

1 GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG

Die Gemeinde Steinen beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes über eine insgesamt ca. 1,38 ha große Fläche im Bereich „Hofäcker“ im Ortsteil Weitenau.

Das Gebiet „Hofäcker“ wurde im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2006 als Wohnbauentwicklungsfläche aufgenommen und bildet für den Ortsteil Weitenau eine von zwei künftigen Wohnbauentwicklungsflächen zur Berücksichtigung des örtlichen Eigenbedarfes.

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

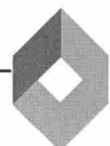
Im südlichen Planbereich auf dem Grundstück Flst.Nr. 614 (Teil) lag der Gemeinde Steinen seit Februar 2009 eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses vor. Das Grundstück gehört zur Betriebsfläche des dort ansässigen Gartenbaubetriebes. Antragstellerin war die im Betrieb mitarbeitende Tochter des Unternehmers.

Da die zur Bebauung vorgesehene Fläche bisher dem Außenbereich zuzuordnen ist und das Vorhaben durch die Privilegierung des Betriebes nicht abgedeckt ist, wurde diese geringfügig außerhalb der Abgrenzung des Flächennutzungsplanes liegende Fläche in den Geltungsbereich einbezogen, um die planungsrechtlichen Grundlagen für das beantragte Bauvorhaben zu schaffen. Das Bauvorhaben liegt im Rahmen des nachgewiesenen Eigenbedarfs und dient der Standortfestigung des Betriebes. Das Bauvorhaben ist mittlerweile aufgrund von § 33 BauGB genehmigt und realisiert worden.

Das Plankonzept des Bebauungsplanes ist mit den Eigentümern der betroffenen Grundstücke abgestimmt worden. Die zur Neubebauung vorgesehene Kernfläche soll von der Gemeinde oder von einem beauftragten Dritten erworben und erschlossen werden, so dass eine zeitnahe Realisierung des Gebietes gesichert ist.

Mit dem Bebauungsplan wird die Bebauung ortsrandnahen Entwicklungsfläche vorbereitet und der künftigen südlichen Ortsrand von Weitenau arrondiert. Die Einbindung des Gebietes in die örtliche Ver- und Entsorgung lässt sich mit vertretbarem Aufwand darstellen. Das Gebiet liegt nah am Ortskern mit Rathaus, Kindergarten und Schule. Die Eignung der Fläche für die vorgesehene Wohnnutzung hinsichtlich Lage und Topographie ist gut.

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



2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinen ist das Plangebiet als Mischbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan wird der überwiegende Teil der Fläche als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, was dem Bedarf und dem Entwicklungsziel entspricht. Die Ansiedlung von Betrieben ist nicht erforderlich und nicht vorgesehen, die umliegende Bebauung besteht bereits nahezu ausschließlich aus Wohngebäuden.

Am südlichen und südwestlichen Gebietsrand geht die Abgrenzung des Bebauungsplanes geringfügig über die Darstellung des FNP hinaus. Die Notwendigkeit ergibt sich aus der gebotenen Wirtschaftlichkeit der Erschließung bei zweckmäßiger Ausbildung des Grundstücksnetzes. Aufgrund des vorgegebenen Gebietsumrisses und der topographischen Gegebenheiten erfordert das Plankonzept eine leicht erweiterte Fläche.

Im Süden wird ein Teil der Betriebsfläche eines angrenzenden Gartenbaubetriebes einbezogen, um ein Bauvorhaben zum betriebsbezogenen Wohnen zu ermöglichen. Das Vorhaben dient dem Eigenbedarf und der Standortsicherung des Betriebes. Die Fläche ist derzeit bereits betrieblich genutzt.

Der Bebauungsplan kann insgesamt gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Grundkonzeption – nämlich die Arrondierung des südlichen Ortsrandes durch eine kleine Bauentwicklungsfläche – wird gewahrt und durch den Bebauungsplan in städtebaulich geeigneter und begründeter Weise konkretisiert.

2.2 Regionalplan

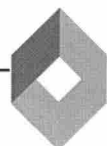
Die Gemeinde Steinen ist als Kleinzentrum und Siedlungsbereich innerhalb der Entwicklungsachse Lörrach – Schopfheim ausgewiesen. Für den Ortsteil Weitenau ist die Eigenentwicklung sicherzustellen.

