

1 ERFORDERLICHKEIT

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung und der örtlichen Bauvorschriften wird erforderlich, um im Bereich „Im Brunnacker“ der Gemarkung Endenburg eine einzelne Außenbereichsfläche, die zu einer städtebaulich noch vertretbaren Arrondierung herangezogen werden kann, in den im Zusammenhang bebauten Bereich einzubeziehen.

Für das Grundstück Flst.Nr 39/3 (Teil) wurde der Gemeindeverwaltung Steinen eine Bauanfrage zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes vorgelegt. Der Bauherr und Antragsteller ist Inhaber der dort ansässigen Zimmerei und wohnt derzeit noch im elterliche Anwesen Im Brunnacker 3.

Zur Begründung des Bauvorhabens wird angeführt, dass der Antragsteller nach der Geschäftsübernahme der Zimmerei aufgrund der derzeit sehr beengten Platzverhältnisse ein eigenes Wohn- und Bürogebäude benötigt. Ausweichmöglichkeiten innerhalb des Gebäudebestands bestehen nicht.

Das Vorhaben wurde mit der Gemeinde und dem Landratsamt abgestimmt. Das Landratsamt Lörrach hat auf die Außenbereichslage des Baugrundstückes hingewiesen, die eine Genehmigung nicht zulasse. Nur wenn - beispielsweise durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung - die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden könnten, sei demnach eine Bebauung zulässig.

Die einzubeziehende Fläche ist derzeit nach § 35 BauGB als Außenbereich einzustufen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche - wie der gesamte Ortsteil Endenburg - nicht als Baufläche dargestellt. Das Landratsamt Lörrach (Baurecht) hat im Rahmen der Vorabstimmung des Bauantrages jedoch in Aussicht gestellt, den Bereich Kirche, Friedhof Rathaus sowie das nahe gelegene Gasthaus zum Innenbereich zu erklären.

Die erforderliche Prägung der einzubeziehenden Flächen ist durch die bauliche Nutzung der Umgebung hinreichend gegeben.

Die noch nicht bebaute Fläche wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Endenburg einbezogen (Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB). Für die einbezogene Fläche werden einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und landschaftsgerechte Einbindung zu sichern.

Die Flächen nördlich des Baugrundstückes (Flst.Nr. 40(Teil), Flst.Nr. 39/2(Teil), Flst.Nr. 42 (Teil), Flst.Nr. 41/1(Teil), Flst.Nr. 44, Flst.Nr. 43 und Flst.Nr. 39) werden in die Satzung einbezogen, obwohl in diesem Bereich derzeit keine Bauvorhaben bekannt sind. Eine unter städtebaulichen Gesichtspunkten begründete Abgrenzung muss diesen Bereich aber einbeziehen, um die Arrondierung des Ortsrandes abschließend festzulegen.

Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der einbezogenen Fläche geschaffen werden.

Mit der einbezogenen Fläche wird die Errichtung von einem zusätzlichen Wohn- und Bürogebäude ermöglicht. Die Bebauung dient der Eigenbedarfsentwicklung auf der Gemarkung Endenburg.

2 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Das Satzungsgebiet liegt am westlichen Rand der Gemarkung Endenburg. Die vorhandene Bebauung besteht hier aus vorwiegend älteren Wohn- und Ökonomiegebäuden mit einer noch erkennbaren landwirtschaftlichen Prägung.

Die Arrondierung des westlichen Ortsrandes um ein weiteres Gebäude wird sich nicht nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Das bestehende Betriebsgelände der Zimmerei wird lediglich mit einem zusätzlichen Wohngebäude arrondiert. Dieses wird so in die bestehende Bebauung und in das vorhandene Gelände integriert, dass ein enger Zusammenhang zur vorhandenen Bebauung hergestellt wird. Hinsichtlich Gebäudestellung und äußere Gestaltung wird sich das geplante Gebäude gut in die vorhandene Bebauung einfügen.

Die städtebaulichen Gesichtspunkte werden abgesichert über Festsetzungen, die in die Satzung verbindlich aufgenommen werden. Hierzu zählen insbesondere die Ausweisung von nicht überbaubaren privaten Grünflächen zur Sicherstellung von ausreichenden Freiflächen. Auch mit der Begrenzung der Grundfläche sowie der Anzahl der Wohneinheiten wird eine städtebaulich unerwünschte Verdichtung am Ortsrand ausgeschlossen.

Zudem handelt es sich um eine eng begrenzte, auf den nachgewiesenen Eigenbedarf vor Ort bezogene Entwicklung. In der Summe und auf das Gemeindegebiet bezogen können auch solche begrenzten Einzelentwicklungen unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dazu beitragen, dass der Bedarf für Neuausweisungen von Baugebieten abgeschwächt werden kann.

