

Gemeinde Steinen

Landkreis Lörrach

2. Änderung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan

„Hutmatt II“ im Parallelverfahren

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG	2
2	PLANGEBIET UND REGIONALPLAN	3
3	PLANUNGSKONZEPT	5
4	ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	7
5	AUSWIRKUNG DER PLANUNG	9
6	ERSCHLIEBUNG	14
7	FLÄCHENBILANZ.....	14
8	VERFAHRENSABLAUF	15

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lageplan mit Abgrenzung der Änderung.....	2
Abbildung 2:	Abgrenzung der Änderung (unmaßstäblich)	3
Abbildung 3:	Auszug aus dem Regionalplan mit Darstellung des Geltungsbereichs ...	4
Abbildung 4:	Städtebaulicher Entwurf	6
Abbildung 5:	Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)	8
Abbildung 6:	Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung (unmaßstäblich)	8
Abbildung 7:	Auszug Hochwassergefahrenkarte mit Überflutungsflächen	9
Abbildung 8:	Auszug Wasserschutzgebietszone	10

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flächenbilanz	14
------------	---------------------	----

1 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG

Die Kommunale Wohnbaugesellschaft der Gemeinde Steinen plant, die Entwicklung des Gebiets „Hutmatt II“ voranzutreiben und möchte in diesem Bereich verdichteten Wohnungsbau mit einem preiswerten Mietniveau anbieten. Im Plangebiet sollen Mehrfamilienhäuser mit einer der Umgebung angemessenen Kubatur entstehen. Die Erschließung wird an die bereits bestehende Straße „In der Hutmatt“ aus dem Gebiet „Hutmatt I“ anschließen. Die Bebauung soll einen Beitrag zum preisgünstigen und sozialgeförderten Wohnungsbau leisten und gleichzeitig einen guten Übergang des Ortes in die offene Landschaft bilden.

Das Bebauungsplangebiet „Hutmatt II“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche, landwirtschaftliche Fläche und als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Der Flächennutzungsplan soll daher im Parallelverfahren geändert werden (§ 8 Abs. 3 BauGB). Hierbei handelt es sich um die 2. Änderung des Flächennutzungsplans „Hutmatt II“.



Abbildung 1: Lageplan mit Abgrenzung der Änderung
Quelle: Eigene Darstellung, Karte: LUBW (unmaßstäblich)

2 PLANGEBIET UND REGIONALPLAN

2.1 Plangebiet

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von 2,0 ha und liegt unterhalb der Kirchstraße nach Hängelberg, 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.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst konkret die Flurstücke mit den Flst. Nr. 1229, 1232/1, 1231, 1227, 1232/2, 1232,1233, 1221/5, 1221/34 (Teilstück), 1221/43 (Teilstück), 1221/42 (Teilstück), 1221/20 (Teilstück), 1221/19, 1221/18 (Teilstück), 1221/21, 1221/22 (Teilstück), 1221/30 (Teilstück) und 1221/32 (Teilstück).

