

## 1 GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG

Die Gemeinde Steinen beabsichtigt die Teiländerung des Bebauungsplanes „Ziegelacker“ im Ortsteil Hägelberg. Über eine insgesamt ca. 0,74 ha große Teilfläche des Bebauungsplanes wird ein neuer Teilbebauungsplan mit der Bezeichnung „Im Zirkel“ aufgestellt.

Für das Teilgebiet „Im Zirkel“ wurde bisher noch keine Bodenordnung und keine plangemäße Erschließung durchgeführt. Für den betreffenden Bereich liegt der Gemeinde nunmehr ein Erschließungsangebot durch einen Bauträger vor. Dieser beabsichtigt, die Flächen zu erwerben, zu erschließen und mit Einzel- und Doppelhäusern zu bebauen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um das Erschließungs- und Baukonzept entsprechend den konkret vorliegenden Realisierungsabsichten anzupassen. Durch die Änderung wird eine dichtere Flächennutzung möglich. Im Änderungsbereich können künftig noch sieben Bauplätze anstelle von bisher nur drei Bauplätzen gebildet werden.

Die Teiländerung des Bebauungsplanes ist somit auch eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Änderung erfolgt daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

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

In den Randbereichen werden einzelne, bereits bebaute Grundstücke einbezogen, soweit dies wegen der Anpassung von zeichnerischen Festsetzungen erforderlich ist.

## 2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

### 2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und im südlichen Teil als Mischbaufläche dargestellt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird das Gebiet bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, was auch dem Entwicklungsziel der Bebauungsplanänderung entspricht. Die umliegende Bebauung besteht bereits nahezu ausschließlich aus Wohngebäuden.

Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### 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 14.05.2013 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den Bereich „Im Zirkel“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde in öffentlicher Sitzung am 02.02.2016 gebilligt. Die 1-monatige Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 25.02.2016 bis einschließlich 29.03.2016 durchgeführt. Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am 14.06.2016 gefasst.

### **4 GEBIETSBESCHREIBUNG**

#### 4.1 LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 21/2, 21/1, 21 (südl. Teil), 28/1, 29, 31, 32, 28 und die Wegegrundstücke Flst.Nr. 1177 und 37.

Bei der Abgrenzung des Gebietes wurden die bereits im Hinblick auf die Bau- und Erschließungsmaßnahme durchgeführten Grenzänderungen (Stand VN-Nr. 2012/3) berücksichtigt. Im Einzelnen ergibt sich die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches aus dem zeichnerischen Teil.

Das Gelände steigt leicht von Süd nach Nord an. Die Höhenlage liegt zwischen ca. 457,00 m ü. NN und ca. 466,00 m ü. NN.

Die Gesamtfläche des Planbereiches beträgt etwa 0,74 ha.

#### 4.2 ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

#### 4.3 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen. Die Fläche ist zwar teilweise noch unbebaut und wird als Grünland bewirtschaftet, dies jedoch nur in einem flächenmäßig sehr geringen Umfang. Im Übrigen ist die Fläche mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan bereits als Baufläche gewidmet.

#### 4.4 FORSTLICHE BELANGE

Forstliche Belange sind nicht betroffen.





# BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „IM ZIRKEL“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.06.2016

## 4.5 KENNDATEN DER PLANUNG

Flächenbezeichnung	ha (ca.)	% (ca.)
Bebaute Grundstücke WA	0,35	47
Neubaufäche WA	0,24	32
Öffentliche Verkehrsfläche incl. Fußweg	0,07	10
Fläche einfacher Bebauungsplan	0,08	11
<b>Gesamt</b>	<b>0,74</b>	<b>100,0 %</b>

## 5. ERSCHLIEßUNG

### 5.1 STRAßEN

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Erschließungsstraßen „Im Zirkel“ und „Mittlere Dorfstraße“ an das kommunale Straßennetz angebunden.

