

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „DORFGEMEINSCHAFTSHAUS HÄGELBERG“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.04.2015

1 GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG

Die Gemeinde Steinen beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes über eine insgesamt ca. 2,04 ha große Fläche am südlichen Ortsrand des Ortsteils Hägelberg.

Der zu überplanende Bereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als öffentliche Grünfläche für Sport- und Spielanlagen sowie als Gemeinbedarfsfläche und Parkplatzfläche dargestellt. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist die Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses für den Ortsteil Hägelberg sowie die Anlage eines Parkplatzes mit rund 60 Stellplätzen vorgesehen, weshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes konkret erforderlich wird.

Auf der südlich angrenzenden Fläche ist im Jahr 2011 die Heizzentrale der „Energie aus Bürgerhand eG“ errichtet worden. Diese Anlage wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind im Eigentum der Gemeinde.

Die nördlich des geplanten Dorfgemeinschaftshauses vorhandenen Sport- und Spielplatzeinrichtungen werden in den neu aufzustellenden Bebauungsplan einbezogen, um alle dann am Standort vorhandenen öffentlichen Einrichtungen planungsrechtlich zu sichern. Zwei derzeit landwirtschaftlich genutzte, aber im Flächennutzungsplan ebenfalls als Bestandteil der Spiel- und Sportanlagen dargestellte Grundstücke werden ebenfalls einbezogen, um diese Flächen für eine eventuelle künftige Erweiterung der öffentlichen Nutzung zu sichern.

Die geplanten und vorhandenen öffentlichen Einrichtungen in Verbindung mit der Energieversorgungsanlage bilden künftig den südlichen Ortsrand. Zur landschaftlichen Einbindung werden Pflanzgebote festgesetzt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung des geplanten Dorfgemeinschaftshauses und einen erweiterungsfähigen Parkplatz geschaffen werden.

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinen ist das Plangebiet als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport- und Spielanlagen dargestellt. Im südlichen Bereich ist eine Gemeinbedarfsfläche (E 30a) und weiterhin eine Parkplatzfläche (E 30b) dargestellt.

Der Bebauungsplan wird sowohl in der Flächenabgrenzung als auch inhaltlich aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt, lediglich die bestehende und baurechtlich genehmigte Heizzentrale wird zusätzlich in den Geltungsbereich aufgenommen.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „DORFGEMEINSCHAFTSHAUS HÄGELBERG“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.04.2015

Die Grundintension des Flächennutzungsplanes, der am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Hägelberg eine Nutzungszone für öffentliche Zwecke vorsieht, wird hierdurch gewahrt.

2.2 Regionalplan

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

In der Raumnutzungskarte liegt das Plangebiet außerhalb der ausgewiesenen Siedlungsflächen im Randbereich des ausgewiesenen Regionalen Grünzuges. Indem der Regionalverband an der Aufstellung des Flächennutzungsplanes beteiligt war, wird davon ausgegangen, dass dieser geringfügigen randlichen Inanspruchnahme zugestimmt worden ist und Aussagen des Regionalplanes dem Planvorhaben insofern nicht entgegenstehen.

3 VERFAHRENSSTAND

Der Gemeinderat der Gemeinde Steinen hat am 21.10.2014 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den Bereich „Dorfgemeinschaftshaus Hägelberg“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde in öffentlicher Sitzung am 09.12.2014 gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde in Form einer Planaufgabe vom 29.12.2014 bis 19.01.2015 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden parallel in die Planung eingeschaltet.

Die 1-monatige Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 19.02.2015 bis einschließlich 20.03.2015 durchgeführt. Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am 28.04.2015 gefasst.

4 GEBIETSBESCHREIBUNG

4.1 LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 522, 521, 512, 511, 508 (Teil), 510 (Teil) 507 (Teil) und das Wegegrundstück Flst.Nr. 523 (Teil).

Die Abgrenzung des Gebietes ergibt sich im Osten durch die „Untere Dorfstraße“ bzw. im südlichen Teil und nach Süden durch die bestehenden Wirtschaftswege. Nördlich erfolgt die Abgrenzung mit der Grundstücksgrenze von Flst.Nr. 522. Westlich erfolgt die Abgrenzung entlang des Wegegrundstückes Flst.Nr. 523.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „DORFGEMEINSCHAFTSHAUS HÄGELBERG“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.04.2015

Das Gelände steigt leicht von Süd nach Nord an. Die Höhenlage liegt zwischen ca. 420,00 m ü. NN und ca. 435,00 ü. NN. Die Gesamtfläche des Planbereiches beträgt etwa 2,0 ha.