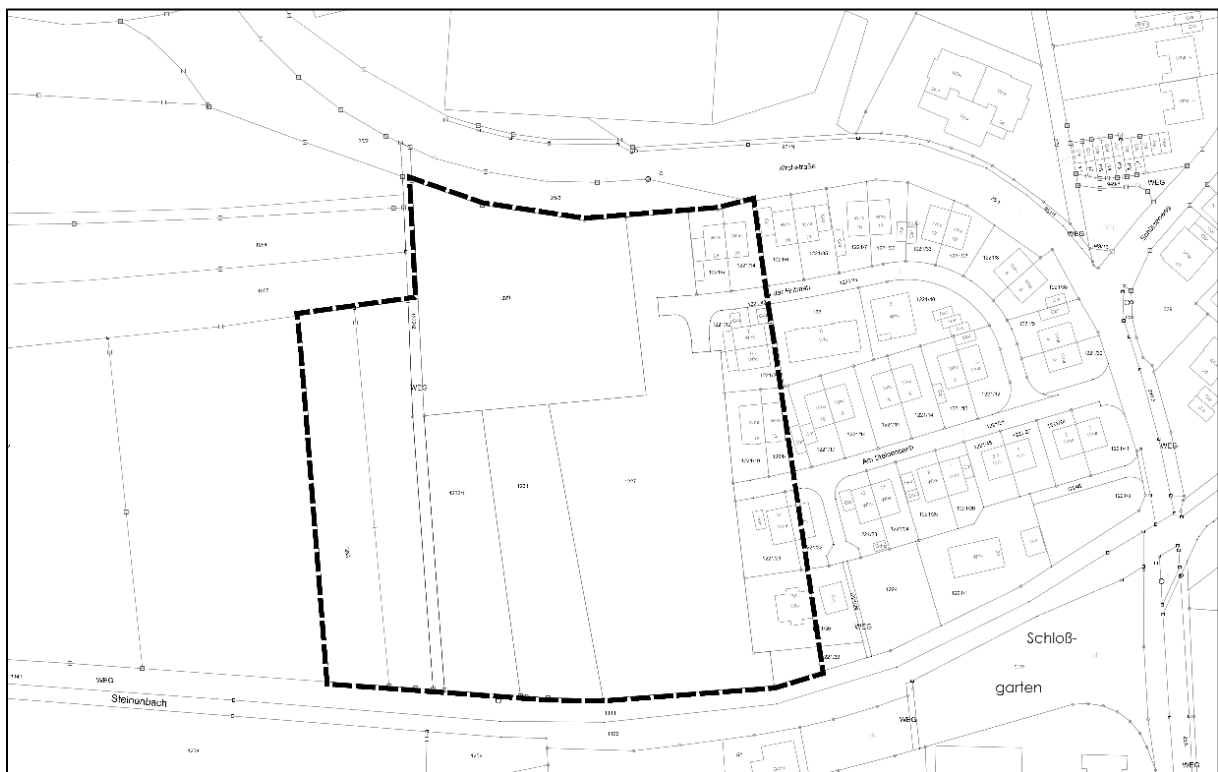


Abbildung 2: Abgrenzung der Änderung (unmaßstäblich)
Quelle: Eigene Darstellung

2.2 Regionalplan

Die Gemeinde Steinen ist als Kleinzentrum und Siedlungsbereich innerhalb der Entwicklungsachse Lörrach Schopfheim ausgewiesen. Das Plangebiet schließt an die bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet 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 ist ein Regionaler Grünzug festgelegt. Die Flächennutzungsplanänderung steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.



Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan mit Darstellung des Geltungsbereichs
Quelle: Regionalplan Hochrhein-Bodensee (unmaßstäblich)

3 PLANUNGSKONZEPT

Mit dem städtebaulichen Entwurf wird eine Verdichtung für den Ortsrand angestrebt. Das städtebauliche Ziel des Plangebiets „Hutmatt II“ ist die Schaffung einer lebenswerten Umgebung für die Bewohner. Dies beinhaltet unter anderem die Schaffung von ausreichendem Wohnraum sowie die Integration von Grünflächen. Das Entwurfsgebiet gliedert sich in vier Wohnquartiere, die eine Mischung von privaten bis hin zu gemeinschaftlichen Wohnformen ermöglichen. Im Plangebiet sind private Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser geplant. Bis zu 106 neu entstehende Wohneinheiten kann das Entwurfsgebiet durch einen ausgewogenen Wohnungsmix, Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse schaffen. Geplant sind 7 Mehrfamilienhäuser und 6 Doppelhäuser (12 Doppelhaushälften).

Die Neuplanung der Erschließung bindet das bestehende Wohngebiet „Hutmatt I“ in Einfamilienhausstruktur mit den zwei Straßen „In der Hutmatt“ und „Am Steinenbach“ bestmöglich an.

Die Planstraße ist mit einer Breite von 5,5 m vorgesehen. Durch die eingesetzten Schleppkurven, wird somit die Ein- und Ausfahrt von Müllfahrzeugen berücksichtigt.

Das Bebauungsplangebiet ist nach Süden und Westen ausgerichtet und die Grundstücke und die Baufenster sind so ausgelegt, dass die Positionierung der Gebäude möglichst frei und zur bestmöglichen Nutzung von Sonnenenergie ausgerichtet werden kann.

