

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BÜHL“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.01.2020

1 GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG

Die Gemeinde Steinen beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes über eine insgesamt ca. 0,19 ha große Fläche im Anschluss an das Gebiet „Vogelpark“ im Ortsteil Schlächtenhaus.

Für das Grundstück Flst.Nr. 857 (südwestlicher Teil) wurde der Gemeinde im September 2018 seitens des Grundstückseigentümers eine Bauvoranfrage zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen zur Eigenbedarfsnutzung vorgelegt. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche liegt am Rande des Siedlungsbereichs Schlächtenhaus, westlich grenzt der bebaute Bereich entlang der „Bergstraße“ an, südlich die Gebäude innerhalb des Bebauungsplanes „Vogelpark“. Das neue Baugrundstück kann über die Bergstraße erschlossen werden.

Die vorgesehene Baufläche befindet sich im Außenbereich. Im Rahmen einer Vorabklärung hat das Landratsamtes Lörrach signalisiert, dass die Gemeinde auf der Grundlage von § 13 b BauGB im Wege der Planung eine maßvolle Erweiterung der bestehenden Bebauungsstruktur vornehmen könne. Die Planungsfläche grenzt im Süden an einen gültigen Bebauungsplan an, so dass andere Planungsinstrumente wie z.B. eine Ergänzungssatzung ausscheiden.

Der Ortschaftsrat Schlächtenhaus sowie auch der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Steinen haben sich sodann dafür ausgesprochen, den Bebauungsplan „Bühl“ aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um im Ortsteil Schlächtenhaus Wohnbauflächen zur Deckung des örtlichen Eigenbedarfes zu entwickeln. Die Gemeinde kann im Ortsteil Schlächtenhaus keine Bauplätze anbieten und es besteht auch kein Baugebiet mit verfügbaren Bauplätzen. Die Baulandentwicklung im Rahmen des örtlichen Eigenbedarfs liegt im öffentlichen Interesse, um jungen Familien die Möglichkeit zum Verbleib im Ort zu geben. Dies wiederum wirkt sich positiv auf die Bevölkerungsstruktur, die Auslastung der örtlichen Infrastruktureinrichtungen sowie ein aktives Dorf- und Vereinsleben aus.

Über die vorliegende Bauanfrage hinaus besteht grundsätzlich die Möglichkeit, auf dem Grundstück Flst.Nr. 857 zukünftig weitere Bauplätze zu entwickeln. Es wurde deshalb ein städtebauliches Grobkonzept für die Gesamtfläche erstellt und die Abgrenzung und Gestaltung des nun aufzustellenden Bebauungsplanes hierauf abgestimmt. Im Gebiet werden Bauflächen für zwei Einzelwohnhäuser mit Garagen vorgesehen, entsprechend dem dargelegten Eigenbedarf. Die Bebauung stellt eine städtebaulich vertretbare Arrondierung des Ortsrandes dar.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an. Die durch den Bebauungsplan begründete Grundfläche liegt unter 10.000 m² und der Bebauungsplan dient der Wohnnutzung. Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt werden.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BÜHL“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.01.2020

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im FNP liegt das Gebiet außerhalb der baulichen Nutzungsflächen. Lediglich die bereits bebauten Flächen sind als Mischbauflächen dargestellt.

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

2.2 REGIONALPLAN

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

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

3 VERFAHRENSSTAND

Der Gemeinderat der Gemeinde Steinen hat am 23.09.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den Bereich „Bühl“ einen Bebauungsplan aufzustellen und den Entwurf gebilligt.

Die 1-monatige Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 24.10.2019 bis einschließlich 25.11.2019 durchgeführt. Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am 28.01.2020 gefasst.

4 GEBIETSBESCHREIBUNG

4.1 LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den südwestlichen Teil des Grundstücks Flst.Nr. 857.

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

Das Gebiet weist eine mäßige, nach Süden exponierte Hanglage auf. Die Gesamtfläche des Planbereiches beträgt etwa 0,19 ha.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BÜHL“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.01.2020

Südlich grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Vogelpark II“, in Kraft getreten am 30.08.1979, an.

