

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„STUTZ III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.03.2006

1 GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG

Die Gemeinde Steinen beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes über eine insgesamt ca. 0,40 ha große Fläche im Gebiet „Stutz“.

Der Bereich „Stutz III“ wurde 1971 bei der Aufstellung des Bebauungsplanes über das Gesamtgebiet 1971 ausgespart, weil das Gewerbeaufsichtsamt Freiburg seinerzeit erhebliche Bedenken gegen eine Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zum westlich angrenzenden Baugeschäft und Betonfertigteilwerk vorgetragen hatte.

Der Betrieb ist mittlerweile eingestellt und an einen anderen Standort verlagert worden. Über das ehemalige Betriebsareal wurde der Bebauungsplan „Wohnanlage Kanderner Straße“ aufgestellt. Die alten Betriebsgebäude und –anlagen werden abgerissen und das gesamte Gelände baureif für eine künftigen Wohnnutzung erschlossen.

Damit kann nun auch der letzte Teil des Gebietes „Stutz“ einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Bebauung soll allerdings nicht entsprechend dem ursprünglichen Plankonzept mit Terrassenhäusern, sondern deutlich aufgelockerter mit Einzel- und Doppelhäusern erfolgen. Der Bebauungsplan soll die geplante Gebietsgestaltung aufzeigen den Zulässigkeitsrahmen für die künftige Bebauung verbindlich festlegen. Hierzu werden auch örtliche Bauvorschriften aufgestellt.

Die vorgesehene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern auf kleinen Grundstücken entspricht dem örtlichen Bedarf und ist der Lage des Gebietes angemessen.

Mit der Ausweisung von Bauflächen im Bereich Stutz III/Waldstraße wird die Innenentwicklung gefördert. Mit der Nutzung innerörtlicher Freiflächen wird der Druck auf die Ausweisung von Neubauflächen in den Außenbereichen gemindert und damit ein Beitrag für einen schonenden Umgang mit Grund und Boden geleistet. Auch die Einbindung des Gebietes in die örtliche Ver- und Entsorgung lässt sich mit vertretbarem Aufwand darstellen. Die Zuordnung zum Ortskern kann als gut bezeichnet werden. Die Hanglage der Fläche bedingt einerseits eine Rücksichtnahme bei der Bebauung und Nutzung, ermöglicht andererseits aber auch eine attraktive Aussichtslage, die charakteristisch für den Bereich „Stutz“ ist.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Erschließung und Bebauung des Gebietes mit Wohngebäuden in Einzel- und Doppelhausform geschaffen werden. Für diese Wohnform besteht nach wie vor eine stetige Nachfrage.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„STUTZ III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.03.2006

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2.1 Flächennutzungsplan

Im noch wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinen ist der nördliche Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche und der südlich als Gemeinbedarfsfläche Kindergarten dargestellt. Für die Gemeinbedarfsnutzung gab und gibt es bei der Gemeinde jedoch keine konkreten Planungsabsichten.

In der Vorentwurfsfassung des neu aufzustellenden Flächennutzungsplanes, die aktuell vorliegt und ins Anhörungsverfahren geht, ist die Fläche denn auch insgesamt als „Wohnbaufläche“ Bestand (Reservefläche) dargestellt.

Insoweit der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen FNP entwickelbar ist, wird er im Parallelverfahren mit der derzeitigen generellen Fortschreibung aufgestellt (§ 8 (3) BauGB).

2.2 Regionalplan

Die Planung befindet sich in Übereinstimmung mit dem allgemeinen Grundsatz, wonach vorrangig Flächenpotentiale durch innere Entwicklung auszuschöpfen sind.

Die Gemeinde Steinen ist als Kleinzentrum und Siedlungsbereich innerhalb der Entwicklungsachse Lörrach – Schopfheim ausgewiesen. In der Raumnutzungskarte liegt das Gebiet innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsflächen.

3 VERFAHRENSSTAND

Der Gemeinderat der Gemeinde Steinen hat am 27.04.2004 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den Bereich „Stutz III“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Vorentwurf wurde in öffentlicher Sitzung am 07.06.2005 beraten und gebilligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 23.06.2005 bis einschließlich 25.07.2005 durchgeführt.

