

**Gemeinde Steinen**  
**Landkreis Lörrach**  
**Begründung zum Bebauungsplan**  
**„Hutmatt II“**

**Inhaltsverzeichnis**

1	Allgemeines, Vorbereitende Bauleitplanung .....	3
2	Planungskonzept.....	8
3	Umwelt .....	13
4	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	20
5	Örtliche Bauvorschriften .....	24
6	Flächenbilanz .....	26
7	Umweltbericht .....	26

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	3
Abbildung 2:	Auszug aus dem Regionalplan mit Darstellung des Geltungsbereichs. ....	5
Abbildung 3:	Flächennutzungsplan mit Darstellung des Plangebiets .....	6
Abbildung 4:	Bebauungsplan „Hutmatt I“, 1. Änderung .....	7
Abbildung 5:	Gestaltungsplan zum Bebauungsplanentwurf "Hutmatt II" .....	8
Abbildung 6:	Kanaltechnische Erschließung in der neu entstehenden Fuß- und Radwegeverbindung Steinenbach / Friedhof .....	11
Abbildung 7:	Überflutungsflächen HQ100 .....	13
Abbildung 8:	Überflutungsflächen Starkregen .....	13
Abbildung 9:	Auszug Wasserschutzgebietszone .....	14

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Flächenbilanz .....	26
------------	---------------------	----

## Anlagen

1. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, erstellt durch das Landschaftsplanungsbüro galaplan decker, Todtnauberg, mit Stand vom 11.07.2025
2. Bericht zur Verkehrsuntersuchung, erstellt durch Rapp Regioplan, Freiburg, mit Stand vom 15.05.2025
3. Städtebaulicher Entwurf mit Stand vom 11.07.2025
4. Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 4 BNatSchG für den Eingriff in nach § 30 BNatSchG geschützte FFH-Mähwiesen

# 1 ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

## 1.1 Planungsanlass und Ziel

Die Kommunale Wohnbaugesellschaft der Gemeinde Steinen plant die Entwicklung des Gebiets „Hutmatt II“ voranzutreiben und möchte in diesem Bereich verdichteten Wohnungsbau anbieten. Im Plangebiet sollen Mehrfamilienhäuser mit einem Wohnraummix mit einer der Umgebung angemessenen Kubatur entstehen. Die verkehrstechnische Erschließung wird an die bereits bestehende Straße „In der Hutmatt“ aus dem Gebiet „Hutmatt I“ anschließen. Die Bebauung soll einen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs im Grenzgebiet Deutschland/Frankreich/Schweiz leisten, der mit der Fertigstellung des Kreiskrankenhauses voraussichtlich noch steigen wird. Und gleichzeitig soll ein guter Übergang des Ortes in die offene Landschaft entstehen.

## 1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebiets, bestehende Nutzungen

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2 ha und liegt unterhalb der Kirchstraße nach Hägelberg am Ortsausgang des Kernorts. Südlich des Plangebiets verläuft der Steinenbach. Im Osten schließt sich das mit Einzel- und Doppelhäusern bebaute Gebiet „Hutmatt I“ an. Westlich des Plangebiets liegen weitere landwirtschaftliche Flächen.

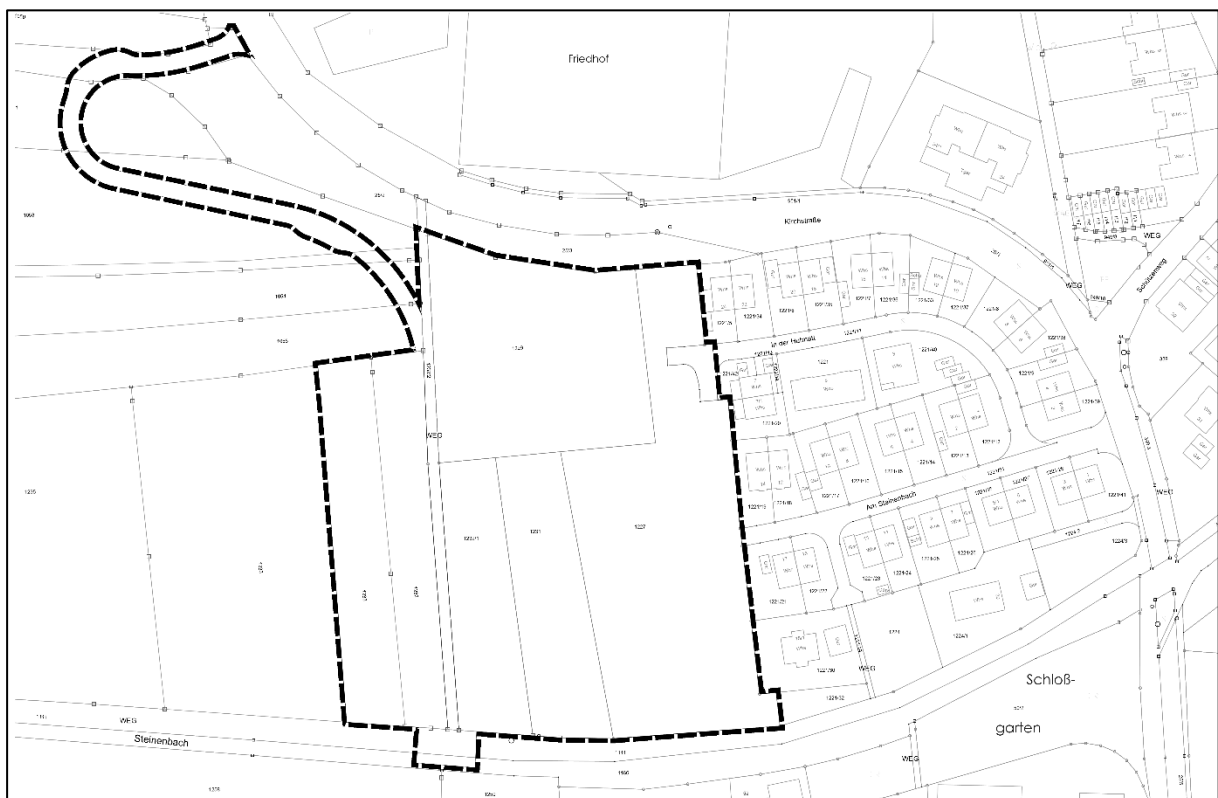


Abbildung 1: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (unmaßstäblich); Quelle: Stadtbau Lörrach

Der Geltungsbereich umfasst konkret die Flurstücke mit den Flst.-Nrn. 25/3 (Teilstück), 1221/11 (Teilstück), 1227, 1229, 1231, 1232, 1232/1, 1232/2 (Teilstück), 1233 (Teilstück) sowie Teilstücke der Flurstücke Nr. 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1141 und 1166.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Im Rahmen der Planung wurde der Geltungsbereich zwischen Frühzeitiger Beteiligung und dem aktuellen Planstand geändert. Die Abgrenzung wurde in Richtung Norden und Westen erweitert und um eine neu geplante Zuwegung ergänzt.