Zur Gebietserschließung wird die Straße „Im Zirkel“ mit der Straße „Mittlere Dorfstraße“ verbunden. Der Ausbaustandard der Verbindungsstraße wird mit 5,0 m Breite nach dem Mischungsprinzip vorgesehen.

Die künftigen Baugrundstücke erhalten jeweils eine direkte Zufahrt von der neuen Erschließungsstraße.

### 5.2 GEHWEGE

Zur Verbindung der neuen Erschließungsstraße mit dem bereits fertig gestellten Wendeplatz „Im Zirkel“ wird ein öffentlicher Fußweg auf dem bereits vorhandenen Wegegrundstück Flst.Nr. 1177 vorgesehen.

### 5.3 STELLPLÄTZE

Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen. 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 Zirkel 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 das vorhandene Versorgungsnetz gesichert werden. In der auszubauenden Erschließungsstraße wird eine Wasserversorgungsleitung vorgesehen.

#### 5.5.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Eine geordnete Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. In der auszubauenden Erschließungsstraße werden eine Schmutzwasserleitung sowie eine Regenwasserleitung vorgesehen. Der Anschluss erfolgt vorläufig an den MW-Kanal in der Unteren Dorfstraße.

#### 5.5.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Eine dezentrale Regenwasserversickerung ist wegen der gegebenen Bodenverhältnisse und der Topographie nicht ohne zusätzliche technische Maßnahmen umsetzbar. Zumindest vorläufig steht für die weitere Ableitung nur der MW-Kanal in der Unteren Dorfstraße zur Verfügung. Diese Bedingungen ergeben sich aufgrund des bereits lange rechtsgültigen Bebauungsplanes und der darauf basierenden vorhandenen Erschließungsanlagen.

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

#### 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

Der Versorgungsträger ED Netze GmbH bittet um rechtzeitige Koordinierung der Erschließungsarbeiten mindestens sechs Wochen vor Beginn. Vorhandene Leitungsanlagen sind zu beachten. Einwände gegen die Planung wurden nicht vorgetragen.

#### 5.5.6 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 Zirkel“ auch an das geplante Baugebiet herangeführt werden kann.

#### 5.5.7 Telekommunikation

Vom Versorgungsträger ging keine Stellungnahme ein.

## **6 INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG**

### 6.2 ART DER NUTZUNG

Die Nutzungsart wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO beibehalten. Die umliegenden bebauten Grundstücke sind weit überwiegend 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. Anstelle der bisher ausgewiesenen Grundfläche (max. 180 m<sup>2</sup>) wird nunmehr eine GRZ von 0,4 ausgewiesen. Angesichts der nun kleinteiligeren Grundstücksbildung ist dies die zweckmäßigere Festsetzung, die jeweils eine grundstücksbezogene Ausnutzung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO erlaubt. Die Gebäudehöhen werden wegen der sehr inhomogenen Topographie auf die geplante Erschließungsstraße bezogen. Die maximale Gebäudehöhe wird mit der Firsthöhe bestimmt und differenziert nach Berg- und Talseite der Straße festgesetzt. Die Geschossigkeit wird unverändert mit 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei pro Einzelhaus (bzw. Doppelhaushälfte) begrenzt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits enthaltene Regelung wird insofern beibehalten. Eine wesentlich erhöhte 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.



Gleichwohl ergibt sich durch die Bebauungsplanänderung die Möglichkeit zur Bebauung zweier zusätzlicher Grundstücke und die Möglichkeit der Doppelhausbebauung. Dies stellt jedoch – auch im Hinblick auf die umgebende Bebauung – eine maßvolle Nachverdichtung dar, mit der allenfalls ein nach der alten Planfassung in diesem Bereich sehr großzügiger Umgang mit der verfügbaren Baufläche korrigiert wird.

#### 6.4 BAUWEISE

Es wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind gemäß der Darstellung im zeichnerischen Teil Einzel- und Doppelhäuser. Die Zulässigkeit von Doppelhäusern wurde zusätzlich aufgenommen, um eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen.

