

1 GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG

Die Gemeinde Steinen beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes über eine insgesamt ca. 1,00 ha große Fläche im Bereich „In den Bergen“ im Ortsteil Hägelberg.

Das Gebiet „In den Bergen II“ wurde im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2006 als Wohnbauentwicklungsfläche aufgenommen und gilt für den Ortsteil Hägelberg als Wohnbauentwicklungsfläche zur Berücksichtigung des örtlichen Eigenbedarfes.

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

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück Flst.Nr. 121 ist im Eigentum der Gemeinde. Die Erschließungsstraße „In den Bergen“ 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. Die Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen bisher über Privatgrundstücke talwärts in die mittlere Straße „In den Bergen“. Aufgrund von fehlenden Leitungsrechten und teilweise bis zu vier Meter starken Überdeckungen ist eine Sanierung im Bestand technisch schwierig und unwirtschaftlich. Die Wasser- und Löschwasserversorgung ist als mangelhaft eingestuft.

Die aus verschiedenen Gründen erforderliche Erneuerung der Erschließung bietet nun den zeitlichen Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Im bestehenden Erschließungsweg werden eine neue Wasserversorgungsleitung, eine neue Entwässerung im Trennsystem sowie eine Nahwärmeleitung zum Anschluss an die örtliche Nahwärmeversorgung „Energie aus Bürgerhand“ verlegt. In der Folge wird auch der Straßenbau erneuert und in diesem Zuge die Fahrbahn auf durchgängig 4,75 m zuzüglich Bankett verbreitert.

Insofern liegt es nahe, die der Gemeinde gehörende Fläche nördlich 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 nördlichen Ortsrandes. Zur landschaftlichen Einbindung wird ein Grünstreifen zum Anpflanzen einer Gehölzhecke in den Geltungsbereich einbezogen, der gleichzeitig dem Ausgleich von notwendigen Eingriffen in bestehende Biotopstrukturen dient.

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



2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. 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 geht die Abgrenzung des Bebauungsplanes geringfügig über die Darstellung des FNP hinaus. Die Notwendigkeit ergibt sich aus der gebotenen Einbeziehung notwendiger Ausgleichsmaßnahmen und der Umgestaltung der Waldwegeanbindung, die gleichzeitig mit einer Wendemöglichkeit und der Anlage von einigen Waldparkplätzen verbunden wird. Die Nettobaufläche liegt bei 0,53 ha, also unwesentlich über der FNP-Ausweisung von 0,5 ha. Die Vergrößerung ergibt sich im Wesentlichen durch die Ausgleichsmaßnahmen (0,23 ha), die Einbeziehung der bestehenden Straße (0,14 ha) und die Neuanlage des Wirtschaftsweges mit Waldparkplatz (0,11 ha) auf somit insgesamt rund 1,0 ha.

Der Bebauungsplan kann insgesamt 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 außerhalb der ausgewiesenen Siedlungsflächen. Der Regionalverband war aber an der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2006 beteiligt und hat der Fläche zugestimmt.

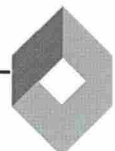
Aussagen des Regionalplanes stehen dem Planvorhaben nicht entgegen.

3 VERFAHRENSSTAND

Der Gemeinderat der Gemeinde Steinen hat am 28.02.2012 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den Bereich „In den Bergen II“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde in öffentlicher Sitzung am 22.05.2012 gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde in Form einer Planauflage vom 11.06.2012 bis 12.07.2012 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 17.01.2013 bis einschließlich 18.02.2013 durchgeführt. Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am 15.03.2013 gefasst.



4 GEBIETSBESCHREIBUNG

4.1 LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 121 (südl. Teil) und 1088/2 (südl. Teil). Zur Arrondierung der Waldwegeanbindung mit Wendemöglichkeit werden auch geringfügige Teile der Flst.Nr. 273, 274 und 122 sowie ein Teil des Straßengrundstückes Flst.Nr. 121/10 einbezogen. Die Grundstücke Flst.Nr. 121, 1088/2 und 121/10 befinden sich in Gemeindebesitz.

