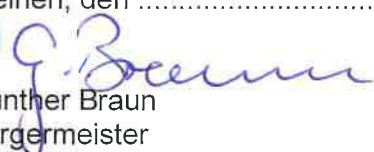
BEGRÜNDUNG VOM 24.03.2020

8 KOSTEN

Die geplante Bebauung erfordert keine zusätzliche Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum. Die technischen Einzelheiten der Zufahrt sowie der Hausanschlüsse hinsichtlich Umfang, Ausführung und Kostentragung sind mit der Gemeinde Steinen und mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen. Die Kostentragung hierfür liegt im Grundsatz beim Grundstückseigentümer/Antragsteller.

9 REALISIERUNG

Der Bebauungsplan soll als Grundlage für die Bodenordnung dienen, falls dies erforderlich wird. Die Flächen im Planungsgebiet befinden sich in privatem Eigentum.

 Steinen, den **07. Mai 2020**

Gunther Braun
Bürgermeister

Planfertigung:
Wehr, den 24.03.2020



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

**Fachliche Bearbeitung der
Umweltbelange/Artenschutz**

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