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 23.11.2010 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den Bereich „Hofäcker“ einen Bebauungsplan aufzustellen.



Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde in öffentlicher Sitzung am 24.05.2011 gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde in Form einer Planauflage vom 09.06.2011 bis 11.07.2011 durchgeführt. Darüber hinaus fanden im Ortsteil Weitenau zwei Informationsveranstaltungen am 10.10.2011 und am 16.11.2011 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden parallel in die Planung eingeschaltet.

Die 1-monatige Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 15.12.2011 bis einschließlich 19.01.2012 durchgeführt. Aufgrund von Änderungen im Planentwurf und der Vorlage ergänzender Gutachten zum Artenschutz erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung in der Zeit vom 23.01.2014 bis einschließlich 24.02.2014.

Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am 29.04.2014 gefasst.

4 GEBIETSBESCHREIBUNG

4.1 LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 615, 616, 617, und 614 (westl. Teil). Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

Die Abgrenzung des Gebietes ergibt sich im Westen entlang des westlichen Weges „Im Sängelen“. Nördlich erfolgt die Abgrenzung entlang des nördlichen Weges „Im Sängelen“. Östlich erfolgt die Abgrenzung gemäß der im zeichnerischen Teil eingetragenen Geltungsbereichsgrenze.

Das Gelände steigt leicht von Nordwest nach Südost an, es liegt gegenüber dem östlichen Weg „Im Sängelen“ etwa 0,80 m bis 1,50 m und gegenüber dem westlichen Weg „Im Sängelen“ etwa 2,50 bis 2,80 m über den Straßenhöhen. Die Höhenlage liegt zwischen ca. 375,00 m ü. NN und ca. 389,00 ü. NN.

Die Gesamtfläche des Planbereiches beträgt etwa 1,38 ha.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HOFÄCKER“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 29.04.2014

4.2 KENNDATEN DER PLANUNG

Flächenbezeichnung	ha (ca.)	% (ca.)
Betriebsfläche Gartenbaubetrieb	0,25	18
Nettobaufläche	0,92	67
Öffentliche Verkehrsflächen Erschließung	0,21	15
Gesamt	1,38	100,0 %

Anz	Gebäudetyp	BGF (ca.)	WE (ca.)	EW (ca.)
13	Einzelhäuser		20	49
0	Doppelhaushälften		-	-
13			20	49

Bruttobauland: 1,13 ha

Nettobauland: 0,92 ha

Bruttodichte: (Personen/Bruttobauland) = 43 P / ha

Durchschnittliche Grundstücksgröße: 708 qm

Die *versiegelbare* Fläche ermittelt sich wie folgt:

Gesamtfläche	1,38 ha
Abzgl. Betriebsfläche Gartenbaubetrieb	- 0,25 ha
Abzgl. öff. Verkehrsflächen	- 0,21 ha
Nettobaugrundstücksfläche	0,92 ha

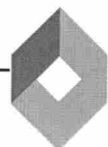
0,92 ha Wohnbaufläche x 0,40 GRZ x 1,5 (Anrechnung) bis
max. 0,6 = 0,55 ha Gesamtversiegelung

zzgl. Flächen öffentliche Erschließung 0,21 ha
Abzgl. Erschließungsflächen (Bestand) -0,15 ha

Summe versiegelbare Fläche 0,61 ha

4.3 ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.



4 ERSCHLIEßUNG

5.1 STRAßEN

Das Plangebiet kann nur über den östlichen Weg „Im Sängelen“ an das örtliche Straßennetz angeschlossen werden. Für eine Anbindung an den westlichen Weg ist der Höhenunterschied mit 2,50 m bis 2,80 m zu groß.

Für das Erschließungskonzept wurden verschiedene Varianten untersucht:

- a) vollständige innere Erschließung über eine etwa 115 m lange Stichstraße mit Wendehammer und Ausbau des vorhandenen Weges als Erschließungsstraße ,
- b) Ausbau des vorhandenen Weges als Erschließungsstraße und Ergänzung durch zwei kurze Wohnanliegerwege zur Erschließung der hinterliegenden Grundstücke,
- c) innere Erschließung über eine Ringstraße mit zwei Anschlusspunkten an den bestehenden Weg „Im Sängelen“.