Die 1-monatige Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.10.2005 bis zum 21.11.2005. Nach Änderungen im Entwurf wurde eine erneute eingeschränkte Offenlage in der Zeit vom 09.02.2006 bis zum 24.02.2006 durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am 14.03.2006 gefasst.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„STUTZ III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.03.2006

4 GEBIETSBESCHREIBUNG

4.1 LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1763, 1764, 1765, 1766, 1767, 1768, 1769, 1770, 1771, 1772, 1773, 1774, 1775, 1776, 1726/1, 1777, 1778, 1779, 1780, 1781, 1782, und 1783.

Die Abgrenzung des Gebietes ergibt sich anhand der Grundstücksgrenzen gemäß der Eintragung im zeichnerischen Teil. Das Gebiet wird nach Westen, Osten und Süden von der Waldstraße umschlossen. Ringsum grenzen vorhandene Wohnbauflächen an.

Das Gelände ist ein von Ost nach West geneigter Hang. Die Höhenlage liegt zwischen 358 m und 340 m ü.NN, der Höhenunterschied zwischen der unteren und der oberen Waldstraße liegt bei etwa 13 m. Die Gesamtfläche des Planbereiches beträgt etwa 0,40 ha.

4.2 KENNDATEN DER PLANUNG

Flächenbezeichnung	ha (ca.)	% (ca.)
Überbaubare Grundstücksflächen (GRZ 0.4)	0,24	60
Private Grünflächen Baugrundstücke	0,16	40
Gesamt	0,40	100,0 %

Anz	Gebäudetyp	BGF (ca.)	WE (ca.)	EW (ca.)
6	Einzelhäuser		9	23
4	Doppelhaushälften		6	15
			15	38

Bruttobauland: 0,40 ha

Nettobauland: 0,40 ha

Bruttodichte: (Personen/Bruttobauland) = 95 P / ha

Durchschnittliche Grundstücksgröße: 400 qm

4.3 ALTLASTEN

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„STUTZ III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.03.2006

5 ERSCHLIEßUNG

5.1 STRAßEN

Das Plangebiet ist durch die Waldstraße umlaufend erschlossen, diese Erschließung ist für die geplante Bebauung ausreichend. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.2 GEHWEGE

Ein straßenbegleitender Gehweg entlang der Waldstraße ist vorhanden. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3 STELLPLÄTZE

Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen.

Die baurechtlich notwendigen privaten Stellplätze sind auf den Baugrundstücken 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 Stutz III 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 ausgewiesenem 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.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„STUTZ III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.03.2006

5.4 VERSORGUNG / ENTSORGUNG

5.4.1 WASSERVERSORGUNG

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

5.4.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Eine geordnete Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz in der Waldstraße sichergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil dargestellt. In der Waldstraße sind Schmutzwasserleitungen mit DN 250 und Regenwasserleitungen mit DN 250 – 400 vorhanden.

Bei Bau und Betrieb der Abwasserleitungen sind erhöhte Anforderungen an Bauausführung und Dichtigkeit zu stellen (Grundwasserschutz, siehe auch nachrichtliche Hinweise).

5.4.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Für eine dezentrale oberflächige Regenwasserversickerung ist das Gelände zu stark geneigt. Als Vorflut steht der Neugraben zur Verfügung, der in der Kanderner Straße abschnittsweise verdolt ist und später durch das Plangebiet Jahnplatz offen dem Steinenbach zufließt. Die Grundstücke entwässern künftig in den vorhandenen Regenwasserkanal, der bei der Kanderner Straße dann dem Neugraben zufließt.

5.4.4 STROMVERSORGUNG

Die künftige Stromversorgung wird nach Angaben des Versorgungsunternehmens Energiedienst AG aus der Trafostation Stutz erfolgen. Die Stromversorgung ist damit sichergestellt..

5.4.5 SONSTIGE ENERGIEVERSORGUNG

In der Waldstraße sind Gasversorgungsanlagen vorhanden. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil eingetragen. Die bestehende Gasstation auf dem Grundstück Flst.Nr. 1783 ist im zeichnerischen Teil dargestellt und mit Planzeichen festgesetzt. Nach Angabe des Versorgungsunternehmens badenova besteht Interesse an einer Erdgasversorgung des Gebietes.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„STUTZ III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.03.2006

6 GEPLANTE BEBAUUNG

6.1 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Die Wohnbauentwicklungsfläche umfasst etwa 0,40 ha. Der Flächenumriss wird durch die äußeren Grundstücksgrenzen bzw. die Gehweghinterkante der Waldstraße bestimmt.