Um den Anforderungen an eine städtebaulichen Entwicklung des Gebiets gerecht zu werden, ist eine geringfügige Erweiterung der Wohnbaufläche notwendig. Dem westlichen Teil des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz/Freizeitfläche“, die mit Streuobstbäumen bepflanzt wird, zugewiesen. Dieser schafft einen Raum für Freizeit- und Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche und ermöglicht zudem ein nachbarschaftliches Miteinander (Zusammenkommen) mit dem schon bestehenden Einfamilienhausgebiet „Hutmatt I“. Im Süden befindet sich eine öffentliche Grünfläche „Grün am Steinenbach“, die erhalten bleibt und als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Zudem erfüllen diese Grünflächen wichtige Funktionen als Ausgleichsflächen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Für die Erweiterung nach Westen (Grünfläche und Spielplatz) sowie die Anbindung über einen Geh- und Radweg an der Kirchstraße sind Alternativstandorte nicht

zielführend. Der aktuelle Standort erfüllt die städtebaulichen und verkehrlichen Anforderungen optimal und stellt die sinnvollste Erweiterungsoption dar.



Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf
Quelle: Stadtbau Lörrach

4 ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Im derzeitigen wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinen sind die Änderungsbereiche des Plangebiets überwiegend als geplante Wohnbaufläche, Fläche für Landwirtschaft und als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan „Hutmatt II“ kann somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist erforderlich.

Die Änderung des Flächennutzungsplans bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hutmatt II“. Die Änderung umfasst vorwiegend den südlichen und den westlichen Bereich des Plangebiets. Der südliche Teil wird als Grünfläche und der westliche Teil des Plangebiets als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Zu Gunsten der Erweiterung des Wohngebiets WA 3 im Bebauungsplan „Hutmatt II“ in Richtung Süden, wird die bisherige „Grünfläche am Steinenbach“ (Gewässer 2. Ordnung) schmaler. Zu dem Gewässer wird ein ausreichend breiter Schutzstreifen von 10 m eingehalten, in den Bestand des Gewässers wird durch die Planung nicht eingegriffen. Die landwirtschaftliche Fläche im westlichen Teil soll nach Änderung des Flächennutzungsplans im Bebauungsplan als Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz/Freizeitfläche sowie als Ausgleichsfläche dargestellt werden. Dies dient zum einen dem Ausgleich der durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriffe sowie dem Ersatz der entfallenden Aufenthaltsfläche für Kinder und Jugendliche (Bolzplatz, Tischtennisplatte usw.).