4.2 LANDWIRTSCHAFTLICHE UND FORSTLICHE BELANGE

Forstliche Belange sind nicht betroffen. Da die Fläche sehr eng begrenzt ist, am Siedlungsrand liegt und durch den Eigentümer selbst genutzt wird, sind auch landwirtschaftsstrukturelle Belange nicht betroffen.

4.3 KENNDATEN DER PLANUNG

Nr.	Flächenbezeichnung	ha (ca.)	% (ca.)	
1	Baugrundstücksfläche WA	0,15	80	
2	Private Erschließungsstraße	0.02	10	
3	Private Grünfläche	0.02	10	
Gesamtfläche		0.19	100	
Anz.	Gebäudetyp	BGF (ca.) m²	WE max. (ca.)	EW max. (ca.)
2	Einfamilienhaus (EH)	---	4	9

Ermittlung der versiegelbaren Fläche:

WA Wohnbaufläche 0,15 ha x 0,40 GRZ x 1,5 (Anrechnung) bis

max. 0,6 = 0,14 ha Gesamtversiegelung

0,09 ha

Private Verkehrsfläche 0,02 ha

0,02 ha

Summe versiegelbare Fläche ca.

0,11 ha

5 ERSCHLIEßUNG

5.1 STRAßEN

Das Planungsgebiet erhält eine Zufahrt zur Bergstraße in einem Bereich, wo bereits eine Wiesenzufahrt besteht und auch die Topographie des Geländes eine Erschließungszufahrt am ehesten zulässt. Die Sichtfelder sind im zeichnerischen Teil eingetragen.

Die Erschließungszufahrt dient zunächst nur den beiden Bauvorhaben und kann insoweit in privater Regie erstellt werden. Im Hinblick auf eine mögliche spätere Erweiterung ist die Erschließungsfläche aber zu sichern und wird im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesen.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„BÜHL“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.01.2020

5.2 STELLPLÄTZE

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

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

Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen.

5.3 VERSORGUNG / ENTSORGUNG

5.3.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung im Planungsgebiet kann durch Anschluss an bestehende Versorgungseinrichtungen gesichert werden. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil nach dem Bestandsplanwerk der Gemeinde eingetragen. Der Anschluss kann in der Bergstraße erfolgen.

5.3.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Eine geordnete Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem über die vorhandene Schmutzwasserleitung DN 250, die die Bergstraße kreuzt. Für den Anschluss ist das Leitungsnetz in der Bergstraße zu ergänzen.

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

5.3.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

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

Eine Vorflut ist vom Grundstück aus nicht erreichbar. Gegebenenfalls kommt eine Versickerung auf dem Grundstück in Betracht. Im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist noch zu prüfen, ob eine Versickerung auf dem Grundstück möglich ist. Diese wäre dann der Einleitung vorzuziehen.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BÜHL“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.01.2020

Andernfalls müsste das Regenwasser in die Regenwasserleitung DN 250 in der Bergstraße eingeleitet werden. Für den Anschluss ist das Leitungsnetz in der Bergstraße zu ergänzen.

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

5.3.4 STROMVERSORGUNG

Die elektrische Versorgung der geplanten Gebäude kann durch Anschluss an das vorhandene unterirdische Ortsnetz erfolgen. Um Stellungnahme des Versorgungsträgers wird gebeten.

6 GEPLANTE NUTZUNG

Vorgaben und Zwangspunkte

Die Zwangspunkte ergeben sich im Wesentlichen aus der Topographie und der Zufahrtssituation. Die Anordnung der Gebäude sollte eine mögliche zukünftige Erweiterung des Gebietes berücksichtigen.

Ziele und Grundsätze

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

Die Ausweisung von Einzelhäusern entspricht der Umgebungsbebauung.