Vorgaben und Zwangspunkte

Die wesentliche Vorgabe resultiert im vorliegenden Fall aus der relativ starken Hangneigung. Das ursprüngliche Plankonzept sah daher eine Terrassenhausbebauung vor, die im nördlich angrenzenden Teil auch verwirklicht worden ist.

Der heutige Bedarf wird eher in einer etwas aufgelockerteren Einzel- oder wahlweise auch Doppelhausbebauung gesehen. Diese Bebauung ist auch, was die Erschließungsverhältnisse im Hanggelände angeht, unproblematischer. Es gibt keine inneren Erschließungswege, die vorhandene Erschließung über die Waldstraße ist für alle Grundstücke ausreichend.

Ziele und Grundsätze

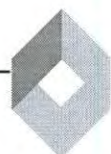
- ☒ **Wirtschaftliche Erschließung**
- ☒ **Bebauung in Einzel- und Doppelhausbauweise**
- ☒ **angemessene bauliche Dichte**
- ☒ **Berücksichtigung ökologischer Belange, gute Integration in die Topographie**

Die Grundsätze sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden in der Planung berücksichtigt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei etwa 400 m².

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

Gestaltungskonzept

Das Gestaltungskonzept sieht eine aufgelockerte Bebauung mit einem Wechsel von Einzel- und Doppelhäusern vor. Die First- und Gebäudelängsrichtung verläuft hangparallel, so dass sich die Gebäude in die vorgegebene Hanglage gut einfügen. Dabei ergibt sich eine Westexposition der Gebäude, die auch der attraktiven Aussichtslage entspricht. Die erforderlichen Garagen und Stellplätze können auf den Grundstücken angeordnet werden. Die Gebäude können zwei Vollgeschosse haben, wobei über die Traufhöhe sichergestellt wird, dass das zweite Vollgeschoss bereits im Dachgeschoss liegt. Es wird also ein sichtbares VG, ein zum VG ausgenutztes Dachgeschoss sowie ein zum Hang hin sichtbares Untergeschoss möglich sein.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„STUTZ III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.03.2006

6.2 ART DER NUTZUNG

Als Nutzungsart wird für die Wohnbauflächen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die umliegenden bebauten Gebiete sind überwiegend durch Wohnnutzung geprägt.

Nutzungskonflikte aus dem näheren Umfeld sind nicht zu erwarten, es sind keine gewerblichen Nutzungen im Umfeld vorhanden.

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 Traufhöhen festgelegt.

Die Angaben erfolgen in Meter über Erschließungsstraße.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei begrenzt. Eine wesentlich über die rechnerisch prognostizierte städtebauliche Dichte von ca. 95 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 Einzelhäuser und Doppelhäuser gemäß Planeintrag.

7 BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE (§1A BAUGB)

Die Planungsfläche wurde im Zuge einer Vorabstimmung mit dem Landratsamt Lörrach (Baurechtsamt) als Außenbereich im Innenbereich eingestuft. Somit wird eine formale Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Gemäß § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung und des Ausgleichs der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Nachfolgend werden die zu erwartenden Eingriffe in Anlehnung an den Leitfaden zur „Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Landkreis Lörrach“ beschrieben und bewertet sowie Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Die Bestandsaufnahme wird kartographisch in dem beigefügten Bestandsplan dokumentiert.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„STUTZ III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.03.2006

7.1 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt im nördlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Steinen und stellt derzeit eine innerörtliche Grünfläche dar.

7.2. SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

7.2.1 Bestandsbewertung

Die Bebauungsplanfläche wird in Anlehnung an den Leitfaden zur „Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Landkreis Lörrach“ sowie in Anlehnung an das Heft Nr. 26 für angewandte Landschaftsökologie „Möglichkeiten der Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ erfasst und bewertet. Für die Bestandserfassung erfolgte am 14.04.2005 eine Biotoptypenkartierung im Gelände.

Auf der Fläche des Bebauungsplangebietes können folgende Biotoptypen unterschieden und bewertet werden.