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

Die Bebauungsplanänderung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Mit der Bebauungsplanänderung wird die Bebauungsmöglichkeit für Baugrundstücke innerhalb eines Baugebietes verbessert (Nachverdichtung).

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung entfallen die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Nachweis der naturschutzrechtlichen Kompensation. Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Für die zwei zusätzlich geplanten Baugrundstücke und die erhöhte Grundstücksnutzung infolge der ausgewiesenen GRZ mit 0,4 wird die insgesamt maximal entstehende zusätzliche Grundfläche mit etwa 600 m<sup>2</sup> abgeschätzt. Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gem. § 13a (1) BauGB wird damit deutlich unterschritten.

Landschafts- oder Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind damit gegeben.

Die umweltrelevanten Eingriffe beschränken sich im Wesentlichen auf die zusätzliche Flächenversiegelung und die damit einhergehenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Grundwasser sowie Klima/Luft und Landschaftsbild.

Für den zu überplanenden Bereich besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit der Ausweisung von Straßenflächen sowie Baugrundstücken. Für die nachfolgende Beurteilung der umweltrelevanten Fragestellungen ist damit nicht der tatsächliche Zustand der Flächen im Gelände, sondern die im bestehenden Bebauungsplan dargestellten Festsetzungen entscheidend.





Dennoch wurden die Vegetationsbestände im Änderungsbereich erfasst, um im Rahmen der Überplanung entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen entwickeln zu können.

## Lage im Raum

Der Ortsteil Hägelberg liegt nördlich des Hauptortes Steinen. Die hier relevante Fläche liegt nördlich der Unteren Dorfstraße, westlich der Straße im Zirkel. Der innerörtliche Bereich ist vollständig von bebauten Grundstücken mit Einzelgebäuden und entsprechenden Gartenflächen umschlossen.

## Schutzgut Pflanzen und Tiere

Derzeit wird der Kernbereich der überplanten Fläche durch Wiesenbestände geprägt. Hier sind kleinräumige Unterschiede in der Vegetationsstruktur zu erkennen, die auf eine frühere und zwischenzeitlich aufgegebene Grabelandnutzung sowie auf eine dauerhafte Wiesenutzung hinweisen. Teilweise sind die Wiesenflächen bereits verbraucht und eine zunehmende Strauchsukzession zu erkennen.

In den Grünlandflächen sind einige Streuobstbäume und weitere Einzelbäume anzutreffen. Markant sind insbesondere ein großer Nussbaum im Übergangsbereich von den Grünlandflächen zum Privatgarten im Westen sowie eine große Eiche und ein älterer Kirschbaum im östlichen Randbereich. Bei den übrigen Bäumen handelt es sich überwiegend um jüngere und mittelalte Obstbäume (Apfel, Zwetschge, Kirsche / insgesamt 19 Bäume).



Abb. 1: Eiche und älterer Kirschbaum im westlichen Plangebiet



Abb.2: Nussbaum im östlichen Plangebiet



Der nördliche Randbereich, mit dem bestehenden und gerade im Bau befindlichen Haus, ist als Privatgarten einzustufen. Hier sind sowohl Rasenflächen als auch Ziergehölze und ein größerer Bereich mit einem Gemüsegarten vorhanden.

Unmittelbar südlich des Gemüsegartens grenzt ein verwilderter Gartenbereich an, in dem Obstbäume, Obstbaumsämlinge und Strauchsukzession eine kleine Gehölzfläche (ca. 200 m<sup>2</sup>) ausgebildet haben.

Die westlichen und südlichen Randbereiche sind ebenfalls als Privatgartenflächen und Nutzflächen (Holzstapel, Zufahrten, Hofflächen) im Umfeld der vorhandenen Gebäude einzustufen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind lediglich die geplanten Baufenster, die Erschließung mit einer Querverbindung von der Straße „Im Zirkel“ zum westlich des Plangebietes neu gebauten Wendehammer sowie ein Fußweg vom Wendehammer Richtung Süden zur Mittleren Dorfstraße eingetragen. Insgesamt belaufen sich die Verkehrsflächen sowohl im rechtskräftigen Bebauungsplan als auch im Rahmen der Überplanung auf ca. 700 m<sup>2</sup>.