4.2 ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

4.3 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Innerhalb des Geltungsbereiches werden derzeit lediglich die beiden nördlich gelegenen Grundstücke Flst.Nr. 521 und 522 landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Der Mittelteil des Plangebietes wird bereits als öffentliche Grünflächen für Sport- und Spielanlagen genutzt. Der südliche Teil ist ebenfalls bereits in Nutzung, einerseits durch die Heizzentrale und andererseits als Lagerfläche für Erdaushub und Materialien.

Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen ausschließlich innerhalb des Geltungsbereiches. Insofern wird nicht zusätzlich in landwirtschaftliche Nutzungen eingegriffen.

4.4 FORSTLICHE BELANGE

Forstliche Belange sind nicht betroffen.

4.5 KENNDATEN DER PLANUNG

Flächenbezeichnung	ha (ca.)	% (ca.)
Gemeinbedarfsfläche	0,32	16
Öffentliche Verkehrsfläche	0,04	2
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz	0,25	10
Versorgungsfläche	0,20	10
Öffentliche Grünflächen Sport- und Spielanlagen	0,98	49
Private Grünflächen	0,25	13
Gesamt	2,04	100,0 %

0,25 ha maximal zulässige Grundfläche (GR) x 1,5 (Anrechnung)

= 0,38 ha Gesamtversiegelung

0,38 ha

zzgl. Flächen Erschließung (wassergebunden befestigt)

0,04 ha

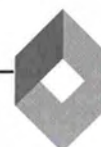
zzgl. Parkplatzfläche

+ 0,25 ha

Summe versiegelbare Fläche ca.

0,67 ha

(Anmerkung: Bei der Flächenermittlung im Umweltbericht können sich geringfügige Flächenabweichungen dadurch ergeben, dass die Verkehrsflächen dort nach dem tatsächlichen Bestand erfasst werden, während sie im Bebauungsplan nach dem rechtlichen Bestand (Verkehrsflächengrundstück) erfasst werden. Außerdem bleibt im Umweltbericht die Fläche der Heizzentrale unberücksichtigt, da die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung hierzu bereits separat erstellt wurde.)



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „DORFGEMEINSCHAFTSHAUS HÄGELBERG“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.04.2015

5. ERSCHLIEßUNG

5.1 STRAßEN

Das Plangebiet ist über die Untere Dorfstraße erschlossen. Die Zufahrt erfolgt über den bestehenden Gemeindeweg Flst.Nr. 556/1 und 523. Die Oberflächenbeläge im Zufahrtsbereich sind zu erneuern, die Verkehrsflächen sind im Übrigen ausreichend bemessen.

5.2 GEHWEGE

Über den Riegelweg (Flst.Nr. 523) besteht entlang der Westgrenze des Plangebietes eine fußläufige Verbindung in Richtung Ortslage Hägelberg.

5.3 STELLPLÄTZE

Im Zuge der geplanten Baumaßnahme „Dorfgemeinschaftshaus“ ist die Anlage eines öffentlichen Parkplatzes mit 61 PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück Flst.Nr. 511 vorgesehen. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausgewiesene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung lässt auch noch eine künftige Erweiterung um etwa 25-30 Plätze zu.

5.4 VERSORGUNG / ENTSORGUNG

5.4.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung im Plangebiet ist durch bestehende Versorgungseinrichtungen gesichert. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil nach dem Bestandsplanwerk der Gemeinde eingetragen.

5.4.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Eine geordnete Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem über die vorhandene Schmutzwasserleitung DN 150. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil nach dem Bestandsplanwerk der Gemeinde eingetragen.

Das Landratsamt Lörrach (Abwasserbeseitigung) hat daraufhin gewiesen, dass der wasserrechtliche Gesamtentwässerungsplan für den Ortsteil Hägelberg bereits abgelaufen sei und daher ein neuer Gesamtentwässerungsplan mit Einbezug des Plangebiets bis zum 31.12.2015 von der Gemeinde zu erstellen sei. Des Weiteren wurde empfohlen, eine befristete Einleiterlaubnis (bis zum 31.12.2015) beim Landratsamt zu beantragen.

5.4.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Das Oberflächenwasser wird innerhalb des Gebiets zur Versickerung gebracht. Um eine gewisse Verzögerung des Regenwasserabflusses zu erreichen, wird der Einbau einer Zisterne mit einem zwangsentleerten Mindestvolumen vorgeschrieben.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „DORFGEMEINSCHAFTSHAUS HÄGELBERG“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.04.2015

5.4.4 STROMVERSORGUNG

Um Stellungnahme des Versorgungsträgers wird gebeten.