A. Lebensräume besonderer Bedeutung

Lebensräume von besonderer Bedeutung, wie z.B. nach § 24a NatSchG besonders geschützten Biotope, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

B. Lebensräume allgemeiner Bedeutung

Als Lebensräume mit allgemeiner Bedeutung wurden im Geltungsbereich kartiert:

1

**Gehölzfläche im
Siedlungsbereich**

Im nördlichen Siedlungsbereich von Steinen ist in einem Geländezwischel zwischen der Waldstraße und dem angrenzenden Baugebiet Stutz III eine Gehölzfläche anzutreffen. Die Gehölzfläche weist ein sehr strukturreiches Erscheinungsbild auf. Die Baumschicht wird von Birken, Pappeln, Vogelkirschen und Ahornbäumen mit Stammdurchmessern von bis zu 50 cm geprägt. Im Unterwuchs sind Sämlinge der vor genannten Baumarten sowie standortgerechte Sträucher wie Saalweide, Schlehe, wolliger Schneeball, Wildrosen, Heckenkirschen u.a. vorzufinden. In den Übergangsbereichen zu den angrenzenden Siedlungsflächen sind aber auch standortfremde Gehölze wie Cotoneaster, Berberitzen, Thuja und Serbische Fichten vorhanden.

Insgesamt ist der Bereich aufgrund seiner Funktionen als Rückzugs- und Lebensraum im Siedlungsinnenbereich als Lebensraum allgemeiner Bedeutung einzustufen.

Schutzstatus:	ohne
Bewertung:	Lebensraum allgemeiner Bedeutung



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„STUTZ III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.03.2006

2

rasenartiger Grünlandstreifen

Im Übergangsbereich von der Gehölzfläche zur Waldstraße wird ein durchschnittlich ca. 4 m breiter Streifen als rasenartiger Grünlandstreifen gepflegt. Der Streifen wird zur Offenhaltung des Lichtraumprofils zur Straße mehrmals jährlich gemäht. Als Arten waren aufgrund der bereits durchgeführten Mahd lediglich noch Brennnesselbestände, Gänseblümchen, Fingerkraut und die Goldrute zu erkennen. Hinsichtlich der Grasarten ist von den üblichen Arten mehrschüriger Glatthaferwiesen auszugehen. Teilweise drängen Brombeere und Strauchsämlinge in die Fläche hinein.

Aufgrund der mehrmaligen Mahd und direkten Benachbarung zur Straße ist der Bereich als Lebensraum von allgemeiner Bedeutung einzustufen.

Schutzstatus: ohne
Bewertung: Lebensraum allgemeiner Bedeutung

C. Lebensräume geringer Bedeutung

Lebensräume mit geringer Bedeutung sind im Gebiet nicht anzutreffen.

7.2.2 Eingriffsbeschreibung und -bewertung

Im Plangebiet entstehen Eingriffe in Lebensräume mit allgemeiner Bedeutung in einem Gesamtumfang von ca. 0,4 ha. Betroffen sind hier der rasenartige Grünlandstreifen sowie die vorhandene Gehölzfläche. Für diese flächenhaften Eingriffe in Lebensräume von allgemeiner Bedeutung sind Kompensationsmaßnahmen in entsprechender Größe vorzusehen.

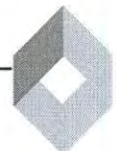
7.2.3 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung von Eingriffen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich oder umsetzbar. Die Gehölzfläche muss für die Bebauung vollständig gerodet werden. Der Erhalt von einzelnen Bäumen ist aufgrund der im steilen Gelände für die Bebauung erforderlichen Geländemodellierungen nicht möglich.

7.2.4. Kompensation und Bilanzierung der Eingriffe

Wie bereits in Kap. 7.2.1 erläutert sind die Eingriffe in den Bereichen mit Lebensräumen allgemeiner Bedeutung zu kompensieren.

Überbaubare Grundstückfläche (GRZ 0,4), incl. Versiegelungen von Nebenflächen	0,24 ha
Private Grünflächen / Baugrundstücke	0,16 ha
	0,40 ha



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„STUTZ III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.03.2006

Das Bestandsalter der Gehölzfläche wird, mit Ausnahme einzelner Bäume, auf ca. 30 Jahre geschätzt. Somit sind sowohl die Eingriffe in die Gehölzfläche als auch die Eingriffe in den Grünlandstreifen im Verhältnis 1:1 zu kompensieren.