Gestaltungskonzept

Das Konzept fügt sich in Art und Maß der baulichen Nutzung in den Bestand sowie die Topografie ein. Folglich ist eine offene Bauweise mit Einzelhäusern vorgesehen, die zwei Vollgeschosse nicht übersteigen. Nutzungskonflikte aus dem Umfeld sind nicht zu erwarten.

Freiraum

Aufgrund der geringen Größe des Gebiets und der Ortsrandlage mit angrenzendem Naherholungsraum kann auf ein gesondertes Freiraumkonzept verzichtet werden.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BÜHL“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.01.2020

6.2 ART DER NUTZUNG

Als Nutzungsart wird das Allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt, damit wird die geplante Wohnnutzung abgebildet. Im angrenzenden Umfeld befinden sich ausschließlich Wohngebäude.

Der gültige Bebauungsplan „Vogelpark II“ weist als Nutzungsart zwar das Dorfgebiet (MD) aus. In dem westlichen Randbereich des Gebietes besteht die tatsächliche Nutzung aber ausschließlich aus Wohngebäuden.

6.3 MAß DER NUTZUNG

Das zulässige Nutzungsmaß wird im zeichnerischen Teil differenziert dargestellt. Die Angaben über das zulässige Maß der Nutzung sind im Planteil als Höchstgrenzen der Anzahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) eingetragen. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe begrenzt.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß Plandarstellung auf zwei pro Gebäude begrenzt. Eine wesentlich über die rechnerisch prognostizierte städtebauliche Dichte hinausgehende Verdichtung soll dort zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und unter Berücksichtigung der Dimensionierung der Erschließungsanlagen vermieden werden.

6.4 BAUWEISE

Es wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind gemäß der Darstellung im zeichnerischen Teil nur Einzelhäuser.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BÜHL“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.01.2020

7 ABWÄGUNG DER UMWELTBELANGE (§1A BAUGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bühl“ erfolgt nach § 13b BauGB, da eine bisherige Außenbereichsfläche in die Siedlungsstruktur des Ortsteiles Schlächtenhaus mit einbezogen werden soll.

Die Zulässigkeitsgrenze für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB im Sinne von § 13a Absatz 1 Satz 2 mit einer max. zulässigen Flächenversiegelung von bis zu 10.000 m² für Wohnnutzungen wird unterschritten. Angrenzend zum Plangebiet befinden sich bebaute Gebiete. Demnach erfolgt die Einbeziehung der bestehenden Außenbereichsfläche im Zusammenhang mit direkt anschließenden, bebauten Ortsteilen.

FFH - Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. Vogelschutzgebiete nach der FFH- bzw. Vogelschutzrichtlinie sind durch die Planänderung nicht betroffen. Ebenso sind im Plangebiet oder den angrenzenden Flächen keine Landschafts- oder Naturschutzgebiete ausgewiesen. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht besteht ebenfalls nicht.

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

Gemäß § 1a BauGB sind jedoch die umweltschützenden Belange insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung und Minimierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Nachfolgend werden die zu erwartenden Eingriffe beschrieben und bewertet.

7.1 LAGE IM RAUM UND SCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Steinen, Gemarkung Schlächtenhaus, und umfasst einen Teilbereich des Grundstücks Flst. Nr. 857. Im Westen wird das Gebiet durch die Bergstraße begrenzt. Im Süden grenzt Wohnbebauung an, westlich und östlich schließen Wiesenflächen an. Im Einzelnen ergibt sich die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches aus dem zeichnerischen Teil.

Natura 2000-Gebiete oder sonstige Schutzgebiete sind im Plangebiet sowie im näheren Umfeld nicht ausgewiesen. Rund 1,4 km nördlich liegt das FFH-Gebiet „Dinkelberg und Röttler Wald“ (Schutzgebiets-Nr.8312311). Auswirkungen auf die Lebensraumtypen des FFH – Gebiets können aufgrund der räumlichen Entfernung ausgeschlossen werden.