Ansonsten sind im rechtskräftigen Bebauungsplan lediglich 12 Pflanzbindungen für den Erhalt von Bäumen eingetragen, die sich jedoch nicht mit den tatsächlich im Gelände vorhandenen Baumbeständen decken, so dass für die weitere Beurteilung von Pflanzgeboten für 12 Einzelbäume ausgegangen wird.

Für die verbleibenden Freiflächen im Umfeld der Gebäude bzw. Baufenster im rechtskräftigen Bebauungsplan ist von einer üblichen Gartennutzung auszugehen.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan beschränken sich die Eingriffe im Wesentlichen auf den Verlust von ca. 600 m<sup>2</sup> mit Gartenflächen durch die etwas dichtere Bebauung, die dem Ziel einer maßvollen Nachverdichtung dient. Die nördlichen, westlichen und südlichen Gartenflächen im Umfeld der bereits bestehenden Gebäude bleiben unverändert erhalten. Die Flächenversiegelung für die neu geplante Erschließungsstraße liegt bei ca. 700 m<sup>2</sup>. Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren für die quer verlaufende Straße und den Fußweg ebenfalls ca. 700 m<sup>2</sup> geplant.

Die zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch den Verlust bzw. die zusätzliche Überbauung von ca. 600 m<sup>2</sup> mit Gartenflächen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind als gering einzustufen. Bei einer entsprechenden Bilanzierung von Ökopunkten entspräche dies einem Eingriff von ca. 3.000 Ökopunkten.

Im nördlichen Randbereich könnten zur Vermeidung und Minimierung 4 Obstbäume mit Pflanzbindungen belegt und erhalten werden. Allerdings befinden sich diese Baumstandorte nahe einer Leitungstrasse der Trinkwasserversorgung, so dass eine Pflanzbindung nicht festgesetzt werden kann. Dagegen können im Übergangsbereich zum einfachen Bebauungsplan 2 junge Obstbäume erhalten werden. Alle übrigen Baumbestände entfallen aufgrund der festgesetzten Straßenführung sowie der gewählten Baufenster.

Da nur zwei noch vorhandene Bäume erhalten werden können, sollten auf den weiteren Baugrundstücken insgesamt 10 Pflanzgebote ausgewiesen werden, so dass sich im Hin-





blick auf die Pflanzbindungen bzw. Pflanzgebote gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Die Festsetzungen werden in etwa so den Grundstücken zugeordnet, wie es der rechtskräftigen Planfassung entspricht.

Insgesamt beschränken sich somit die zusätzlichen Eingriffe für das Schutzgut Pflanzen und Tiere auf den Verlust von ca. 600 m<sup>2</sup> Gartenflächen bzw. 3.000 Ökopunkte. Nach § 13 a BauGB werden diese Eingriffe als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig eingestuft. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

#### Artenschutz

Im Frühjahr und Frühsommer 2016 erfolgten artenschutzrechtliche Untersuchungen auf der Fläche im Hinblick auf die Reptilien-, Vogel- und Fledermausfauna. Die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Gutachtens werden nachfolgend zusammengefasst.

#### Reptilien

Derzeit befinden sich im Plangebiet zwei Habitatbereiche, die nachweislich von Eidechsen besiedelt sind, wobei auf Grund der Habitatstruktur und der Verbreitungskarten die Mauereidechse zu erwarten ist.