So wird auf diesem Wege dem bauleitplanerischen Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

3 BERÜCKSICHTIGUNG DER GESETZLICHEN EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG (§1A BAUGB)

Gemäß § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung und des Ausgleichs der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Nachfolgend werden die zu erwartenden Eingriffe beschrieben und bewertet sowie Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen. Die Bestandsaufnahme ist kartographisch im beigefügten Bestandsplan dokumentiert. Pläne des Wasser-, Abfall oder Immissionsschutzrechtes liegen für den Planbereich nicht vor. Der Landschaftsplan der Gemeinde Steinen (Planungsgruppe Ökologie und Umwelt 1995) wurde im Zuge der Bestandserfassung ausgewertet.



Da es sich nur um den Bau eines Einzelhauses handelt, können bereits im Vorfeld der weiteren Untersuchungen erhebliche Beeinträchtigungen der Naturhaushaltes durch baubedingte Lärm- bzw. Schadstoffemissionen ausgeschlossen werden.

Durch das Wohnhaus ist weiterhin keine entscheidungserhebliche Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs oder von sonstigen Belastungsfaktoren auszugehen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes führen können.

Die nachfolgenden Darstellungen beschränken sich somit auf die anlagebedingten Wirkfaktoren der Flächenversiegelung sowie der Flächeninanspruchnahme durch die erforderlichen Geländemodellierungen.

3.1 LAGE IM RAUM - UNTERSUCHUNGSGEGENSTAND

Das Satzungsgebiet liegt am nördlichen Rand des Ortsteiles Endenburg. Die Bebauung besteht hier aus verstreut angesiedelten Bauerhöfen, wobei diese teilweise durch Anbauten oder neuere Wohngebäude ergänzt werden.

3.2. SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

3.2.1 BESTANDSBEWERTUNG

Für die Bestandserfassung erfolgte am 24.04.2008 eine Kartierung im Gelände.

Auf der Fläche des Bebauungsplangebietes sowie auf den direkt angrenzenden Flächen konnten folgende Biotoptypen unterschieden und bewertet werden.

A. Lebensräume besonderer Bedeutung

Als Lebensraum mit besonderer Bedeutung ist der westlich des Baugrundstücks verlaufende Wassergraben sowie die begleitenden Strukturen mit Sumpfdotterblumen, Mädesüß, Binsen und Seggenbeständen zu nennen. Diese Flächen liegen jedoch außerhalb des Baugrundstücks und werden durch die Baumaßnahmen nicht tangiert. Die Flächen sind nicht als nach § 32 LNatSchG besonders geschützte Biotope kartiert.

B. Lebensräume allgemeiner Bedeutung

Als Lebensräume mit geringer bis mittlerer Bedeutung wurden im Geltungsbereich festgestellt:

<div><div>1</div><div>Fettweiden mittlerer Standorte mit jüngeren Streuobstbäumen</div></div>	<p>Auf dem unmittelbaren Baugrundstück erfolgt die landwirtschaftliche Nutzung als Pferdeweide. Hier waren zum Aufnahmezeitpunkt tritt- und bissfeste Krautarten wie Löwenzahn, roter und weißer Klee, Wiesenschaumkraut, Spitzwegerich, Hahnenfuß und Labkraut zu finden. Als Grasarten waren lediglich Weidelgras, Wiesenfuchsschwanz und Glatthafer zu erkennen.</p> <p>Entlang der vorhandenen Zufahrt hinter die große Betriebshalle sind jüngere Obstbäume vorhanden. Dies sind eine Birne, ein Apfel, ein Nussbaum sowie eine Kirsche. Die Stammdurchmesser liegen zwischen 20 – 30 cm. Die Bäume weisen einen guten Pflegezustand auf.</p> <p>Insgesamt ist die Weidefläche mit den Obstbäumen als Lebensraum mit mittlerer Bedeutung einzustufen.</p> <p>Schutzstatus: ohne Bewertung: Lebensraum mittlerer Bedeutung</p>
--	--

C. Lebensräume geringer Bedeutung

Als Lebensräume mit geringer Bedeutung (überwiegend intensive Nutzung, stark unterdurchschnittlichen Artenzahlen und nahezu ausschließlichem Vorkommen euryöker und ubiquitärer Arten) sind im Plangebiet vorhanden:

2	Gartenflächen	Im Umfeld der vorhandenen Gebäude sind Rasenflächen, Gartenflächen für Gemüse, Beerenobst usw. vorhanden. Auch in diesen Flächen sind verschiedene Obstbäume sowie Ziersträucher Forsythien, Flieder, Thuja und andere zu finden. Die Gartenflächen werden hauptsächlich als Rasenflächen genutzt. Stauden oder Gemüsebeete sind nur kleinflächig angelegt.
		Schutzstatus: ohne Bewertung: Lebensraum geringer bis mittlerer Bedeutung
3	Asphalt und Schotterflächen / Gebäude	Die im Bereich der Privatgrundstücke vorhandenen und befestigten Garagenzufahrten und Wege sowie die mit Gebäuden überbauten Flächen sind als Lebensräume mit geringer Bedeutung einzustufen.
		Schutzstatus: ohne Bewertung: Lebensraum geringer Bedeutung

3.2.2 EINGRIFFSBESCHREIBUNG UND –BEWERTUNG

Das gesamte Plangebiet der Ergänzungssatzung umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha. Die naturschutzrechtlich relevanten Eingriffe bleiben auf den Bereich des geplanten Einfamilienhauses mit einer Fläche von ca. 0,09 ha beschränkt. Die nördliche bereits vorhandenen Gebäude, Garten- und Grünflächen bleiben unverändert erhalten. Die nachfolgenden Darstellungen beschränken sich auf die eigentliche Eingriffsfläche.

Durch die Bebauung erfolgt somit der Verlust von ca. 0,09 ha Weideflächen sowie von ca. 4 vorhandenen Streuobstbäumen durch die Flächenversiegelung und –überbauung von ca. 0,03 ha durch das Gebäude und Nebenflächen wie Wege oder Terrassen sowie durch die Geländemodellierungen bzw. Anlage von Gartenflächen im Seitenbereich des neuen Gebäudes.

1.	Weidefläche mit 4 Streuobstbäumen	0,09	1	0,09
		Summe	0,09	0,09

Hieraus ergibt sich ein Kompensationsflächenbedarf von ca. 0,09 ha für das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

3.2.3 VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG VON EINGRIFFEN

Zur Vermeidung von Eingriffen wurde der Erhalt der vorhandenen Einzelbäume geprüft. Aufgrund der Gelände- und Platzverhältnisse ist dies jedoch nicht möglich.

3.2.4. KOMPENSATION UND BILANZIERUNG DER EINGRIFFE

Hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere wurde im Zuge der Eingriffsbeschreibung ein erforderlicher Kompensationsbedarf von ca. 0,09 ha ermittelt.

Für die Kompensation der dargestellten und weder vermeid- noch minimierbaren Eingriffe für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind vorgesehen:

	Maßnahme	Fläche in ha	Kompensationsfaktor	anrechenbare Kompensationsfläche
1.	Pflanzung von 4 standortgerechten Obstbäumen im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze zur Einbindung des Gebäudes in die Landschaft (Flächenansatz 100 m ² pro Baum)	ohne Flächenansatz	1	ohne Flächenansatz
2.	Pflanzung von 9 standortgerechten Streuobstbäumen entlang der Wirtschaftswege bzw. Nutzungsgrenzen auf dem Flurst. Nr. 39/3 (Flächenansatz 100 m ² pro Baum)	0,09	1	0,09
	Summe	0,09		0,09
3.	Pflanzung von 2 weiteren standortgerechten Streuobstbäumen auf dem Flurst. Nr. 39/3 zur Kompensation der Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden	0,02	1	0,02
	Summe	0,11		0,11

Insgesamt können den Eingriffen in Biotopstrukturen sowie dem sich daraus ergebenden Kompensationsbedarf von ca. 0,09 ha und 4 Baumpflanzungen entsprechende Kompensationsmaßnahmen mit einer anrechenbaren Fläche von ca. 0,09 ha und 4 Baumpflanzungen gegenübergestellt werden. Somit können die für das Schutzgut Pflanzen und Tiere entstehenden Eingriffe vollständig und schutzgutspezifisch kompensiert werden.

3.3 SCHUTZGUT BODEN

3.3.1. BESTAND

Das Plangebiet ist geologisch dem Grundgebirgsschwarzwald mit kristallinen Gesteinen wie Glimmerschiefer und Gneisen zuzuordnen. Aus den grusigen bis schutthaltigem und sandigem Lehm und lehmigen Sand über Kristallinschutt entwickeln sich in der Regel Braunerden und Parabraunerden.