Das nächste Vogelschutzgebiet (VSG) „Südschwarzwald“ befindet sich in über 7 km Entfernung. Beeinträchtigungen des VSG können aufgrund der Distanz ausgeschlossen werden.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BÜHL“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.01.2020

Das nächstgelegene Biotop „Feldhecke Hofen“ (Biotopnummer 183123360338) liegt rund 150 m nördlich des Plangebiets. Beeinträchtigungen können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

Biotopverbunde trockener, mittlerer oder feuchter Standorte befinden sich auch nicht im Planbereich.



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

Bei einer Flächengröße des Plangebietes von ca. 0,19 ha abzgl. einer privaten Verkehrsfläche mit 0,02 ha ergibt sich eine Nettobaupläche von ca. 0,17 ha. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 zuzüglich 50 % für Nebenanlagen ergibt sich eine max. zulässige Flächenversiegelung von 0,10 ha auf den Baugrundstücken.

Hinzu kommen 0,02 ha für eine private Verkehrsfläche. Insgesamt beläuft sich die versiegelbare Fläche somit auf ca. 0,12 ha.

7.2 ARTENSCHUTZ

Bezüglich eines Vorkommens der relevanten Arten erfolgten bereits im Jahr 2018 Datenrecherchen. Hierbei wurden Daten der LUBW, des BfN sowie die Grundlagenwerke zu den landesweiten Kartierungen der Arten herangezogen (vgl. Literaturverzeichnis). Ebenfalls wurden Verbreitungsdaten der OGBW (ADEBAR), der Internetseite Schmetterlinge Deutschlands, Hirschkäfer Meldungen von Dr. Rink (Hirschkäfer - suche.de) genutzt.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BÜHL“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.01.2020

Es fand zudem eine Übersichtsbegehung zur Einschätzung der vorhandenen Habitatstrukturen statt. Auf dieser Grundlage wurden die relevanten Arten sowie die Methodik bezüglich notwendiger Geländeerhebungen für die einzelnen Gruppen dargestellt. Im Jahr 2019 fanden dann die methodischen Kartierungen statt.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung wurden für die einzelnen Artengruppen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ermittelt, die über entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan Eingang finden. Die nachfolgend *kursiv* dargestellten Aussagen wurden der artenschutzrechtlichen Prüfung vom 24.09.2019 entnommen.

7.2.1 AMPHIBIENFAUNA

Innerhalb des Plangebiets wurden bisher keine Amphibien festgestellt. Östlich und weiter entfernt auch westlich zum Plangebiet befinden sich Gewässerhabitate, die aber nur für die euryöken Arten Grasfrosch, Erdkröte, Bergmolch und Fadenmolch von Relevanz sind. Südlich des Plangebiets befinden sich Privatgärten, die von Amphibien ggf. als Sommerlebensraum bzw. auch zur Überwinterung genutzt werden könnten. Nördlich des Plangebiets sind mit Wäldern und Gehölzen ebenfalls Strukturen mit Lockwirkung für Amphibien vorhanden. Es besteht jedoch vermutlich eine hohe Neigung, entlang der vorhandenen Gewässerläufe am Plangebiet vorbei zu wandern.

Ein Vorkommen von Amphibien innerhalb des Plangebiets beschränkt sich daher auf ein sporadisches Vorkommen von Einzeltieren der oben genannten Arten im Rahmen tageszyklischer oder jahreszyklischer Wanderungen.

Die zu erwartenden Amphibien sind als besonders geschützte Arten über die Eingriffsregelung abzuarbeiten. Die für die streng geschützten Arten durchzuführende Abprüfung der Verbotstatbestände ist im Einzelnen nicht notwendig. Mögliche Vermeidungsmaßnahmen sind jedoch entsprechend einzuhalten.

Als Vermeidungsmaßnahme genügt es, während der Aktivitätszeit der Amphibien ein auf den jeweiligen Eingriffsbereich abgestimmten Schutzzaun zu errichten. Er muss ein Einwandern in den Gefahrenbereich der Baustelle von Osten und Süden her verhindern. Weitere Schutzmaßnahmen oder Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Bei Einhaltung der Vorgaben können Umweltschäden nach § 19 BNatSchG vermieden werden.