Im nördlichen Bereich befindet sich ein lokales Populationszentrum der Eidechsen. Es liegt in einem Privatgartenbereich, in dem keine baulichen Maßnahmen erfolgen. Dieser Bereich ist gegenüber den tatsächlichen Eingriffsgebieten strukturell gut abgrenzbar. Er liegt höher, wird durch eine ca. 1,0 bis 1,5 Meter hohe Stützwand abgetrennt und weist im Gegensatz zu den tatsächlichen Eingriffsbereichen eidechsentaugliche Strukturen (terrassierte Steingartenelemente) und Klimaverhältnisse auf. Diesem Bereich ist zusätzlich eine aus Grünland und Fußpfad bestehende Pufferzone von drei Metern vorgelagert. Daher kann davon ausgegangen werden, dass hier auch gänzlich ohne Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine Verbotstatbestände auftreten.

Im südlichen Bereich befindet sich ein kleineres und von Eidechsen bewohntes Habitatelement, das direkt an die Baufläche für die geplante Erschließungsstraße angrenzt. Auf Grund der direkten Nähe zur Straßenbaufläche ist hier mit einer baubetrieblich erhöhten Gefährdung von Einzeltieren zu rechnen. Außerdem ist angesichts der erhöhten Lärm-, Staub- und Erschütterungswerte auch von einer Erfüllung des Störungstatbestands auszugehen. Beide Tatbestände können durch den Bau einer Eidechsen-Schutzwand vermieden werden. Diese muss angesichts der räumlichen Nähe der Baufläche allerdings über das Maß eines herkömmlichen Reptilienschutzzaunes hinausgehen. Um eine ausreichende optische und akustische Abschirmung zu erreichen, muss die Schutzwand in diesem Bereich aus einer massiven und mindestens 1,5 Meter hohen Wand (z.B. Schaltafeln) bestehen.

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





Abbildung 2: Potentielle Eidechsenhabitate (gelb), bekannte Eidechsennachweise (blaue Punkte), Lage des massiven Schutzzaunes (orange Linie) und Plangebiet (rot).

## Amphibien

Im südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein kleiner Gartenteich. Hier ist das Vorkommen von Grasfrosch und Bergmolch bekannt. Diese Bereiche liegen zwar innerhalb des Plangebiets, hier aber in Privatgartenbereichen, in denen keine planungsbedingte Veränderung stattfindet. Der Gartenteich ist bedingt durch die Hanglage und durch die bestehenden Strukturen wie Böschungen, Holzstapel, Bauwagen etc. abgeschirmt, so dass auch keine Erfüllung des Störungsverbots zu erwarten ist.

Im Moment kann davon ausgegangen werden, dass auch die Sommer- und Überwinterungshabitate der Amphibien im Bereich des Privatgartens liegen. Daher sind keine weiteren Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Der für die Reptilienfauna vorgeschlagene Schutzzaun kommt auch den Amphibien zu gute.

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







Abbildung 3: Potentielle Amphibienhabitate (blau) . Lage des massiven Schutzzaunes (orange Linie), Plangebiet (rot).

## Vögel

Im Moment sind Brutvorkommen im Plangebiet nur von Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Haussperling, Hausrotschwanz, Mönchsgrasmücke, Kohlmeise und Star zu verzeichnen. Gleichzeitig erfüllt das Plangebiet geringfügige Funktionen als Nahrungshabitat für Schwalben und Greifvögel.

Als Vermeidungsmaßnahme muss die Rodung der Gehölze im Plangebiet in der gesetzlich dafür zulässigen Zeit in den Monaten von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Ein Ausgleich für den Verlust der Bruthabitate ist für die weit verbreiteten und nicht im Bestand gefährdeten Vogelarten nicht notwendig. Die Habitatverluste können in der Umgebung problemlos kompensiert werden.

Dies gilt nicht für die auf der Vorwarnstufe stehenden Arten Star und Haussperling. Für diese Arten muss der Verlust an Bruthabitatstrukturen durch das Anbringen von künstlichen Nisthilfen ausgeglichen werden. Für beide Arten sind jeweils zwei Kästen an den verbleibenden Häusern oder Gehölzbeständen anzubringen.