Die Abgrenzung des Gebietes ergibt sich im Süden entlang des bestehenden Erschließungsweges „In den Bergen“. Nördlich erfolgt die Abgrenzung entsprechend einer Baugrundstücktiefe von 25 bis 27 Metern zuzüglich einer 5 Meter breiten Grünfläche mit festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil. Östlich erfolgt die Abgrenzung entlang der östlichen Grundstücksgrenze von Flst.Nr. 121. Westlich erfolgt die Abgrenzung entsprechend der im zeichnerischen Teil festgesetzten Verkehrsflächen zur Waldwegeanbindung mit Wendemöglichkeit.

Das Gelände steigt leicht von Süd nach Nord an, es liegt gegenüber dem Erschließungsweg „In den Bergen“ etwa 2,0 m bis 2,50 m über den Straßenhöhen. Die Höhenlage liegt zwischen ca. 475,00 m ü. NN und ca. 485,00 ü. NN.

Die Gesamtfläche des Planbereiches beträgt etwa 1,00 ha.

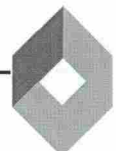
4.2 ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

4.3 BIOTOPFLÄCHEN

Auf der Fläche sind zwei gem. § 32 NatschG kartierte Biotop betroffen. Es handelt sich um Feldhecken und Feldgehölze (Biotop Nr. 8312-336-0285 und 0286) entlang des Erschließungsweges und entlang des Wirtschaftsweges. Bei einer Erhaltung der Biotopflächen wäre die geplante Bebauung nicht realisierbar. Die Untere Naturschutzbehörde hat auf Antrag der Gemeinde den Eingriff in die Biotop unter Voraussetzung einer entsprechenden Ausgleichsmaßnahme mit Entscheidung vom 24.02.2012 genehmigt. Als Ausgleichsmaßnahme wird entlang der nördlichen Gebietsgrenze ein Grünstreifen zum Anpflanzen einer Gehölzhecke ausgewiesen. Die Nachpflanzung der gerodeten Hecke erfolgt im Frühjahr 2013, sobald das Ergebnis der Offenlage vorliegt und keine weiteren Planänderungen zu erwarten sind.

Die Maßnahme dient der Wiederherstellung der Biotopstrukturen sowie auch der landschaftlichen Einbindung des Baugebietes.



4.4 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Das Grundstück Flst.Nr. 121 wird gegenwärtig landwirtschaftlich als Grünlandfläche, das Flst.Nr. 1088/2 als Ackerfläche genutzt. Durch die Planung werden der landwirtschaftlichen Nutzung etwa 0,8 ha Nutzfläche entzogen. Auf der verbleibenden Fläche kann die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden, allerdings werden hier weitere Streuobstbäume zum Eingriffsausgleich vorgesehen.

Das Landratsamt Lörrach (Landwirtschaft) hat im Zuge der Voranhörung darauf hingewiesen, dass die betroffenen Flächen als gut zu bewirtschaftende und ertragsfähige Böden eingestuft sind. Eine Umwidmung in Bauland oder Ausgleichsflächen solle deshalb nicht erfolgen. Auf die Erschließung der verbleibenden Wirtschaftsfläche und die Befahrbarkeit des Wirtschaftsweges für landwirtschaftliche Geräte und Maschinen sei zu achten, ebenso auf die Einhaltung von Grenzabständen zu landwirtschaftlichen Flächen beim Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken. Zur Kompensationsmaßnahme auf Flst.Nr. 121 wurde angemerkt, dass aus landwirtschaftlicher Sicht der Verzicht auf Düngung unter Umständen zu einer Verschlechterung des Artenreichtums führt.