7.2.3 REPTILIENFAUNA

Innerhalb des Planbereichs befinden sich keine Strukturen für Reptilien und es wurden auch keine Reptilien nachgewiesen. Die südlich angrenzenden Gärten werden von der Zauneidechse besiedelt. Östlich des Plangebiets sind entlang des hier vorhandenen Gewässerhabitats auch Hinweise auf die Ringelnatter vorhanden.

Für diese Arten kann eine Vermeidung von Verbotstatbeständen sicher ausgeschlossen werden, wenn sie nicht in den Gefahrenbereich der Baustellen gelangen können.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„BÜHL“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.01.2020

Dies muss durch die Errichtung eines Schutzzaunes während der Aktivitätszeit der Tiere gewährleistet werden. Die Lage des Zaunes ist auf die jeweiligen Einzelvorhaben sowie auf den gleichzeitigen Schutz der Amphibien abzustimmen. Weitere Vermeidungsmaßnahmen werden nicht notwendig.

Da keine Reptilienhabitate beeinträchtigt werden, ergibt sich keine Notwendigkeit auf vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen.

Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben ist das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

Bei Einhaltung der Vorgaben können Umweltschäden nach § 19 BNatSchG vermieden werden.

7.2.2 VOGELFAUNA

Innerhalb des Planbereichs befinden sich keine Bruthabitate für Vögel. Offenlandarten können das Gebiet auf Grund der Nähe zum Siedlungsbereich sowie auf Grund einer Oberleitung ebenfalls nicht nutzen.

Brutreviere schutzrelevanter Arten befinden sich in der näheren Umgebung. Hier sind Siedlungsfolger wie Feldsperling, Haussperling und Weißstorch vorhanden. Diese Arten verlieren mit der betroffenen Fettwiese, gemeinsam mit allen weiteren Arten der Umgebung sowie den Nahrungsgästen im Luftraum über dem Plangebiet, einen unerheblichen Teil ihres Nahrungshabitats.

Da keine Bruthabitatstrukturen vorhanden sind, ergibt sich keine Notwendigkeit auf bauzeitliche Befristungen bezüglich der Rodung von Bäumen und Gehölzen. Es wird auch kein vorgezogener Ausgleich notwendig.

Verbotstatbestände sind lediglich bezüglich des Störungsverbots zu beachten. Grundsätzlich sind die siedlungsfolgenden Arten Feldsperling, Haussperling und Weißstorch gegenüber anthropogener Störwirkungen sehr unempfindlich. Lediglich bezüglich des Weißstorchs besteht eine Störempfindlichkeit gegenüber Störwirkungen im Luftraum über dem Horst bzw. der näheren Umgebung. Der Horst befindet sich jedoch ca. 90 Meter von der Südgrenze des Plangebiets entfernt und wird zudem von Häusern und der Hanglage abgeschirmt.

Zur Vermeidung von erheblichen Störungen genügen daher Minimierungsmaßnahmen, die sich auf den Zeitpunkt der Errichtung von Kränen und deren Betrieb beziehen.

- *Die Errichtung von Kränen sollte vor Rückkehr der Störche aus dem Winterquartier oder zumindest außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit erfolgen.*
- *Die Kräne sollten möglichst weit vom Horst entfernt auf der Nordseite des Planbereichs aufgestellt werden.*

Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben ist das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„BÜHL“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.01.2020

7.2.3 FLEDERMAUSFAUNA

Im Plangebiet befinden sich keine nutzbaren Baum- oder Gebäudequartiere. Leitlinien sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Es dient lediglich als potentiell Jagdhabitat von untergeordneter Bedeutung, da es nur aus einer Fettwiese besteht.

Erhebliche Störungen durch die Bauarbeiten sind nicht zu erwarten, da sich im Plangebiet keine potentiellen Fledermausquartiere befinden und die Eingriffe nur tagsüber erfolgen. Nächtliche Ausleuchtungen der Baustelle sind zu unterlassen.