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



### Fledermäuse

Im Moment ist durch die geplanten Maßnahmen von einer geringen Betroffenheit der potentiell vorkommenden Fledermausarten auszugehen. Die bestehenden Altbäume bieten im geringen Ausmaß Strukturen an, die von Zwergfledermaus und Kleiner Bartfledermaus im Sommer sporadisch genutzt werden könnten. Für den Verlust dieser Habitate ist ein Ausgleich zu leisten. Insgesamt müssen 3 Fledermaus Universal Sommerquartiere an dafür geeigneten Stellen an den bestehenden oder neuen Gebäuden innerhalb des Plangebiets oder an verbleibenden Bäumen im Randbereich aufgehängt werden.

Obwohl eine winterliche Nutzung der Bäume weitgehend ausgeschlossen werden kann, sollten Fällarbeiten von Bäumen mit einem Durchmesser von mehr als 40 Zentimetern innerhalb des Eingriffsgebiets nur zwischen den Monaten November bis März bei einer Nachttemperatur von mehr als 10 °C oder nach Freigabe durch einen Sachverständigen durchgeführt werden.

Eine nicht erhebliche Beeinträchtigung des Nahrungshabitats ist für alle potentiell vorkommenden Fledermäuse gegeben. Der Verlust ist jedoch kleinflächig und betrifft Habitatbereiche, die im Vergleich zu den verbleibenden Grünlandbeständen nur eine geringfügige Funktion als Nahrungshabitat erfüllen.

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

### Schutzgut Boden

Geologisch ist der Bereich den Lössböden der Vorbergzone zuzuordnen. In der Bodenkarte sind für den Bereich Pararendzina und Pelosol-Pararendzina aus tonreicher Fließerde zu finden (b109), sowie Braunerde-Pelosol, Pelosol-Braunerde, z. T. pseudovergleyt, aus lösslehmhaltiger Fließerde über tonreicher Buntsandstein-Fließerde. Als Begleitböden sind vereinzelt Pelosol und bei höherem Lösslehmeinfluss, Pelosol-Parabraunerde und Parabraunerde.

Die Funktion im Wasserkreislauf wird in der Bodenkarte als gering angegeben. Aufgrund des relativ hohen Feinerdeanteils und der Tiefgründigkeit der Böden ist die Filter- und Pufferkapazität als hoch bis sehr hoch zu bewerten. Die Funktion als Standort für Kulturpflanzen ist als mittel einzustufen. Bei der Funktion als Standort für die natürliche Vegetation wird die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch nicht erreicht. Insgesamt ist der Boden mit 2,17 als mittel zu bewerten.

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

Standort für naturnahe Vegetation	die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht	
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel (2.0)	
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	LN: gering (1.0)	Wald: mittel (2.0)
Filter und Puffer für Schadstoffe	LN: hoch bis sehr hoch (3.5)	Wald: hoch bis sehr hoch (3.5)
Gesamtbewertung	LN: 2.17	Wald: 2.50





Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe ist die zusätzliche Flächenversiegelung auf das Mindestmaß zu beschränken. Während der Bauarbeiten ist auf einen sorgsamen Umgang mit dem Oberboden, auf die fachgerechte Lagerung, die Vermeidung von Bodenverdichtungen sowie den ordnungsgemäßen Wiedereinbau des Oberbodens zu achten. Schadstoffeinträge sind grundsätzlich zu vermeiden.

Durch die geplante Bebauung erfolgt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine zusätzliche Flächenversiegelung von ca. 600 m<sup>2</sup>. Auf den Flächen erfolgt der vollständige Verlust der Bodenfunktionen. Es entstehen hohe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden. Der Kompensationsbedarf beläuft sich auf 5.208 Ökopunkte (8,68 Ökopunkten/m<sup>2</sup> x 600 m<sup>2</sup>).