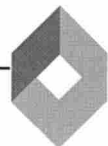
Der vorhandene Weg „Im Sängelen“ weist bislang lediglich den Ausbaustandard eines landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges auf. Die Fahrbahnbreite beträgt etwa 3,0 m, es gibt keine vollständige Randeinfassung und Wasserführung und nur eine einzelne Straßenlampe.

Gleichwohl erfolgt für zwei bestehende Wohngebäude und eine Garagenanlage die Zufahrt über diesen Weg, ohne dass von einer erstmaligen oder plangemäßen Erstellung als Erschließungsanlage auszugehen ist.

Mit der Gebietsererschließung „Hofäcker“ wird der Weg künftig mit zusätzlichem Verkehr beaufschlagt, so dass ein Ausbau erforderlich wird. Bei der Variantenuntersuchung wurde jeweils auch die Möglichkeit geprüft, auf diesen Ausbau ganz oder teilweise zu verzichten. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass ein teilweiser Ausbau (bis zum Anschlusspunkt der neuen Erschließungsstraße) in jedem Fall erforderlich wäre. Für das Baugebiet ergäben sich dabei aber erhebliche Nachteile durch eine Zerschneidung der nutzbaren Bauflächen, verbunden mit Doppelererschließungen und einer letztlich überproportional hohen Flächeninanspruchnahme durch Erschließungsanlagen.

Für einen Ausbau des vorhanden Weges zu einer funktionsgerechten Erschließungsanlage sind folgende Gründe anzuführen:

- sieben von elf neu entstehende Baugrundstücke auf der Südseite des Weges erhalten mit dem Ausbau auf der bestehenden Trasse eine zweckmäßige und für die Grundstücksnutzung günstige Erschließung von der Nordseite,
- für die verbleibenden vier hinterliegenden Grundstücke reicht eine flächensparende Erschließung über zwei kurze Anliegerwege, die die Grundstücke ebenfalls günstig an der Nordseite erschließen,



- die bestehenden Defizite bei der derzeitigen Grundstückerschließung der Gebäude nördlich des Weges können im Rahmen der Gesamtmaßnahme wirtschaftlich zu verhältnismäßig geringen anteiligen Kosten behoben werden.

Die Erschließung wird daher nach Variante b) mit Ausbau des bestehenden östlichen Weges „Im Sängelen“ auf eine Gesamtverkehrsfläche von 5,0 m, und zwei ergänzenden Stichwegen mit je 4,00 m Breite vorgesehen. An der Einmündung zum äußeren Stichweg wird durch Aufweitung des Einmündungsbereiches eine Wendemöglichkeit geschaffen, die mit einer Wendefläche von 7x10 m die Mindestanforderung für das 3-achsige Müllfahrzeug erfüllt.

Ein geplantes Grundstück wird über den bestehenden westlichen Weg „Im Sängelen“ erschlossen, die beiden weiteren südlichen Gebäude/Grundstücke können als bereits erschlossen gelten. Der Ausbaustandard dieses westlichen Weges ist zwar besser, aber auch hier fehlt weitgehend eine Wasserführung. Der Weg gilt als noch nicht erstmalig oder plangemäß hergestellt. Im Zuge des Bebauungsplanes wird daher eine Verbreiterung auf durchgängig 5,0 m auf der Erschließungsseite vorgesehen. Nach Herstellung der Hausanschlüsse wird ein Teilausbau vorgesehen, die Einzelheiten sind noch festzulegen.

Im Zuge der erneuten Offenlage wurde von einem Bürger vorgetragen, die Engstelle zwischen den Gebäuden auf Flst.Nr. 11 sei eine Gefahrenstelle. Eine von der Gemeinde mit dem Eigentümer von Grundstück Flst.Nr. 11 getroffene Vereinbarung über eine künftige Straßenverbreiterung im Zuge von baulichen Veränderungen sei kein Ersatz für die Durchplanung der Straße bis zur Kreisstraße, da der Zeitpunkt einer baulichen Veränderung nicht bestimmt sei.

