1 GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG

Die Gemeinde Steinen beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes über eine insgesamt ca. 0,98 ha große Fläche am östlichen Ortsrand im Ortsteil Höllstein. Das Gebiet befindet sich südlich der Friedrichstraße und ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbauentwicklungsfläche „E 12“ dargestellt. Zur Entwicklung des Gebietes wurde ein Erschließungsträger eingeschaltet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um den anhaltend hohen Bedarf an Wohnbaulandflächen in Steinen zu decken. Gerade nach Bauplätzen für Einzel- oder Doppelhausbebauung besteht seit Jahren eine kontinuierliche Nachfrage. In vielen Fällen handelt es sich um Bauinteresse aus dem Ort im Zusammenhang mit Haushaltsgründungen junger Familien, also um den „inneren Bedarf“ aus der örtlichen Eigenentwicklung. Weitere Anfragen kommen aus umliegenden Gemeinden.

Die Gemeinde kann derzeit in Steinen und Höllstein keine Bauplätze für Einzel- und Doppelhausbebauung anbieten. Die zuletzt entwickelten Gebiete „Hutmatt“ (2013) in Steinen und „Friedrichstraße“ (2018) in Höllstein sind vollständig vermarktet. Nachdem die Gemeinde bzw. der Erschließungsträger im Gebiet „Scherracker“ Grundstücksflächen erwerben konnte, ergibt sich die Möglichkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Ausweisung von Einzel- und Doppelhäusern im Gebiet „Scherracker“ ist städtebaulich angemessen und begründet. Die vorhandenen baulichen Strukturen können aufgenommen und weitergeführt werden. Das westlich angrenzende Bestandsgebiet ist ebenfalls durch Einzel- und Doppelhäuser geprägt. Die resultierende städtebauliche Dichte ist der örtlichen Randlage angemessen. Die Gemeinde hat im Übrigen an anderer Stelle in Steinen im Konversionsgebiet „Alte Weberei“ schwerpunktmäßig Flächen für den Geschosswohnungsbau ausgewiesen. Insofern ist das Plankonzept für das Gebiet „Scherracker“ eingebettet in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde.

Die einbezogenen Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum des Erschließungsträgers. Eine zeitnahe Realisierung der Erschließung ist somit gesichert..

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

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinen ist das Gebiet als Wohnbauentwicklungsfläche (E 12) ausgewiesen.

Die Gebietsabgrenzung weicht an der östlichen Grenze geringfügig von der Darstellung des FNP ab, was durch den Verlauf der Stromfreileitungstrasse begründet ist. Der Bebauungsplan kann insoweit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

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

2.2 REGIONALPLAN

Die Gemeinde Steinen ist als Kleinzentrum und Siedlungsbereich innerhalb der Entwicklungsachse Lörrach – Schopfheim ausgewiesen. Der Ortsteil Höllstein ist als Siedlungsbereich innerhalb der Entwicklungsachse ausgewiesen.

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

3 VERFAHRENSSTAND

Der Gemeinderat der Gemeinde Steinen hat am 25.01.2022 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den Bereich „Scherracker“ einen Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufzustellen. Der Planentwurf wurde am 25.01.2022 gebilligt.

Die 1-monatige Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 03.03.2022 bis einschließlich 04.04.2022 durchgeführt. Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am 24.05.2022 gefasst.

4 GEBIETSBESCHREIBUNG

4.1 LAGE, GRÖßE UND ABGRENZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 479, 480 und 481 ganz sowie die Grundstücke Flst.Nr. 482 und 483 teilweise.

Der Flächenumriss wird nördlich durch die Friedrichstraße und südlich durch die vorhandenen Grundstücksgrenzen entlang des bestehenden Wassergrabens bestimmt. Die westliche Grenze ergibt sich durch die bestehende Grundstücksgrenze zu den angrenzenden bebauten Grundstücken.

Die östliche Abgrenzung ergibt sich aus der Darstellung des Abgrenzungsplans, sie ist bestimmt durch die Einhaltung der erforderlichen Schutzabstände zu den angrenzenden Stromfreileitungen. Diese betragen 15 Meter auf die 20-kV-Leitung und 25 Meter auf die 110-kV-Leitung.

Das Gebiet ist weitgehend eben und liegt insgesamt etwa 0,5 m unter dem Niveau der Friedrichstraße. Die Gesamtfläche des Planbereiches beträgt etwa 0,98 ha.

4.2 LANDWIRTSCHAFTLICHE UND FORSTLICHE BELANGE

Forstliche Belange sind nicht betroffen. Da die Fläche sehr eng begrenzt ist, am Siedlungsrand liegt, sind auch landwirtschaftsstrukturelle Belange nicht betroffen.

4.3 KENNDATEN DER PLANUNG

Nr.	Flächenbezeichnung	ha (ca.)	% (ca.)
1	Baugrundstücksfläche WA	0,78	79
2	Verkehrsfläche	0,11	11
3	Grünfläche Gewässerrandstreifen	0,09	10
	Gesamtfläche	**0,98**	**100**

Anz.	Gebäudetyp	BGF (ca.) m²	WE max. (ca.)	EW max. (ca.)
4	Einfamilienhaus (EH)	---	6	15
18	Doppelhaus (DH)	---	18	45
22	**Gebäude**		**24**	**60**

Bruttobauland: 0,87 ha
Nettobauland: 0,78 ha
Bruttodichte: 69 P/ha
Durchschnittliche Grundstücksgröße: ca.- 354,5 m²

Ermittlung der versiegelbaren Fläche:

WA Wohnbaufläche 0,78 ha x 0.40 GRZ x 1,5 (Anrechnung) bis max. 0,6 = 0,14 ha Gesamtversiegelung	0,47 ha
Verkehrsfläche	0,11 ha
Summe versiegelbare Fläche ca.	**0,58 ha**

4.4 HÖLLSTEINER TALBACH

Das Plangebiet wird vom Höllsteiner Talbach beeinflusst, der von Süden her auf das Plangebiet trifft und dann entlang der südlichen und westlichen Gebietsgrenze verläuft. Zur Ermittlung einer möglicherweise vom Höllsteiner Talbach ausgehenden Hochwassergefährdung infolge von Starkregenereignissen wurden hydrologische und hydraulische Untersuchungen von der Fa. Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH (Stand Januar 2022) eingeholt. Die Untersuchungen ergaben, dass die Niederschlagswassereinleitung der geplanten Bebauung in das Gewässer eingeleitet werden dürfen. Ergebnis war allerdings auch, dass bereits bei geringen Hochwasserabflüssen (HQ5) und bereits ohne zusätzliche Niederschlagswassereinleitung ein erhöhtes Gefährdungspotential für Ausuferungen aus dem Gewässer besteht.

Somit wurden weitere Untersuchungen durchgeführt und ein Hochwasserschutzkonzept erstellt. Der Projektbericht vom Januar 2022 wird dem Bebauungsplan beigefügt. Als wirksame Hochwasserschutzmaßnahme bis zum HQ 100 wurde der Aufbau eines Linienschutzes in Form eines etwa 0,5 m hohen Erdwalles entlang des Gewässers definiert. Die Maßnahme wird innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt. Innerhalb des Geltungsbereiches wird die Maßnahme auf den ausgewiesenen Gewässerrandstreifen und Flächen für die Wasserwirtschaft durchgeführt, die im Eigentum der Gemeinde Steinen verbleiben. Außerhalb des Geltungsbereiches ist die Maßnahme mit den betroffenen Grundstückseigentümern abgestimmt und wird vertraglich gesichert.

Mit der geplanten Maßnahme kann das Schutzziel HQ 100 nachgewiesen und erreicht werden. Die Höhe des Linienschutzes wurde mit 339,15 m ü NN ermittelt. Mit dieser Maßnahme kann sichergestellt werden, dass – bezogen auf das HQ 100 – das Plangebiet nicht überflutet wird und dass sich infolge der Gebietsrealisierung keine Verschlechterungen für die umliegende Bestandsbebauung ergeben werden.

Das Plangebiet selbst wird ebenfalls vor Überflutung geschützt, indem das Erschließungsniveau auf die Höhe des Linienschutzes abgestimmt wird. Die Höhenlage der Gebäude wird auf die künftige Erschließungsstraße bezogen und für die Grundstücksgestaltung wird bestimmt, dass auf das Straßenniveau aufzufüllen sein wird. Im Übrigen werden Planungshinweise zum hochwassersicheren Bauen (Objektschutz) in den Bebauungsplan aufgenommen und in den noch abzuschließenden Kaufverträgen werden ebenfalls entsprechende Regelungen und Hinweise enthalten sein.