Nach § 13 a BauGB werden diese Eingriffe als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig eingestuft. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

#### Schutzgut Grundwasser

Konkrete Angaben über den Grundwasserflurabstand liegen derzeit nicht vor. Im Gelände sind keine Hinweise auf oberflächennah anstehendes Grundwasser oder Hangschichtwasser zu erkennen. Aufgrund der Hanglage ist jedoch nicht mit einem stehenden Grundwasserkörper sondern allenfalls mit Hangschichtwasser zu rechnen.

Ein Wasserschutzgebiet ist im Vorhabenbereich nicht ausgewiesen. Das nächstliegende WSG liegt ca. 500 m nördlich der Fläche, und zwar WSG 205 Steinen Häge (Nr. 336205).

Insgesamt ist das Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser als Bereich von geringer bis mittlerer Bedeutung einzustufen.

Eingriffe in die Grundwasserstruktur durch die Gebäudefundamente sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Ebenso ist nicht mit erheblichen Schadstoffeinträgen, die zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserqualität führen könnten, zu rechnen, sofern die entsprechenden Vorschriften beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Treibstoffe, Schmiermittel) während der Bauarbeiten sowie bei der anschließenden Nutzung eingehalten werden.

Da aufgrund der Hanglage sowie der anstehenden Böden eine flächige Versickerung der Oberflächenabwässer nicht möglich ist, sollten zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zumindest entsprechend Retentionszisternen eingebaut werden.

Durch die Flächenversiegelung und Überbauung erfolgt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan die Reduzierung der Grundwasserneubildung auf einer Fläche von ca. 600 m<sup>2</sup>.

Die Eingriffe können durch die geplanten Maßnahmen nicht vollständig kompensiert werden. Nach § 13 a BauGB werden diese Eingriffe als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig eingestuft. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.



Schutzgut Klima/Luft**Regionales Klima**

Das vordere Wiesental sowie dessen Seitentäler gehören zu den klimatisch begünstigten Regionen in Deutschland. Die relativ hohe Jahresmitteltemperatur von ca. 8 - 9°C und durchschnittlichen Niederschlagsmengen von ca. 1.100 mm kennzeichnen das relativ milde Klima. Gemäß den Angaben in Klimaatlas und Landschaftsplan ist im Plangebiet mit 10 bis 20 Nebeltagen pro Jahr zu rechnen.

**Kleinklima**

Der Ort Hägelberg ist von drei Seiten von Wald umgeben. Nur im Süden sind die Flächen offen und reichen bis zur Aue des Fließgewässers Wiese hinab. Die Waldbereiche westlich und östlich von Hägelberg haben als Klimaschutzwald eine besondere Funktion, ebenso ein schmaler Streifen des nördlich gelegenen Waldgebietes. Eine weitere Funktion als Immissionsschutzwald weisen die südlich bzw. südwestlich angrenzenden Waldflächen auf.

Hinsichtlich des Kleinklimas entstehen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan durch den Verlust von 600 m<sup>2</sup> Gartenflächen allenfalls geringe zusätzliche Beeinträchtigungen. Damit einhergehen Überhitzungserscheinungen auf den zusätzlich versiegelten und bebauten Flächen. Die Beeinträchtigungen durch die Überhitzungserscheinungen bleiben auf das Plangebiet selbst beschränkt. Auswirkungen für benachbarte Flächen sind nicht zu erwarten.

Belastungen durch Schadstoffemissionen bleiben auf den Schadstoffausstoß durch Heizungen beschränkt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind hierdurch nicht zu erwarten.

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen erfolgt die Festsetzung von Pflanzbindungen für insgesamt 2 vorhandene Bäume. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind nicht möglich.

Da insgesamt die Anzahl der Bäume gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan konstant bleibt, sind hier keine weiteren Beeinträchtigungen für das Kleinklima zu erwarten.

Eine vollständige Kompensation der Eingriffe durch den Verlust der 600 m<sup>2</sup> Gartenflächen sowie die entstehenden Überhitzungserscheinungen kann nicht erreicht werden. Nach § 13 a BauGB werden diese Eingriffe als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig eingestuft. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Die überplanten Baugrundstücke liegen in einer innerörtlichen Freifläche, die bislang als Grünland oder Gartenfläche genutzt wurde. Die Fläche wird durch einen schmalen Fußweg durchschnitten. Eine Nutzung für die Naherholung ist allerdings nicht erkennbar.