Zur Berücksichtigung der Einzelfunktionen für das Schutzgut Boden sind gemäß dem Bodenschutzgesetz 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

Im Landschaftsplan wird den Böden im Hinblick auf die Funktion als Standort für Kulturpflanzen eine geringe bis mittlere Eignung zugeordnet. Die Flächen werden vorwiegend als Grünland und Streuobstwiesen genutzt.

Als Funktion im Wasserkreislauf ist den Böden ebenfalls eine mittlere Bedeutung zuzuordnen.

Im Hinblick auf die Filter- und Pufferfunktion ist den Böden ebenfalls eine geringe bis mittlere Eignung zugeordnet, da sie einen relativ geringe Mächtigkeit über dem Grundgestein sowie einen relativ geringen Feinerdanteil und Kalkgehalt aufweisen.

Im Hinblick auf die Eignung als Standort für die natürliche Vegetation weisen die Böden ebenfalls eine mittlere Eignung auf, da extreme Standortbedingungen fehlen.

Zusammenfassend wird den Böden insgesamt eine mittlere Leistungsfähigkeit hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen zugeordnet.

Die Empfindlichkeit der Böden gegenüber einer Flächenversiegelung ist aufgrund des dadurch entstehen vollständigen Verlustes der Bodenfunktionen grundsätzlich als hoch einzustufen.

3.3.2. BESCHREIBUNG DER EINGRIFFE

Durch die geplante Bebauung mit Festsetzungen zur maximalen Gebäudefläche von 200 m² sowie von jeweils 100 m² für Nebenanlagen wie Terrassen und Wege erfolgt ein vollständiger Verlust der Bodenfunktionen auf einer Fläche von max. 0,03 ha.

Weitere untergeordnete Eingriffe erfolgen durch die Geländemodellierungen im Bereich der Baugrundstücke zur Anlage der Hausgärten mit Beeinträchtigungen untergeordneten Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.

Ermittlung Kompensationsbedarf Schutzgut Boden

Fläche in ha F(ha)	Bewertungsklasse vor dem Eingriff BvE	Bewertungsklasse nach dem Eingriff BnE	Kompensationsbedarf in Hektareinheiten KB
-----------------------	---	--	---

$$F(ha) \times (BvE - BnE) = KB$$

Natürliche Bodenfruchtbarkeit

Versiegelung	0,03	2	1	0,03
Modellierung	0,06	2	2	0,00
Summe				0,03

Filter- und Pufferfunktion				
Versiegelung	0,03	2	1	0,03
Modellierung	0,06	2	2	0,00
Summe				0,03

Wasserkreislauf				
Versiegelung	0,03	3	1	0,06
Modellierung	0,06	3	3	0,00
Summe				0,06

Standort für natürliche Vegetation				
Versiegelung	0,03	3	1	0,06
Modellierung	0,06	3	2	0,06
Summe				0,12

0,12

3.3.3. VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG

Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe werden hinsichtlich des Schutzgutes Boden festgesetzt:

- Befestigung von Stellplatzflächen sowie der Grundstückszufahrt mit wasserdurchlässigen Belägen,
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauarbeiten,
- fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens sowie Rekultivierung und Tiefenlockerung von verdichteten Böden im Baufeld,
- getrennte Lagerung des humosen Oberbodens und rekultivierungsfähigem Unterboden sowie Einhaltung der max. Erdmietenhöhe von 2,5 m,
- Begrünung der Mieten für Oberboden bei einer Lagezeit von über 1 Monat (z.B. mit Ölrettich) und Vermeidung von Verdichtungen im Bereich der Lagermieten,
- Bodenverdichtungen sind zu vermeiden und zu minimieren,

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen für das Schutzgut Boden stehen derzeit nicht zur Verfügung.

3.3.4. KOMPENSATION UND BILANZIERUNG

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden können durch die für das Schutzgut Pflanzen und Tiere vorgesehene Pflanzung von 13 Streuobstbäumen keine positiven Effekte erreicht werden. Weitere Flächen zur Entsiegelung oder mit einer Nutzungsextensivierung stehen derzeit nicht zu Verfügung.



Da keine Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen zur Verfügung stehen, ist die Kompensation der Eingriffe für das Schutzgut Boden über einen monetären Ansatz darzustellen. Die Arbeitshilfe zur Bewertung des Schutzgutes Boden in der Eingriffsregelung schlägt hierfür einen Betrag von 4.166,-- € pro Hektareinheit vor. Im hier vorliegenden Fall errechnet sich für die relevanten Schutzfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Funktion im Wasserkreislauf, Filter- und Pufferfunktion) und den ermittelten 0,12 Hektareinheiten ein Betrag von ca. 500,-- €.