5.4.5 WÄRMEENERGIEVERSORGUNG

Im Ortsteil Hägelberg besteht seit 2011 Möglichkeit zu einer leitungsgebundenen Wärmeenergieversorgung. Die „Energie aus Bürgerhand Hägelberg e.G.“ betreibt ein zentrales Wärmeversorgungsnetz, welches aus der im Plangebiet befindlichen Heizzentrale versorgt wird.

Das geplante Dorfgemeinschaftshaus soll an die Nahwärmeversorgung angeschlossen werden.

5.4.6 Telekommunikation

Um Stellungnahme des Versorgungsträgers wird gebeten.

6 GEPLANTE NUTZUNG

6.1 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Hägelberg in einem Bereich, der bereits durch öffentliche Nutzungen in Form von Sport- und Spielanlagen geprägt ist und an dessen südlichem Rand auch bereits die Heizzentrale der „Energie aus Bürgerhand Hägelberg e.G.“ errichtet worden ist.

Insofern bildet das geplante Dorfgemeinschaftshaus hier eine angemessene Ergänzung, zumal an dieser Stelle auch die erforderliche Fläche für einen öffentlichen Parkplatz bereitgestellt werden kann. So entsteht ein kompakt arrondierter Bereich öffentlicher Nutzungen, mit denen sich das Dorf zukunftsorientiert positionieren kann. Das Angebot soll generationsübergreifend die Bereiche Sport und Spiel, kulturelle Anlässe, Vereinsaktivitäten und auch soziale Angebote wie z.B. die Altenbetreuung umfassen. Damit wird das geplante Dorfgemeinschaftshaus mit den umgebenden Sport- und Spielanlagen ein wichtiger Ort für das dörfliche Gemeinschaftsleben werden.

6.2 ART DER NUTZUNG

Als Nutzungsart wird für das geplante Dorfgemeinschaftshaus eine Gemeinbedarfsfläche und im Übrigen eine öffentliche Grünfläche für Sport- und Spielanlagen festgesetzt. Im zeichnerischen Teil und in den Festsetzungen erfolgen jeweils Konkretisierungen der Zweckbestimmung für kulturelle/soziale und sportliche Zwecke sowie Sport- und Spielanlagen.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „DORFGEMEINSCHAFTSHAUS HÄGELBERG“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.04.2015

Darüber hinaus wird eine Fläche für Versorgungsanlagen im Bereich der bestehenden Heizzentrale und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für den geplanten Parkplatz ausgewiesen.

Für die Heizzentrale wird eine bereits geplante und mit dem Landratsamt Lörrach im Rahmen des Ausgleichskonzeptes abgestimmte Erweiterung um zwei Wirtschaftsgebäude durch Ausweisung einer erweiterten überbaubaren Fläche berücksichtigt.

Wohnnutzungen sind im Umfeld der Planung nicht betroffen, so dass Nutzungskonflikte aus dem näheren Umfeld nicht zu erwarten sind. Die Abstände zu dem nächstgelegenen Wohngebäude betragen beim geplanten Parkplatz etwa 210 Meter und beim Dorfgemeinschaftshaus etwa 165 Meter. Das Dorfgemeinschaftshaus wird den Parkplatz zudem nach Norden in Richtung der Wohnbebauung abschirmen. Auf den Sportflächen findet kein regelmäßiger Spiel- oder Übungsbetrieb statt. Die zur Wohnnutzung nächstgelegene Fläche ist als Kinderspielplatz genutzt, hiervon geht ohnehin keine relevante Lärmauswirkung aus. Die Zufahrt zum Parkplatz erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße Steinen-Hägelberg, insofern gibt es auch keine Betroffenheit durch den Zu- und Abfahrtsverkehr. Die nächstliegende Bebauung ist dem nicht beplanten Innenbereich zuzuordnen und als Mischgebiet (MI) einzustufen. Aufgrund der abgesetzten Lage des Gebietes am äußersten südlichen Ortsrand sind keine lärmbedingten Konflikte zu erwarten.