5 ERSCHLIEßUNG

5.1 STRAßEN

Das Plangebiet wird an die Friedrichstraße angebunden. Die innere Erschließung erfolgt in Form einer Stichstraße, die parallel zu östlichen Gebietsgrenze geführt wird. Die Wendeanlage wird mit einem Radius von 10 m ausreichend dimensioniert, so dass auch das dreiachsige Müllfahrzeug als Bemessungsfahrzeug in die Straße einfahren kann.

Zur ergänzenden Erschließung zweier Doppelhausgrundstücke wird ein untergeordneter Erschließungsweg ohne Wendemöglichkeit an den westlichen Gebietsrand geführt. Dieser Weg dient gleichzeitig als Bewirtschaftungszufahrt zum Gewässerrandstreifen.

Die Breite der Verkehrsfläche misst in der Haupterschließungsachse 5,5 m und in dem untergeordneten Erschließungsweg 4,5 m.

Die Verkehrsflächen werden gegenüber dem vorhandenen Gelände um ca. 0,5 m angehoben, um den Anschluss an die Friedrichstraße einschließlich der Entwässerung im Freispiegel zu gewährleisten.

Dadurch ergeben sich zunächst Böschungen des Straßenkörpers, die in zeichnerischen Teil dargestellt sind. Die Höhenlage der Gebäude (EG-Fußboden) wird auf die Straße bezogen, so dass nach der Bebauung mit der Auffüllung der Grundstücke wieder ein einheitliches Geländeniveau erreicht wird.

5.2 STELLPLÄTZE

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

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

Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen.

5.3 VERSORGUNG / ENTSORGUNG

5.3.1 WASSERVERSORGUNG

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

5.3.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Eine geordnete Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt im „modifizierten“ Trennsystem über neu zu verlegende Schmutz- und Regenwasserleitungen im Zuge der neuen Erschließungsanlagen. In der Friedrichstraße steht allerdings nur eine Mischwasserleitung zur Verfügung, an die dann angeschlossen wird. Die erste Haltung dieser MW-Leitung muss aufgrund der größeren anfallenden Mengen aufdimensioniert werden.

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

5.3.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

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

Der das Gebiet umlaufende Wassergraben kann für diejenigen Baugrundstücke, die unmittelbar daran angrenzen, zur dezentralen Ableitung des Niederschlagswassers genutzt werden. Auf Grundstücken, die nicht an die Vorflut angeschlossen bzw. nicht über eine dezentrale RW-Entwässerung in die Vorflut entwässert werden können, muss das Regenwasser über geeignete Versickerungsanlagen (z.B. Mulden-Rigolen Systeme) entwässert werden. Zur Entlastung des Kanalnetzes bzw. zur Retention der anfallenden Wassermenge werden Retentionszisternen mit mindestens 2 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche mit maximal 0,5 l/s Drosselabfluss vorgeschrieben.

Die besonderen Anforderungen sind in Anlage 2 der Festsetzungen aufgeführt.

5.3.4 STROMVERSORGUNG

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

5.3.5 ABFALLENTSORGUNG

Die Haupterschließungsstraße und die Wendeanlage sind für das regelmäßige Befahren mit dem dreiachsigen Müllfahrzeug ausreichend dimensioniert. Der untergeordnete Erschließungsweg ist dies nicht, die Müllbehälter der beiden dort angeschlossenen Grundstücke sind an der Einmündung in die Haupterschließungsstraße abzustellen. Für die Aufstellung der Behälter wird eine Fläche ausgewiesen.

6 GEPLANTE NUTZUNG

Vorgaben und Zwangspunkte

Die Zwangspunkte ergeben sich im Wesentlichen aus der Gebietsumriss und der Zufahrtssituation. Die östlich angrenzende Freileitungstrasse bestimmt die östliche Gebietsgrenze.

Ziele und Grundsätze
- ☒ Einfügen der geplanten Bebauung in den vorhandenen Bestand
- ☒ Begünstigung der Nutzung regenerativer Energie durch die Gebäudestellung
- ☒ Bedarfsorientiertes Angebot an Bauformen und Flächengrößen

- ☒ Wirtschaftliche Erschließung
- ☒ Erhaltung und Schutz des umlaufenden Wassergrabens
- ☒ Erhaltung und Schutz der großen Eiche an der Friedrichstraße

Die Ausweisung von Einzelhäusern entspricht der Umgebungsbebauung.

Gestaltungskonzept

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

Freiraum

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

6.2 ART DER NUTZUNG

Als Nutzungsart wird das Allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt, damit wird die geplante Wohnnutzung abgebildet. Im westlich angrenzenden Bestandsgebiet befinden sich ausschließlich Wohngebäude. Nördlich der Friedrichstraße befinden sich ein Hotel und weitere gemischt genutzte Grundstücke. Die gewerblichen Nutzungen umfassen eine kleine Bauunternehmung, einen Getränkehandel und einen Malerbetrieb. Die jeweiligen Betriebsinhaber wohnen auch auf den Grundstücken, die Wohngebäude sind jeweils zur Straße hin orientiert, während die gewerblich genutzten Gebäude rückwärtig in den Grundstücken angeordnet sind.

Der nördlich der Friedrichstraße gültige Bebauungsplan „Haagmatt“ weist als Nutzungsart ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE e) aus. Es sind dort nur Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Insofern ist die Abstufung zum geplanten Allgemeinen Wohngebiet angemessen berücksichtigt.

Auch aus der Betrachtung der tatsächlich vorhandenen Nutzungen lassen sich keine unzumutbaren Belastungen der künftigen Wohnbebauung erwarten. Die Werkstätten oder Lagergebäude der drei im handwerklichen Maßstab arbeitenden Betriebe sind alle durch die vorgelagerten Wohngebäude der Betriebsinhaber abgeschirmt. Die Struktur kann als mischgebietstypisch eingestuft werden.

Das Hotel wäre als Beherbergungsbetrieb zumindest ausnahmsweise auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Wenn von dort Beeinträchtigungen ausgehen, dann allenfalls bei Feiern oder Veranstaltungen durch die An- und Abfahrten der Gäste und den ruhenden Verkehr, wenn die Parkplätze des Hotels nicht ausreichen und die Friedrichstraße zum Parken mitbenutzt wird. Die Straße ist allerdings verhältnismäßig breit und das Parken ist dort grundsätzlich möglich und zulässig. Diese Auswirkungen sind auch nicht dauerhaft gegeben, sondern nur bei einzelnen Ereignissen.

6.3 MAß DER NUTZUNG

Das zulässige Nutzungsmaß wird im zeichnerischen Teil differenziert dargestellt. Die Angaben über das zulässige Maß der Nutzung sind im Planteil als Höchstgrenzen der Anzahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) eingetragen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe begrenzt. Zusätzlich wird für die Höhenlage der Gebäude bestimmt, dass die Erdgeschoss-Fußbodenhöhen auf gleicher Höhe bzw. bis maximal 30 cm über dem Fahrbahnniveau liegen muss. Dies ist erforderlich, weil die Straße um ca. 50 cm über dem vorhandenen Gelände liegen wird und im gesamten Gebiet eine Geländeauffüllung auf das Straßenniveau erfolgen soll. Die Maßnahmen dienen dem Überflutungsschutz. Zudem wird somit Aushubmasse vermieden und die anfallende Aushubmasse kann zum Teil im Gebiet verbleiben und zur Auffüllung genutzt werden, so dass die Maßnahmen gleichzeitig auch dem Bodenschutz dienen.

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

6.4 BAUWEISE

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

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zur Absicherung baugestalterischer Absichten werden örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese beziehen sich auf die Dachform, auf die Gestaltung der Fassaden und Dächer, auf die Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen sowie auf die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen.

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll sichergestellt werden, dass sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung angemessen einfügt und auch angesichts der Ortsrandlage die Erweiterung des Siedlungsrand in gestalterischer Hinsicht verträglich erfolgt.

Mit den Vorgaben zur Flächengestaltung wird neben den gestalterischen Zielen auch den Anforderungen des Grundwasserschutzes und der Regenwasserbewirtschaftung Rechnung getragen. Mit den besonderen Grenzabständen für bauliche Anlagen und Einfriedungen wird die dörfliche Randlage mit der typischen aufgelockerten Bebauung auf verhältnismäßig großen Grundstücken berücksichtigt.