Bei den nachfolgend aufgeführten Kostenansätzen ergibt sich für die Pflanzung und die Pflege von 2 hochstämmigen Streuobstbäumen (incl. Pflanzmaterial, Pfähle, Fege- und Verbissschutz, Erziehungs- und Pflegeschnitte) ein Kostenaufwand von ca. 250,-- € pro Baum.

	Bäume Stück		Kosten	Schnitte	Kosten
Obstbäume Pflanzung	2	St.	100,00 €	1	200,00 €
Obstbäume Pflanzung Erziehungsschnitt in den ersten 6 Jahren	2	St.	50,00 €	3	100,00 €
Obstbäume Pflanzung Pflegeschnitt (4 in 15 Jahren)	2	St.	100,00 €	4	200,00 €
			Summe		500,00 €

Für nicht schutzgutspezifisch ausgleichbaren Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden wurde über den monetären Ansatz ein Kostenaufwand von ca. 500,-- € ermittelt. Durch die Pflanzung von 2 zusätzlichen hochstämmigen Streuobstbäumen und deren Pflege entstehen Kosten in vergleichbarer Größenordnung, so dass die Eingriffe hierdurch vollständig kompensiert werden können.

3.4 SCHUTZGUT GRUNDWASSER

3.4.1 BESTANDSERFASSUNG UND –BEWERTUNG

Konkrete Untersuchungen im Hinblick auf die Grundwasservorkommen liegen für das Plangebiet nicht vor.

Die Grundwasserneubildung ist aufgrund der Niederschlagsmengen von ca. 1.200 mm pro Jahr als mittel einzustufen. Das Niederschlagswasser durchsickert die relativ flachgründigen Böden sehr rasch, fließt dann über dem Festgestein ab, tritt in kleinen Hangquellen, Gräben usw. aus und fließt dann in Gräben und Bächen ab.

Eine Nutzung der Grundwasservorkommen zur Trinkwassergewinnung besteht im Gebiet nicht.

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

3.4.2. BESCHREIBUNG DER EINGRIFFE

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.

Durch die Flächenversiegelung und Überbauung erfolgt die Reduzierung der Grundwasserneubildung auf einer Fläche von ca. 0,03 ha. Eine flächige Versickerung der unverschmutzten Dachflächenabwässer ist aufgrund der Hanglage nur schwer möglich. Zur Minderung der Eingriffe wird der Bau von Retentionszisternen festgesetzt.

Da im Plangebiet oder in den angrenzenden Bereichen keine Trinkwasserschutzgebiete ausgewiesen sind, entstehen durch die Verringerung der Grundwasserneubildung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes.

3.4.2.3 VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung hinsichtlich der Eingriffe in die Grundwasserneubildung werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Befestigung von Pkw - Stellplatzflächen sowie der Grundstückszufahrt mit wasserdurchlässigen Belägen
- Festsetzung von Retentionszisternen,
- Reduzierung der Flächenversiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen,
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauarbeiten.

3.4.2.4 KOMPENSATION UND BILANZIERUNG

Die Eingriffe durch Verringerung der Grundwasserneubildung werden wie beschrieben soweit möglich vermieden und minimiert, so dass insgesamt keine erheblichen Eingriffe hinsichtlich des Grundwasserhaushaltes zu erwarten sind.

3.5 SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

3.5.1 BESTANDSBESCHREIBUNG UND –BEWERTUNG

Das Makroklima wird vor allem durch die geographische Lage des Vorhabensbereiches im Südschwarzwald beeinflusst. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 7° C. Der Jahresniederschlag erreicht ca. 1.200 mm/ Jahr.

Im Plangebiet selbst kommt lediglich den vorhandenen Obstbaumbeständen und Gehölzstrukturen eine mittlere sowie den Grünlandflächen eine geringe bis mittlere Bedeutung in Bezug auf das Kleinklima zu.



3.5.2 BESCHREIBUNG DER EINGRIFFE

Geringe Eingriffe hinsichtlich des Kleinklimas entstehen durch den Verlust bzw. Versiegelung von ca. 0,03 ha Grünlandflächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung sowie von 4 Streuobstbäumen mit mittlerer Bedeutung für das Kleinklima. 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.

3.5.3 VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG

Zur Vermeidung von Eingriffen wurde der Erhalt der vorhandenen Streuobstbäume geprüft. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse ist dies jedoch nicht möglich.

3.5.4 KOMPENSATION UND BILANZIERUNG

Den geringen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft durch die Zunahme der Überhitzungserscheinungen auf einer Fläche von ca. 0,03 ha kann die Ergänzung der vorhandenen Streuobstbestände mit Pflanzung von insgesamt 15 Obstbaumhochstämmen gegenübergestellt werden.