Nächtliche Beleuchtungen an Gebäuden oder der Zufahrt sind zu unterlassen oder zumindest fledermausfreundlich zu gestalten.

Da keine Gehölze gerodet oder Gebäude abgerissen werden, sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Der kleinflächige Verlust von Grünland kann über die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen (Pflanzgebote für Einzelbäume, Anlage der Privatgartenflächen) sowie durch die im Umfeld großflächig vorhandenen Grünlandflächen kompensiert werden.

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

7.3 SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

Das ca. 0,19 ha große Plangebiet wurde am 14.07.2019 im Hinblick auf die vorhandenen Biotoptypen kartiert. Das Gebiet besteht überwiegend aus dem Biotoptypen „Fettwiese mittlerer Standorte“. Die Wiese setzt sich aus gewöhnlichen Arten wie Scharfer Hahnenfuß, Schafgarbe, Breitwegerich, Sauerampfer, Wiesenklees, Knäuelgras, Glatthafer, Wiesen-Schwingel, Gamander-Ehrenpreis oder Löwenzahn zusammen.

Am Westrand der Fläche ist eine steile Straßenböschung zu finden. Dieser Standort ist südwestexponiert und trockener als die Fettwiese. Der Bestand ist hier lückiger und weniger grasreich. Neben Arten der Fettwiese sind hier Magerkeitszeiger wie Wiesen-Witwenblume, Skabiosen-Flockenblume, Hornklee, Weiße Lichtnelke, Großer Wiesenknopf, Thymian, Wiesen-Salbei, Feld-Hainsimse und Mauerpfeffer zu finden.

Am südwestlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine kleine geschotterte Fläche zum Parken und Ausweichen bei Gegenverkehr.

Gehölze, Gewässer oder andere Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BÜHL“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.01.2020



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Bestandsplan zum B-Plangebiet „Bühl“

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bühl“ ergibt sich eine max. zulässige Flächenversiegelung von ca. 0,12 ha. Durch die Zufahrt, Stellplätze, Gebäude und Gärten ist mit einem dauerhaften Verlust der gesamten Fettwiese mit 0,19 ha zu rechnen.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme werden ca. 40% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder Gartenbereiche angelegt. Die mageren Grünlandbestände im Bereich der Straßenböschung werden als Grünflächen festgesetzt. Die Flächen sind weiterhin als zweischürige Grünlandböschung mit Verzicht auf Düngung zu pflegen und zu erhalten.

Insgesamt ist die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß einzuschränken. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind auf der Fläche nicht möglich.

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

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



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„BÜHL“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.01.2020

7.4 SCHUTZGUT BODEN

Unter Berücksichtigung der Einzelfunktionen für das Schutzgut Boden sind gemäß dem Bodenschutzgesetz folgende Funktionen zu untersuchen:

Funktion als Standort für die natürliche Vegetation

- Funktion als Standort für Kulturpflanzen
- Funktion als Filter- und Puffer für Schadstoffe
- Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

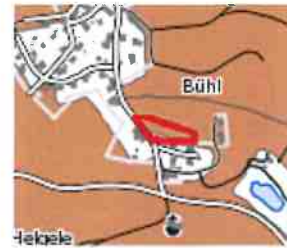


Abbildung 3: Bodentyp im Plangebiet (rot) (Quelle: LGRB)

Geologisch ist das Plangebiet laut LGRB der Weitenau-Formation zuzuordnen. Als bodenkundliche Einheit gibt die LGRB Braunerde aus Decklage über Rotliegendem für das Plangebiet an. Die Böden im Plangebiet sind größtenteils unversiegelt und werden nach dem Leitfaden LUBW „Bodenschutz 23“ insgesamt als gering bis mittel beurteilt.

Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2011)

Standort für naturnahe Vegetation	keine hohe oder sehr hohe Bewertung	
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel (2.0)	
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	LN: gering bis mittel (1.5)	Wald: mittel bis hoch (2.5)
Filter und Puffer für Schadstoffe	LN: mittel (2.0)	Wald: gering (1.0)
Gesamtbewertung	LN: 1.83	Wald: 1.83

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

Vorbelastungen sind lediglich in Form von Teilversiegelungen für die kleine Parkplatzfläche am Südwestrand des Plangebiets vorhanden. Vollversiegelungen oder Überbauungen bestehen im Gebiet nicht

Für das Schutzgut Boden entsteht bei einer max. zulässigen Flächenversiegelung von etwa ca. 0,12 ha der vollständige Verlust der Bodenfunktionen auf diesen Flächen.

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

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



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BÜHL“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.01.2020

7.5 SCHUTZGUT GRUNDWASSER

Laut LGRB befindet sich das Plangebiet innerhalb der hydrogeologischen Einheit der Rotliegend-Sedimente, welche als Kluft-/und/oder Karstgrundwasserleiter fungieren.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Wasser- oder Quellschutzgebiete. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet „WSG 177 Steinen Eendenburg (Hofen): Steinenbergquellen 1-6 (ausgeleitet)“ mit den Zonen III und IIIA befindet sich in etwa 1 km nördlicher Entfernung. Aufgrund der großen Distanz können Beeinträchtigungen des WSG ausgeschlossen werden.

Die Grundwasserneubildung kann aufgrund der mittleren Durchlässigkeit der Böden und der mittleren bis hohen jährlichen Niederschlagsmenge als mittel eingestuft werden. Die Grundwasserqualität kann aufgrund weitgehend fehlender Schadstoffeinträge als hoch eingestuft werden.

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

Geringfügige Vorbelastungen bestehen allenfalls durch die verkehrsbedingten Schadstoffemissionen der westlich angrenzenden Bergstraße in den straßennahen Bereichen.

Durch die Realisierung des Bebauungsplans ergibt sich eine Flächenversiegelung von ca. 0,12 ha und damit eine Reduzierung der Grundwasserneubildung auf diesen Flächen. Eingriffe in die Grundwasserstruktur durch die Gebäud fundamente sind nicht zu erwarten.

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

Insgesamt entstehen bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nur geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser. Aufgrund der Wahl des Verfahrens nach § 13b BauGB ist eine Kompensation der Eingriffe nicht erforderlich.

7.6 SCHUTZGUT OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene Gewässer ist der rund 100 m entfernte „Füllenbach“. Aufgrund der Entfernung können Beeinträchtigungen des Gewässers ausgeschlossen werden. Im Plangebiet oder der näheren Umgebung liegen keine Überschwemmungsflächen.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„BÜHL“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.01.2020

7.7 SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Die Jahresmitteltemperatur in Schlächtenhaus liegt bei ca. 9,3° C. Der Jahresniederschlag erreicht ca. 900 mm/Jahr. Die Wärmebelastung (Schwüle Tage / Jahr) des Weitener Berglands liegt mit 20 – 24 Tagen zwischen denen des Wiesentals und des höheren Schwarzwaldes.

Der im Plangebiet vorhandenen Grünlandfläche kann in Bezug auf das Kleinklima nur eine geringe Bedeutung zugeordnet werden. Weitere kleinklimatisch wirksame Elemente wie Bäume sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Hinblick auf die Vorbelastung sind die Schadstoffemissionen durch die westlich angrenzende Straße und die kleine geschotterte Fläche am Südwestrand des Plangebiets zu nennen.

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

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

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

7.8 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG

Die Fettwiese im Plangebiet besitzt keine hohe Wertigkeit für das Landschaftsbild. Wertgebende Elemente wie Bäume sind nicht vorhanden. Eine Erholungsnutzung erfolgt auf der Fläche nicht. Der kleinflächige Verlust an Grünfläche durch die geplante Bebauung stellt keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung dar.