8 ABWÄGUNG DER UMWELTBELANGE (§1A BAUGB)

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

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

8.1 Lage im Raum und Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung Höllstein. Der nördliche Teil ist dem Naturraum Hochschwarzwald und der Großlandschaft Schwarzwald zuzuordnen, der südliche Teil dem Naturraum Dinkelberg und der Großlandschaft Hochrheingebiet. Es befindet sich auf einer Höhe von ca. 340 m ü. NHN.

Die Aufstellung des Bebauungsplans bezieht sich auf die Grundstücke Flst. Nr. 479, 480, 481 sowie Teilflächen der Flst. Nr. 482 und 483 der Gemarkung Höllstein. Dieser Bereich umfasst eine Grundfläche von insgesamt 0,98 ha.

Steinen befindet sich innerhalb der Schutzgebietskulissen des Naturparks „Südschwarzwald“ (Schutzgebiets-Nr. 6). Gemäß § 4 Abs. 2 der Naturparkverordnung vom 08.03.2000 des Reg. Präs. Freiburg bedarf die „Errichtung von baulichen Anlagen“ einer schriftlichen Erlaubnis der jeweils örtlichen Unteren Naturschutzbehörde.

Ansonsten befinden sich keine weiteren Schutzgebiete (Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete) im Plangebiet. Auch nach § 30 geschützte Offenland- bzw. Waldbiotope oder FFH-Mähwiesen kommen innerhalb des Plangebiets oder der direkten Umgebung nicht vor.

Die nächstgelegenen Vogelschutzgebiete „Tüllinger Berg und Gleusen“ (Schutzgebiets-Nr. 8311441) „Südschwarzwald“ (Schutzgebiets-Nr. 8114441) befindet sich in rund 8 km bzw. 11 km Entfernung. Aufgrund der Distanz können Beeinträchtigungen der Schutzziele der Vogelschutzgebiete ausgeschlossen werden.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Dinkelberg und Röttler Wald“ (Schutzgebiets-Nr. 8312311) beginnt nördlich der Siedlungsbereiche von Steinen sowie südlich von Hüsingen. Auswirkungen auf die Lebensraumtypen des FFH-Gebiets können aufgrund der räumlichen Entfernung zum Plangebiet ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von mobilen Einzelarten des FFH-Gebiets innerhalb des Plangebietes wurde jedoch im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelt. Für die Gelbbauchunke und die drei aufgeführten Fledermausarten Bechsteinfledermaus, Wimperfledermaus und Großes Mausohr besteht eine potenzielle Betroffenheit. Bei Einhaltung der im Artenschutzfachbeitrag aufgeführten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen dieser Arten jedoch ausgeschlossen werden.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Buhrenboden“ (Schutzgebiets-Nr. 3.259) befindet sich rund 4,8 km südlich des Eingriffsbereichs. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Südwestlicher Dinkelberg“ (Schutzgebiets-Nr. 3.36.004) liegt über 5 km südwestlich. Beeinträchtigungen der Schutzgebiete können aufgrund der Distanz zum Plangebiet ausgeschlossen werden.

Die nächstgelegenen geschützten Biotope („Laubmischwald an der Buchhalde“ und „Bergbach S Höllstein“ befinden sich in den Waldflächen über 100 m südlich des Plangebiets. Auch hier können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. FFH-Mähwiesen sind ebenfalls nicht von dem Vorhaben betroffen.

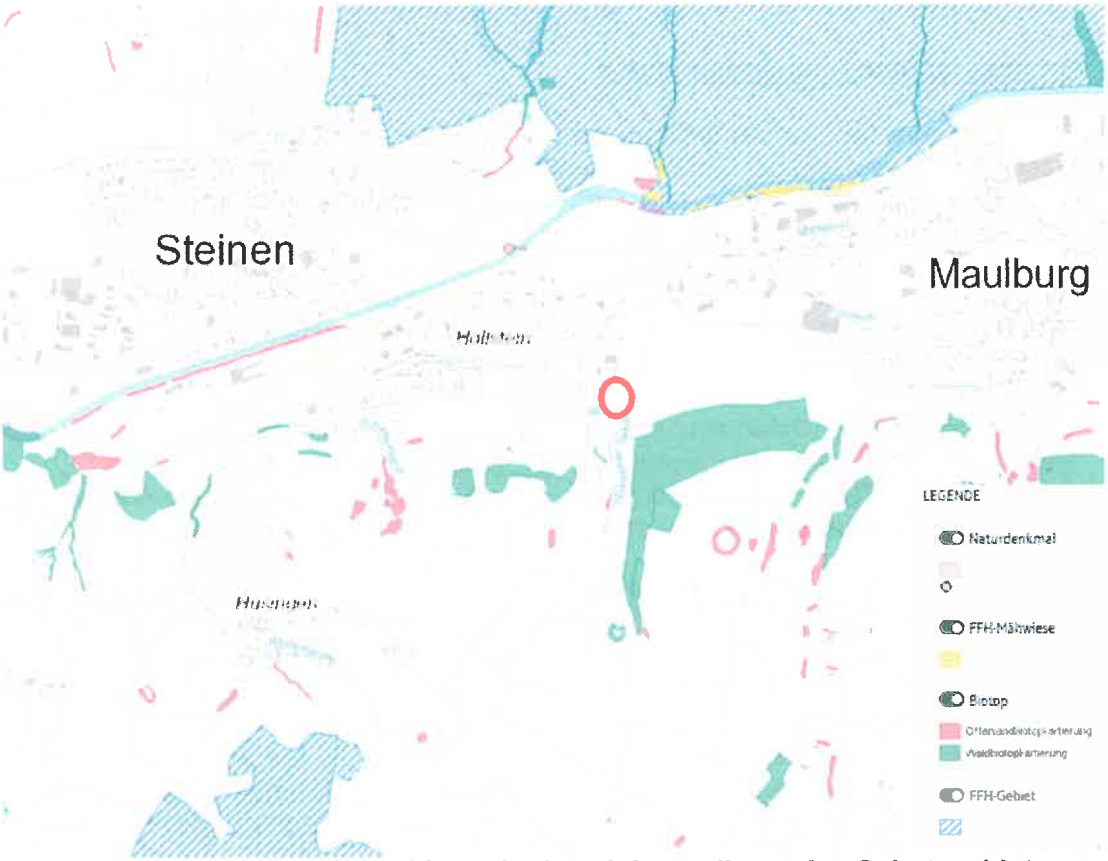

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (rot) und der umliegenden Schutzgebiete, FFH-Mähwiesen und gesetzlich geschützten Biotope (Quelle: LUBW)

Im Südosten des Plangebiets befinden sich Bereiche innerhalb eines Biotopverbundes mittlerer Standorte (vgl. Abb. 2). Da es sich allerdings lediglich um Suchräume (500 m und 1000 m) handelt und die Bereiche auch nachdem die Häuser gebaut wurden noch größtenteils durch die Gärten durchwanderbar sind, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Biotopverbunde trockener und feuchter Standorte befinden sich keine im Plangebiet oder angrenzend.

Abbildung 2: Plangebiet (rot) und Biotopverbund mittlerer Standorte (grün) (Quelle: LUBW)

Wildtierkorridore sind nicht betroffen. Der nächstgelegene Wildtierkorridor „Röttler Wald / Kandern (Hochschwarzwald) - Teufelsloch / Schwörstadt (Dinkelberg)“ verläuft über 1 km südlich des Plangebietes.

8.2 Eingriffe

Bei einer Flächengröße des Plangebietes von ca. 0,98 ha abzgl. der Verkehrsflächen mit 0,11 ha und einer Grünfläche mit 0,09 ha ergibt sich eine Nettobaufläche von 0,78 ha. Die maximal zulässige Flächenversiegelung auf den Baugrundstücken beträgt bei einer Grundflächenzahl von 0,4 zuzüglich 50 % für Nebenanlagen 0,47 ha. Einschließlich der Verkehrsflächen ergibt sich somit eine Gesamt-Flächenversiegelung von 0,58 ha.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Scherracker“ erfolgt der Verlust von Fettwiesenflächen mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt. Die große Eiche im Norden wird als Pflanzbindung festgesetzt und bleibt erhalten.

Der „Höllsteiner Talbach“ am südlichen sowie der Graben am westlichen Plangebietsrand werden im Zuge des Bauvorhabens aufgeweitet und neugestaltet.