### **1.3 Verfahren nach Baugesetzbuch**

Der Bebauungsplan „Hutmatt II“ sollte zunächst als Siedlungsarrondierung im Anschluss an das bestehende Baugebiet „Hutmatt I“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden. Der Beschluss wurde am 20.12.2022 durch den Gemeinderat Steinen gefasst.

Nachdem der entsprechende Paragraph nicht weiter anwendbar ist, wurde die Aufstellung des Bebauungsplans „Hutmatt II“ erneut und im allgemeinen Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde in der Gemeinderatsitzung vom 27.02.2024 gefasst. Die Frühzeitige Beteiligung am Verfahren wurde ebenfalls in der Gemeinderatsitzung vom 27.02.2024 beschlossen. Die Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 28.03.2024 – 29.04.2024 durchgeführt.

Die Ausweisung von Grünflächen für Ausgleichsmaßnahmen und Spielplatz im Westen des Plangebiets lassen sich nicht aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan von Steinen entwickeln, sodass dieser im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert wird. In diesem Zuge wird auch die geringfügige Vergrößerung der Wohnbaufläche in Richtung Süden berücksichtigt.

## 1.4 Regional- und Flächennutzungsplan

### 1.4.1 Regionalplan

Die Gemeinde Steinen ist als Kleinzentrum und Siedlungsbereich innerhalb der Entwicklungsachse Lörrach / Schopfheim ausgewiesen. Das Plangebiet schließt an die bestehende Siedlungsfläche der Gemeinde Steinen an. Im Süden grenzt das Plangebiet an den Steinenbach (Gewässer 2. Ordnung). Im Regionalplan sind die Flächen entlang des Steinenbachs als „Überschwemmungsflächen“ festgelegt. Westlich an das Plangebiet angrenzend ist ein Regionaler Grünzug festgelegt. Die Festlegungen betreffen das geplante Bebauungsplangebiet „Hutmatt II“ nicht. Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

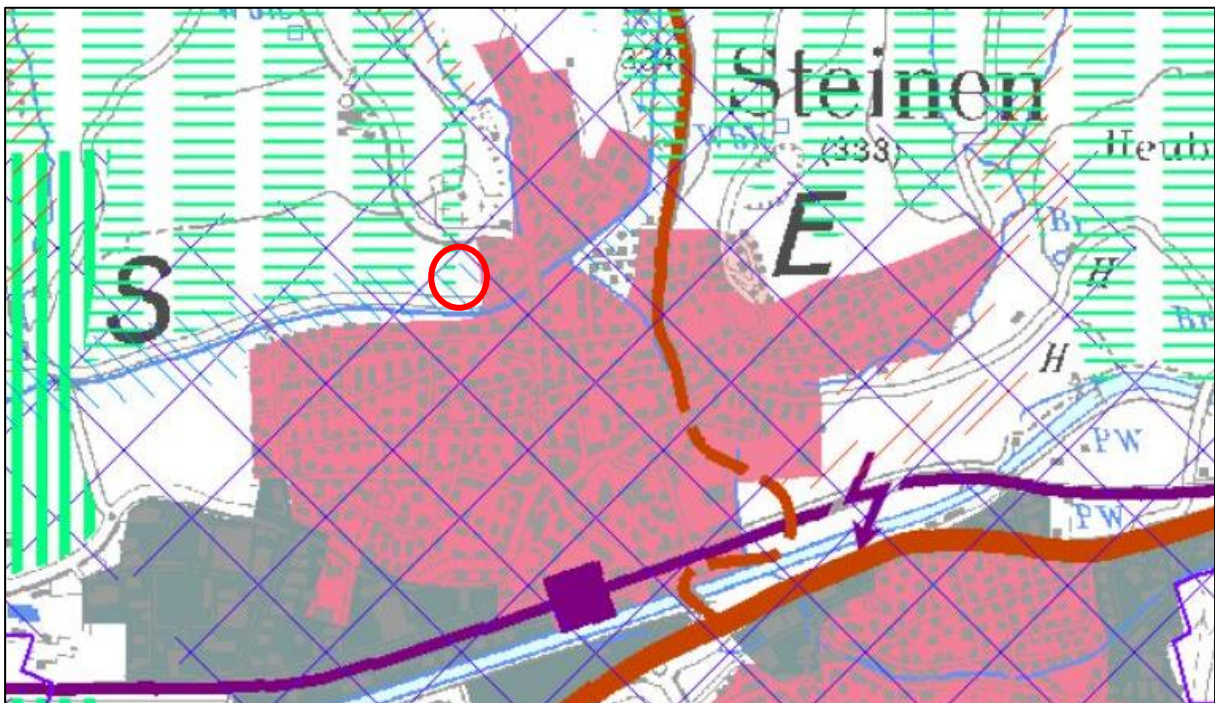


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan mit Darstellung des Geltungsbereichs. Quelle: Regionalplan Hochrhein-Bodensee 2000 (unmaßstäblich)

### 1.4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Steinen ist das bestehende Baugebiet „Hutmatt I“ als Gemischte Baufläche und das geplante Baugebiet „Hutmatt II“ als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Das Bebauungsplangebiet „Hutmatt I“ wurde bereits als Wohngebiet entwickelt.

Das geplante Allgemeine Wohngebiet im Bebauungsplan „Hutmatt II“ lässt sich trotz leichter Verlängerung in südliche Richtung aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar hingegen ist die Ausweisung von

Grünflächen im Westen des Plangebiets. Diese dienen sowohl der Unterbringung von Ausgleichsmaßnahmen als auch der Verlegung der bestehenden Spiel- und Freizeitanlagen für Kinder und Jugendliche. Aufgrund der Ausweisung der Grünflächen wird eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Da die Änderung vollzogen wird, wird in diesem Zuge auch die geringfügige Erweiterung der Wohnbaufläche in Richtung Süden (im Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet „WA 3“) und in Richtung Norden (Allgemeine Wohngebiete „WA 1“ und „WA 2“) berücksichtigt.

Die Flächennutzungsplanänderung wurde am 17.12.2024 eingeleitet und die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie Träger sonstiger öffentlicher Belange in gleicher Sitzung beschlossen. Die Frühzeitige Beteiligung am Änderungsverfahren erfolgte vom 20.03.2025 – 22.04.2025.