6.3 MAß DER NUTZUNG

Das zulässige Nutzungsmaß wird im zeichnerischen Teil differenziert dargestellt. Die Angaben über das zulässige Maß der Nutzung sind im Planteil als Höchstgrenzen der Anzahl der Vollgeschosse und der Grundflächen (GR) eingetragen. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch Festsetzung von maximalen Traufhöhen festgelegt. Diese werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil auf Normal-Null (NN) oder auf einen festgelegten Bezugspunkt bezogen.

6.4 BAUWEISE

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

7 UMWELTBERICHT (§1A BAUGB)

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Hägelberg in einem Bereich, der bereits durch öffentliche Nutzungen in Form von Sport- und Spielanlagen sowie eine Erdzwischenlagerfläche geprägt ist.

Durch den Bebauungsplan „Dorfgemeinschaftshaus Hägelberg“ mit einer Gesamtfläche von ca. 2,04 ha ist der Bau eines Dorfgemeinschaftshauses und einer Parkplatzfläche geplant.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „DORFGEMEINSCHAFTSHAUS HÄGELBERG“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.04.2015

Im südwestlichen Bereich wurde eine Heizzentrale mit Nebenflächen gebaut. Der Eingriff der nördlichen Teilflächen von Flst.- Nr. 507 und Flst.- Nr. 508 wurden bereits in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und werden deshalb nicht weiter untersucht. Das Untersuchungsgebiet abzüglich der bereits durch die Energie durch Bürgerhand Hägelberg e.G. bebauten Fläche beträgt somit 1,81 ha.

Im nördlichen Randbereich wird eine Grünfläche mit abgrenzender Feldhecke und Einzelbäumen als Pufferzone zu dem daran nördlich angrenzenden bebauten Bereich ausgewiesen.

Wohnungsnutzungsgrenzen sind im Umfeld der Planung insofern nicht betroffen, so dass Nutzungskonflikte aus dem näheren Umfeld nicht zu erwarten sind.

Durch die Neuausweisung des Plangebietes entsteht eine zusätzliche Flächenversiegelung von 0,36 ha und folgende Eingriffe:

- Geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch den Verlust von Fettwiesenflächen, Basketballplatz, Weitsprunganlage, Haselnuss- Gehölzgruppen und einem Einzelbaum.
- mögliche Beeinträchtigung von potentiellen Amphibien und Reptilienhabitaten durch Entfernung der ruderalisierten Biotopstrukturen und temporären Kleingewässer der Erd- und Kiesaufschüttungen.
- Hohe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch die zusätzliche Flächenversiegelung und –überbauung sowie den dadurch bedingten vollständigen Verlust der Bodenfunktionen auf einer Fläche von 0,36 ha.
- Geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser durch die Verringerung der Grundwasserneubildung auf einer Fläche von 0,36 ha.
- Geringe Beeinträchtigung für das Schutzgut Klima/ Luft durch den Verlust von Gebüschgruppen und einem Einzelbaum sowie die Zunahme der versiegelten Flächen und den damit einher gehenden Überhitzungserscheinungen auf diesen Flächen.
- Geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild/ Erholung durch den Verlust von Gehölzgruppen, einem Einzelbaum, Fettwiesenfläche und der durch die Bebauung entstehende Flächenversiegelung.

Zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen geplant:

- Vermeidung von zusätzlicher Flächenversiegelung durch Nutzung der bereits bestehenden Zufahrt.
- Erhalt der vorhandenen Einzelbäume (ca. 26 Stück) und Heckenstrukturen (ca. 350 m²) durch die Festsetzung von Pflanzbindungen
- Bevor mit dem Bau des Besucherparkplatzes bzw. mit dem Abtrag des zwischengelagerten Erdmaterials begonnen wird, muss das potentielle Habitat auf Vorkommen von Reptilien und Amphibien abgeprüft werden.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Stellplätzen sowie der Versickerung des Oberflächenabwassers
- Festsetzung von Retentionszisternen



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „DORFGEMEINSCHAFTSHAUS HÄGELBERG“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.04.2015

- Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauarbeiten;
- fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens, wobei die Vorgaben gemäß § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DNI19731 bei der Verwertung von Bodenmaterial einzuhalten sind

Als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind folgende Maßnahmen geplant:

- Festsetzung von ca. 1.230 m² extensiv zu bewirtschafteter Mähwiesen im Randbereich des geplanten Parkplatzes. Die festgesetzten Grünflächen sind als 2-schürige Mähwiesen zu bewirtschaften, dürfen nicht gedüngt oder mit Pflanzenschutzmittel behandelt werden.
- Die Grünfläche 1 ist zu min. 50% als extensive Mähwiese zu bewirtschaften. Die Wiesenflächen dürfen nicht gedüngt oder mit Pflanzenschutzmittel behandelt werden.
- Die weiteren 50% der Grünfläche 1 sind als Grünflächen bzw. Rasenflächen zu erhalten und zu pflegen.
- Die nördlich gelegenen Ackerflächen werden rekultiviert und der Grünfläche 1 zugeordnet.
- Die innerhalb der ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen verbleibenden Grünflächen von ca. 1.680 m² sind gärtnerisch zu gestalten und zu nutzen.
- Festsetzung von Pflanzgeboten für insgesamt 950 m² Feldhecke trockenwarmer Standorte.
- Festsetzung von Pflanzgeboten für die Neupflanzung von insgesamt 51 hochstämmigen, standorttypischen und einheimischen Laubbäumen.
- Anlage eines mindestens 200 m² großen, amphibienfreundlich gestalteten Kleingewässers.
- Anlage eines Amphibien- und Reptilienhabitats als Steinriegel mit einer Flächengröße von 170 m².

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

Die Eingriffe für das Schutzgut Boden können nur teilweise durch schutzgutspezifische Maßnahmen kompensiert werden. Die vollständige Kompensation erfolgt über die beim Schutzgut Pflanzen und Tiere erreichbare Überkompensation.

Artenschutz

Aufgrund der Jahreszeit waren bisher keine vertiefenden Untersuchungen der örtlichen Fauna möglich, so dass im Rahmen des Vorentwurfs und der Scopingphase nur eine artenschutzrechtliche Einschätzung erfolgen konnte.

Ergänzende artenschutzrechtliche Untersuchungen zu den Artengruppen Amphibien, Reptilien, Vögel und Fledermäuse wurden im Frühjahr 2015 durchgeführt.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„DORFGEMEINSCHAFTSHAUS HÄGELBERG“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.04.2015

Bereich Nord

Für den Bereich Nord mit dem geplanten Bau des Dorfgemeinschaftshauses kann im Hinblick auf die geprüften Artengruppen der Amphibien, Reptilien, Vögel und Fledermäuse das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 – 3 BNatSchG weitgehend ausgeschlossen werden. Aufgrund der hier vorhandenen Habitatstrukturen und Nutzungen sowie den bestehenden Störwirkungen auf der Fläche ist nicht mit Vorkommen von streng geschützten Arten zu rechnen. Diese Einschätzung konnte im Zusammenhang mit den ergänzenden Untersuchungen im Frühjahr 2015 entsprechend bestätigt werden.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen der Vogel- bzw. Fledermausarten darf die Rodung der Gehölze nur in den Wintermonaten von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 – 3 BNatSchG für den Bereich Nord ausgeschlossen werden.

Bereich Süd

Im Bereich Süd mit dem geplanten Parkplatz konnte aufgrund der Habitatstrukturen bisher ein Vorkommen von Amphibien und Reptilien nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der ergänzenden Untersuchungen im Frühjahr 2015 ergaben sich jedoch keine weiteren Hinweise auf eine Besiedelung mit Reptilien oder Amphibien, so dass eine Verletzung der Verbotstatbestände für diese Artengruppen zwischenzeitlich ebenfalls ausgeschlossen werden kann.

Für Vögel und Fledermäuse waren diese Flächen bisher schon als Lebensraum ungeeignet, so dass sich auch für diese Artengruppen keine Hinweise auf eine Verletzung der Verbotstatbestände im südlichen Bereich ergeben.

Die im Rahmen des Bebauungsplans vorgesehene Anlage eines kleinen Teiches ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht zwingend erforderlich, wird jedoch im Hinblick auf die Förderung der Amphibienbestände weiterhin beibehalten, ebenso die geplante Anlage von Trockenbiotopstrukturen.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen von Vogel- und Fledermausarten darf die Rodung der Gehölze nur in den Wintermonaten von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 – 3 BNatSchG für den Bereich Süd ausgeschlossen werden.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „DORFGEMEINSCHAFTSHAUS HÄGELBERG“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.04.2015

8 PLANUNGSHINWEISE UND BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

8.1 STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG

Das Landratsamt Lörrach (Naturschutz) hat im Rahmen der Voranhörung darauf hingewiesen, dass eine abschließende Stellungnahme zu den artenschutzrechtlichen Belangen erst nach der im Frühjahr 2015 noch geplanten artenschutzrechtlichen Prüfung zu Reptilien und Amphibien abgegeben werden könne. Der geplante Eingriff sei in allen Punkten dargelegt und die Vorschläge zur Kompensation würden als geeignet eingestuft. Bezüglich der Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden wurde auf die Stellungnahme des Sachgebiets Bodenschutz verwiesen.