Zur Kompensation der Eingriffe sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

	Maßnahme	Fläche in ha	Anrechnungsfaktor	anrechenbare Kompensationsfläche
1.	Pflanzung von ca. 14 standortgerechten und hochstämmigen Streuobstbäumen auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 935 zur Ergänzung der vorhandenen Streuobstwiese sowie dauerhafte und extensive Pflege und Erhaltung der Streuobstwiese über einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.	0,40	1	0,40
2.	Anlage von privaten Hausgärten mit Festsetzungen zur Pflanzung von je 1 standortgerechten Baum und 3 Sträuchern pro angefangene 400 m² nicht überbaubare Grünfläche	0,16	0,5	0,08
	Summe	0,56		0,48

Insgesamt erfolgen anrechenbare Maßnahmen auf einer Gesamtfläche von ca. 0,48 ha. Die für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ermittelten Eingriffe auf einer Gesamtfläche von ca. 0,4 ha können somit vollständig kompensiert werden. Die hierdurch für das Schutzgut Pflanzen und Tiere erreichbare „Überkompensation“ erfolgt im Hinblick auf das bei den Schutzgütern Boden und Klima / Luft verbleibende Kompensationsdefizit.

7.3 SCHUTZGUT BODEN

7.3.1. Bestandserfassung und -bewertung

In der Bodenübersichtskarte von Baden – Württemberg werden für das Plangebiet Parabraunerden und Braunerden aus dem anstehenden Sandsteinmaterial als vorherrschende Bodentypen angegeben. Es ist hierbei von schluffig – sandigem Lehm über Sandstein und Sandsteinschutt auszugehen.

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

- Funktion als Lebensraum für Bodenorganismen
- Funktion als Standort für die natürliche Vegetation
- Funktion als Standort für Kulturpflanzen
- Funktion als Filter- und Puffer für Schadstoffe
- Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Funktion als landschaftsgeschichtliche Urkunde



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„STUTZ III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.03.2006

Die Bewertung der Funktion als Lebensraum für Bodenorganismen ist derzeit aufgrund der nur unzureichenden Grundlagenforschung nicht möglich.

Konkrete Bodenbewertungszahlen (z.B. Grünlandzahlen aus der Reichsbodenschätzung) konnten für diesen Bereich nicht in Erfahrung gebracht werden. Aufgrund der Hanglage sowie den vorhandenen Böden ist allenfalls von einer mittleren Funktion der Böden als Standort für Kulturpflanzen auszugehen.

Die mittlere Bewertung in Bezug auf die Funktion als Standort für Kulturpflanzen führt im Umkehrschluss zu einer mittleren Bewertung in Bezug auf die Funktion als „Standort für die natürliche Vegetation“, da extreme Standorteigenschaften wie Trockenheit oder Nässe fehlen.

Auch für die Funktionserfüllung hinsichtlich der Filter- und Puffereigenschaften der Böden gegenüber Schadstoffen sowie ihrer Funktion im Wasserkreislauf kommt den Böden aufgrund ihrer Gründigkeit ebenfalls eine mittlere Bedeutung zu.

In Bezug auf die Funktion als Landschaftsgeschichtliche Urkunde ist den Böden keine besondere Bedeutung zuzuordnen.

In wie weit durch den Bau der Waldstraße bzw. des angrenzenden Baugebietes bereits Veränderungen der natürlichen Bodeneigenschaften erfolgt sind, kann derzeit nicht beurteilt werden. Entsprechenden Vorbelastungen sind jedoch wahrscheinlich.

Zusammenfassend werden die Böden als Böden mit allgemeiner Bedeutung eingestuft.

7.3.2. Beschreibung der Eingriffe

Durch die Flächenversiegelung und Überbauung werden die natürlichen Bodenfunktionen vollständig zerstört. Für das Schutzgut Boden entstehen somit erhebliche Beeinträchtigungen auf der maximal zu überbauenden und zu versiegelnden Fläche der Baugrundstücke von 0,24 ha

Weiterhin erfolgten durch die erforderlichen Geländemodellierungen Beeinträchtigungen der Bodenstrukturen und -funktionen in den Bereichen der nicht überbaubaren Baugrundstückflächen. Nach einer entsprechenden Rekultivierung dieser Flächen ist in diesen Bereichen jedoch nicht mit anhaltenden und erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu rechnen.

7.3.3. Vermeidung und Minimierung

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

- Befestigung von Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen;
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauarbeiten;



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„STUTZ III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.03.2006

- fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens sowie Rekultivierung und Tiefenlockerung von verdichteten Böden im Baufeld
- getrennte Lagerung des humosen Oberbodens und rekultivierfähigem Unterboden sowie Einhaltung der max. Erdmietenhöhe von 2,0 m;
- Begrünung der Mieten bei einer Lagezeit von über 1 Monat (z.B. mit Ölrettich) und Vermeidung von Verdichtungen im Bereich der Lagermieten;

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

7.3.4. Kompensation und Bilanzierung

Es entstehen im Plangebiet erhebliche Eingriffe durch den vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auf einer max. überbauten bzw. versiegelten Fläche von 0,24 ha.