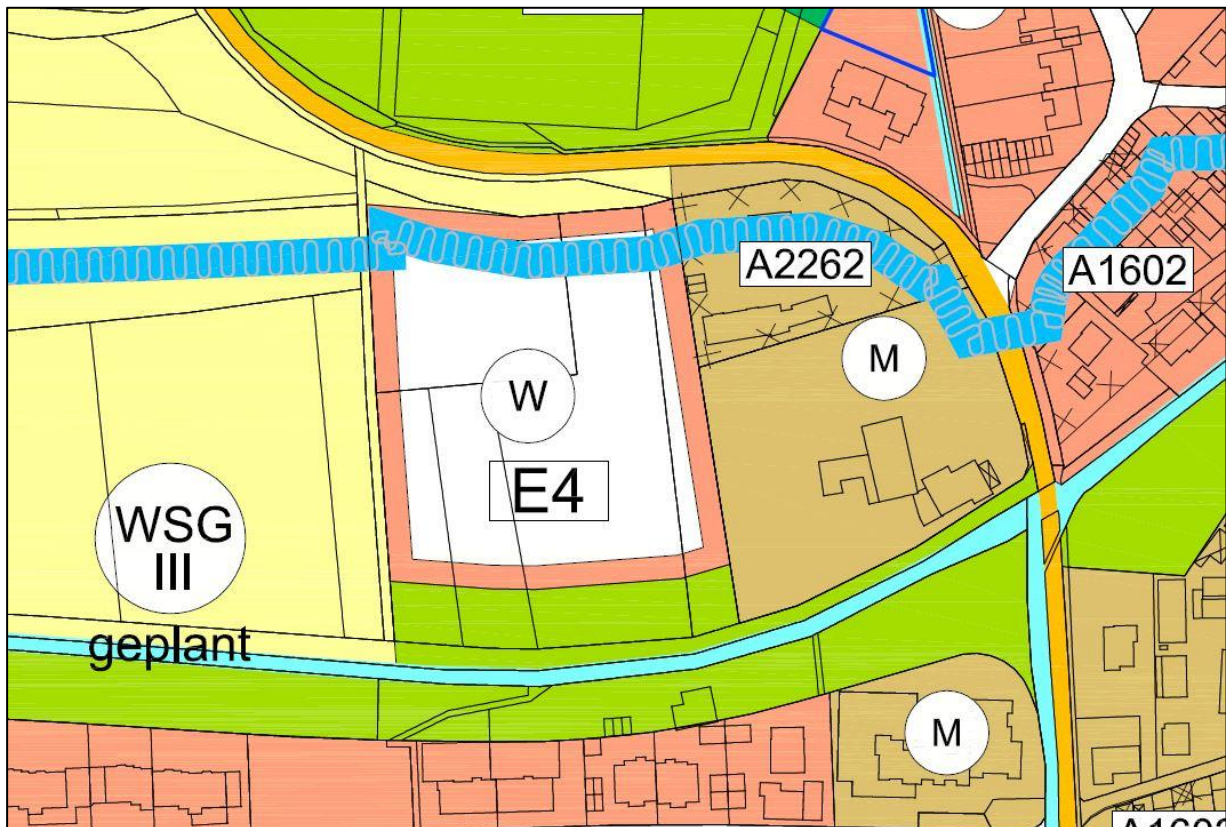


Abbildung 3: Flächennutzungsplan mit Darstellung des Plangebiets. Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg

## 1.5 Bestehender Bebauungsplan „Hutmatt I“

Im Osten des Plangebiets befindet sich der Bebauungsplan „Hutmatt I“. Der Urplan hat am 01.08.2012 Rechtskraft erlangt. Die erste Änderung wurde am 25.09.2013 rechtskräftig. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 fest. Es ist eine zweigeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von 6,5 m bzw. 8,5 – 9,5 m zulässig. Pro Doppelhaushälfte oder Reihenhaus sind zwei, in Einzelhäuser bis zu drei Wohneinheiten zulässig. Als Dachformen sind Pult- und Satteldächer zulässig.



Abbildung 4: Bebauungsplan „Hutmatt I“, 1. Änderung Quelle: GIS Landkreis Lörrach

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hutmatt II“ überlagerte den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hutmatt I“, 1. Änderung, im nördlichen Bereich auf dem Straßengrundstück Nr. 1221/43, da sich mit Erweiterung des Siedlungsbereichs auch die Straßenführung verändert. Die reale Grundstücksaufteilung ist heute eine andere als ursprünglich im Bebauungsplan „Hutmatt I“ vorgesehen. So wurde das Flurstück Nr. 1227 zugunsten der Flurstücke Nr. 1221/21 und 1221/30 verkleinert. Dies ist auch dem Geoinformationssystem (GIS) des Landkreis Lörrach zu entnehmen. Das hat zur Folge, dass der Bebauungsplan „Hutmatt II“ im benannten südlichen Bereich nicht vollständig an das Bebauungsplangebiet „Hutmatt I“, 1. Änderung, angrenzt.

## 2 PLANUNGSKONZEPT

### 2.1 Städtebaulicher Entwurf und Quartiersplanung

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die noch zu entwickelbaren Wohnstandorte am Ortsrand von Steinen mit verdichtetem Wohnungsbau zu überbauen. Gleichzeitig ist es das städtebauliche Ziel, eine durchgrünte und lebenswerte Umgebung für die zukünftigen Bewohnenden zu schaffen. Dies beinhaltet unter anderem die Schaffung von ausreichendem Wohnraum sowie die Integration von Grünflächen. Das Plangebiet gliedert sich in drei Wohnquartiere mit Mehrfamilienhäusern, die einen Wohnungsmix beinhalten sollen und eine Mischung von privaten bis hin zu gemeinschaftlichen Wohnformen schaffen. Im vierten Wohnquartier sind private Reihenhäuser vorgesehen. Insgesamt sind etwa 112 neue Wohneinheiten in sieben Mehrfamilienhäusern und 18 Reiheneinheiten in drei Gebäuden geplant.



Abbildung 5: Gestaltungsplan zum Bebauungsplanentwurf "Hutmatt II" (unmaßstäblich) Quelle: Stadtbau Lörrach

Das Plangebiet ist nach Süden und Westen ausgerichtet und die Grundstücke und die Baufenster sind so ausgelegt, dass die Positionierung der Gebäude möglichst zur effektiven Nutzung von Sonnenenergie ausgerichtet werden kann. Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** und **WA 2** sind die Gebäude vorwiegend nach Süden ausgerichtet. Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 3** sind die Gebäude nach Westen ausgerichtet.

Im Westen des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen. Die südlich an den Spielplatz angrenzende öffentliche Grünfläche dient dem Ausgleich innerhalb des Plangebiets. Sie soll als Magerstandort entwickelt und in Richtung Ortsausgang mit Streuobstbäumen bepflanzt werden. Die Grünfläche dient auch als Kaltluftschneise entlang des Plangebiets. Im Süden befindet sich eine öffentliche Grünfläche „Grünfläche am Steinenbach“, die erhalten bleibt und als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird und auf der die CEF-Maßnahmen unterzubringen sind.

## **2.2 Erschließungskonzept**

### **2.2.1 Verkehrserschließung des Plangebiets**

Mit der Erschließungsplanung ist das Büro Dabrunz+ Leppert Ingenieurbüro GmbH beauftragt. Die Haupterschließung erfolgt über die „Kirchstraße“. Das Innere des Plangebiets wird durch die bestehenden Straßenverkehrsflächen (Verbindungsstraßen) „In der Hutmatt“ und „Am Steinenbach“, im Gebiet „Hutmatt I“ erschlossen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben und durch das Ingenieurbüro Rapp Regioplan mit Sitz in Freiburg i. Br. erarbeitet. Der Bericht zur „Verkehrsuntersuchung BPL „Hutmatt II“, Gemeinde Steinen“ mit Stand vom 15.05.2025 liegt der Begründung als Anlage 2 bei.