Die Entscheidung zur Inanspruchnahme der Fläche ist jedoch im Grundsatz bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes getroffen worden und somit nicht mehr Gegenstand der im Bebauungsplanverfahren vorzunehmenden Abwägung. Die Erschließung der verbleibenden Wirtschaftsflächen wird über den neu anzulegenden Wirtschaftsweg gesichert. Aufgrund der lehmigen und von Natur aus relativ nährstoffreichen Böden sind keine negativen Auswirkungen auf die Artenzusammensetzung zu erwarten.

4.5 FORSTLICHE BELANGE

Westlich des Plangebietes grenzt Wald an. Im Vorentwurf wurde davon ausgegangen, dass die Walgrenze entlang der Erschließungsstraße „In den Bergen“ und weiter nördlich entlang der Grundstücksgrenze von Flst.Nr. 1088/2 verläuft.

Das Landratsamt Lörrach (Forst) hat im Zuge der Voranhörung darauf hingewiesen, dass die bestehende Bestockung entlang des Wirtschaftsweges als Wald einzustufen ist. An der westlichen Gebietsgrenze würden somit Waldflächen in Anspruch genommen werden. Hierfür werde eine Waldumwandlungserklärung erforderlich. Das geplante Bau- fenster sei im Hinblick auf den erforderlichen Waldabstand noch zu überprüfen.

Bei einem Ortstermin wurde die Vorgehensweise in Bezug auf die erforderliche Waldumwandlung und die dafür vorzusehenden Flächen abgestimmt. Die zu entwidmende Waldfläche umfasst einschließlich der Waldwege 1250 m². Als forstrechtliche Ausgleichsmaßnahme für die Entwidmung von Waldflächen wird die Anlage vom 14 Kleingewässern auf gemeindeeigenen Waldflächen herangezogen. Die Umwandlungsgenehmigung wurde in Aussicht gestellt und wird vor Eintreten der Rechtskraft des Bebauungsplanes erteilt.

Nach erfolgter Waldumwandlung wird mit den im Bebauungsplan eingetragenen Bau- grenzen und Gebäuden der mindestens erforderliche Waldabstand von 30 Metern ein- gehalten.



4.6 KENNDATEN DER PLANUNG

Flächenbezeichnung	ha (ca.)	% (ca.)
Nettobaufläche	0,53	53
Maßnahmenfläche Gehölzhecke/Ausgleich	0,23	23
Öffentliche Verkehrsfläche „In den Bergen“	0,14	14
Öffentliche Verkehrsflächen Besondere Zweckbestimmung Anschluss Waldwege/Wendeplatz/P	0,11	11
Gesamt	1,02	100,0 %

Anz	Gebäudetyp	BGF (ca.)	WE (ca.)	EW (ca.)
8	Einzelhäuser		12	30
0	Doppelhaushälften		-	-
8			12	30

Bruttobauland: 0,67 ha

Nettobauland: 0,53 ha

Bruttodichte: (Personen/Bruttobauland) = 45 P / ha

Durchschnittliche Grundstücksgröße: 660 qm

Die versiegelbare Fläche ermittelt sich wie folgt:

Gesamtfläche	1,02 ha
Abzgl. festgesetzte Ausgleichsflächen	- 0,23 ha
Abzgl. öffentl. Verkehrsflächen „In den Bergen“	- 0,14 ha
Abzgl. öff. Verkehrsfläche Anschluss Waldwege/P	- 0,12 ha
Nettobaugrundstücksfläche	0,53 ha

0,53 ha Wohnbaufläche x 0,40 GRZ x 1,5 (Anrechnung) bis
max. 0,6 = 0,32 ha Gesamtversiegelung

0,32 ha

zzgl. Flächen Erschließung (wassergebunden befestigt)

0,12 ha

zzgl. Erschließungsflächen (Bestand)

+ 0,14 ha

abzgl. bereits versiegelte Straßen- und Wegeflächen

- 0,15 ha

Summe versiegelbare Fläche ca.

0,43 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 vorhandene und zur Erneuerung bzw. zum Ausbau vorgesehene Erschließungsstraße „In den Bergen“ erschlossen.