Gemäß den Vorgaben zur „Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Landkreis Lörrach“ ist der ermittelten Eingriffsfläche im Verhältnis 1 : 1 eine entsprechend große Kompensationsfläche mit positiven Wirkungen hinsichtlich der Bodenfunktionen gegenüberzustellen.

Im vorliegenden Fall können keine Maßnahmen mit positiven Auswirkungen hinsichtlich der Bodenfunktionen durchgeführt werden. Eine Kompensation der Eingriffe ist durch die Anrechnung der beim Schutzgut Pflanzen und Tiere erreichbaren Kompensationswirkungen nur bedingt möglich. Als Maßnahmen sind für das Schutzgut Pflanzen und Tiere vorgesehen:

	Maßnahme	Fläche in ha	Anrechnungsfaktor	anrechenbare Kompensationsfläche
1.	Pflanzung von ca. 14 standortgerechten und hochstämmigen Streuobstbäumen auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 935 zur Ergänzung der vorhandenen Streuobstwiese sowie dauerhafte und extensive Pflege und Erhaltung der Streuobstwiese über einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.	0,40	1	0,40
2.	Anlage von privaten Hausgärten mit Festsetzungen zur Pflanzung von je 1 standortgerechten Baum und 3 Sträuchern pro angefangene 400 m² nicht überbaubare Grünfläche	0,16	0,5	0,08
	Summe	0,56		0,48

Insgesamt können die entstehenden Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch Überbauung und Versiegelung von ca. 0,24 ha im Zusammenhang mit den für das Schutzgut Pflanzen und Tiere geplanten Maßnahmen mit Ergänzung der vorhandenen Streuobstwiese nicht vollständig kompensiert werden, da sich durch diese Maßnahmen



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„STUTZ III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.03.2006

keine positiven Effekte für das Schutzgut Boden ergeben. Dieser Sachverhalt ist im Rahmen der politischen Entscheidungsfindung abzuwägen.

7.4 SCHUTZGUT GRUNDWASSER

7.4.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Für das Plangebiet liegen dem Verfasser keine detaillierten Unterlagen bezüglich der hydrogeologischen Verhältnisse vor.

Aufgrund der Hanglage ist nicht mit einem ausgeprägten Grundwasservorkommen zu rechnen. Die anfallenden Niederschläge durchsickern die Böden relativ schnell und fließen dann über dem anstehenden Grundgebirge der Steinenbachaue zu. In wie weit im Plangebiet mit Hangschichtwasser gerechnet werden muss, kann hier nicht abschließend beurteilt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III a des Wasserschutzgebietes von Steinen, dass mit seiner Grundwasserentnahme für die Trinkwasserversorgung von Steinen und Lörrach genutzt wird. Die Grundwasserqualität ist als relativ gut einzustufen, da Schadstoffeinträge (z.B. Dünger und Pestizide aus der Landwirtschaft) nur in relativ begrenztem Maße auftreten.

Aufgrund der Lage im Bereich der Wasserschutzgebietszone III a kommt dem Plangebiet eine besondere Bedeutung für den Grundwasserschutz zu.

7.4.2. Beschreibung der Eingriffe

Durch die Überbauung und Flächenversiegelung erfolgt eine Verringerung der Grundwasserneubildung, da die Niederschläge auf diesen Flächen nicht mehr versickern können.

Eingriffe in grundwasserführende Schichten durch Gründungsbauwerke, Keller- oder Kanalbauarbeiten sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten.

Schadstoffeinträge in das Grundwasser sind durch die geplante Nutzung als Wohn- ebenfalls nicht zu erwarten, sofern die entsprechenden Vorschriften (z.B. für Heizöltanks) eingehalten werden.

7.4.3 Vermeidung und Minimierung

Der Vermeidung von Schadstoffeinträgen sowie der weitgehenden Aufrechterhaltung der Grundwasserneubildung kommt im Hinblick auf den Grundwasserschutz eine besondere Bedeutung zu.

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

- Befestigung von Pkw - Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen;



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„STUTZ III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.03.2006

- Reduzierung der Flächenversiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen;
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauarbeiten;
- Einbau von Zisternen mit Zwangsentleerung,
- Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften hinsichtlich des Grundwasserschutzes im Rahmen der Tiefbauarbeiten.