Im Wesentlichen wurde ermittelt, dass im Prognose-Planfall die prozentuale Mehrbelastung gegenüber dem Prognose-Nullfall auf den Bestandsstraßen im Baugebiet „Hutmatt I“ mit +238% ausfallen wird. Auf der Kirchstraße sorgen die Zusatzbelastungen für Steigerungen um 2% Richtung Norden bzw. 19% Richtung Süden. Mit den Verkehrsbelastungen für den Prognose – Planfall 2035 wird die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit der Einmündung Am Steinenbach – Kirchstraße untersucht. Hierfür ergibt sich auf allen Knotenarmen die beste Verkehrsqualitätsstufe A. Somit ist die Einmündung auch zukünftig ausreichend dimensioniert. Es bedarf keiner baulichen Anpassungen.

Auch wurden die zwei Varianten der Verkehrsführung auf den Erschließungsstraßen, Einbahn-Ringverkehr und Zweirichtungsverkehr, miteinander verglichen. Die Nachteile

des Einbahnverkehrs überwiegen die Vorteile deutlich, weshalb eine Beibehaltung des Zweirichtungsverkehrs präferiert wird und so umgesetzt werden soll.

Im Ergebnis werden die städtebaulichen Einsatzgrenzen der identifizierten Straßentypen auf allen untersuchten Streckenabschnitten deutlich unterschritten. Im Prognose – Planfall 2035 ergeben sich für die Wohnstraßen in „Hutmatt I“ und „Hutmatt II“ Auslastungen von maximal 31%. Die Belastungen entsprechen also noch gut den für den Straßentyp „Wohnweg“ vorgesehenen Verkehrsstärken. Für das Bestandsgebiet besteht kein Handlungsbedarf. (Vgl. Verkehrsuntersuchung, Rapp Regioplan, 15.05.2025, Anlage 2, S. 30).

### 2.2.2 Ruhender Verkehr

Steinen ist eine Gemeinde, die aktuell und voraussichtlich auch weiterhin am besten mit dem PKW zu erreichen ist. Daher ist davon auszugehen, dass viele Haushalte mehr als ein Auto besitzen. Für das Plangebiet gilt der Stellplatzschlüssel aus der Satzung. Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§37 Abs. 1 LBO) wird wie folgt festgesetzt:

- Für Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze
- Für Wohnungen über 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2,0 Stellplätze

### 2.2.3 Ergänzende Erschließung aus nördlicher Richtung

Bereits zu Beginn der Planung war vorgesehen, die Entwicklung des Neubaugebiets „Hutmatt II“ als Chance zu begreifen, um andere, bestehende Herausforderungen in den Griff zu bekommen. So wurde vom Büro Dabrunz + Leppert Ingenieurbüro GmbH im Rahmen der Erschließungsplanung eine neue Zuwegung entwickelt, die im Wesentlichen drei Funktionen erfüllt:

- Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers von Seiten des Hängelbergs durch einen neuen Kanal
- Ersatz für den bestehenden, durch das Offenlandbiotop führenden Fußweg, der aufgrund seiner Steigung nicht mit dem Fahrrad befahren werden kann
- Baustellenzufahrt für die Transport- und Arbeitsfahrzeuge, die für den Bau des neuen Wohngebiets „Hutmatt II“ erforderlich sind

Im Baugebiet „Hutmatt I“ kommt es aufgrund der zu kleinen Dimensionierung des Kanals in der Kirchstraße bei Starkregenereignissen immer wieder zu Abgängen von Schlamm. Durch die Bereitstellung eines weiteren Regenwasserkanals kann sichergestellt werden, dass er sowohl das aus dem Norden vom Hängelberg kommende wie

auch das aus beiden Baugebieten „Hutmatt I“ und „Hutmatt II“ anfallende Oberflächenwasser fasst und in den Steinenbach ableitet. Ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung für diesen Vorgang wurde bereits gestellt.

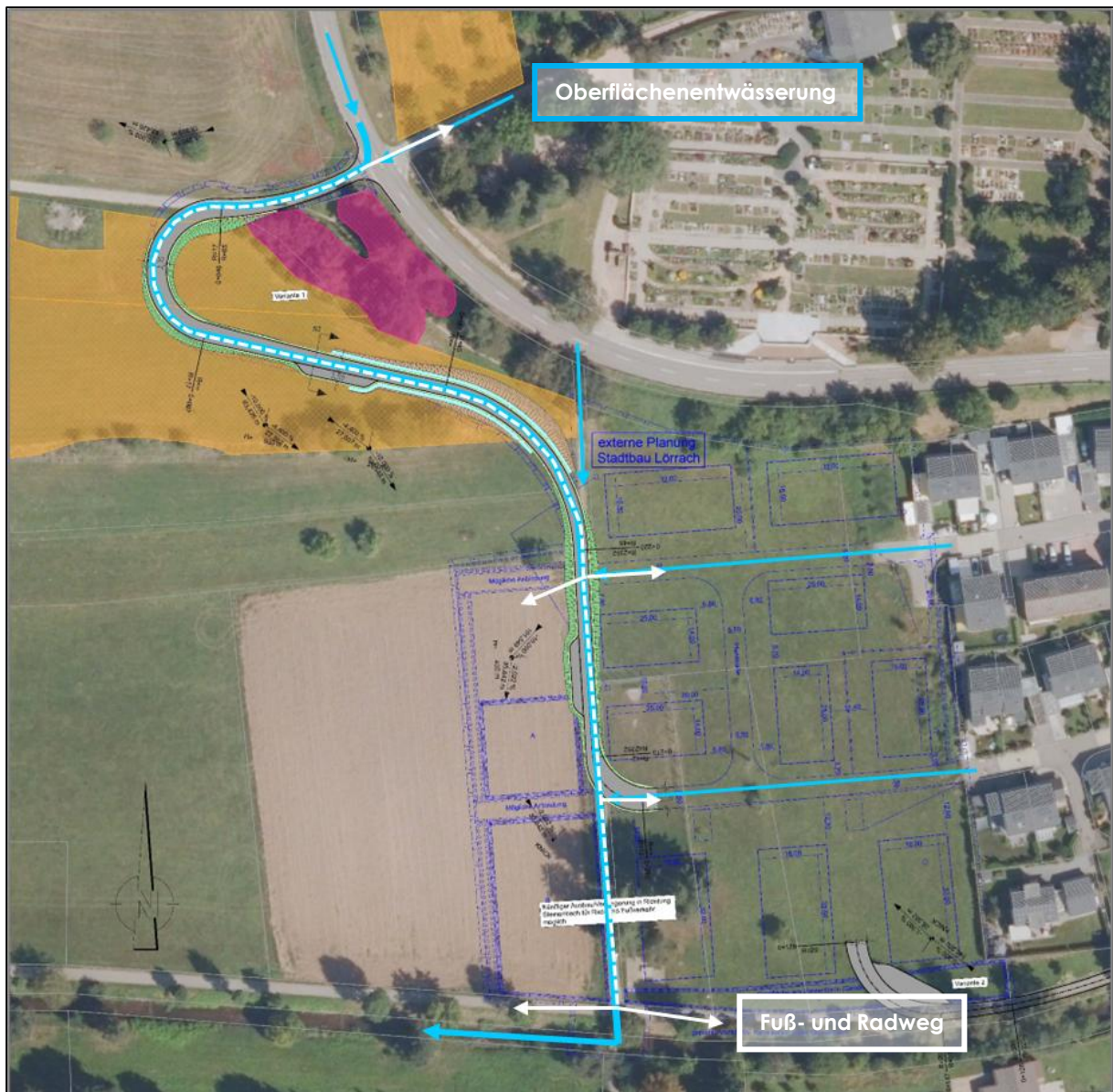


Abbildung 6: Kanaltechnische Erschließung in der neu entstehenden Fuß- und Radwegeverbindung Steinenbach / Friedhof