Der Gemeinderat hat diese Einwendung als unbegründet zurückgewiesen. Die Engstelle besteht in einem Abschnitt von etwa 20-30 Metern zwischen den Gebäuden Sängelen 1 und 2. Die Streckenführung ist in diesem Bereich geradlinig und von beiden Seiten gut einsehbar. Das Straßengrundstück ist an der engsten Stelle punktuell 4 m breit, ansonsten 4,5 m und breiter. Fußgänger können an der Engstelle auf die angrenzenden Hofflächen ausweichen. Zweifellos stellt dies eine Einschränkung für den Verkehr dar, der an dieser Stelle nur langsam und gegebenenfalls auch ohne Begegnungsmöglichkeit fahren kann. Dies wird angesichts der geringen Verkehrsbedeutung (Wohnweg/ Grundstückerschließung und in geringem Umfang Landwirtschaft) als vertretbar eingestuft. Zur Veranschaulichung wurden die Sichtfelder im Lageplan nachgewiesen.

Der Ausbau der Straße bis zur Kreisstraße wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht für unbedingt erforderlich gehalten. Das gegenwärtige und zu erwartende Verkehrsaufkommen kann – mit den erläuterten Einschränkungen einer verringerten Fahrgeschwindigkeit und gegenseitigen Rücksichtnahme – auch über die abschnittsweise verengte Fahrbahn abgewickelt werden. Da eine Fahrbahnverbreiterung in die (bestandgeschützte) Bausubstanz eingreifen müsste, wären an eine solche Maßnahme sehr hohe Anforderungen bezüglich der Erforderlichkeit zu stellen, die nach Auffassung von Planern und Verwaltung hier nicht hinreichend vorliegen. Mit der (freiwilligen) Vereinbarung wird aber sichergestellt, dass im Falle einer durch den Eigentümer selbst vorgenommenen baulichen Veränderung künftig eine Fläche für die Straßenverbreiterung zur Verfügung gestellt wird.



5.2 GEHWEGE

Gehwege werden im Plangebiet nicht vorgesehen. Mit Ausnahme des landwirtschaftlichen Verkehrs erfüllen die Straßen im Plangebiet ausschließlich Erschließungsfunktionen.

5.3 STELLPLÄTZE

Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen. Die baurechtlich notwendigen privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken herzustellen.

Für den Nachweis erforderlicher Stellplätze bei Wohnungen werden erhöhte Anforderungen in den Bebauungsplan aufgenommen, wie sie der Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen der Gemeinde Steinen vom 09.07.1996 entsprechen. Die in der Satzung genannten städtebaulichen und verkehrlichen Gründe treffen insgesamt auch auf das Plangebiet Hofäcker 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.

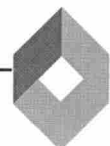
5.5 VERSORGUNG / ENTSORGUNG

5.5.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung für das Plangebiet kann durch Anschluss an die vorhandenen Versorgungseinrichtungen gesichert werden. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil eingetragen.

5.5.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Eine geordnete Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz sichergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil dargestellt.



5.5.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Eine dezentrale Regenwasserversickerung ist wegen der gegebenen Bodenverhältnisse mit überwiegend dichten Lehmböden 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 Talstraße in den „Schwammerich“ 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 zwangsentleerten Mindestvolumen vorgeschrieben. Das Wasser kann im übrigen z.B. für die Gartenbewässerung genutzt werden.

5.5.4 Drainagen

Das Landratsamt Lörrach (FB Umwelt) weist darauf hin, dass die Verlegung von Drainagen um das Bauwerk und der Anschluss von Drainagen an die öffentlichen Misch-, Schmutz- und Regenwasserkanäle oder die Ableitung in ein Gewässer nicht zulässig ist. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, FB Umwelt. Es wird daher empfohlen, die Kellergeschosse entsprechend wasserdicht („weiße Wanne“) auszubilden.

5.5.5 STROMVERSORGUNG

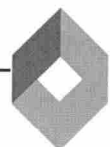
Die elektrische Versorgung der geplanten Neubauten erfolgt durch Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen. Die Versorgung erfolgt mit Erdkabeln. Der Versorgungsträger Energiedienst Netze GmbH bittet um rechtzeitige Koordinierung (Vorlauf min. 6 Wochen).

5.5.6 WÄRMEENERGIEVERSORGUNG

Im Ortsteil Weitenau besteht keine Möglichkeit zur leitungsgebundenen Wärmeenergieversorgung.

5.5.7 TELEKOMMUNIKATION

Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH weist darauf hin, dass zur telekommunikationstechnischen Versorgung die Verlegung neuer Kabel innerhalb und außerhalb des Planbereiches erforderlich wird. Um rechtzeitige Koordinierung (Vorlauf min. 3 Monate) wird gebeten.