8.3 Zusammenfassung Artenschutzrechtliche Prüfung

Bezüglich eines Vorkommens der relevanten Arten erfolgten Datenrecherchen. Hierbei wurden Daten der LUBW, des BfN sowie die Grundlagenwerke zu den landesweiten Kartierungen der Arten herangezogen etc. (vgl. Literaturverzeichnis der artenschutzrechtlichen Prüfung vom 24.05.2022).

Auf dieser Grundlage wurden die relevanten Arten sowie die Methodik bezüglich notwendiger Geländeerhebungen für die einzelnen Gruppen dargestellt.

Im Plangebiet fanden Begehungen zur Ermittlung der Biotoptypen und der Habitatstrukturen statt. Zudem erfolgten Kartierungen der Artengruppen Insekten, Amphibien, Reptilien, Vögel und Fledermäuse.

Die folgenden Sachverhalte wurden der artenschutzrechtlichen Prüfung vom 24.05.2022 von Landschaftsplanerin R. Barbisch und Dipl.-Biologe M. Winzer zur Aufstellung des Bebauungsplans entnommen und werden nachfolgend *kursiv* dargestellt.

Libellen

Ein Vorkommen von streng geschützten Libellenarten lässt sich verbreitungs- bzw. habitatbedingt und aufgrund fehlender Nachweise ausschließen.

Eine Besiedlung des Höllsteiner Talbaches, des vorhandenen Grabens im Westen und des westlich an das Plangebiet angrenzenden Teichs durch besonders geschützte Libellenarten ist aber nachgewiesen worden.

Um Beeinträchtigungen zu vermeiden (Verluste von Libellenlarven), sind die oberen Sedimentschichten der neu zu gestaltenden Gewässer vor den geplanten Eingriffen abzutragen und in die neu gestalteten Bereiche der Fließgewässer einzubringen. Zusätzlich sind ausgesuchte Bereiche mit krautiger Graben-/Wasservegetation des zu verlegenden Teils des Talbaches abzutragen und in den neu gestalteten Teil des Fließgewässers einzubringen Die Abtragung soll im Herbst oder alternativ im Frühjahr bis Ende April erfolgen.

Da der Talbach und der Graben im Zuge der Baumaßnahmen lediglich etwas verbreitert und naturnah gestaltet werden, gehen keine Gewässerflächen und Lebensräume für die vorkommenden Libellenarten verloren.

Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

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

Schmetterlinge und Heuschrecken

Das Plangebiet war aufgrund der Vorkommen diverser Nahrungspflanzen als Nahrungshabitat für den Großen Feuerfalter und die Spanische Fahne nicht auszuschließen. Bei den Kartierungen im Jahr 2020 wurden jedoch keine Individuen dieser beiden streng geschützten Schmetterlingsarten festgestellt.

Es wurden lediglich besonders geschützte Schmetterlings- und Heuschreckenarten nachgewiesen, welche der Eingriffsregelung unterliegen.

Da die Gräben mit abwechslungsreicher Ufervegetation und Gehölzen insgesamt erhalten bleiben bzw. lediglich neugestaltet werden, ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schmetterlingsfauna. Zudem erfolgt eine Verbreiterung der Gräben und eine naturnahe Gestaltung mit Ufergehölzen etc. Auch durch die Anlage von neuen Gärten stehen einigen Schmetterlingsarten in Zukunft mehr Blütenpflanzen zur Verfügung und die Habitatfunktion verbessert sich insgesamt sogar. In Bezug auf die Heuschrecken ist ebenfalls nicht mit signifikanten negativen Auswirkungen zu rechnen. Sie können ohne Probleme die angrenzenden Grünlandflächen besiedeln, die ähnlich ausgeprägt sind wie die Fettwiese im Plangebiet bzw. die den Arten bezüglich der Bodenfrische eher entgegenkommen.

Dabei ist nicht davon auszugehen, dass es hier konkurrenzbedingt zu einer Verkleinerung der Bestandsgröße kommen wird. Heuschreckenarten verhalten sich nicht territorial und bekämpfen einander nicht. Sie können jährlich enorme Veränderungen der Populationsgrößen kompensieren und bei Bedarf auch hohe Bestandsdichten bilden. Auf Basis des Erhaltungszustands der Lokalpopulation ist daher nicht mit einer Verschlechterung zu rechnen.

Ausgleichsmaßnahmen sind somit keine notwendig.

Amphibien

Der Talbach und der Graben im bzw. angrenzend an das Plangebiet stellen aufgrund ihrer langsamen Fließgeschwindigkeiten potenzielle Amphibienhabitate dar. Auch der naturnahe Teich westlich des Plangebiets fungiert als Lebensraum.
Im Untersuchungsgebiet konnten Gelbbauchunken, Grasfrösche und Erdkröten nachgewiesen werden.
Der Talbach und der Graben werden im Zuge der geplanten Maßnahmen neugestaltet. Somit erfolgen Bauarbeiten an den Gewässern, die zu Beeinträchtigungen von Individuen führen können.

Um Beeinträchtigungen für die Amphibienfauna zu vermeiden, sind die Gewässer vor den geplanten Eingriffen auf Fortpflanzungseinheiten und Adulttiere zu überprüfen und ggf. vorhandene Fortpflanzungseinheiten und Adulttiere sind umzusetzen. Dies gilt auch bezüglich der Gelbbauchunke, falls sich im Eingriffsjahr niederschlagsbedingt neue Oberflächengewässer innerhalb des Planbereichs gebildet haben und diese von dieser Art genutzt werden.

Des Weiteren sind die bauzeitlichen Einschränkungen sowie das Aufstellen von Schutzzäunen während der Bauphase entsprechend zu berücksichtigen.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig, da die Gewässer im Zuge der Baugebietserschließung neugestaltet werden und zusammen mit den tiefergelegten Gewässerrandstreifen auch nach Abschluss der Bauarbeiten als Amphibienlebensraum zur Verfügung stehen bzw. durch die naturnahe Gestaltung eine Aufwertung als Lebensraum erfahren. Falls sich jedoch im Eingriffsjahr niederschlagsbedingt neue Kleingewässer gebildet haben und eine Begutachtung dieser Gewässer vor Eingriffsbeginn eine Nutzung dieser Gewässer durch die streng geschützte Gelbbauchunke ergibt, muss der Ausgleichsbedarf neu berechnet werden. Dann müssen ggf. Ersatzgewässer für die Gelbbauchunke angelegt werden.

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

Reptilien

Der Talbach und der Graben im bzw. angrenzend an das Plangebiet stellen ein Jagdhabitat für die Ringelnatter dar. Auch der naturnahe Teich westlich des Plangebiets fungiert als Lebensraum. Östlich des Plangebiets befindet sich ein Erdwall, der von Zauneidechsen besiedelt ist, dieser ist aber durch das Plangebiet nicht betroffen.

Der Talbach und der Graben werden im Zuge der geplanten Maßnahmen neugestaltet. Somit erfolgen Eingriffe in die Gewässer, die zu Beeinträchtigungen von Individuen führen können.

Um Beeinträchtigungen der Ringelnatter zu vermeiden, sind der Bach und der Graben vor den geplanten Eingriffen auf Tiere zu überprüfen und ggf. vorhandene Tiere sind umzusetzen. Des Weiteren sind die bauzeitlichen Einschränkungen sowie das Aufstellen von Schutzzäunen während der Bauphase entsprechend zu berücksichtigen.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig, da die Gewässer auch noch nach Abschluss der Bauarbeiten weiterhin als Ringelnatterlebensraum bestehen und die Reptilien während der Baumaßnahmen in unbeeinträchtigte Gewässerbereiche bzw. den naturnahen Teich westlich des Plangebiets umgesiedelt werden können.

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

Vögel

Im Plangebiet sowie angrenzend befinden sich nur wenige geeignete Brutplatzstrukturen für Vögel. Eine Eiche am Nordrand kann erhalten werden. Eine Weide südöstlich außerhalb bleibt unbeeinträchtigt. Ansonsten sind lediglich im südlichen Randbereich geringfügige Gehölzstrukturen (einjähriger Stockausschlag) vorhanden.

Insgesamt wurden als direkt betroffene Brutvögel oder Randsiedler ausschließlich typische Kulturfolger wie Haussperling, Feldsperling und Turmfalke erfasst. Während die Haussperlinge ausschließlich an Gebäuden oder bezüglich des Turmfalken auch einem Strommast außerhalb des Planbereichs brüten, sind bezüglich des Feldsperlings je eine Brut in der Eiche sowie in der Weide zu verzeichnen.