Derzeit durchschneidet der von Süden kommende, bestehende Fußweg das vorhandene Offenlandbiotop, das regelmäßig aufwändig zurückgeschnitten werden muss. Der Weg bietet wenig Qualitäten, um vom Steinenbach in Richtung Friedhof zu gelangen. Mit dem Fahrrad ist er aufgrund der Steigung nur schwerlich befahrbar. Die geplante neue Zuwegung soll hier Abhilfe schaffen, indem sie mit weniger Steigung über dem neu entstehenden Kanal errichtet wird, kann sie als Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Steinenbach und Friedhof neu ausgebildet werden. Der bestehende

Weg soll daraufhin nicht weiterverwendet werden und entfällt. Das bestehende Offenlandbiotop auf dem Flurstück Nr. 25/2 soll erweitert werden.

Zuletzt bietet die neu geplante Erschließung zur Oberflächenentwässerung und als Fuß- und Radwegeverbindung die Möglichkeit, als Baustraße für das Plangebiet „Hutmatt II“ verwendet zu werden. Sie ist so konzipiert, dass alle Baufahrzeuge von der Kirchstraße kommend darüber das zukünftige Baugebiet anfahren können. In einer Alternativenprüfung wurden unterschiedliche Anfahrtsmöglichkeiten für die Baustellenfahrzeuge geprüft: über den bestehenden Fuß- und Radweg entlang des Steinenbachs oder durch das Wohngebiet „Hutmatt I“. Die gewählte Variante über die neue Erschließung verursacht demnach am wenigsten Störungen für die Anwohnenden.

Im Ergebnis hat sich die Gemeinde Steinen dazu entschieden, die neue Erschließung aus Richtung Norden zu errichten, um die vorher genannten Situationen zu lösen. Die Errichtung des neuen Fuß- und Radweges hat sich im Rahmen der Alternativenprüfung als am besten dafür geeignet erwiesen.

Bei der Herstellung der kanaltechnischen Erschließung und der Errichtung des Fuß- und Radwegs wird eine bestehende FFH-Mähwiese - „Magerwiese Pfaffrain N Steinen“ (MW-Nummer 6510033646233710) und „Magerwiese Denzersmatt I N Steinen“ (MW-Nummer 6510033646233705) - durchschnitten. Diese ist auf einer Fläche von insgesamt 2.270 m<sup>2</sup> (jeweils im östlichen Bereich der Flurstücke 1053 und 1051) entsprechend gleichartig auszugleichen. Es werden 667 m<sup>2</sup> durch die geplante Anlage des Fuß- und Radwegs vollständig versiegelt. Die übrigen 1.603 m<sup>2</sup> werden durch diesen neu angelegten Weg von der restlichen Fläche der FFH-Mähwiese abgetrennt. Die Flächen werden jedoch auch weiterhin gepflegt wie bisher, sodass trotz möglicher Einträge eine magere Wiese bestehen bleibt, die den Kriterien einer FFH-Mähwiese gerecht wird. Der Ausgleich mit ca. 1:1,6 wird daher als ausreichend erachtet. Als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme soll auf dem südlich an die bestehende FFH-Mähwiese angrenzenden Flurstück Nr. 1054 eine neue FFH-Mähwiese entstehen. Die Maßnahme wird im Umweltbericht ausführlich beschrieben (vgl. galaplan decker, Umweltbericht, Kapitel 7, S. 66 ff.). Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung wurde entsprechend eingereicht.



### Wassergefährdende Stoffe, Abwasser, Abfall

- Bau und Betrieb von Abwasserkanälen und -leitungen; ausgenommen sind Anlagen mit erhöhten Anforderungen an Bauausführung und Dichtheitsprüfung.
- Verwenden von Baustoffrecyclingmaterial, wenn die Umweltverträglichkeit des aufbereiteten Materials nicht nachgewiesen ist.
- Verwenden von auswasch- oder auslagbaren und wassergefährdenden Materialien beim Bau von Straßen und Wegen, bei Anlagen des Wasserbaus, des Schienenverkehrs, Lärmschutzdämmen, sonstigen Aufschüttungen und sonstigem Bodenaustausch.
- Versickern oder Versenken von Abwasser, ausgenommen ist das breitflächige Versickern des auf Straßen und sonstigen Verkehrsflächen in Wohngebieten sowie auf Wohngrundstücken anfallenden Niederschlagswassers mit Ausnahme von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern.



Abbildung 9: Auszug Wasserschutzgebietszone Quelle: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

Im Plangebiet sind keine Nutzungen geplant, die den Ver- oder Geboten des Wasserschutzgebietes Zone III+IIIA widersprechen.

### **3.3 Ergebnisse des Umweltberichts**

#### 3.3.1 Eingriffe

Durch die geplante Errichtung der Wohnhäuser und Tiefgaragen kommt es zum Verlust von Grünlandflächen, die derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Die Versiegelung erhöht sich insgesamt um 12.611 m<sup>2</sup>, wobei Teile der Tiefgaragen begrünt werden, sodass sich die Beeinträchtigung durch Versiegelungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen (im Gegensatz zum Schutzgut Boden) auf nur ca. 10.642 m<sup>2</sup> beschränkt. Die vorläufige Wirkungs- und Risikoanalyse zeigt auf, dass die Eingriffswirkungen auf spezifische Schutzgüter wie folgt einzustufen sind:

- Auf das Schutzgut Fläche als geringer Eingriff, da eine Erschließung durch das benachbarte Gebiet „Hutmatt I“ bereits vorhanden ist. Ein sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Fläche wird durch die städtebauliche Planung umgesetzt.
- Auf das Schutzgut Boden einschließlich dessen Regelungsfunktionen als erheblicher Eingriff, da aufgrund der Anlage von Tiefgaragen in WA1 und WA2 eine GRZ II von 1,0 zulässig ist. Die Flächen werden entsprechend überdeckt und begrünt, sodass die GRZ I bei 0,45 liegt bzw. durch Nebenanlagen bis 0,75 überschritten werden darf. Möglichkeiten zur Entsiegelung von Flächen sind derzeit nicht vorhanden, sodass der Kompensationsbedarf über das Schutzgut Tiere und Pflanzen mitausgeglichen wird.
- Auf das Schutzgut Wasser bzw. auf den lokalen Grundwasserhaushalt nach aktuellem Kenntnisstand als geringer Eingriff. Die geplante Dachbegrünung weist eine Retentionswirkung auf.
- Auf die Schutzgüter Vegetation/Biotope und Fauna/Artenschutz/Lebensräume als erheblicher Eingriff. Für die betroffenen Arten werden Maßnahmen umgesetzt, um Habitatstrukturen zu ersetzen bzw. zu sichern.
- Auf das Schutzgut Klima/Klimafunktionen als mittlerer Eingriff. Die bestehende Grünfläche wird überbaut, allerdings wird eine angemessene Durchgrünung innerhalb des Plangebiets durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt.
- Auf das Schutzgut Landschaftsbild und auf die Erholungs-/Freiraumnutzung als geringer Eingriff. Die geplante Grünfläche im Westen wird mit

Heckenstrukturen, Säumen und Bäumen gestaltet, sodass eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild entsteht.

- Auf das Schutzgut Mensch/Bevölkerung aufgrund der bestehenden Vorbelastungen in der direkten Umgebung als geringer Eingriff. Bauzeitlich ist zwar eine hohe Zunahme der Lärmemissionen zu erwarten, aufgrund der befristeten Dauer werden sie aber nicht als erheblich eingestuft. Die zu erwartenden betriebsbedingten Emissionen entsprechen der typischen Entwicklung eines Wohngebiets und stellen somit ebenfalls keine erhebliche Beeinträchtigung dar.
- Auf Kultur- und Sachgüter als geringer Eingriff. Der bestehende Bolzplatz, der für soziale Zusammenkünfte relevant ist, wird als Spielplatz in den westlichen Bereich des Plangebiets direkt angrenzend an den bestehenden Platz verlegt.
- Auf die Landwirtschaft als erheblich, da es sich um Flächen der Vorbehaltsflur I (Wertstufe II) handelt. Im Landschaftsplan ist die Fläche mit guter Eignung für den Ackerbau hervorgehoben. Die Flächen stehen nach der Umsetzung des Vorhabens nicht mehr für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung.

Die Beeinträchtigungen der aufgeführten Schutzgüter werden zusammengefasst als überwiegend erheblich eingestuft. Daher werden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bei der Aufstellung des Bebauungsplans vorgegeben. Die Eingriffe werden durch Maßnahmen innerhalb des Plangebiets (Festsetzung Grünflächen mit Pflanzgeboten etc.) sowie direkt angrenzend (Ausgleich FFH-Mähwiese) abgeschwächt. Für eine vollständige Kompensation der Eingriffe werden Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Steinen herangezogen bzw. angerechnet.

### 3.3.2 Vermeidung und Minimierung

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind folgende Maßnahmen vorgesehen. Die entsprechenden Textlichen Festsetzungen sind dem Kapitel 6 des Umweltberichts zu entnehmen und hier zur besseren Übersicht jeweils in Stichworten gekürzt aufgeführt.

- Die Beschränkung der zu versiegelnden Fläche auf das unbedingt notwendige Mindestmaß.
- Die außerhalb des Geltungsbereichs „Hutmatt II“ liegende Teilfläche des Offenlandbiotops „Feldgehölz Pfaffrain N Steinen“ ist durch Flatterband oder Schutzzaun zu markieren und vom Baugeschehen abzugrenzen. Zudem ist sie

als Bautabuzone auszuweisen. D.h. auf der Fläche dürfen keine Befahrungen stattfinden, Materialien abgelagert oder Baugeräte geparkt / zwischengelagert werden.

- Die Inanspruchnahme der FFH-Mähwiese ist auf die zu versiegelnde Fläche zu beschränken. Ein Befahren oder das Lagern von Material ist auf der FFH-Mähwiese nicht zulässig. Die Flächen sind durch Flatterband oder Schutzzaun zu markieren und vom Baugeschehen abzugrenzen. Einsatz einer Umweltbaubegleitung (UBB).
- Die extensive Begrünung von flachen bzw. flachgeneigten Dächern, Dachflächen von Nebenanlagen und nicht überbaute Dächer von Tiefgaragen (vgl. Textliche Festsetzungen).
- Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Wegen und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten.
- Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.
- Beachtung der geltenden Rechtsverordnung aufgrund der Lage innerhalb eines WSG.
- Keller und Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauendes Regenwasser und ggf. Schichtenwasser zu schützen.
- Grundsätzliche Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Böden, Grund- und Oberflächengewässer.
- Einsatz von Baugeräten mit biologisch abbaubaren Hydraulikölen.
- Die Vermeidung von Schadstoffemissionen mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten (z.B. Treib- und Schmierstoffe).
- Schutz des Steinenbachs südlich des Plangebiets (keine Materialablagerungen, kein Befahren usw.) durch Ausweisung einer Tabuzone und Kennzeichnung im Gelände per Schutzzaun o. ä.
- Gemäß Zeichnerischem Teil ist eine Fläche für die Abwasserbeseitigung von Oberflächenwasser mit Zweckbestimmung „Vorflut Regenwasser (RW) Kanalisation“ festgesetzt.

- Einhaltung des Gewässerrandstreifens.

### 3.3.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Im Hinblick auf den Artenschutz sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Details dazu sind dem Artenschutzbericht (Galaplan Decker, 2025 / Anlage 1) sowie den Grünplanerischen Festsetzungen (siehe Kapitel 6 / Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan) zu entnehmen.

### 3.3.4 Ausgleich / interne Kompensationsmaßnahmen

Als interne Ausgleichsmaßnahmen (innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) ist vorgesehen:

- Die Entwicklung und Pflege von insgesamt 4.170 m<sup>2</sup> Grünflächen.
- Die nicht überbaubaren Flächen sind als Grün- bzw. Gartenflächen zu gestalten.
- Die Festsetzung von Pflanzgeboten für eine Feldhecke mit vorgelagertem Saum sowie Einzelbäume sowie von einer Pflanzbindung sind umzusetzen.
- Die Umsetzung der Pflanzgebote entlang der westlichen Abgrenzung des Plangebiets sind umzusetzen.

### 3.3.5 Ausgleichsmaßnahmen (extern)

Die internen Maßnahmen reichen nicht aus, um die Eingriffe zu kompensieren, sodass externe Maßnahmen hinzugezogen werden müssen.

Neben der Herstellung einer FFH-Mähwiese in unmittelbar räumlichem Zusammenhang (Flst. 1054), ist hierzu v.a. die Anrechnung von bereits umgesetzten naturschutzfachlichen Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Steinen vorgesehen:

Errichtung Waldrefugien: Maßnahmen Nummer 336.02.024.01, 336.02.024.02 (anteilig), 336.02.024.03, 336.02.024.04).