6 GEPLANTE BEBAUUNG

6.1 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Die Wohnbauentwicklungsfläche umfasst etwa 1,38 ha. Der Flächenumriss wird bestimmt durch die bestehenden Wege „Im Sängelen“ sowie durch das Betriebsgelände der angrenzenden Gärtnerei.

Vorgaben und Zwangspunkte

Die Zwangspunkte ergeben sich im wesentlichen aus der Topographie und den vorhandenen Erschließungswegen. Ferner waren mit der Abgrenzung der noch landwirtschaftlichen genutzten Flächen Vorstellungen der bisherigen Grundstückseigentümer in das Plankonzept zu integrieren. Auch ein bereits vorliegender Bauantrag war zu berücksichtigen.

Ferner sind durch die eingeschränkten Möglichkeiten der Anbindung des Gebietes an das örtliche Straßennetz Zwangspunkte gesetzt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Steinen hat darüber hinaus im Zuge der Beschlussfassung zur erneuten Offenlage entschieden, die in der Vorentwurfsfassung noch einbezogenen Grundstücke Flst.Nr. 618 und 655 (südl. Teil) aus dem Geltungsbereich auszugrenzen. Mit gleicher Beschlussfassung erfolgte die Vorgabe, die Ausbaubreite für den östlichen Sängelenweg auf 4,55 Fahrbahn zzgl. Randsteine und ohne Gehweg zu begrenzen.

Ziele und Grundsätze

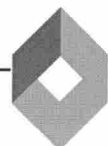
- ☒ Landschaftliche Einbindung des Gebietes durch Grünflächen
- ☒ Ortsnahe Ableitung des Niederschlagswassers in die Vorflut
- ☒ Begünstigung der Nutzung regenerativer Energie durch die Gebäudestellung
- ☒ Schaffung verkehrsberuhigter Wohnstraßen
- ☒ Wirtschaftliche Erschließung
- ☒ Bedarfsorientiertes Angebot an Bauformen und Flächengrößen
- ☒ angemessene bauliche Dichte mit Zielwert 50-60 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 600 m².

Die Ausweisung von überwiegend Einzel- oder Doppelhäusern entspricht der Bedarfssituation vor Ort.

Gestaltungskonzept

Das Gestaltungskonzept sieht eine verhältnismäßig homogene Bebauung des Gebietes mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Die Geschossigkeit wird maximal zweigeschossig vorgesehen, wobei die oberen Vollgeschosse bereits im Dach liegen müssen.



Alle Gebäude sind nach Südwest oder wahlweise nach Südost ausgerichtet für eine gute energetische Solarnutzung.

Freiraum

Über die weiterführenden Landwirtschaftswege „Im Sängelen“ 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 Gebiete sind bereits durch Wohnnutzung geprägt, wobei auch noch einzelne landwirtschaftliche Hofstellen aktiv sind. Das Gebiet soll aber als Entwicklungsfläche vor allem dem Wohnen dienen, weshalb nur eine Ausweisung als WA in Frage kommt.

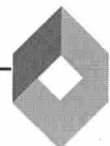
Für die Fläche des bestehenden Gartenbaubetriebes (Flst.Nr. 614 (Teil)) und die nördlich angrenzende Baufläche wird ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Dieser Bereich ist räumlich dem bestehenden Gartenbaubetrieb und noch bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen zugeordnet.

So betreibt der Eigentümer der nördlichen MD-Fläche noch eine Nebenerwerbstätigkeit in den dort bestehenden Schuppen und auch auf dem gegenüberliegenden Grundstück ist noch eine eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung vorhanden.

Dazu erfolgt eine Gliederung und Feinsteuerung der Nutzungsarten im MD nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO in dem Sinne, dass in dem im zeichnerischen Teil ausgewiesenen MD2 nur einzelne der in § 5 Abs. 2 BauNVO aufgeführte Nutzungen zulässig sind. Dies sind die Gartenbaubetriebe, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörenden Wohnungen und Wohngebäude.