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

7.9 SCHUTZGUT MENSCH

Das Plangebiet liegt angrenzend an bestehende Siedlungsbereiche und wird als Fettwiese genutzt. Die geplante Bebauung mit zwei Wohnhäusern stellt keine erhebliche Beeinträchtigung für die umgebende Wohnnutzung dar. Wesentliche Erhöhungen des Anliegerverkehrs sind durch das kleine Plangebiet nicht zu erwarten.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„BÜHL“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.01.2020

7.10 SCHUTZGUT FLÄCHE

Das Plangebiet ist größtenteils unversiegelt. Vorbelastungen sind lediglich in Form von Teilversiegelungen für die kleine Parkplatzfläche am Südwestrand des Plangebiets vorhanden. Da die Bebauung nicht in der freien Landschaft, sondern im Siedlungsbereich, also angrenzend an bereits bestehende Bebauung, erfolgt, wird auch dem Schutzgut Fläche ausreichend Rechnung getragen. Auf eine möglichst flächensparende Bebauung ist zu achten.

7.11 SCHUTZGUT BIOLOGISCHE VIELFALT

Der Großteil der Fettwiese im Plangebiet weist im Hinblick auf die Biologische Vielfalt eine relativ geringe Funktion auf. Lediglich der mageren Böschung entlang der Westgrenze ist eine höhere Wertigkeit als Lebensraum für Schmetterlinge, Heuschrecken etc. zuzuschreiben. In diesem Bereich wird eine private Grünfläche festgesetzt, sodass er erhalten werden kann.

Durch die Anlage der privaten Gartenflächen sowie die Festsetzung von Pflanzgeboten für je einen Einzelbaum pro angefangene 400 m² nicht überbaubare Grünfläche entstehen im Gegenzug weitere Habitatstrukturen.

7.12 ZUSAMMENFASSUNG

Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich durch die Überplanung des Plangebietes mit einer Gesamtfläche von ca. 0,19 ha eine max. zulässige Flächenversiegelung und – überbauung von ca. 0,12 ha ergibt. Damit einhergehen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere und Klima / Luft durch den Verlust der vorhandenen Fettwiesenflächen mit Funktionen als Lebensraum sowie als kleinklimatisch wirksame Grünlandfläche. Für die Schutzgüter Boden und Grundwasser ergeben sich der vollständige Verlust der Bodenfunktionen auf diesen Flächen sowie eine Verringerung der Grundwasserneubildung.

Zur Teilkompensation erfolgt die die Festsetzung von Pflanzgeboten für je einen hochstämmigen, einheimischen und standortgerechten Einzelbaum pro angefangene 400 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche. Außerdem sind ca. 40% der Grundstücksflächen als Grünflächen oder Gartenbereich anzulegen. Die magere Böschung wird als private Grünfläche festgesetzt. Insgesamt ist die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß einzuschränken.

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

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



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BÜHL“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.01.2020

Im Hinblick auf den Artenschutz beschränken sich die artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf eine mögliche Beeinträchtigung von spontan in das Plangebiet einwandernden Amphibien und Reptilien. Für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse beschränken sich die Beeinträchtigungen auf kleinflächige und nicht essentielle Verluste von Nahrungshabitaten. Bei den Vögeln kommt außerdem eine mögliche Störung von in der Nähe brütenden Weißstörchen hinzu, welche jedoch über entsprechende Maßnahmen vermieden bzw. minimiert werden kann. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgte eine nachrichtliche Darstellung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung. Sofern diese Maßnahmen umgesetzt werden, kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

8 KOSTEN

Die geplante Bebauung erfordert Erschließungsmaßnahmen durch die Erschließungsstraße und die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung. Die technischen Einzelheiten der Zufahrt sowie der Hausanschlüsse hinsichtlich Umfang, Ausführung und Kostentragung sind mit der Gemeinde Steinen noch abzustimmen. Die Kostentragung hierfür liegt im Grundsatz beim Grundstückseigentümer/Vorhabenträger.

9 REALISIERUNG

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

Steinen, den 05. Feb. 2020


Gunther Braun
Bürgermeister



Planfertigung:
Wehr, den 28.01.2020



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

**Fachliche Bearbeitung der
Umweltbelange/Artenschutz**

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