### 3.3.6 Ergebnis

Durch die geplante Wohnbebauung kommt es im Plangebiet zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung von 10.642m<sup>2</sup> und zum Verlust von landwirtschaftlich genutzten Grünflächen. Hierdurch entstehen Eingriffe in die Schutzgüter Tiere / Pflanzen und Boden sowie geringfügige Eingriffe in die Schutzgüter Grundwasser, Klima / Luft und Landschaft.

Durch die geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebiets ist keine vollständige Kompensation der Eingriffe möglich.

Das Kompensationsdefizit beim Schutzgut Boden wird durch Maßnahmen beim Schutzgut Tiere / Pflanzen mitausgeglichen.

### 3.3.7 Artenschutz

Zur methodisch abgesicherten Prüfung der Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände wurden methodische Kartierungen der Fauna (Artengruppen Insekten, Reptilien, Vögel und Fledermäuse) im Jahr 2023 durchgeführt.

Die Ergebnisse der Kartierungen sowie die erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind dem Artenschutzbericht (galaplan decker, 2025 / Anlage 1) sowie den Grünplanerischen Festsetzungen (siehe Kapitel 6 / Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan) zu entnehmen. Unter Einhaltung dieser Maßnahmen kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

## 3.4 Artenschutz

Im Rahmen der Planerstellung wurde eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durch das Landschaftsplanungsbüro galaplan decker aus Todtnauberg erstellt und liegt der Begründung als Anlage 1 bei. Die durchzuführenden CEF-Maßnahmen werden auch in den Hinweisen zu den Textlichen Festsetzungen festgehalten.

## 3.5 Mögliche Immissionen

In 700 m Entfernung zum Bebauungsplangebiet befindet sich ein Schweinemastbetrieb. Die Entfernung wird als groß genug angesehen, um auf ein Geruchsgutachten zu verzichten.

Das Wohnen störende Geräuschimmissionen sind im Plangebiet ebenfalls nicht zu erwarten.

## 4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird analog zu dem direkt angrenzenden Siedlungsbereich („Hutmatt I“) als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Gegenseitige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Um Nutzungskonflikte und Nutzungen mit zu hohem Verkehrsaufkommen zu vermeiden, sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Bebauungsplangebiet ausgeschlossen.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe (Höhe baulicher Anlagen) definiert.

Für die allgemeinen Wohngebiete **WA 1** und **WA 2** wird jeweils eine Grundflächenzahl von 0,45 festgesetzt: bis zu 45% der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen mit Hauptgebäuden überbaut werden. Oberirdisch überdachte und offene Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO dürfen die festgesetzte GRZ bis zu 0,75 überschreiten. Bauliche Anlagen, die sich unterhalb der Geländeoberfläche befinden, in diesem Fall Tiefgaragen, dürfen die GRZ bis 1 (100%) überschreiten.

Die Abstufung erfolgt, um die Dichte der oberirdischen Bebauung zu steuern. Der Geschosswohnungsbau und die ihm zugeordneten überdachten oder offenen Stellplätze sowie Nebenanlagen sollen nicht überhandnehmen und die nicht oberirdisch überbauten Grundstücksteile als Grünflächen gärtnerisch gestaltet werden. Um den geforderten Stellplatznachweis führen zu können werden neben oberirdischen Stellplätzen auch Tiefgaragen erforderlich. Diese sind unterhalb der Geländeoberfläche auf dem gesamten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Folgenden wird hierfür die Mächtigkeit des Substrataufbaus definiert.

Für das allgemeine Wohngebiet **WA 3** wird entsprechend der Orientierungswerte in § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese darf standardgemäß um 50% bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 durch Garagen, überdachte oder offene Stellplätze sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO überschritten werden. **WA 3** ist ein Reihenhauses-Wohngebiet, in dem maximal 6 Wohneinheiten je Hausreihe zulässig sind. Die Überschreitung der GRZ wird erforderlich, um den Stellplatznachweis zu führen.

Die dichte Bebauung im Plangebiet ermöglicht mehr Wohnraum auf gleichbleibender Fläche. Um dies zu erreichen werden höhere Baukörper zugelassen.

Um sich an die bebaute Umgebung im Osten und Süden anzupassen, sollen die Gebäude gestaffelt bis maximal 4 Vollgeschosse aufweisen und die maximale Höhe baulicher Anlagen soll

- im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1**; 16,50 m,
- im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2**; 13,00 m, bzw. 10,00 m,
- Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 3**; 10,60 m betragen.

Für die Wohngebiete **WA 1**, **WA 2** und **WA 3** gilt als unterer Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen die jeweils eingetragene Höhe Erdgeschoss Rohfußboden. Diese ist im Zeichnerischen Teil für betreffenden Baufenster als Höhenangabe in Meter Normalhöhennull (m ü. NHN, bzw. m im Planeintrag) angegeben. Von der Höhendefinition darf bis zu 30 cm nach oben oder unten abgewichen werden. Als oberer Bezugspunkt der maximalen Höhe baulicher Anlagen (HbA) gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante (Attika), bzw. des Dachfirsts bei Satteldächern.

Durch die Höhenfestsetzung wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept folgende Höhenstaffelung umgesetzt: angrenzend an das Bebauungsplangebiet „Hutmatt I“ gilt im Norden (**WA 2**) eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 13 m bei 3 zulässigen Vollgeschossen. Das oberste Geschoss ist als Attikageschoss (max. 75% der Grundfläche des Gebäudes) auszubilden. Im südlichen Bebauungsplangebiet **WA 2** gilt eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m und in **WA 3** eine maximale Gebäudehöhe von 10,60 m. Hierbei darf das in **WA 2** liegende Gebäude dreigeschossig ohne Attikageschoss ausgebildet werden und die Gebäude in **WA 3** lediglich zweigeschossig mit Attikageschoss.

In der Mitte des Plangebiets (**WA 2**) sind zwei Gebäude mit einer Gebäudehöhe von 13 m bei maximal III Vollgeschossen mit Attikageschoss geplant und am nordwestlichen Ortsrand (**WA 1**) sind die höchsten Gebäude mit einer maximalen Höhe von 16,5 m bei maximal IV Vollgeschossen und einem Attikageschoss geplant.

### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, um, angelehnt an die GRZ, eine aufgelockerte Bebauung mit ausreichenden Abständen zwischen den Gebäuden zu gewährleisten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch die Darstellung von Baugrenzen bestimmt. Um Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen unmissverständlich zu regeln und um den Bauherren gewisse Gestaltungsspielräume zu ermöglichen, sind Überschreitungen der Baugrenze durch Vorbauten wie z.B. Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen bis zu 3,00 m zulässig.

#### **4.4 Maximale Anzahl Wohneinheiten**

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 3** wird je Gebäude eine maximale Anzahl von 6 Wohneinheiten festgesetzt. Insgesamt können bei drei Gebäuden bis zu 18 Wohneinheiten entstehen.

Dadurch wird im Bebauungsplangebiet eine Durchmischung von Wohnformen – Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäuser – sichergestellt. Das soll dazu beitragen, dass verschiedene Haushaltsgößen und Einkommensgruppen im Plangebiet berücksichtigt werden und ein durchmischtes Wohnumfeld entstehen kann.