Die Anregungen wurden entsprechend übernommen. Die Flächen mit Erdzwischenlagern wurden zur Berücksichtigung des ursprünglichen Zustands als Fettwiesen bewertet. Die artenschutzrechtliche Einschätzung liegt vor. Es wurden keine artenschutzrechtlichen Sachverhalte ermittelt, die die Umsetzung des Bebauungsplans grundsätzlich in Frage stellen würden. Die abschließenden Untersuchungen können erst im Frühjahr 2015 erfolgen.

Das Landratsamt Lörrach (Abwasserbeseitigung) hat daraufhin gewiesen, dass der wasserrechtliche Gesamtentwässerungsplan für den Ortsteil Hägelberg bereits abgelaufen sei und daher ein neuer Gesamtentwässerungsplan mit Einbezug des Plangebiets bis zum 31.12.2015 von der Gemeinde zu erstellen sei. Des Weiteren wurde empfohlen, eine befristete Einleiterlaubnis (bis zum 31.12.2015) beim Landratsamt zu beantragen.

Der Hinweis wurde in die Planbegründung übernommen.

Das Landratsamt Lörrach (Bodenschutz) hat darum gebeten, die Berechnung des Schutzgutes Boden zu überarbeiten, da die zur Lagerfläche/Parkplatz heruntergestufte Parkplatzfläche nach Kenntnisstand des Landratsamtes nicht genehmigt wurde, so dass eine volle Punktzahl anzurechnen sei. Die Bewertung von 9,32 ÖP/m² sei auch für diese Fläche anzurechnen.

Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass für die Grundstücke Flst.Nr. 521 und 522 eine Ackerfläche in eine Grünfläche umgewandelt wird und somit für die Fläche von ca. 2270 m² 4 ÖP/m² berechnet werden können (Gesamt: 9080 ÖP). Weiterhin solle im Bebauungsplan dargelegt werden, wie der im Zuge der Bauarbeiten abzutragende Boden entsorgt werden soll.

Die Anregungen wurden im Planentwurf berücksichtigt. Die Flächen mit Erdzwischenlagern und des bestehenden Parkplatzes werden mit 9,32 Ökopunkten bewertet. Der hierdurch entstehende zusätzliche Kompensationsbedarf wird durch zusätzliche Hecken- und Baumpflanzungen entlang der nördlichen Gebietsgrenze abgedeckt. Die Verwertung/Entsorgung von zwischengelagertem Erdmaterial ist im Rahmen der konkreten Baumaßnahme zu klären.

Das Landratsamt Lörrach (Immissionsschutz) hat darum gebeten, dass ein Gutachten bezüglich der Lärmbeeinträchtigung der Anwohner durch die geplante Halle und den Sportanlagen anzufertigen sei.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „DORFGEMEINSCHAFTSHAUS HÄGELBERG“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.04.2015

Die Wohnnutzungen sind im Umfeld der Planung nicht betroffen, so dass Nutzungskonflikte aus dem näheren Umfeld nicht zu erwarten sind. Die Abstände zu dem nächstgelegenen Wohngebäude betragen beim geplanten Parkplatz etwa 210 Meter und beim Dorfgemeinschaftshaus etwa 165 Meter. Das Dorfgemeinschaftshaus wird den Parkplatz zudem nach Norden in Richtung der Wohnbebauung abschirmen. Auf den Sportflächen findet kein regelmäßiger Spiel- oder Übungsbetrieb statt. Die zur Wohnnutzung nächstgelegene Fläche ist als Kinderspielplatz genutzt, hiervon geht ohnehin keine relevante Lärmauswirkung aus. Die Zufahrt zum Parkplatz erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße Steinen-Hägelberg, insofern gibt es auch keine Betroffenheit durch den Zu- und Abfahrtsverkehr. Die nächstliegende Bebauung ist dem nicht beplanten Innenbereich zuzuordnen und als Mischgebiet (MI) einzustufen. Aufgrund der abgesetzten Lage des Gebietes am äußersten südlichen Ortsrand sind keine lärmbedingten Konflikte zu erwarten.

Das Landratsamt Lörrach (Landwirtschaft) hat daraufhin gewiesen, dass die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Flst.Nr. 521 und 522 in der Wirtschaftsfunktionenkarte der Digitalen Flurbilanz als Vorrangflur II eingestuft und diese Flächen somit wichtig für die Landwirtschaft seien und Fremdnutzungen möglichst ausgeschlossen werden sollten.