Mit dieser Feinsteuerung soll vermieden werden, dass die ausgewiesene Baufläche zu anderen als betriebsbezogenen Zwecken genutzt wird. Eine allgemeine Wohnnutzung könnte zu Konflikten mit dem Betrieb führen und andererseits wird mit dieser Feinsteuerung dem Umstand Rechnung getragen, dass die Fläche außerhalb der Wohnbauflächenabgrenzung des FNP liegt und die planungsrechtlichen Grundlagen hier nur ausdrücklich für die betriebsbezogenen Nutzungen geschaffen werden sollen. Der Gebietscharakter MD wird bei Einbeziehung des gesamten Umfeldes der bestehenden Bebauung, welches durch Wohnen und Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe geprägt ist, gewahrt.

Nutzungskonflikte aus dem näheren Umfeld sind nicht zu erwarten, als einzige gewerbliche Nutzung im Umfeld ist der Gärtnereibetrieb südlich des Plangebietes zu nennen, auf den auch der FB Landwirtschaft beim LRA Lörrach im Zuge der Voranhörung hingewiesen hat.



Die geräuschintensiven Teile des Betriebes befinden sich südlich des Sängelenweges und damit in einem Abstand von etwa 100 m und mehr. In dem an das Plangebiet angrenzenden Bereich befinden sich lediglich Gewächshäuser und Pflanzflächen sowie ein vorhandenes und ein geplantes Gebäude für Verwaltung und betriebsbezogenes Wohnen. Die Betriebszufahrt erfolgt vollständig vom Baugebiet getrennt von Süden außerhalb der Ortschaft. Unzumutbare Einwirkungen auf das Plangebiet sind von daher nicht zu erwarten.

Allgemein ist aber auf das noch landwirtschaftlich geprägte Umfeld hinzuweisen. Die mit der Bewirtschaftung der umliegenden Flächen und der im Umfeld noch vorhandenen Hofstellen typischerweise verbundenen Geräusch- und Geruchsemissionen sind in der hier vorliegenden dörflich geprägten Ortslage hinzunehmen.

6.3 MAß DER NUTZUNG

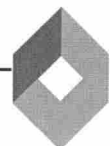
Das zulässige Nutzungsmaß wird im zeichnerischen Teil differenziert dargestellt. Die Angaben über das zulässige Maß der Nutzung sind im Planteil als Höchstgrenzen der Anzahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl (GRZ) eingetragen. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch Festsetzung von maximalen Traufhöhen festgelegt.

Die Angaben erfolgen in Meter über vorhandenem Gelände bzw. über Erschließungsstraße. Der Bezug zum vorhandenen Gelände ist im zeichnerischen Teil den Höhenschichtlinien mit Angabe der NN-Höhen zu entnehmen.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf drei pro Einzelhaus bzw. 2 pro Doppelhaushälfte begrenzt. Eine wesentlich über die rechnerisch prognostizierte städtebauliche Dichte von ca. 50 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 Einzelhäuser und Doppelhäuser.



7 UMWELTBERICHT (§1A BAUGB)

Im Rahmen der Scopingphase sowie der Behördenvoranhörung erfolgen Hinweise im Hinblick auf die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen im Bereich von Waldflächen sowie im Hinblick auf die Kompensation beim Schutzgut Boden.

Des Weiteren erfolgten Hinweise auf die im Hinblick auf den Artenschutz zu untersuchende Artengruppen der Fledermäuse, der Vögel, der Reptilien sowie der Amphibien.

Die Ergebnisse der Scopingphase sowie der Voranhörung wurden in die vorliegende Umweltprüfung berücksichtigt.

Durch den Bebauungsplan „Hofäcker“ mit einer Gesamtfläche von ca. 1,38 ha ist die Sicherung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen geplant.

Vorgesehen ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Der Schwerpunkt der Neubebauung liegt in der zentral gelegenen Fläche zwischen den vorhandenen Erschließungsstraßen, die bereits einseitig bebaut sind. Gleichzeitig werden über den Bebauungsplan auch die baurechtlichen Vorgaben für das südlich geplante Bauvorhaben auf dem Firmengelände der Gärtnerei (ca. 0,25 ha) sowie im Norden auf den hier vorhandenen Privatgrundstücken geregelt. Für diese beiden Flächen erfolgen jedoch nur baurechtliche Festsetzungen. Zusätzliche Eingriffe entstehen hier nicht.