Die ansonsten nachgewiesenen Vogelarten mit strengem Schutzstatus oder erhöhtem Gefährdungsgrad brüten im näheren oder weiteren Umfeld des Planbereichs (Neuntöter und Goldammer) oder treten nur sporadisch als Nahrungsgäste auf (Eisvogel, Stockente, Waldohreule, Weißstorch, Mäusebussard, Rotmilan, Schwarzmilan). Diese Arten erfahren keine erheblichen Störungen und auch der Verlust an Nahrungshabitaten ist für diese Arten nicht von erheblicher Bedeutung.

Grundsätzlich sind Rodungsarbeiten außerhalb der Brutperiode (Anfang Oktober bis Februar) durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, sind die betroffenen Strukturen vor der Beseitigung durch eine Fachkraft zu begutachten bis auf das Ende der Brutperiode zu verschieben. Bei Rodungen entlang der Gräben sind außerdem die weiteren Eingriffsreglementierungen bezüglich der Libellen etc. zu beachten.

Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich lediglich bezüglich eines Brutpaars des Feldsperlings. Die bisher genutzte Eiche bleibt zwar vorhanden, aber wird vermutlich zukünftig anlagebedingt gemieden. Als Ersatz muss an der alten Weide ein Nistkasten für den Feldsperling angebracht werden, was für diese Vogelart als vertretbar erscheint, da sie zur Koloniebildung fähig ist. Der Verlust von Nahrungsflächen wird aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der geringen Bedeutung als Nahrungshabitat als unerheblich eingestuft und muss daher nicht ausgeglichen werden. Im Umfeld stehen ausreichend Ersatzflächen zur Verfügung und durch die Anlage von Gartenflächen und die naturnahe Gestaltung der Gräben wird zudem wieder neues Nahrungsangebot geschaffen.

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

Fledermäuse

Im Untersuchungsgebiet (Plangebiet inkl. nähere Umgebung) konnten folgende Fledermausarten bzw. -gattungen nachgewiesen werden:

- *die Zwergfledermaus*
- *die Weißrand- bzw. Rauhhautfledermaus*
- *die Mückenfledermaus*
- *Abendsegler (Gattung Nyctalus)*
- *„Nyctaloide“ Arten (Nordfledermaus, Breitflügelfledermaus, Zweifarbfledermaus)*
- *Mausohren (Gattung Myotis)*

Im Plangebiet selbst befinden sich keine potenziellen Fledermausquartiere. Auch künstliche Quartiere (z. B. in Form von Nistkästen) sind lediglich außerhalb des Plangebiets vorhanden. Potenzielle Tagesverstecke bzw. Zwischenquartiere sind vor allem in den Siedlungsbereichen westlich und nördlich des Plangebiets möglich. Diese bleiben vom Vorhaben unberührt.

Das Plangebiet weist somit nur eine Funktion als Nahrungs- bzw. Jagdhabitat auf. Die Fledermäuse jagten sowohl auf der Grünfläche als auch entlang der Gewässer und in der Nähe der Siedlungsstrukturen und der großen Eiche. Die Gewässer und die große Eiche bleiben erhalten. Das Grünland wird teilweise bebaut oder in Zukunft als Garten genutzt. Da die Fettwiese aber nicht als essenzielles Nahrungshabitat einzustufen ist und sich in der unmittelbaren Umgebung zahlreiche weitläufige Grünlandflächen befinden, auf die die Tiere ausweichen können, ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Um eine Störung von Fledermäusen zu vermeiden, sind die Bauarbeiten tagsüber auszuführen. Zudem sind nächtliche Dauer-Beleuchtungen (vor allem in Richtung des Baches) zu unterlassen bzw. die Beleuchtungen fledermausfreundlich zu gestalten.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.

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

8.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das ca. 0,98 ha große Plangebiet wurde im Juni 2020 im Hinblick auf die vorhandenen Biotoptypen kartiert. Es ist von einer „Fettwiese mittlerer Standorte“ (LUBW-Nr. 33.41) bestanden, die regelmäßig gemäht wird. Die Wiese ist gräserdominiert und setzt sich aus gewöhnlichen Arten wie z. B. Zaun-Wicke, Sauerampfer, Wiesen-Knäuelgras, Klee und Deutsches Weidelgras zusammen.

Am nördlichen Plangebietsrand befindet sich eine große Eiche (LUBW-Nr. 45.10) mit einem Kronendurchmesser von ~14 m in Nord-Süd-Richtung und 19 m in Ost-West-Richtung. Weitere Bäume und Gehölze (Weiden, Hasel, Europäisches Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Birke und diverse Ziersträucher) sind entlang des Grabens im Westen und entlang des „Höllsteiner Talbachs“ im Süden zu finden. Die Gewässer sind als „mäßig ausgebauter Bachabschnitt“ (LUBW-Nr. 12.21) einzustufen und weisen teilweise ausgeprägte Wasser- und Ufervegetation auf. Der Graben im Westen weist Uferverbauungen auf. Die Sohle ist aber unverbaut. Im Uferbereich kommen u. a. Mädesüß, Zottiges Weidenröschen, Sumpf-Schwertlilie, Brennnessel, Schmalblättriger Merk, Brombeere, Niederliegendes Fingerkraut und Wiesen-Platterbse vor.

Des Weiteren befindet sich im Norden als einzige versiegelte Fläche im Plangebiet ein wenige Quadratmeter großer, asphaltierter Platz (LUBW-Nr. 60.21), der vermutlich als Parkfläche genutzt wird.

Das Plangebiet ist im Norden durch die „Friedrichstraße“ erschlossen. Im Westen grenzen private Wohnhäuser an. Zum südlichsten der Wohnhäuser gehört zudem ein großer naturnaher Teich im Garten.

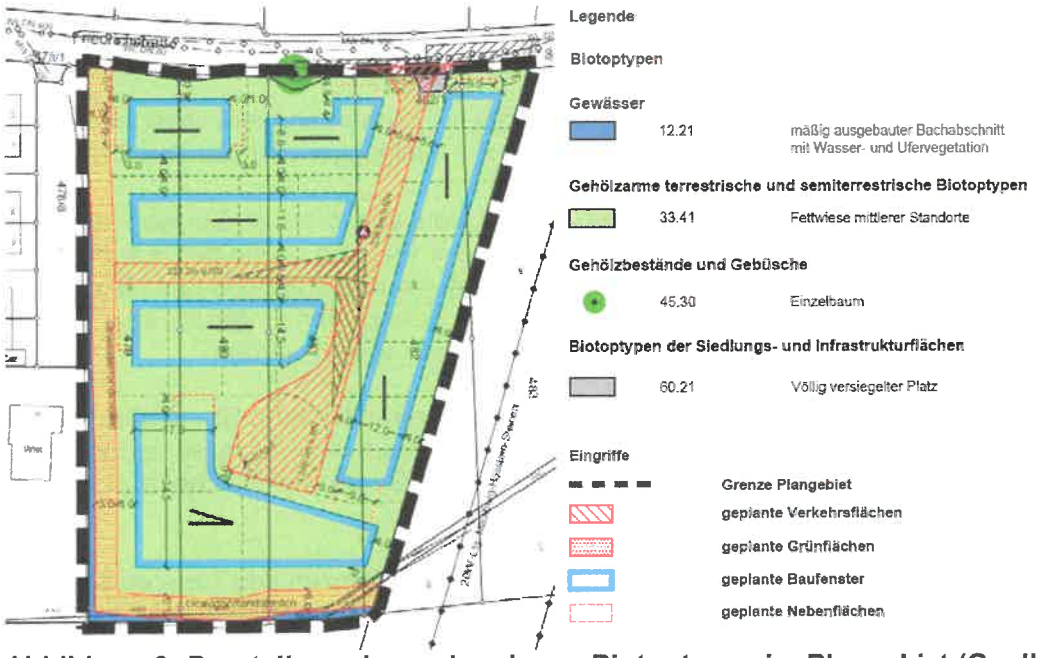

Abbildung 3: Darstellung der vorhandenen Biotoptypen im Plangebiet (Quelle: Bestandsplan Kunz GaLaPlan, Stand 24.05.2022)

Durch die Realisierung des Planvorhabens geht die vorhandene Fettwiese mit geringer bis mittlerer Wertigkeit für den Naturhaushalt dauerhaft verloren. Die Flächenversiegelung beschränkt sich auf maximal 0,58 ha.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder Privatgartenbereiche anzulegen. Die Bebauung durch Wohngebäude und Nebenanlagen ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Die Gewässer am westlichen und südlichen Plangebietsrand bleiben insgesamt erhalten, werden aber im Zuge des Bebauungsplans verbreitert und neugestaltet. Zum Schutz der Gewässer wird zudem ein 5 m breiter Streifen als Gewässerrandstreifen festgesetzt. Der Gewässerrandstreifen ist mit zweimaliger Mahd / Jahr zu bewirtschaften. Düngungen sind nicht zulässig.