Es wurde angeregt, notwendige Kompensationsmaßnahmen in Form von Aufwertungen auszugleichen und bei weiteren notwendig werdenden Ausgleichsflächen die besagten Flächen nicht in Betracht zu ziehen.

Die genannten Grundstücke sind Bestandteil der nach dem Flächennutzungsplan dargestellten öffentlichen Nutzungszone für Sport- und Spielanlagen. In den Bebauungsplan wurden die Grundstücke mit einbezogen, um diese Flächen für eine künftige Erweiterung der öffentlichen Nutzung zu sichern. Randlich werden auf der Fläche notwendige Ausgleichsmaßnahmen in Form von Strauch- und Baumpflanzungen vorgesehen. Die landwirtschaftliche Nutzung kann insofern – mit einer geringen Einschränkung – bis auf weiteres fortgeführt werden.

Das Landratsamt Lörrach (Umweltrecht) hat daraufhin gewiesen, dass das geplante Gewässer als Ausgleichsmaßnahme eine Größe von 200 m² und eine Tiefe von 1,20 m nicht überschreiten und keine Gewässernutzung stattfinden sollte, da das Gewässer ansonsten eine wasserrechtliche Zulassung benötige. Auf die Haftungs- und Sanierungsvorschriften für solche Anlagen nach den §§ 89 und 90 WHG wurde hingewiesen. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich grundsätzlich auch im Schutzgut Oberflächengewässer erfolgen könne.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Der Nahwärmeversorger Energie aus Bürgerhand Hägelberg e.G. hat darauf hingewiesen, dass der Vorentwurf keine Aussagen zu den geplanten Erweiterungen der bestehenden Heizzentrale treffe. Aufgrund der sich abzeichnenden Entwicklung würden weitere Wirtschaftsgebäude für den Ausbau des Versorgungsnetzes benötigt werden, die bereits vom Landratsamt genehmigt seien.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „DORFGEMEINSCHAFTSHAUS HÄGELBERG“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.04.2015

Das beträfe einerseits eine weitere Halle südlich der Heizzentrale sowie ein Büro- und Informationsgebäude gegenüber des geplanten Dorfgemeinschaftshauses.

Die Erweiterungspläne wurden tatsächlich im Rahmen der zum Bauantrag der Anlage erstellten Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und mit dem Landratsamt abgestimmt. Die Erweiterung war allerdings nicht Gegenstand der baurechtlichen Genehmigung. Im Bebauungsplanentwurf werden die Erweiterungsvorhaben nun durch Ausweisung eines entsprechend größeren Baufensters berücksichtigt. Hierdurch ist auch der Geltungsbereich geringfügig nach Süden zu erweitern.

8.2 STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER OFFENLAGE

Das Landratsamt Lörrach (Fachbereich Naturschutz) hat bezüglich des Artenschutzes die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen in Bezug auf Amphibien und Reptilien bestätigt. Es wurde darauf hingewiesen, dass neben der Zauneidechse auch die Mauereidechse in dieser Höhenlage vorkomme. Ein Rückwanderungskorridor für Amphibien solle gesichert werden, da es zu Bauverzögerungen kommen könnte. Unter dem Thema Avifauna beim Artenschutz sollten die Daten der Untersuchungen ergänzt werden und die bisher nicht erwähnten Bodenbrüter berücksichtigt werden.

Planer und Verwaltung haben hierzu wie folgt Stellung genommen, der Gemeinderat hat sich durch Beschlussfassung angeschlossen: Zwischenzeitlich wurden weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Eine Nutzung der südlichen Erdablagerungen durch Amphibien und Reptilien kann auf Grundlage dieser Untersuchungen ausgeschlossen werden. Im Hinblick auf die Bodenbrüter erfolgten entsprechende Ergänzungen im Artenschutzbericht. Aufgrund der vorhandenen Störwirkungen und Nutzungen auf den Flächen können ein Vorkommen bzw. negative Auswirkungen für Bodenbrüter ausgeschlossen werden.

Der Fachbereich Immissionsschutz hat bestätigt, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestünden. Es wurde aber darauf hingewiesen, dass konkrete Aussagen zum Lärm nicht vorlägen. Die Aussagen zum Schutzgut „Mensch“ in Bezug auf Lärm seien weiterhin sehr pauschal und nicht nachvollziehbar.