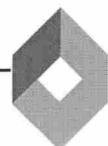
Im Rahmen der Konfliktanalyse wurden folgende Konfliktpunkte festgestellt:

- Verlust von ca. 0,93 ha Fettweiden bzw. Fettwiesen mit geringer bis mittlerer Bedeutung als Lebensraum sowie von ca. 8 Streuobstbäumen mit mittlerer bis hoher Bedeutung als Lebensraum.
- Zusätzliche Versiegelung und –überbauung von ca. 0,56 ha mit hohen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen auf diesen Flächen.
- Geringe Beeinträchtigungen durch die Verringerung der Grundwasserneubildung durch die Flächenversiegelung von ca. 0,56 ha .
- geringe Beeinträchtigungen des Kleinklimas und des Landschaftsbildes durch die zusätzliche Flächenversiegelung und Überbauung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen.

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung stehen nur in begrenztem Umfang zur Verfügung. Die auf den Grünlandflächen vorhandenen Obstbaumbestände können nur zu einem geringen Teil gesichert werden. Durch die Verbreiterung der Straßen sowie die Anordnung der Gebäude müssen, bis auf 3 Obstbäume, alle Bäume entfernt werden.

Im Bereich der bereits bestehenden Privatgartenflächen wird auf die Festsetzung von Pflanzbindungen verzichtet, da es sich hier teilweise auch um Nadelbaumbestände handelt.



Als weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind vorgesehen:

- Verwendung von wasserdurchlässigen Beläge im Bereich von Fußwegen und Stellplätzen,
- Einbau von Retentionszisternen mit gedrosselter und zeitverzögerter Wasserabgabe
- Vermeidung von Schadstoffemissionen mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten (z.B. Treib- und Schmierstoffe),
- sach- und fachgerechter Umgang mit den vorhandenen Böden während der Baumaßnahmen (siehe Schutzgut Boden)
- zeitliche Rahmenvorgaben für die Gehölzbeseitigung (November bis Februar)

Zur Kompensation der Eingriffe sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Pflanzung von je 3 standortgerechten Sträuchern und je einem hochstämmigen und standortgerechten Laubbaum pro angefangene 300 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche,
- Pflanzung von standortgerechten Hecken entlang der Ostgrenze des Plangebietes,
- Extensive Pflege und zweischürige Nutzung von ca. 0,6 ha gemeindeeigener Grünlandflächen auf dem Flurst. Nr. 95 der Gemarkung Weitenau mit Verzicht auf Düngung.
- Renaturierung des auf dem gemeindeeigenen Flurst. Nr. 95 vorhandenen Wassergrabens mit Ausbildung eines leicht mäandrierenden Gewässerverlaufs, Schaffung von unterschiedlich geneigten Uferböschungen, Anlage einer begleitenden Hochstaudenflur sowie kleinflächige Bepflanzung mit Strauch- und Kopfweiden.
- Neubau eines kleinen Teiches mit einer Wasserfläche von ca. 200 m² sowie umgebenden Röhricht und Hochstaudenfluren, Anlage von Flach- und Steilufern sowie punktueller Bepflanzung mit Strauch- und Kopfweiden auf dem gemeindeeigenen Flurst. Nr. 95 der Gemarkung Weitenau.

Durch die genannten Maßnahmen können die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Klima/Luft sowie Erholung/Landschaftsbild vollständig und schutzgutspezifisch kompensiert werden.

Die vollständige Kompensation der Eingriffe für die Schutzgüter Boden und Grundwasser erfolgt über die Anrechnung der beim Schutzgut Pflanzen und Tiere erreichbaren Überkompensation.

Artenschutz

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben nach § 44 BNatSchG erfolgten Sonderuntersuchungen für die Artengruppen der Fledermäuse, der Vögel, der Reptilien sowie der Amphibien.



Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfungen konnte festgestellt werden, dass durch die Realisierung des Plangebiets die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht verletzt werden.

Voraussetzung hierfür ist die Einhaltung der in den Artenschutzgutachten geforderten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen. Die geforderten Maßnahmen wurden im Rahmen der Planung entsprechend berücksichtigt.