Die vorgesehene Verbreiterung der Straße erfolgt auf der Nordseite, also in das Plangebiet hinein. Der neue nördliche 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.

Während der Baumaßnahmen werden die künftigen Baugrundstücke vorübergehend für die Anlage einer Baustraße in Anspruch genommen.

5.2 GEHWEGE

Im Abschnitt des Bebauungsplanes ist kein Gehweg vorgesehen. Im Zuge des Ausbaus der vorhandenen Erschließungsstraße „In den Bergen“ wird ein fahrbahnbegleitender Gehweg von Süden her bis zum Anschluss an das Waldwegenetz ergänzt. Die Weiterführung nach Osten endet als Stichstraße ohne den Anschluss weiterer Wegeverbindungen, so dass – in Verbindung mit dem geringen Verkehrsaufkommen – ein weiterführender Gehweg nicht erforderlich ist.

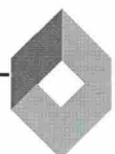
5.3 ANSCHLUSS WALDWEGE/WENDEPLATZ/WALDPARKPLATZ

An der westlichen Plangebietsgrenze wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Auf dieser Fläche erfolgt die Anbindung der vorhandenen Waldwege an das Ortstraßennetz. Gleichzeitig wird in diesem Verknüpfungsbereich eine Wendefläche mit Radius $r=11$ m bei Mitnutzung der Erschließungsstraße vorgesehen, da nach der Umwandlung des bisherigen Parkplatzes an der Unteren Straße in zwei Bauplätze ansonsten keine Wendemöglichkeit mehr besteht. Nördlich des Wendeplatzes werden überdies sechs Parkplätze als Waldparkplatz angelegt, da dieser Bereich auch als Ausgangspunkt für Wanderer und Spaziergänger dient.

5.4 STELLPLÄTZE

Öffentliche Stellplätze sind in geringer Anzahl im Bereich des Wendeplatzes mit Anbindung an das Waldwegenetz vorgesehen. Diese Stellplätze stehen jedoch nicht im Zusammenhang der baulichen Nutzung, sondern werden im Sinne eines Waldparkplatzes in wassergebundener Oberfläche hergestellt.

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 In den Bergen II zu. Im ländlichen Raum liegt die PKW-Dichte aufgrund der geringeren Siedlungsdichte und geringeren Versorgung im ÖPNV erheblich höher als in Ballungsräumen. Die Fahrzeugdichte dürfte in der Gemeinde Steinen als Flächengemeinde mit sieben Ortsteilen sogar noch über dem für den Landkreis Lörrach ausgewiesenen Wert von 1,5 Fahrzeugen pro Haushalt liegen.

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

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

5.5 VERSORGUNG / ENTSORGUNG

5.5.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung für das Plangebiet kann durch Anschluss an die geplanten neuen Versorgungseinrichtungen gesichert werden. In der auszubauenden Erschließungsstraße wird eine Wasserversorgungsleitung DN 150 im Ringschluss vorgesehen.

5.5.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Eine geordnete Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss an das geplante neue örtliche Leitungsnetz sichergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. In der auszubauenden Erschließungsstraße wird eine Schmutzwasserleitung DN 250 vorgesehen.

5.5.3 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 zwangsenteerten 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

Die EnergieDienst GmbH als Versorgungsträger weist darauf hin, dass die elektrische Versorgung der geplanten Neubauten durch Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen erfolgen wird. Die Versorgung erfolgt mit Erdkabeln. Um rechtzeitige Koordinierung (Vorlauf min. 6 Wochen) wird gebeten.

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 „In den Bergen“ auch an das geplante Baugebiet herangeführt wird.

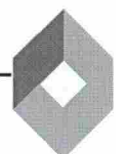
Da die Gemeinde als Eigentümer die neu zu bildenden Baugrundstücke veräußern wird, kann sie im Wege der Kaufverträge den Anschluss an das Nahwärmenetz verbindlich festlegen.