Insgesamt können die Eingriffe für das Schutzgut Klima / Luft durch diese Maßnahmen vollständig und schutzgutspezifisch kompensiert werden.

3.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG

3.6.1 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Endenburg auf einer nach Süden leicht abfallenden Hangfläche.

Das Landschaftsbild wird hauptsächlich durch die vorhandenen Grünlandflächen mit verstreut angeordneten Oberbaumbeständen, die ebenfalls verstreut angeordneten Bauernhöfe entlang der Gemeindeverbindungsstraßen. Im Plangebiet selbst erfolgt keine Erholungsnutzung. Wanderwege oder ähnliches sind ebenfalls nicht tangiert.

Als prägende Landschaftsbildelemente sind die vorhandenen Streuobstbestände zu nennen, wobei die Eingriffsfläche durch die bereits vorhandenen Gebäude und Betriebshallen weitgehend verdeckt wird und aus dem Straßenbereich nur schwer einsehbar ist.

Insgesamt ist das Plangebiet hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild / Erholung als Bereich mit mittlerer Bedeutung einzustufen.

3.6.2 BESCHREIBUNG DER EINGRIFFE

Beeinträchtigungen hinsichtlich des Landschaftsbildes entstehen durch den Verlust der Grünlandflächen und 4 Streuobstbäumen sowie die Bebauung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche selbst.

Unmittelbare Beeinträchtigungen durch Zerschneidungen oder Flächeninanspruchnahmen für ausgewiesene Wander- oder Radwege entstehen nicht.

3.6.3 VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG

Zur Vermeidung von Eingriffen wurde der Erhalt der vorhandenen Streuobstwiesen geprüft. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse ist dies jedoch nicht möglich.

3.6.4 KOMPENSATION UND BILANZIERUNG

Den Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch den Verlust von Grünlandflächen und von 4 Streuobstbäumen kann durch die Pflanzung von insgesamt ca. 15 Obstbaumhochstämmen nördlich des Plangebietes gegenübergestellt werden.

Insgesamt werden die Eingriffe für das Schutzgut Landschaftsbild durch die geplanten Maßnahmen vollständig und schutzgutspezifisch kompensiert.

3.7 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG

Als Konfliktpunkte hinsichtlich der untersuchten Schutzgüter wurden folgende Beeinträchtigungen festgestellt:

- die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch die Flächenversiegelung und -überbauung von ca. 0,03 ha und den dadurch bedingten vollständigen Verlust der Bodenfunktionen sowie die Geländemodellierungen auf einer Fläche von ca. 0,06 ha und die damit verbundenen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen,
- die Beeinträchtigung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch den Verlust von insgesamt ca. 0,09 ha Weidefläche und 4 Streuobstbäumen mit mittlerer Bedeutung als Lebensraum,
- die geringen Beeinträchtigung für das Schutzgut Klima/Luft durch den Verlust von Grünlandflächen und 4 Streuobstbäumen sowie die Zunahme der Überhitzungserscheinungen auf den versiegelten Flächen von ca. 0,06 ha,
- die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholungseignung durch Verlust von Grünlandflächen, den 4 Streuobstbäumen sowie die Bebauung selbst.

Im Gebiet werden als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen durchgeführt:

- Befestigung von Stellplatzflächen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen,
- Festsetzung von Retentionszisternen



- Vermeidung von Schadstoffeinträgen in die Böden und das Grundwasser während der Bauarbeiten,
- fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens sowie Rekultivierung und Tiefenlockerung von verdichteten Böden im Baufeld, getrennte Lagerung des humosen Oberbodens und rekultivierungsfähigem Unterboden sowie Einhaltung der max. Erdmietenhöhe von 2, 5 m,
- Begrünung der Mieten für Oberboden bei einer Lagezeit von über 1 Monat (z.B. mit Ölrettich) und Vermeidung von Verdichtungen

Weitere und zusätzliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich oder umsetzbar.

Als Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe sind vorgesehen:

	Maßnahme	Fläche in ha	Kompensationsfaktor	anrechenbare Kompensationsfläche
1.	Pflanzung von 4 standortgerechten Obstbäumen im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze zur Einbindung des Gebäudes in die Landschaft (Flächenansatz 100 m² pro Baum)	ohne Flächenansatz	1	ohne Flächenansatz
2.	Pflanzung von 9 standortgerechten Streuobstbäumen entlang der Wirtschaftswege bzw. Nutzungsgrenzen auf dem Flurst. Nr. 39/3 (Flächenansatz 100 m² pro Baum)	0,09	1	0,09
	Summe	0,09		0,09
3.	Pflanzung von 2 weiteren standortgerechten Streuobstbäumen auf dem Flurst. Nr. 39/3 zur Kompensation der Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden	0,02	1	0,02
	Summe	0,11		0,11

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die erheblichen Eingriffe für die Schutzgüter Pflanzen- und Tiere, Klima/Luft sowie Erholung / Landschaftsbild vollständig und schutzgutspezifisch kompensiert werden können.