Die große Eiche wird zudem als Pflanzbindung festgesetzt und bleibt somit erhalten. Zum Schutz der Eiche sind folgende Vorgaben gemäß dem Baumsachverständigen Hr. Pfefferer von der Pfefferer Baumkultur GmbH aus Müllheim einzuhalten:

- Der gesamte Kronentraufbereich der Eiche wird noch vor Baubeginn mit einem Bauzaun = Baumschutzzaun geschlossen umstellt, so dass kein Befahren und keine Lagerung unter dem Baum möglich ist. Damit kann dann auf den Stammschutz verzichtet werden, da der Stamm in diesen Bereich miteingeschlossen wird.

- Die Krone der Eiche ist nicht ganz homogen ausgeprägt und sollte durch einen Schnitt möglichst noch im Sommer auch an die Bebauung angepasst werden. Der Schnittdurchmesser im Kronenrandbereich darf dabei 10 Zentimeter nicht überschreiten.
- Die tatsächliche Wurzelausprägung der Eiche im Kronenrandbereich ist an den dafür nötigen Stellen mit einer Wurzelsondierung mit Minibagger und Handarbeit verletzungsfrei zu bestimmen
- Die Eiche sollte im Rahmen der Planung des Neubaugebiets im Gehwegbereich und auch im Straßenraum erkennbar als Element der Planung und in der Prägung des Ortsbilds integriert werden durch die Neugestaltung des Standorts und Neupositionierung der Parkbank unter der Eiche. Die Beläge sollten, wenn möglich, sowohl im Gehweg und in der Straße wasserdurchlässig ausgebildet werden.

Als weiterer Teilausgleich sind im geplanten Gewässerrandstreifen Ufergehölze gemäß Pflanzliste 1 im Anhang zu pflanzen. Des Weiteren werden 18 Pflanzgebote für Einzelbäume örtlich festgesetzt und je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein weiterer Baum zu pflanzen (Pflanzliste 2 im Anhang).

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

8.5 Schutzgut Boden

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

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

Abbildung 4: Bodentypen in und um das Plangebiet (Quelle: LGRB)

Das Plangebiet liegt am Rande des bereits erschlossenen Siedlungsraumes. Als geologische Einheit (GK50 des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) wird „Auenlehm“ angegeben. Als Bodenformation herrscht laut BK50 des LGRB „Brauner Auenboden und Auengley-Brauner Auenboden aus Auenlehm“ vor (vgl. Abb. 4). Dabei handelt es sich um eine weit verbreitete Kartiereinheit im Wiesental und im Kleinen Wiesental.

Aufgrund der extensiven Nutzung der Fläche (extensive Mahd) und (bis auf den kleinen Platz im Norden) fehlender Versiegelungen bzw. Überbauungen sind die Bodenfunktionen nach „Bodenschutz 23“ und das Bodengefüge im Plangebiet nur wenig verändert. Insgesamt ist dem Boden im Plangebiet eine mittlere bis hohe Bewertung von 2.67 zuzuweisen.

Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2011)

Standort für naturnahe Vegetation	keine hohe oder sehr hohe Bewertung	
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel (2.0)	
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	LN: sehr hoch (4.0)	Wald: sehr hoch (4.0)
Filter und Puffer für Schadstoffe	LN: mittel (2.0)	Wald: mittel (2.0)
Gesamtbewertung	LN: 2.67	Wald: 2.67

Abbildung 5: Bodenfunktionen des vorhandenen Bodentypen im Plangebiet (Quelle: LGRB)

Im Landkreis Lörrach muss aufgrund der geologischen Gegebenheiten grundsätzlich mit einer Radonproblematik in Gebäuden gerechnet werden. Radon in Häusern wird heute weltweit als Problem angesehen, da es mit Abstand das größte umweltbedingte Lungenkrebsrisiko darstellt und nach dem Rauchen die zweithäufigste Ursache von Lungenkrebs ist. Radon kann durch undichte Fundamente oder Keller in Häuser gelangen und sich in Wohnungen ansammeln. Durch die Berücksichtigung der Radonproblematik bereits beim Bau kann von vornherein vermieden werden, dass Radon später zu einem Problem wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplans führt im Plangebiet zu einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 0,58 ha. Durch die Flächenversiegelung erfolgt der vollständige Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auf diesen Flächen.

Die Anlage der Privatgärten wird nicht als erheblicher Eingriff gewertet, da die Flächen nach Abschluss der Bauarbeiten wieder mit Mutterboden angedeckt werden und damit die Bodenfunktionen weitgehend wiederhergestellt werden können.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die Flächenversiegelungen durch die Wohnbebauung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei fachgerechter Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens sind die Vorschriften der DIN 19731 zu beachten. Des Weiteren sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder Privatgartenbereiche zu gestalten. Außerdem ist die Befestigung von Nebenanlagen mit wasserdurchlässigen Belägen vorzunehmen.

Eine Kompensation der für das Schutzgut Boden entstehenden Eingriffe, z. B. über die Entsiegelung versiegelter Flächen, ist innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Aufgrund der Wahl des Verfahrens nach § 13b BauGB ist eine Kompensation der Eingriffe aber auch nicht erforderlich.

8.6 Schutzgut Grundwasser

Quellenschutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Allerdings befindet sich das Plangebiet vollständig in der Zone III und IIIA des Wasserschutzgebiets „WSG 018 Lörrach: TB 1 - 3 Wilde Brunnen“ (Nr. 336018). Grundsätzlich sollten während der Bauarbeiten Schadstoffeinträge in Böden, Grund- und Oberflächengewässer vermieden werden. Beeinträchtigungen im Hinblick auf die Wasserqualität oder die Grundwasserneubildung sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Bei einer Eingriffstiefe von max. 1 m ist nicht mit Eingriffen in grundwasserführende Schichten zu rechnen. Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sollten nur Baugeräte mit biologisch abbaubaren Hydraulikölen eingesetzt werden.

Abbildung 6: Plangebiet (rot) innerhalb des WSG (Quelle: LUBW)

Zudem ist die geltende Rechtsverordnung des WSG vom 10.11.2009 zu beachten.

Als Hydrogeologische Einheit wird laut der Karte „HK50“ des LGRB „Altwasserablagerung“ angegeben.

Aufgrund des Jahresniederschlags von 848 mm/Jahr in Steinen und einer mittleren bis hohen Wasserdurchlässigkeit der Böden wird die Grundwasserneubildung im Plangebiet als mittel bis hoch eingeschätzt. Vorbelastungen bestehen nicht, da bis auf den kleinen Platz im Norden weder versiegelte Flächen noch bauliche Anlagen vorhanden sind, die die Versickerung einschränken.

Durch die Flächenversiegelung und -überbauung von ca. 0,58 ha wird die Grundwasserneubildung eingeschränkt. Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme sind Schadstoffeinträge während den Bauarbeiten durch Treib- oder Schmierstoffe bestmöglich zu vermeiden. Außerdem ist die Befestigung von Nebenanlagen, wie Terrassen oder Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen vorzunehmen, um eine Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen.

Der das Gebiet umlaufende Wassergraben wird für die dezentrale Ableitung des Niederschlagswassers für diejenigen Baugrundstücke genutzt, die unmittelbar daran angrenzen. Die übrigen Grundstücke werden an Regenwasserkanäle angeschlossen und mit Retentionszisternen ausgestattet.

Weitere Maßnahmen sind nicht möglich. Aufgrund der Wahl des Verfahrens nach § 13b BauGB ist eine Kompensation der Eingriffe nicht erforderlich.

8.7 Schutzgut Oberflächenwasser

Im Plangebiet fließt am südlichen Rand der „Höllsteiner Talbach“ (Gewässer-ID 18691), ein Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Im Westen ist zudem ein Graben vorhanden.