5.5.7 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH als Versorgungsträger weist darauf hin, dass zur telekommunikationstechnischen Versorgung die Verlegung neuer Kabel innerhalb und außerhalb des Planbereiches erforderlich werde. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Um rechtzeitige Koordinierung (Vorlauf min. 4 Monate) wird gebeten.

5.5.8 Baugrund/Geologie

Das Regierungspräsidium Freiburg (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) weist darauf hin, dass das Plangebiet im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten und verkarsteten Kalk- und Mergelsteinen des Unteren Muschelkalks liegt, die von unterschiedlich mächtigen, bindigen Deckschichten überlagert sein können. Es muss mit einem uneinheitlichen, mitunter stark setzungsfähigen Baugrund gerechnet werden. Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Eine objektbezogene Baugrundberatung wird empfohlen.



6 GEPLANTE BEBAUUNG

6.1 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Die Wohnbauentwicklungsfläche umfasst etwa 0,53 ha. Der Flächenumriss wird bestimmt durch die bestehenden Erschließungsstraße „In den Bergen“ 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. Ferner war am westlichen Gebietsrand die Anbindung der vorhandenen Waldwege und die Schaffung einer Wendemöglichkeit in das Plankonzept zu integrieren.

Ziele und Grundsätze

- ☒ **Landschaftliche Einbindung des Gebietes durch Grünflächen**
- ☒ **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 660 m².

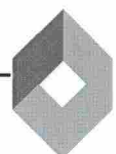
Die Ausweisung von Einzelhäusern entspricht der Bedarfssituation vor Ort.

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.

Zur Berücksichtigung der Ortsrandlage, der bestehenden Siedlungsstruktur und der leichten Hanglage werden die Grundstücke mit durchschnittlich 660 m² etwas größer gebildet, als dies bei anderen Baugebieten beispielsweise im Hauptort Steinen üblicherweise der Fall ist. Dadurch kann auch der Zielwert von 50 E/ha nicht ganz erreicht werden. In der Gesamtabwägung wird hier der Bezug auf die vorhandenen Siedlungsstrukturen und die Ortsrandlage in Verbindung mit der gegebenen Topographie höher gewichtet als eine größere Bebauungsdichte.



Freiraum

Über die weiterführenden Waldwege 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.

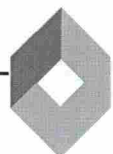
6.3 MAß DER NUTZUNG

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. 45 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)

Im Rahmen des Scopingverfahrens kann aus Sicht des Verfassers festgestellt werden, dass für die Abarbeitung der in der Umweltprüfung darzustellen Sachverhalte eine ausreichende Datengrundlage vorliegt. Die im Vorentwurf noch fehlenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen sowie eine erneute Kartierung der Grünlandflächen erfolgten im Frühjahr/Sommer 2012.

Die Hinweise des Landratsamtes und Privater bzgl. der Biotoptypenbewertung sowie des Artenschutzes werden somit entsprechend berücksichtigt.

Durch den Bebauungsplan „In den Bergen II“ mit einer Gesamtfläche von ca. 1,02 ha ist die Sicherung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen geplant.

Das Gebiet „In den Bergen II“ wurde im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2006 als Wohnbauentwicklungsfläche aufgenommen und gilt für den Ortsteil Hägelberg als Wohnbauentwicklungsfläche. Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke sind im Eigentum der Gemeinde. Die Erschließungsstraße „In den Bergen“ ist in diesem Abschnitt bisher nur einseitig bebaut. Die aus verschiedenen Gründen erforderliche Erneuerung der Erschließung bietet nun den zeitlichen Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Mit der Bebauung erfolgt auch eine neue und dann endgültige Gestaltung des nördlichen Ortsrandes.