Für nicht schutzgutspezifisch ausgleichbaren Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden (eine Entsiegelung oder Extensivierung von Flächen ist nicht möglich) wurde über den monetären Ansatz ein Kostenaufwand von ca. 500,-- € ermittelt. Durch die Pflanzung von 2 zusätzlichen hochstämmigen Streuobstbäumen und deren Pflege entstehen Kosten in vergleichbarer Größenordnung, so dass die Eingriffe hierdurch vollständig kompensiert werden können.



4 ERSCHLIEßUNG

Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser kann in den vorhandenen Kanal DN 250 im Gemeindeweg „Im Brunnacker“ eingeleitet werden, der Hausanschluss ist in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu verlegen, wobei die Kostentragung beim Grundstückseigentümer/Antragsteller liegt.

Das Oberflächenwasser auf dem Baugrundstück ist in die vorhandene Vorflut einzuleiten. Vor der Einleitung ist eine Regenwasserpufferung über eine zwangsentleerte Zisterne vorzunehmen. Auch das Oberflächenwasser der bestehenden Gebäude wird bereits in die Vorflut eingeleitet. Es ist darauf zu achten, dass das nur unverschmutztes Wasser eingeleitet wird, anderenfalls ist eine Reinigung in Verbindung mit der Zisterne vorzusehen.

Zufahrt

Die Zufahrt zu dem Grundstück Flst.Nr. 39/3(Teil) erfolgt über das Grundstück der Zimmerei Flst.Nr. 39 (Baulast). Der landwirtschaftliche Weg Flst.Nr. 48 muss weiterhin über die Flst.Nr. 39, 39/2 und 39/1 zugänglich sein, was durch entsprechende Grunddienstbarkeiten zu sichern ist.

Notwendige Maßnahmen für den Ausbau und die Sicherung der Erschließung (z.B. Grundstückszufahrten) sind mit der Gemeinde Steinen abzustimmen und durch den Bauherren/Antragsteller durchzuführen oder in Abstimmung mit der Gemeinde Steinen auf Dritte zu übertragen. Die Kostentragung liegt beim Grundstückseigentümer/Antragsteller.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann durch Anschluss an die vorhandene Versorgungsleitung sichergestellt werden. Die Hausanschlüsse sind in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu verlegen.

Die technischen Einzelheiten sowie Umfang, Ausführung und Kostentragung sind mit der Gemeinde Steinen abzustimmen. Grundsätzlich sind sämtliche Kosten der notwendigen Erschließungsmaßnahmen durch den Grundstückseigentümer zu tragen.

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

5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich Im Brunnacker lediglich den baulichen Bestand dar. Bauflächen sind im wirksamen FNP nicht dargestellt.

Das Bauvorhaben liegt knapp außerhalb am Rand des dargestellten Siedlungsbereiches. Im Regionalplan 2000 sind für die den Satzungsbereich keine planerischen Aussagen dargestellt. Das geplante Bauvorhaben ist durch den nachgewiesenen örtlichen Eigenbedarf gedeckt.

6 GRÜNORDNUNG/AUSGLEICHSFLÄCHE

In der Satzung werden Pflanzbindungen und Pflanzgebote festgesetzt. Die Festsetzungen entwickeln sich aus der Eingriffsbewertung nach § 1a BauGB und sind dort im einzelnen begründet. Die Umsetzung der Maßnahmen kann jeweils im Rahmen des Bauantragsverfahrens geregelt werden. Soweit Maßnahmen außerhalb des eigentlichen Baugrundstückes festgesetzt sind, sind die Grundstücke ebenfalls im Eigentum des Antragsteller oder zumindest für die Umsetzung der Maßnahmen verfügbar, so dass die Umsetzung der Maßnahmen insgesamt gesichert ist.