Die beiden Gewässer werden im Zuge des Bauvorhabens verbreitert bzw. aufgeweitet. Es ist vorgesehen, die Gewässer leicht mäandrieren zu lassen und Sohlaufweitungen und Gumpen herzustellen, die Ufer mit wechselnden Böschungsneigungen neu zu gestalten sowie die Uferflächen zum Wohngebiet hin tiefer zu legen, so dass hier feuchte und ggf. zeitweise auch überschwemmte Geländestandorte mit standortgerechten Hochstaudenfluren entstehen. Der festgesetzte 5 m breite Gewässerrandstreifens wird in Zukunft extensiv durch zweischürige Mahd bewirtschaftet. Zudem werden entlang der Gewässer Ufergehölze gemäß Pflanzliste 1 gepflanzt.

Bei den Arbeiten an den Gewässern sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen einzuhalten:

- Vermeidung unnötiger Eingriffe in den Uferbereich und die Sohlstruktur der beiden Gewässer.
- Baustelleneinrichtungen (z. B. Baumaschinen, Material) in den Gewässern sind unzulässig.
- Vermeidung von Gewässerverschmutzungen durch Maschinen, Geräte, Baustoffe.
- Vermeidung von Feinsedimentfracht (Trübung und Verschlämmung) während der Bauausführung.
- Sofortige Information der Feuerwehrleitstelle, der staatlichen Fischereiaufsicht und der Pächter bei evtl. Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen.

Zudem sind die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen der jeweiligen in den Gewässern vorkommenden Artengruppen zu berücksichtigen (vgl. artenschutzrechtliche Prüfung vom 27.07.2021).

Im Bereich des Höllsteiner Talbachs im Süden soll eine zusätzliche Grabenschneise angelegt werden, sodass das Wasser im Falle eines Hochwassers auch geradeaus Richtung Osten fließen kann und sich somit auf die neue Schneise und den vorhandenen Grabenverlauf aufteilen kann. Der neue Grabenverlauf ist im Maßnahmenplan vom 24.05.2022 dargestellt. Der bestehende Grabenverlauf erfährt keinerlei Veränderungen.

Westlich des Plangebiets befindet sich ein Teich („NN-MZK“, See-ID 6.203) in einem Privatgarten. Dieser bleibt aber vom Vorhaben unberührt.

Im Zuge des Bauvorhabens „Scherracker“ wurde ein Hochwasser-Konzept von der Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH (Stand Januar 2022) erarbeitet.

Durch hydrologische und hydraulische Untersuchungen bzw. Berechnungen wurde geprüft, ob es durch das Bauvorhaben zu einer Verschlechterung der Hochwassersituation im Gebiet kommt. Dies ist der Fall. Bereits bei niedrigen Hochwasserabflüssen (HQ5) kommt es zu Überflutungen entlang des Höllsteiner Talbaches, die die Bestandsgebäude im Norden und Westen betreffen. Durch die Errichtung von neuen Wohnhäusern wird der Retentionsraum weiter reduziert, sodass sich das Wasser über die Friedrichstraße zwischen den Bestandsbebauungen ausbreiten würde. Ein Versickerungsstreifen entlang des Gewässers stellt dabei keine Lösung dar, weshalb ein Hochwasserschutzkonzept mit dem Schutzziel HQ100 entwickelt wurde. Durch einen Linienschutz im Oberlauf soll der Höllsteiner Talbach kontrolliert werden. Der Linienschutz kann beispielsweise als Hochwasserschutzmauer oder als Verwallung ausgeführt werden. Zudem soll eine Furt errichtet werden.

Detaillierte Informationen sind dem entsprechenden Projektbericht „Erstellung eines Hochwasser-Schutzkonzeptes für das Bauvorhaben „Scherracker“ in der Gemeinde Steinen“ vom Januar 2022 zu entnehmen.

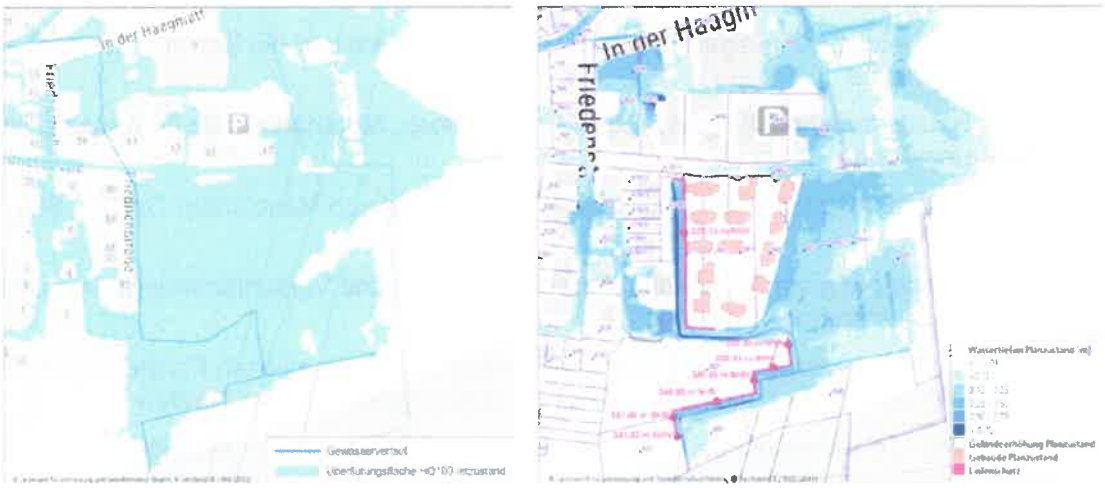

Abbildung 7: Links: Überflutungsflächen bei HQ100 im Istzustand, rechts: Wassertiefen Planzustand HQ100 mit absoluten Höhen des Linienschutzes

Mit Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes kommt es zu keiner Verschlechterung der Hochwassersituation im Bestand.

8.8 Schutzgut Klima / Luft

Makroklima
Das Makroklima wird vor allem durch die geographische Tallage im Vorderen Wiesental beeinflusst. Die geplante Baufläche liegt auf einer Höhe von 340 m ü. NHN. Mit einer Jahresmitteltemperatur von 9,7 °C und einem Jahresniederschlag von ca. 848 mm/Jahr ist das Klima in Steinen warm und gemäßigt. Selbst der trockenste Monat Februar weist noch hohe Niederschläge auf.

Bedeutende Funktionen für das Lokalklima sind dem Fluss „Wiese“ sowie den an die Siedlungsbereiche angrenzenden, ausgedehnten Grünland- und Waldflächen zuzuordnen.

Kleinklima
Im Vorhabenbereich sind lediglich eine große Eiche im Norden sowie kleinere Gehölze entlang der Gräben vorhanden, die über die Beschattung und Luftfilterung kleinklimatische Funktionen aufweisen. Der Fettwiese im Rest des Plangebietes ist nur eine geringe bis mittlere Bedeutung hinsichtlich der Kalt- und Frischluftbildung zuzuordnen.

Vorbelastungen für das Lokalklima bestehen nicht, da das Plangebiet bis auf einen wenige Quadratmeter großen Platz im Norden unversiegelt und unbebaut ist. Dem Plangebiet ist somit insgesamt eine mittlere Bedeutung in Bezug auf das Kleinklima zuzuweisen.

Durch die Überbauung bzw. Versiegelung von 0,58 ha und den dadurch bedingten Verlust von Grünland gehen kleinklimatisch wirksame Flächen dauerhaft verloren. Mit den Versiegelungen gehen zukünftige Überhitzungserscheinungen auf den Flächen einher. Die große Eiche im Norden bleibt erhalten. Die Gräben werden lediglich neugestaltet, durch die festgesetzten Pflanzgebote für Ufergehölze und Bäume erfolgt aber insgesamt eine Aufwertung, auch im Hinblick auf das Kleinklima.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme ist ein Gewässerrandstreifen von 5 m Breite vorgesehen. Zudem ist auf eine entsprechende Durchgrünung des Plangebiets zu achten. Hierfür werden nicht überbaubare Grundstücksflächen als Grünflächen oder Privatgärten angelegt. Die große Eiche wird als Pflanzbindung festgesetzt.

Insgesamt ist die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Außerdem sind Ufergehölze entlang der Gewässer sowie mehrere einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

Eine vollständige Kompensation der für das Schutzgut Klima und Luft entstehenden Eingriffe ist durch die aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zwar nicht möglich, aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13b BauGB aber auch nicht erforderlich.

