

### 1 GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Mit der im Januar 2007 in Kraft getretenen Baurechtsnovellierung wurde den Trägern der kommunalen Planungshoheit ein Planungsinstrument für die Aktivierung innerörtlicher Bauflächenpotentiale an die Hand gegeben. Mit dem „beschleunigten Verfahren“ nach § 13 a BauGB besteht nun die Möglichkeit, Planungen für die Innenentwicklung unter erheblichen Verfahrenserleichterungen durchzuführen.

Die Zielrichtung ist, durch Nutzung der innerörtlichen Potentiale den Druck auf die Ausweisung von Neubaugebieten im Außenbereich zu mindern und somit die Umnutzung von Landschaft zu Siedlungs- und Verkehrsflächen einzudämmen.

Eine mögliche Maßnahme zur Erreichung dieser Zielsetzung ist die Nachverdichtung in bestehenden Baugebieten, die auf ältere Bebauungspläne zurückgehen.

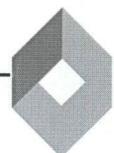
Im Plangebiet „Untere Straße“ im Ortsteil Hägelberg verfügt die Gemeinde Steinen noch über ein Grundstück, welches im Bebauungsplan als Parkplatz und Verkehrsgrünfläche ausgewiesen ist.

Der Bebauungsplan „Untere Straße“ wurde 1981 aufgestellt und 1983 in einem Teilbereich geändert. Der Geltungsbereich umfasst die Bebauung südlich der Rechbergstraße. Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das städtebauliche Konzept zielte auf eine aufgelockerte, einreihige Bebauung mit Einzelhäusern entlang der Straße.

Im Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 1164 befand sich wohl bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung ein (Wander-) Parkplatz, der als Bestand in den Bebauungsplan übernommen und als öffentlicher Parkplatz ausgewiesen wurde, wobei keine funktionelle Zuordnung erfolgt ist und ein besonderer Bedarf nicht begründet wurde.

Auf der Grünfläche im westlichen Grundstücksbereich befindet sich noch eine örtliche Hinweistafel mit einem Wanderwegeplan. Der südlich abzweigende Weg ist als Wanderweg ausgeschildert. Dennoch besteht für einen öffentlichen Parkplatz in der vorhandenen Größe an diesem Standort kein Bedarf, weshalb die Gemeinde die Fläche zu Wohnbaufläche umwidmen möchte.

Auf der Fläche sollen zwei Bauplätze ausgewiesen werden. Die Bebauung mit zwei Einzelhäusern fügt sich am besten in die vorhandene Bebauungsstruktur ein. Die Flächenausnutzung hierbei ist bereits leicht gegenüber dem vorhandenen Umfeld erhöht, liegt aber dennoch deutlich unter den Vergleichswerten einer Neubaugebietsplanung.



Eine höhere Ausnutzung durch Aufteilung in drei Bauplätze wurde als Variante untersucht, scheidet aber aus städtebaulichen Erwägungen aus. Mit dem dritten Bauplatz würde die 2. Bebauungsreihe eröffnet mit entsprechend nachteiligen Auswirkungen angesichts der exponierten Hanglage des Gebietes. Ferner ist an der Südgrenze des Grundstückes eine vorhandene Kanalleitungstrasse zu berücksichtigen, weshalb eine Aufteilung in drei Grundstücke zu ringsum sehr knappen Grenzabständen führen würde. Schließlich müsste die Erschließung des dritten Grundstückes über den vorhandenen Wirtschaftsweg erfolgen, der nicht – wie im Bebauungsplan dargestellt – als Erschließungsstraße ausgebaut ist und insofern für eine Erschließung nicht geeignet ist. An den Ausbau weiterer Erschließungsanlagen im Gebiet ist aber seitens der Gemeinde nicht gedacht.

Die Bebauung mit zwei Einzelhäusern bietet dagegen einen angemessenen Kompromiss zwischen hoher Nachverdichtung und Berücksichtigung des bestehenden Gebietscharakters, auch wenn hierfür bereits der im Bebauungsplan verankerte Mindestgrenzabstand auf die westlichen Grundstücksgrenzen verringert werden muss.

Diese Verringerung soll im übrigen für das ganze Gebiet gelten, um auch auf den bereits bebauten Grundstücken eine maßvolle Erhöhung der Grundstücksnutzung - beispielsweise im Zuge von An- und Umbauten – zu fördern.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll eine verbesserte Grundstücksnutzung ermöglicht werden. Aus städtebaulicher Sicht sind dagegen keine Bedenken zu ermitteln. Das Erschließungsnetz ist für die zusätzliche Bebauung generell ausreichend dimensioniert.

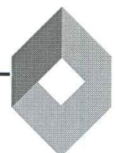
Ergänzend wird für das gesamte Plangebiet die textliche Bebauungsvorschrift bezüglich besonderer seitlicher Grenzabstände geändert mit dem Ziel, Hindernisse gegen eine nachträgliche Erhöhung der Grundstücksnutzung auszuräumen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll das innerörtliche Potential im Bereich „Untere Straße“ durch Nachverdichtung genutzt und somit die Innenentwicklung gefördert werden.

## 2 INHALT DER ÄNDERUNG

Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Parkplatz auf dem Grundstück Flst.Nr. 1164 wird aufgehoben. Die ausgewiesene Verkehrsgrünfläche wird ebenfalls aufgehoben. Stattdessen wird ein auf den Radius  $r = 8,0$  m vergrößerter Einmündungsradius des Wirtschaftsweges in die Untere Straße berücksichtigt.

Auf der Fläche des Flst. 1164 werden gemäß Darstellung im Lageplan-Deckblatt zwei neue Bauplätze mit einer südlich angrenzenden privaten Grünfläche ausgewiesen.