7 BEGRENZUNG DER WOHNUNGSANZAHL

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei begrenzt. Eine wesentlich über die für die dörfliche Umgebung typische städtebauliche Dichte soll mit Rücksicht auf die Umgebungsbebauung und unter Berücksichtigung der Dimensionierung der Erschließungsanlagen vermieden werden.

aufgestellt:
Steinen, den 19. Nov. 2008

Wehr, den 28.10.2008



Rainer König
Bürgermeister

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

Fachliche Bearbeitung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB

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

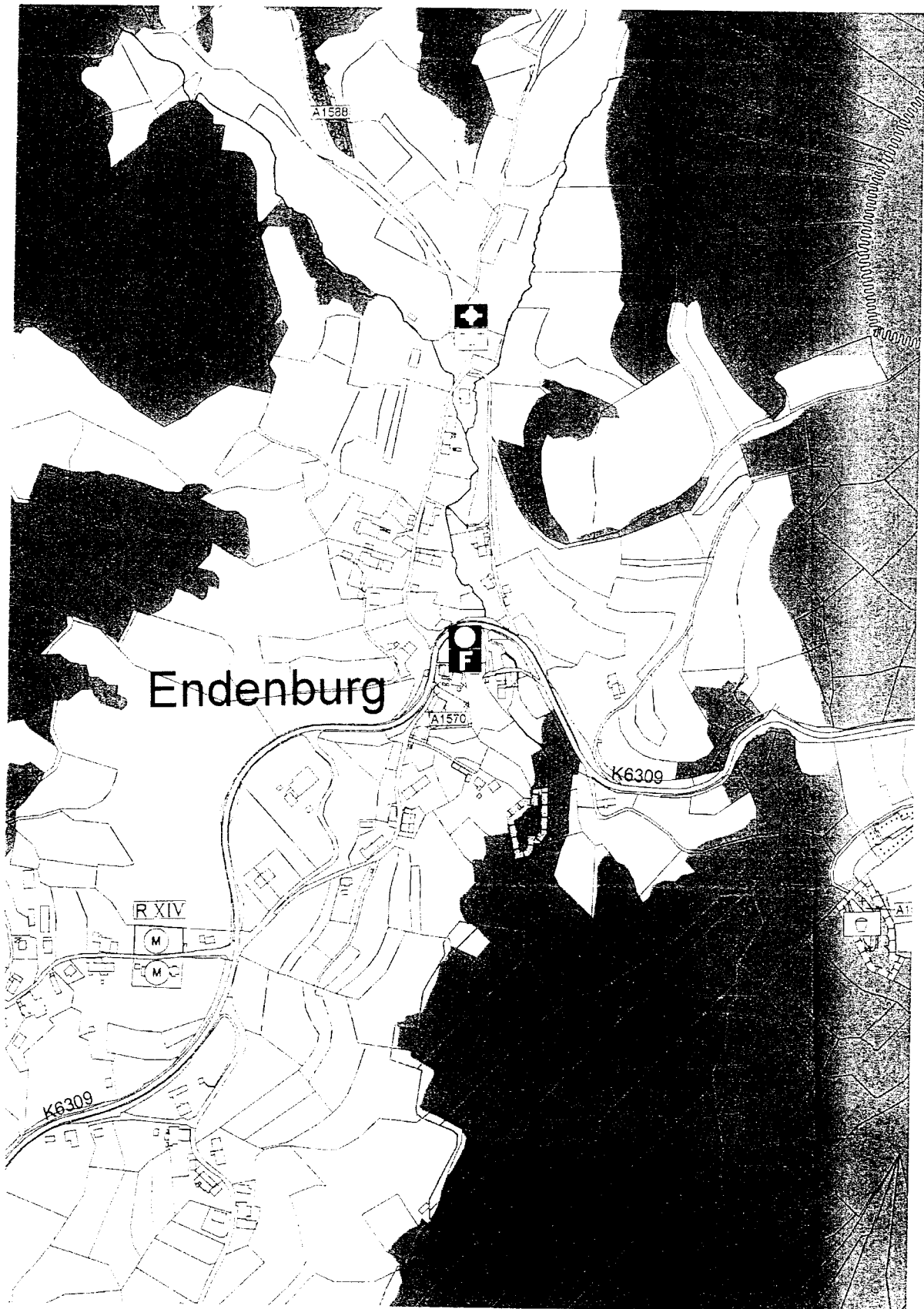


ANHANG: Pflanzenliste

Einheimische Obstbaumsorten (nur Hochstämme) wie z.B. :

Äpfel:	„Maunzenapfel“ „Sonnenwirtsapfel“ „Blumberger Langstiel“;
Süßkirschen:	„Dönisens“ „Schauenburger“;
Mostbirnen:	„Schweizer Wasserbirne“, „Gelbmöstler“ „Grüne Jagdbirne“





Auszug aus dem Flächennutzungsplan

M: Unmaßstäblich