Planer und Verwaltung haben hierzu wie folgt Stellung genommen, der Gemeinderat hat sich durch Beschlussfassung angeschlossen: In der Begründung zum Bebauungsplan wurden bereits unter Ziffer 6.2 ausführliche Angaben bezüglich der Auswirkungen der vorhandenen und geplanten Anlagen gemacht, die redaktionell in den Umweltbericht ergänzt werden.

Der Fachbereich Landwirtschaft hat darauf hingewiesen, dass die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Flst.Nr. 521 und 522 in der Wirtschaftsfunktionenkarte der Digitalen Flurbilanz als Vorrangflur II eingestuft seien und diese Flächen somit wichtig für die Landwirtschaft sind und Fremdnutzungen möglichst ausgeschlossen werden sollten. Es wurde daher angeregt, notwendige Kompensationsmaßnahmen in Form von Aufwertungen auszugleichen und bei weiteren notwendig werdenden Ausgleichsflächen die besagten Flächen nicht in Betracht zu ziehen.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „DORFGEMEINSCHAFTSHAUS HÄGELBERG“

GEMEINDE STEINEN

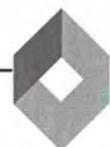
BEGRÜNDUNG VOM 28.04.2015

Planer und Verwaltung haben hierzu wie folgt Stellung genommen, der Gemeinderat hat sich durch Beschlussfassung angeschlossen: Die genannten Grundstücke sind Bestandteil der nach dem Flächennutzungsplan dargestellten öffentlichen Nutzungszone für Sport- und Spielanlagen. In den Bebauungsplan wurden die Grundstücke mit einbezogen, um diese Flächen für eine künftige Erweiterung der öffentlichen Nutzung zu sichern. Auf die geplanten Pflanzmaßnahmen auf den genannten Grundstücken wird verzichtet, nachdem mit den Eigentümern keine Einigung erzielt werden konnte. Die landwirtschaftliche Nutzung kann insofern ohne Beeinträchtigung weiter erfolgen. Das Planungsziel der Gemeinde bleibt jedoch die Sicherung der Fläche als öffentliche Grünfläche zur Einbeziehung in die Sport- und Spielflächen. Deshalb bleiben die Grundstücke, so wie auch bereits im FNP dargestellt, in den Geltungsbereich einbezogen und als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Die Leitungsträger haben der Planung zugestimmt und um rechtzeitige Benachrichtigung im Fall von Bau- und Erschließungsmaßnahmen gebeten.

Die Eigentümer der Grundstücke Flst.-Nr. 521 und 522 haben sich gegen die geplanten Ausgleichsmaßnahmen in Form von Baum- und Strauchpflanzungen entlang der äußeren Grundstücksgrenzen ausgesprochen. Es handele sich um landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.

Planer und Verwaltung haben hierzu wie folgt Stellung genommen, der Gemeinderat hat sich durch Beschlussfassung angeschlossen: Die Grundstücke sind in den Bebauungsplan einbezogen, um sie für eine eventuell künftige Erweiterung der öffentlichen Nutzung zu sichern. Die Fläche ist aus diesem Grund bereits im Flächennutzungsplan als Bestandteil der Spiel- und Sportanlage dargestellt. Mit der Ausweisung soll auch verhindert werden, dass in diesem Bereich Tatsachen geschaffen werden, die den Betrieb der öffentlichen Einrichtungen im Gebiet „Dorfgemeinschaftshaus Hägelberg“ beeinträchtigen können. Unabhängig davon kann die landwirtschaftliche Nutzung weitergeführt werden. Die vorgetragenen Bedenken sollen insofern berücksichtigt werden, als dass auf die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen verzichtet wird.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „DORFGEMEINSCHAFTSHAUS HÄGELBERG“

GEMEINDE STEINEN


BEGRÜNDUNG VOM 28.04.2015

9 KOSTEN


Eine Kostenschätzung für die geplanten Maßnahmen liegt noch nicht vor.

10 REALISIERUNG

Die Flächen im Plangebiet befinden sich –mit Ausnahme der Flst.Nr. 522, 521, 507, 508 - im Eigentum der Gemeinde. Der Bebauungsplan soll – falls erforderlich -als Grundlage für die Bodenordnung dienen.

Steinen, den 06. Mai 2015

Rainer König,
Bürgermeister

Planfertigung:
Wehr, den 28.04.2015


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

**Fachliche Bearbeitung der
Umweltbelange/Umweltbericht**

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