Durch die vorgesehene Bebauungsplanung werden die Verbotstatbestände im Hinblick auf § 44 BNatSchG Abs.1-3 (Tötungsverbot, Störungsverbot, Schädigungsverbot) nicht erfüllt. Die Bebauung der Fläche ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

Auch der im Juli 2013 erfolgten Fund einer jungen Gelbbauchunke in einem Schwimmbecken im Plangebiet ändert an dieser Bewertung nichts, da das Untersuchungsgebiet weder geeignete Laichhabitats aufweist noch als dauerhafter Lebensraum einzustufen ist und es sich bei dem gefundenen Exemplar vermutlich um ein herumwanderndes Jungtier aus den bekannten Laichhabitats der Waldbestände südöstlich des Plangebietes handelt.

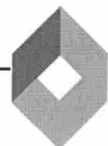
8 BEHANDLUNG WEITERER STELLUNGNAHMEN/ABWÄGUNG

Im Zuge der erneuten Offenlage wurden Einwendungen erhoben gegen die Festsetzung des Baufensters auf Flst.Nr. 615. Die bestehende Landwirtschaft solle in den kommenden 10-15 Jahren weitergeführt werden und es solle möglich sein, zusätzlich zu den bestehenden Schuppen ein Wohnhaus zu errichten.

Der Gemeinderat hat diese Einwendung als unbegründet zurückgewiesen. Mit den festgesetzten Baugrenzen werden die Grenzabstände der künftigen Bebauung, insbesondere auch der Straßenabstand, geregelt. Für das fragliche Grundstück werden dabei die gleichen Grundsätze und Maße angewandt wie im übrigen Plangebiet. Die beiden bestehenden Schuppen ragen teilweise, aber eher geringfügig, aus dem Baufenster hinaus. Für diese Gebäude besteht aber Bestandsschutz. Eine künftige Neubebauung muss sich jedoch an das Baufenster halten. Das Baufenster wurde bereits rückwärtig bis in die Böschungsfächen hinein erweitert, so dass es grundsätzlich möglich ist, z.B. an den nördlichen Schuppen ein Wohnhaus anzubauen. Dabei kann gem. § 23 BauNVO auch ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze in geringfügigem Umfang zugelassen werden. Eine nochmalige Änderung des Baufensters sollte jedoch nicht erfolgen.

Weiterhin wurde zur Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Grundstück Flst.Nr. 661/1 gebeten, die zukünftigen Bauherren auf die Einhaltung der Grenzabstände bei Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern hinzuweisen.

Der Gemeinderat hat diesen Hinweis zur Kenntnis genommen. Laut Nachbarrechtsgesetz sind bei Baumpflanzungen je nach Baumart- und -wüchsigkeit Grenzabstände zwischen 2 m und 8 m einzuhalten, wobei in einem Bebauungsplan grundsätzlich auch davon abgewichen werden kann, nicht jedoch gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken.



Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Pflanzstandorte sind mit 2 m Abstand eingetragen, zusätzlich sind Abweichungen bis 2 m zulässig. Die Pflanzenauswahl kann dann entsprechend dem Standort getroffen werden. Die künftigen Eigentümer werden im Rahmen der Kaufverträge auf die Einhaltung der Grenzabstände hingewiesen.

8 KOSTEN

Kosten entstehen durch die geplanten Erschließungsanlagen für Straßenbau, Straßenbeleuchtung, Ortskanalisation und Wasserversorgung.

Nach dem Stand der aktuellen Erschließungsvorplanung (Variante 1.1 mini ohne Gehweg, Büro Diewald vom 08.01.2014) werden die Erschließungskosten (Straßenbau, Entwässerung und Wasserversorgung) für den Ausbau des östlichen Sängelenweges mit ergänzenden Stichstraßen auf ca. 476.000,00 € brutto abgeschätzt. Die Kosten für die Verbreiterung des westlichen Sängelenweges werden auf ca. 75.000,00 € abgeschätzt.

9 REALISIERUNG

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Privateigentum. Die neu zu erschließenden Flächen im Plangebiet sollen durch die Gemeinde oder einen von ihr beauftragten Dritten vorab erworben und entwickelt werden. Die Gemeinde hat mit den Grundstückseigentümern hierüber Optionsverträge abgeschlossen. Der Bebauungsplan soll als Grundlage für Grenzregelung und Erschließung dienen.

Steinen, den 14. Mai 2014



Wolfgang Deschler,
Bürgermeisterstellvertreter

Planfertigung:

Wehr, den 29.04.2014

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

Fachliche Bearbeitung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB

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