#### **4.5 Garagen, Carports und Stellplätze**

Offene Kfz-Stellplätze und Carports sind in **WA 1 und WA 2** nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Carports und Stellplätze (Cp/ St)“ zulässig. Garagen sind in **WA 1 und WA 2** nicht zulässig, da sie das offene Erscheinungsbild des Wohngebiets beeinträchtigen würden.

Offene Stellplätze, Garagen und Carports in **WA 3** sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Garage/ Carport (Ga/Cp)“ und „Stellplätze (St)“ zulässig. Dies dient der Konzentration der versiegelten Grundstücksflächen und der Gewährleistung eines Mindestabstands zu den Fahrbahnen, um diese nicht einzuengen und den fließenden Verkehr nicht zu beeinträchtigen.

Carports werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.

Tiefgaragen sind in den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 und WA 2** auf der gesamten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Offene Fahrrad-Stellplätze sind im gesamten Bebauungsplangebiet zulässig.

#### **4.6 Nebenanlagen**

Im Bebauungsplangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem privaten Bauvorhaben dienen und unter 40 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt aufweisen, außerhalb der Baufenster zulässig, da sich diese dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen. So werden beispielsweise kleine Geräteschuppen ermöglicht.

#### **4.7 Verkehrsflächen**

Zur Erschließung des Plangebiets wird eine öffentliche Verkehrsfläche „Planstraße“ festgesetzt. Für eine sichere Entsorgungsfahrt ist eine Straßenbreite von 5,5 m vorgesehen.

Im Zeichnerischen Teil ist eine Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt. Dieser dient zur Nord-Süd Durchquerung sowie der darin unterzubringen abwassertechnischen Erschließung für die Entsorgung von Oberflächenwasser (siehe Kapitel 2.2.3).

#### **4.8 Flächen für Abwasserbeseitigung und Maßnahmen zur Vermeidung von Hochwasserschäden oder Schäden durch Starkregenereignisse**

Für die Einleitung des Oberflächenwassers in den Steinenbach wird eine Entsorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Vorflut Regenwasser (RW-)Kanalisation“ festgesetzt. Diese dient der Unterbringung der dafür notwendigen technischen Vorrichtungen. Darüber hinaus sind Keller und Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauendes Regenwasser und ggf. Schichtenwasser zu schützen.

#### **4.9 Öffentliche Grünfläche**

Die öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Spielplatz“ dient als Freizeitfläche für Kinder und Jugendliche. Die darüber hinaus festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen der Unterbringung von Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen.

#### **4.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landwirtschaft**

Innerhalb des Plangebiets sind Maßnahmen (A bis C) festgesetzt, die als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen dienen. Zur detaillierten Beschreibung wird auf den integrierten Umweltbericht und die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung des Büros galaplan decker verwiesen (siehe Kapitel 7 und Anlage 1).

#### **4.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Gemäß Zeichnerischem Teil sind mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen mit besonderer Zweckbestimmung „Mögliche Anbindung“ im westlichen Teil des Plangebiets festgesetzt. Dies dient der Sicherstellung, dass auf mögliche zukünftige Änderungen in der Flächennutzung reagiert werden kann.

#### **4.12 Gebiete, deren Bebauung bauliche oder technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden voraussetzt, sowie die Art dieser Maßnahmen**

Keller und Tiefgaragen sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauendes Regenwasser ggf. Schichtenwasser zu schützen.

#### **4.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Innerhalb des Plangebiets sind die Pflanzflächen D-H, die der Durchgrünung und Quartiersrandgestaltung dienen. Darüber hinaus sind Flachdächer und flach geneigte Dächer sowie Tiefgaragendächer zu begrünen. Dies dient zum einen der Regenwasserretention und damit auch den mikroklimatisch einer Abkühlung im Plangebiet nach Regenfällen im Sommer. Zur detaillierten Beschreibung wird auf den beigefügten Umweltbericht und die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung des Büros galaplan decker verwiesen.

### **5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **5.1 Dächer und Dachaufbauten**

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 und WA 2** sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 3°–10° Grad zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 3** sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 3°–10° Grad und Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°–45° Grad zulässig. Die Dachneigung und die damit verbundene Geschossigkeit mit der geplanten Höhenentwicklung passt sich an den städtebaulichen Kontext an.

## 5.2 Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien

Die Begrenzung der Höhe für Aufständerungen von Solaranlagen soll sicherstellen, dass diese nicht hochkant, sondern weitestgehend anliegend an die Oberfläche aufgestellt werden. Somit kann die bestehende PV-Pflicht aus dem Klimaschutzgesetz des Landes erfüllt werden und in der Dachlandschaft ergibt sich ein störungsfreies Bild.

## 5.3 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Um das Landschaftsbild zu wahren, sind die Grundstücke auf den unbebauten Flächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten, Abgrabungen für Lichthöfe o.ä. zu vermeiden und bei größerem, nicht zu vermeidendem Versprung das Gelände zu terrassieren.

## 5.4 Einfriedungen

Um die Sichtbeziehungen zu wahren und Unfälle zu vermeiden, dürfen Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine maximale Höhe von 0,80 Meter aufweisen. Zwischen Privatgrundstücken in dem Wohngebiet **WA 3** können auch höhere Einfriedungen bis maximal 1,80 m in Form von Hecken errichtet werden. Dies ermöglicht es den Anwohnern, ihre Privatsphäre zu wahren. Sonstige Einfriedungen in **WA 1** und **WA 2** sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. In den Bereichen der Sichtdreiecke werden zur Gewährleistung einer dauerhaften Verkehrssicherheit Einfriedungen ausgeschlossen. Diese Bereiche sind besonders wichtig für die Sichtbarkeit im Straßenverkehr und sollten daher frei von Hindernissen sein. Einfriedungen müssen zu Verkehrsflächen sowie zu Fußwegen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten, um eine ungehinderte Nutzung dieser Wege und die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten.

## 5.5 Stellplatzverpflichtung

Für das Plangebiet gilt der Stellplatzschlüssel aus der Satzung. Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird für die Wohngebiete **WA 1**, **WA 2** und **WA 3** wie folgt festgesetzt:

- Für Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze
- Für Wohnungen über 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2,0 Stellplätze

Die Festsetzung erfolgt in Anlehnung an die bestehende Stellplatzsatzung der Gemeinde Steinen.

## 6 FLÄCHENBILANZ

Art der Flächennutzung	Größe in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	12.270	63%
Verkehrsflächen	2.951	15%
Öffentliche Grünflächen	4.169	21%
Oberflächenentwässerung	236	1%
<b>GESAMT</b>	19.627	100%

Tabelle 1: Flächenbilanz

## 7 UMWELTBERICHT

Für den Umweltbericht als Teil der Begründung, erstellt von galaplan decker aus Todtnauberg, mit Stand vom 11.07.2025, siehe das nachfolgende Dokument.