7.4.4 Kompensation und Bilanzierung

Die Eingriffe durch Verringerung der Grundwasserneubildung werden wie beschrieben soweit möglich vermieden und minimiert. Insgesamt sind bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser zu erwarten.

7.5 SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

7.5.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das vordere Wiesental gehört zu den klimatisch begünstigten Regionen in Deutschland. Die relativ hohe Jahresmitteltemperatur von ca. 9 °C und durchschnittlichen Niederschlagsmengen von ca. 900 - 1000 mm kennzeichnen das relativ milde Klima im Bereich des vorderen Wiesentals. Infolge der Tieflage in direkter Nachbarschaft zur Rheinniederung ist das Gebiet mit häufigen Nebeln im Herbst und im Winter stark inversionsgefährdet. Gemäß den Angaben im Klimaatlas ist im Plangebiet mit 10 bis 20 Nebeltagen pro Jahr zu rechnen. Die durchschnittliche Anzahl der Tage mit Wärmebelastung ist bei ca. 20 – 24 Tagen im Jahr relativ hoch.

Im Plangebiet selbst ist als lokal- und kleinklimatisch wirksame Vegetationsstruktur die bestehende Gehölzfläche zu nennen.

Von einer ausgeprägten Frisch- und Kaltluftleitbahn ist im Bereich des Steinenbachtals auszugehen. Kalt- und Frischluft fließt von den Hanglagen entlang des Steinenbachtals ab, sammelt sich in den Tallagen und fließt dann entlang der Talaue in Richtung Wiesental weiter. Aufgrund der Siedlungsinnenlage ist diesbezüglich jedoch nicht von einer besonderen Bedeutung der Flächen für das Lokalwindsystem auszugehen.

7.5.2 Beschreibung der Eingriffe

Eingriffe im Plangebiet entstehen durch den Verlust von kleinklimatisch wirksamen Gehölzflächen von ca. 0,4 ha und die mit der Flächenversiegelung verbundenen Belastungen durch Überhitzungserscheinungen auf einer Fläche von ca. 0,24 ha. Diese Beeinträchtigungen bleiben jedoch weitgehend auf die überbauten und versiegelten Bereiche selbst beschränkt. Erhebliche Auswirkungen auf die benachbarten Siedlungsbereiche sind hierdurch nicht zu erwarten.

7.5.3 Vermeidung und Minimierung

In Bezug auf das Schutzgut Klima/Luft sind derzeit keine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung durchführbar.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„STUTZ III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.03.2006

7.5.4 Kompensation und Bilanzierung

Dem Verlust von ca. 0,4 ha kleinklimatisch wirksamen Gehölzflächen durch Versiegelung und Überbauung wird die Festlegung von Pflanzgeboten im Bereich der privaten Hausgärten sowie die Pflanzung der 14 Streuobstbäume außerhalb des Plangebietes gegenübergestellt. Insgesamt können aufgrund der anrechenbaren „Überkompensation“ beim Schutzgut Pflanzen und Tiere die für das Schutzgut Klima / Luft entstehenden Beeinträchtigungen vollständig kompensiert werden.

7.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG

7.6.1 Bestandserfassung und Bewertung

Das Plangebiet im nördlichen Ortsbereich von Steinen und stellt eine innerörtliche Grünfläche zwischen der Waldstraße und der angrenzenden Bebauung dar.

Geprägt wird das Gebiet vor allem durch den relativ naturnahen Gehölzbestand

Eine Erholungsnutzung erfolgt auf der Fläche bzw. den angrenzende Verkehrswegen nicht.

Insgesamt kann der Geltungsbereich somit als Gebiet von allgemeiner Bedeutung hinsichtlich der Erholungseignung und des Landschaftsbildes eingestuft werden.

7.6.2 Beschreibung der Eingriffe

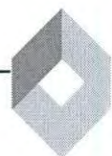
Durch die Bebauung erfolgt der Verlust der relativ naturnahen Gehölzfläche im Siedlungsinnenbereich.

7.6.3 Vermeidung und Minimierung

Zur Minimierung der Eingriffe wurde auf eine aufgelockerte Baustruktur mit Vermeidung von großen und zusammenhängenden Bauten geachtet. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung von Beeinträchtigungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich oder umsetzbar.