8.9 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Das gesamte Untersuchungsgebiet ist mit seinen ausgedehnten Grünlandflächen, der Weitsicht (insbesondere in Richtung Osten) und den nahegelegenen Waldflächen als kulturlandschaftlich geprägter Bereich einzustufen, der dem typischen Erscheinungsbild des südlichen Hochschwarzwaldes mit seinem lebhaften Wechsel zwischen Wald- und Freiflächen entspricht. Ebenfalls ist das Landschaftsbild durch die eher dörfliche Siedlungsstruktur des Steinener Ortsteils Höllstein geprägt.

Der Planbereich wird als Grünlandfläche genutzt und regelmäßig gemäht. Eine landschaftlich prägende Wirkung ist vor allem der solitär stehenden Eiche an der „Friedrichstraße“ im Norden des Plangebiets zuzuschreiben. Auch die Gräben mit den Begleitgehölzen können als landschaftlich wertgebende Elemente eingestuft werden.

Vorbelastungen für das Landschaftsbild bestehen momentan nur in Form eines kleinen Platzes im Norden. Ansonsten ist es vollständig unversiegelt.

Eine Erholungsnutzung findet auf dem Gelände nicht statt, weshalb es durch die Bebauung nicht zu Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung kommt. Lediglich die westlich an das Plangebiet angrenzenden Gärten, die vom Vorhaben unberührt bleiben, werden zu privaten Erholungszwecken genutzt.

Durch die geplante Bebauung wird sich das Landschaftsbild verändern. Die Grünfläche weicht mehreren Wohngebäuden (Einzel- und Doppelhäusern). Die landschaftlich prägende und wertgebende Eiche wird als Pflanzbindung festgesetzt und bleibt somit erhalten. Die vorhandenen Gräben werden neu strukturiert und gestaltet und daher aufgewertet.

Als weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme ist auf eine entsprechende Durchgrünung des Plangebiets zu achten. Hierfür werden nicht überbaubare Grundstücksflächen als Grünflächen oder Privatgärten angelegt. Außerdem sind Ufergehölze entlang der Gewässer sowie mehrere einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Insgesamt ist die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild/Erholung sind nicht zu erwarten. Eine vollständige Kompensation der entstehenden Eingriffe ist durch die aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zwar nicht möglich, aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13b BauGB aber auch nicht erforderlich.

8.10 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist derzeit bis auf einen kleinen Platz im Norden vollständig unversiegelt. Da sich aber unmittelbar westlich angrenzend Wohnhäuser befinden und im Norden ein Restaurant und ein Malerbetrieb befinden, stellt die Errichtung weiterer Wohngebäude eine zumutbare Einschränkung für die Anwohner dar. Durch das Vorhaben ergibt sich nur bauzeitlich eine maßgebliche Erhöhung der Lärm- und Schadstoffemissionen. Zudem gehört eine Verdichtung angrenzend an vorhandene Bebauung zu den gewöhnlichen Entwicklungen im Siedlungsbereich.

Betriebsbedingte Erhöhungen des Ziel- und Quellverkehrs sind zwar zu erwarten, diese sind jedoch typisch für Siedlungen und stellen somit keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

8.11 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet bestehen keine baulichen Anlagen oder sonstigen Kulturgüter wie denkmalgeschützte Gebäude oder Kulturdenkmäler wie z. B. Wegekreuze. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit nicht mit Beeinträchtigungen gegenüber dem Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

8.12 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet ist derzeit bis auf einen wenige Quadratmeter großen Platz im Norden vollständig unversiegelt und unbebaut und weist daher keine Vorbelastungen auf. Durch die geplante Bebauung werden 0,58 ha bisher landwirtschaftlich genutzte Grünfläche versiegelt.

Die Nutzung des Plangebietes als Bauland entspricht insgesamt dem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Fläche, da direkt im Anschluss an bestehende Wohnnutzung gebaut wird und das Gebiet mit der Friedrichstraße bereits erschlossen ist.

Zudem fallen die Grundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 350 m² für eine Ortsrandlage eher klein aus. Eine Kompensation der für das Schutzgut Fläche entstehenden Beeinträchtigungen ist nicht notwendig bzw. aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13b BauGB auch nicht erforderlich.

8.13 Schutzgut Biologische Vielfalt

Die Fettwiese im Plangebiet weist im Hinblick auf die Biologische Vielfalt eine relativ geringe Funktion auf, da sie vollkommen strukturlos ist. Sie dient vor allem Vögeln und Fledermäusen als Nahrungshabitat. Dem Graben entlang der Westgrenze sowie dem Höllsteiner Talbach im Süden mit begleitender Graben- und Ufervegetation sind dagegen eine hohe Wertigkeit als Lebensraum, insbesondere für Amphibien, Ringelnattern und Libellen, zuzuschreiben. In diesen Bereichen wird eine private Grünfläche festgesetzt, sodass sie erhalten werden können. Im Zuge des Bebauungsplans erfolgt zudem eine Aufwertung der Gewässer durch Verbreiterung/Aufweitung und Neugestaltung.

Die große Eiche im Norden des Plangebiets weist keine potenziellen Quartierstrukturen für Fledermäuse auf. Sie könnte lediglich von nestbauenden Vogelarten genutzt werden. Zur Minimierung der Eingriffe ist die Eiche zu erhalten und als Pflanzbindung festzusetzen.

Durch die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen und die Festsetzung der privaten Grünfläche entlang der Gewässer sowie von Pflanzgeboten für Ufergehölze und Einzelbäume entstehen im Zuge des Bebauungsplans neue Habitatstrukturen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung im Hinblick auf die Biologische Vielfalt ist nicht zu erwarten.

8.14 Zusammenfassung

Insgesamt ergibt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Scherracker“ eine zusätzliche Flächenversiegelung von 0,58 ha. Dadurch erfolgt ein Verlust von Fettwiese und ggf. einzelner Gehölze entlang der Gräben.
Die vorhandenen Gräben bleiben aber erhalten. Sie werden im Zuge der Baumaßnahmen lediglich neu strukturiert und gestaltet.

Insgesamt sind als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme nicht überbaubare Grundstücksflächen als Grünflächen oder Gartenbereiche anzulegen und die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß einzuschränken. Die große Eiche im Norden ist über eine Pflanzbindung zu erhalten und durch diverse Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Entlang der Gräben wird ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt, der mit zweischüriger Mahd zu bewirtschaften ist. Im Gewässerrandstreifen sind Ufergehölze gemäß der Pflanzliste 1 im Anhang zu pflanzen. Zudem sind bei Arbeiten an den beiden Gewässern Schutzmaßnahmen einzuhalten. Im restlichen Plangebiet sind mehrere Pflanzgebote von Einzelbäumen gemäß der Pflanzliste 2 im Anhang umzusetzen.

Schadstoffeinträge während der Bauarbeiten durch Treib- oder Schmierstoffe sind bestmöglich zu vermeiden. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet „WSG 018 Lörrach: TB 1 - 3 Wilde Brunnen“ ist die gültige Rechtsverordnung des WSG von 2009 zu beachten. Außerdem ist die Befestigung von Nebenanlagen mit wasserdurchlässigen Belägen vorzunehmen, um eine Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen. Der das Gebiet umlaufende Wassergraben wird für die dezentrale Ableitung des Niederschlagswassers für diejenigen Baugrundstücke genutzt, die unmittelbar daran angrenzen. Die übrigen Grundstücke werden an Regenwasserkanäle angeschlossen und mit Retentionszisternen ausgestattet.

Eine vollständige Kompensation der für die Schutzgüter entstehenden Eingriffe ist nicht möglich bzw. aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13b BauGB auch nicht erforderlich.

Für die Abprüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfolgten umfangreiche Untersuchungen auf der Fläche zu den Artengruppen der Insekten, Amphibien, Reptilien, Vögel und Fledermäuse. Bei Einhaltung der im Artenschutzbericht vom 27.07.2021 formulierten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann die Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

9 KOSTEN

Die geplante Bebauung erfordert Erschließungsmaßnahmen durch die Erschließungsstraße und die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung. Die technischen Einzelheiten werden im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt, etwa erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse eingeholt. Eine Kostenschätzung liegt noch nicht vor.

10 REALISIERUNG

Der Bebauungsplan soll als Grundlage für die Bodenordnung dienen. Die Flächen im Planungsgebiet befinden sich im Eigentum des Erschließungsträgers.

Steinen, den 25. Mai 2022

Gunther Braun
Bürgermeister

GEMEINDE 4 STEINEN

Planfertigung:
Murg, den 24.05.2022

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

Fachliche Bearbeitung der Umweltbelange/Artenschutz

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