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

Im Rahmen der Konfliktanalyse wurden folgende Konfliktpunkte festgestellt:

- Zusätzliche Versiegelung und –überbauung von ca. 0,4 ha mit hohen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen auf diesen Flächen.
- Hohe Eingriffe durch den Verlust von ca. 1.750 m² Feldhecken (teilweise nach § 30 BNatSchG besonders geschützt), mittlere Eingriffe durch den Verlust von ca. 4.550 m² Grünlandflächen, geringe Eingriffe durch den Verlust von ca. 1.370 m² Ackerfläche für das Schutzgut Pflanzen und Tiere
- Geringe Beeinträchtigungen durch die Verringerung der Grundwasserneubildung durch die Flächenversiegelung von ca. 0,4 ha.
- Mittlere bis hohe Eingriffe für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung durch die zusätzliche Flächenversiegelung und Überbauung gut einsichtiger Hangbereiche, den Verlust einer Feldhecke

Für die weiterhin in der Umweltprüfung abzuarbeitenden Gesichtspunkte bzw. Schutzgüter ergaben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen.



Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung stehen folgende Maßnahmen zur Verfügung:

- Zur Vermeidung und Minimierung ist der Eingriff in die Feldhecken, sowohl bauzeitlich als auch anlagebedingt, auf die unbedingt notwendigen Flächen zu beschränken.
- Für die restliche § 30 Feldhecke Hägelberg II besteht eine Pflanzbindung auf etwa 400 m² Fläche, für die Feldhecke im westlichen Plangebiet ebenso auf etwa 150 m² Fläche.
- Befestigung von Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen;
- Reduzierung der Flächenversiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen;
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauarbeiten;
- fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens. Die Vorgaben gemäß § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DNI19731 sind bei der Verwertung von Bodenmaterial einzuhalten.
- Einbau von Retentionszisternen mit gedrosselter und zeitverzögerter Wasserabgabe
- Vermeidung von Schadstoffemissionen mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten (z.B. Treib- und Schmierstoffe),

Als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind folgende Maßnahmen geplant:

- Pflanzung einer artenreichen Feldhecke auf den dafür vorgesehenen Flächen mit ca. 1.750 m² im nördlichen Randbereich des Plangebietes.
- Pflanzung von je einem hochstämmigen und standortgerechten Baum pro 400 m² angefangene und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Außerhalb aber unmittelbar an das Plangebiets angrenzende erfolgt

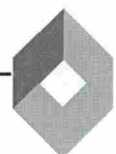
- die Extensivierung der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grünflächen (Flst. Nr. 121) mit Entwicklung von mageren Mähwiesen mittlerer Standorte sowie Pflanzung von insgesamt 15 standortgerechte, gebietsheimische Streuobstbäumen

Außerhalb des Plangebiets, in den Waldbereichen der Gemarkungen Steinen, Hüsingern und Hägelberg erfolgt

- die Anlage von 14 naturnahen Tümpeln auf gemeindeeigenen Flurstücken zur Schaffung von hochwertigen Feuchtbiostruktur und Kleingewässern für die Amphibienfauna.

Durch die genannten Maßnahmen können die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere vollständig und schutzgutspezifisch kompensiert werden.

Die beim Schutzgut Pflanzen und Tiere entstehende Überkompensation von 32.900 Ökopunkten durch die Entwicklung einer Feldhecke im nördlichen Randbereich des Plangebietes, Pflanzung von min. 8 Bäumen im Bereich der Baugrundstücke Extensivierung der Nutzung mit Entwicklung von Magerrasen mit lockerem Streuobstbestand sowie Anlage von 14 Tümpeln in den Waldflächen der Umgebung wird zur Kompensation der beim Schutzgut Boden entstehenden Eingriffe angerechnet.



8 KOSTEN

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

Diese Kosten entstehen jedoch unabhängig von der Ausweisung des Gebietes „In den Bergen II“, 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.

27. März 2013

Steinen, den



König, Bürgermeister

Planfertigung:

Wehr, den 19.03.2013

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

Fachliche Bearbeitung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB

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