## **2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „UNTERE STRASSE“**

GEMEINDE STEINEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM **31.01.2012**

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften Ziff. 7 werden dahingehend geändert, dass der seitliche Mindestgrenzabstand auf die westlichen Grundstücksgrenzen von 6,0 m auf 4,0 m verringert wird.

Die Fläche wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen und den Festsetzungen der westlich angrenzenden Grundstücke zugeordnet.

### **3 ERSCHLIEßUNG**

Auswirkungen auf die Erschließung ergeben sich nicht.

Die Schmutz- und Regenwasserableitung erfolgt im Trennsystem. In der Rechbergstraße verlaufen eine Schmutzwasserleitung SW DN 250 sowie eine Regenwasserleitung RW DN 200. Die Hausanschlüsse erfolgen über eine Freispiegelleitung an den unteren SW-Kanal DN 500.

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz.

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

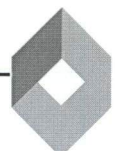
Die Bebauungsplanänderung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Die Voraussetzungen zur Einstufung des Verfahrens nach § 13 a BauGB liegen vor, weil mit der Änderung zwei zusätzliche Bauplätze geschaffen werden. Die übrigen Voraussetzungen wie Lage im Innenbereich, Größe etc. sind ebenfalls eingehalten.

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

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

Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gem. § 13a (1) BauGB wird 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.



## 2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „UNTERE STRASSE“

GEMEINDE STEINEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 31.01.2012

Da für das Baugrundstück bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, ist hinsichtlich der Bestandssituation die im Bebauungsplan dargestellte baurechtliche Ausweisung als Bestand anzusehen und zu bewerten und nicht die tatsächlich im Gelände vorhandene Situation.

Nach dem Bebauungsplan ist das Flst.Nr. 1164 etwa zur Hälfte als befestigte Verkehrsfläche „Parkplatz“ ausgewiesen. Damit liegt die zulässige Versiegelung etwa bei 0.5. Die vorgesehene Zuordnung der Bauplätze zu der westlich der Fläche geltenden Nutzungsschablone führt zu einer GRZ von 0.25, mit Anrechnung der Nebenanlagen entsprechend 0.38. Damit wird der künftige Versiegelungsgrad leicht unter demjenigen der Parkplatzausweisung liegen.

Unabhängig davon ist im Rahmen einer sachgerechten Abwägung der tatsächliche Bestand zu erfassen. Dieser stellt sich vorliegend als asphaltierte Parkplatzfläche sowie Böschungsgrünfläche mit Baumbestand dar. Entlang der Böschungsoberkante und im Einmündungsbereich stehen insgesamt 5 großkronige Laubbäume, von denen aufgrund der vorgesehenen Bebauung und der Aufweitung des Einbiegeradius zum südlich abzweigenden Wirtschaftsweg keiner erhalten werden kann. Eine Pflanzbindung für diese Bäume besteht nicht.

### Artenschutz

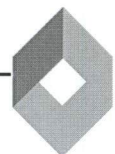
Im Rahmen der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen sind auch die Vorgaben des § 44 BNatSchG zum Artenschutz zu prüfen. Aufgrund der Jahreszeit (Dezember 2011) sind derzeit keine artenschutzrechtlichen Untersuchungen möglich.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Ausprägung der betroffenen Fläche ist allenfalls im Hinblick auf die Vogelwelt Vorkommen von seltenen oder gefährdeten Arten möglich. Da jedoch die Baum- und Heckenbestände im näheren Umfeld bzw. auf den Nachbargrundstücken erhalten bleiben und aufgrund der Siedlungsinnenlage ohnehin nur mit Vorkommen von siedlungsfolgenden und damit relativ häufigen Arten zu rechnen ist, können die Beeinträchtigungen im Hinblick auf den Artenschutz auch ohne vertiefende Untersuchungen als nicht erheblich eingestuft werden.

Aufgrund der Vorbelastungen durch die Erschließungsstraße und die bisherige Parkplatznutzung ist auf der Fläche nicht mit Vorkommen von störepfindlichen Tierarten zu rechnen.

Aufgrund von Alter, Stammumfang und Zustand der Bäume ergeben sich auch keinerlei Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte oder Winterquartier.

Auf vertiefende Untersuchungen kann somit verzichtet werden. Zur Vermeidung und Minimierung dürfen die vorhandenen Bäume nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar gefällt werden.





## **2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „UNTERE STRASSE“**

GEMEINDE STEINEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM **31.01.2012**

### Bodenschutzhinweise (LRA Lörrach, Umweltschutz)

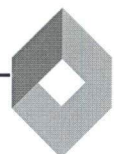
Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel humoses Bodenmaterial abgefahren wird, wie für die Erschließung des Baufeldes notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von humosem Bodenmaterial auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei trockener Witterung und trockenem Boden erfolgen. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen. Ein Überschuss an Oberboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungsmaßnahmen, Zwischenlagerung zur Wiederverwertung). Der anfallende Erdaushub ist möglichst innerhalb des Baugebietes wieder zu verwenden (Massenausgleich). Anfallender Straßenaufbruch (Parkplatz) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

## **5 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN**

Die sonstigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes "Untere Straße" in der Fassung der 1. Bebauungsplanänderung vom 25.08.1983, bleiben von der Änderung unberührt und gültig.

## **6 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Das Gebiet „Untere Straße“ einschließlich des Änderungsbereiches ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.



## 2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „UNTERE STRASSE“

GEMEINDE STEINEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 31.01.2012

### 7 VERFAHREN

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge des Bebauungsplanes „Untere Straße“ nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung. Die Änderung wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen einer 1-monatigen öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

aufgestellt:

Steinen, den 15. Feb. 2012



König  
- Bürgermeister -

Wehr, den 31.01.2012

GEOplan

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