7.6.4 Kompensation und Bilanzierung

Zur Kompensation der Eingriffe werden für die im Baugebiet verbleibenden Freiflächen entsprechende Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt. Außerhalb des Plangebietes erfolgt in einer vorhandenen Streuobstwiese die Nachpflanzung von ca. 14 Streuobstbäumen sowie die dauerhafte Sicherung und Pflege der für das vordere Wiesental typischen Streuobstwiesennutzung. Insgesamt können hier durch die für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwartenden Eingriffe vollständig kompensiert werden.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„STUTZ III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.03.2006

7.7 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG

Als Eingriffsschwerpunkte mit erheblichen Eingriffen für Naturhaushalt und Landschaft wurden festgestellt:

- die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch die Flächenversiegelung und –überbauung von ca. 0,24 ha und den dadurch bedingten vollständigen Verlust der Bodenfunktionen,
- die Beeinträchtigung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch den Verlust von insgesamt 0,4 ha Gehölzflächen und Grünlandstreifen mit allgemeiner Bedeutung,
- die Beeinträchtigung für das Schutzgut Klima/Luft durch den Verlust von kleinklimatisch wirksamen Gehölzflächen,
- die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch den Verlust der Gehölzfläche sowie die Bebauung selbst.

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

- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen in den Bereichen der Pkw – Stellplätze,
- Festsetzung von Zisternen mit Zwangsentleerung,
- Vermeidung von Schadstoffemissionen während der Bauarbeiten (wassergefährdende Stoffe),
- fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens sowie Rekultivierung und Tiefenlockerung von verdichteten Böden im Baufeld,
- getrennte Lagerung des humosen Oberbodens und rekultivierfähigem Unterboden sowie Einhaltung der max. Erdmietenhöhe von 2,0 m;
- Begrünung der Mieten bei einer Lagezeit von über 1 Monat (z.B. mit Ölrettich) und Vermeidung von Verdichtungen im Bereich der Lagermieten.

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

Als Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe sind im Geltungsbereich vorgesehen:



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „STUTZ III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.03.2006

	Maßnahme	Fläche in ha	Anrechnungsfaktor	anrechenbare Kompensationsfläche
1.	Pflanzung von ca. 14 standortgerechten und hochstämmigen Streuobstbäumen auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 935 zur Ergänzung der vorhandenen Streuobstwiese sowie dauerhafte und extensive Pflege und Erhaltung der Streuobstwiese über einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.	0,40	1	0,40
2.	Anlage von privaten Hausgärten mit Festsetzungen zur Pflanzung von je 1 standortgerechten Baum und 3 Sträuchern pro angefangene 400 m² nicht überbaubare Grünfläche	0,16	0,5	0,08
	Summe	0,56		0,48

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

Eine Kompensation bezüglich der für das Schutzgut Boden entstehenden Eingriffe erfolgt mangels geeigneter Maßnahmen mit direkter (z.B. Entsiegelung oder Extensivierung von Flächen) nur bedingt über die innerhalb und außerhalb des Plangebietes geplanten Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Die für das Schutzgut Boden entstehenden Beeinträchtigungen können nicht vollständig kompensiert werden. Dieser Sachverhalt ist im Rahmend er gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „STUTZ III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.03.2006

8 KOSTEN

Die Gebieterschließung im öffentlichen Bereich ist ausreichend, aber noch nicht ganz abgeschlossen (Feinbelag der Straße). Kosten fallen noch durch die Erstellung der Hausanschlüsse an.

9 REALISIERUNG

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Der Bebauungsplan soll als Grundlage für Grenzregelung und Erschließung dienen.

Steinen, den **22. März 2006**



König, Bürgermeister

Planfertigung:

Wehr, den 14.03.2006

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

Fachliche Bearbeitung der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB:

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



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„STUTZ III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.03.2006

Pflanzenliste 1

Pflanzenliste für Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebietes

Bäume	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Fraxinus excelsior	Esche
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Quercus robur	Stiel – Eiche
	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Streuobstbäume	Äpfel:	„Maunzenapfel“ „Sonnenwirtsapfel“ „Blumberger Langstiel“;
	Süßkirschen:	„Dönisens“ „Schauenburger“;
	Mostbirnen:	„Schweizer Wasserbirne“, „Gelbmöstler“ „Grüne Jagdbirne“
Sträucher	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Corylus avellana	Hasel
	Crataegus laevigata	Weißdorn
	Euonymus europaeus	Pfaffenhut
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Hundsrose
	Viburnum opulus	gewöhnlicher Schneeball
	Frangulus alnus	Faulbaum