Landschafts- bzw. ortsbildprägend sind derzeit in der Fläche die Obstbaumbestände sowie die kleinen Heckenstrukturen in den Randbereichen.





Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben sich keine erheblichen Eingriffe. Die veränderte Verkehrsführung und Anordnung der Baufenster wird nicht zu entscheidungserheblichen Auswirkungen für das Ortsbild führen. Auch der durch die verdichtete Bebauung um ca. 600 m<sup>2</sup> geringere Anteil an Gartenflächen wird sich nicht negativ auswirken.

Da des Weiteren gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan die Anzahl der Bäume konstant bleibt, sind auch diesbezüglich keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

#### Ergebnis

Als Konfliktschwerpunkt ist die zusätzliche Flächenversiegelung durch die Nachverdichtung von ca. 600 m<sup>2</sup> zu benennen. Hierdurch entstehen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan für das Schutzgut Boden hohe Beeinträchtigungen durch den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen sowie für das Schutzgut Pflanzen und Tiere geringe Beeinträchtigungen durch den Verlust von Gartenflächen. Bei den Schutzgütern Grundwasser, Klima/Luft und Landschaftsbild entstehen durch die geplante Nachverdichtung ebenfalls nur geringe Beeinträchtigungen.

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden für 2 Bäume Pflanzbindungen festgesetzt. Die weiteren Baumbestände innerhalb des Plangebietes können aufgrund der Verkehrsführung und Baufenster nicht erhalten werden. Des Weiteren erfolgt die Festsetzung von Retentionszisternen, da eine flächige Versickerung der Oberflächenabwässer aufgrund der Hanglage und der anstehenden Böden nicht möglich ist. Weiterhin erfolgt die Festsetzung von 10 weiteren Pflanzgeboten, so dass - wie im rechtskräftigen Bebauungsplan - insgesamt 12 Bäume als Pflanzgebot bzw. Pflanzbindung festgesetzt werden.

Im Hinblick auf den Artenschutz erfolgen zeitliche Einschränkungen für die Rodungsmaßnahmen der Baumbestände auf die Wintermonate. Der durch den teilweisen Verlust der vorhandenen Baumbestände zu erwartende Rückgang von Sommer- und Zwischenquartieren für die Fledermausfauna sowie von Brutstätten für die Vogelfauna wird durch das Aufhängen von Fledermaus- und Vogelnistkästen ausgeglichen. Zum Schutz der Reptilien- und Amphibienfauna ist im südlichen Plangebiet über die Bauzeit ein Schutzzaun zu errichten. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG kann durch die genannten Maßnahmen wirkungsvoll vermieden werden.

Durch die genannten Maßnahmen können die zusätzlichen Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter nicht vollständig kompensiert werden. Nach § 13 a BauGB werden diese Eingriffe als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig eingestuft. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.



## 8 KOSTEN

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

Die Erschließung erfolgt durch einen privaten Erschließungsträger. Die Einzelheiten werden in einem separaten Erschließungsvertrag geregelt.

## 9 REALISIERUNG

Die Flächen im Plangebiet – außer den einbezogenen Wege- und Straßengrundstücken – befinden sich in privatem Eigentum. Über den Erwerb der Grundstücke wurden mit dem Erschließungsträger Optionsverträge vereinbart. Der Bebauungsplan soll als Grundlage für Grenzregelung und Bodenordnung dienen. Die Flächen der öffentlichen Straßen und Wege gehen nach Fertigstellung in das Eigentum der Gemeinde über. Die Einzelheiten regelt ein separater Erschließungsvertrag.

Steinen, den 22. Juni 2016

  
König, Bürgermeister



**Planfertigung:**  
Wehr, den 14.06.2016



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

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

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