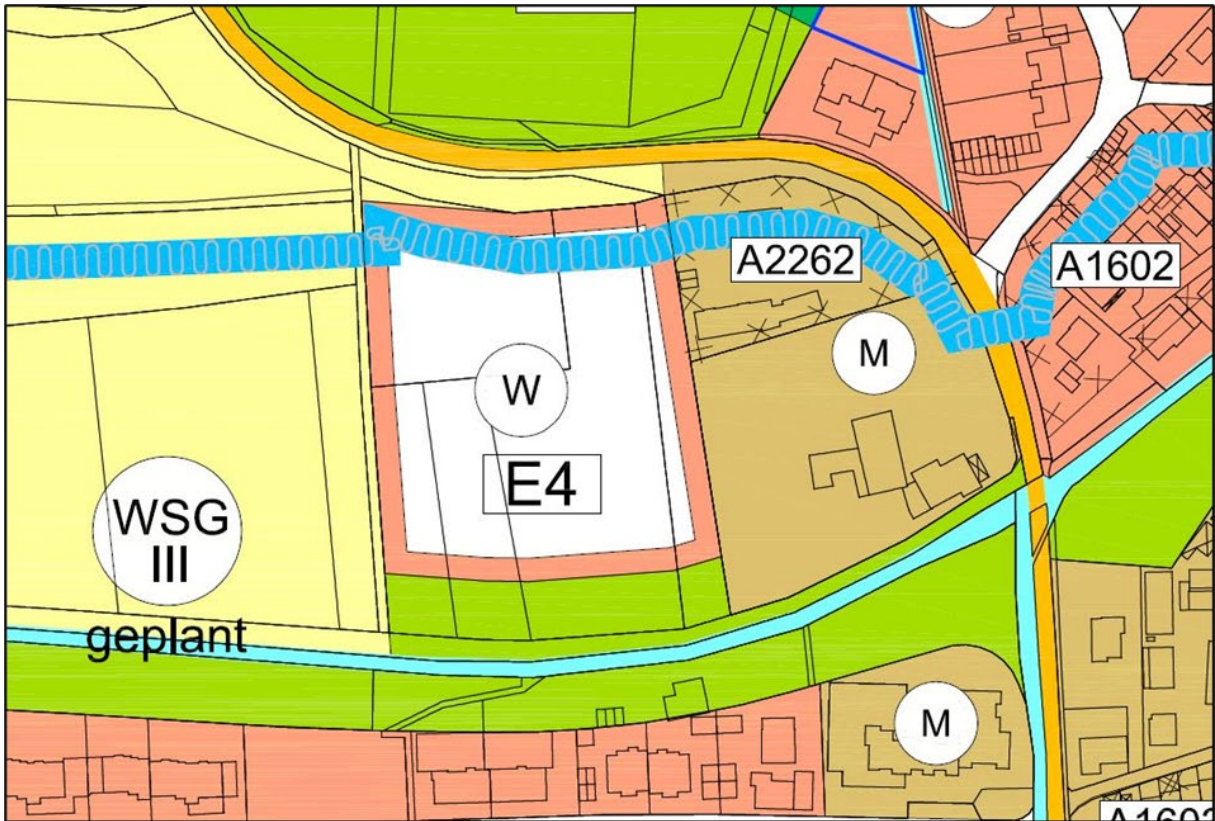


Abbildung 5: Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)
 Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg

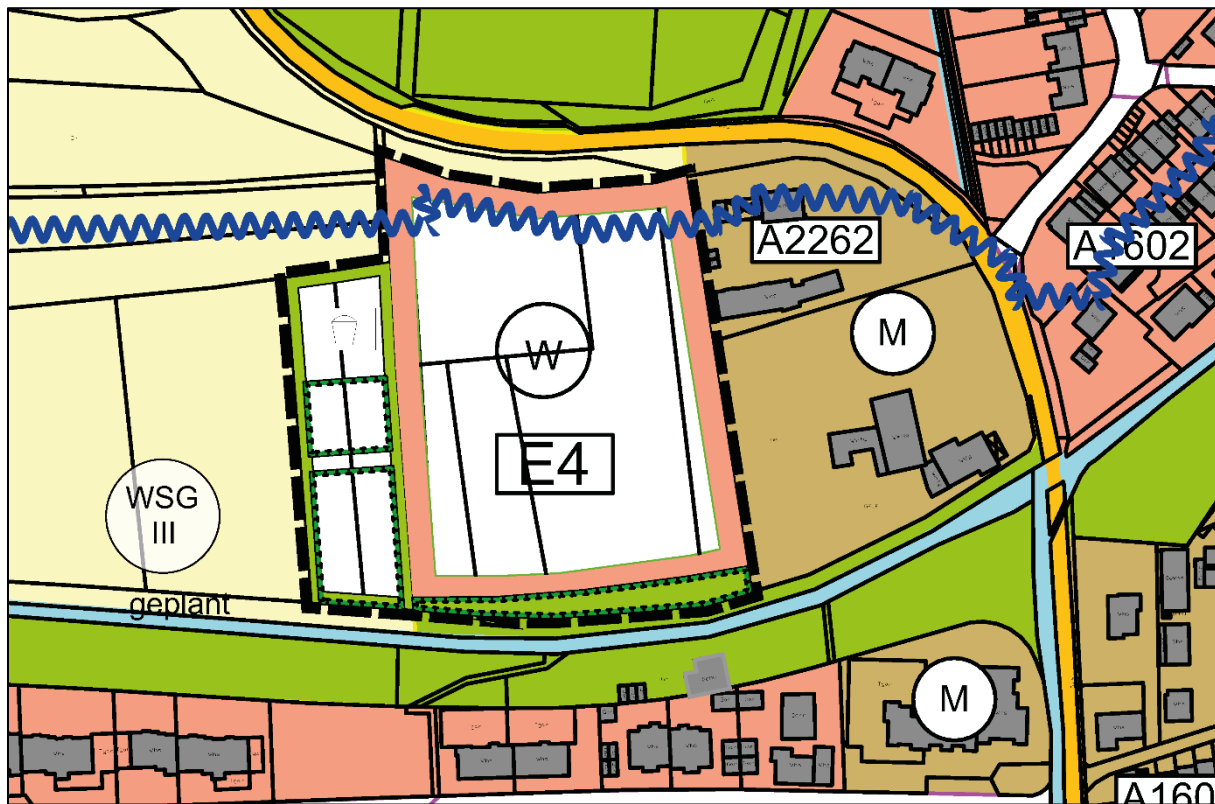


Abbildung 6: Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung (unmaßstäblich)
 Quelle: Stadtbau Lörrach

5 AUSWIRKUNG DER PLANUNG

5.1 Potenzielle Umweltauswirkungen

Gemäß Information des Geoportals LUBW befinden sich im Plan- und Untersuchungsgebiet keine gesetzlich geschützten Biotope. Das Plangebiet grenzt im Süden an den Steinenbach (Gewässer 2. Ordnung). Zu dem Gewässer wird ein ausreichend breiter Schutzstreifen eingehalten, in den Bestand des Gewässers wird nicht eingegriffen. Darüber hinaus soll die Naherholungsfunktion gesichert werden.

Hochwassergefahrenkarte

Abbildung 7 zeigt die Hochwassergefahrenkarte mit den festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Flächen, die von einem HQ10 betroffen sind (dunkelster Ton), werden ca. alle 10 Jahre überflutet. Das Plangebiet ist davon nicht betroffen. Das für die Planung ebenfalls maßgebliche HQ 100 (Hellblau) verläuft in dem Fall südlich vom Plangebiet. Dieses ist durch Hochwasser nicht betroffen.



Abbildung 7: Auszug Hochwassergefahrenkarte mit Überschwemmungsflächen
Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (unmaßstäblich)

Wasserschutzgebiet

Die grüne Fläche in der Abbildung 8 zeigt die Wasserschutzgebietszone des „WSG 018 Lörrach: TB 1-3 Wilde Brunnen“. Das Plangebiet „Huttmatt II“ liegt in der Wasserschutzgebietszone III und III A. Wasserschutzgebiete sind Gebiete, in denen zum

Schutz von Gewässern (Grundwasser, oberirdische Gewässer, Küstengewässer) vor schädlichen Einflüssen besondere Ge- und Verbote gelten.

In der weiteren Schutzzone III gelten folgende Einschränkungen:

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 8: Auszug Wasserschutzgebietszone
Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (unmaßstäblich)

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

5.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Hutmatt II“ wird ein Umweltbericht durch das Büro galaplan-decker aus Todtnauberg erstellt. Im Folgenden wird eine allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts aufgeführt.

Mit der Umweltprüfung werden alle umweltrelevanten Belange zusammengefasst und in einem sogenannten Umweltbericht den Behörden zur Stellungnahme vorgelegt. Wesentliche Arbeitsschwerpunkte sind:

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes
- b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
- c) Prüfung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- d) Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind

Planungsvorhaben:

Die Gemeinde Steinen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hutmatt II“ die bauleitplanerische Voraussetzung für die Errichtung eines Wohngebiets zu schaffen. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 1,75 ha auf.

Die Fläche für das Wohngebiet kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Für den Bebauungsplan ist jedoch ein etwas schmalerer Grünstreifen im Süden und dafür die Erweiterung des Geltungsbereichs mit einer Grünfläche und einem Spielplatz im Westen vorgesehen. Im Nordwesten ist die Erschließung über einen Geh- und Radweg zur „Kirchstraße“ geplant.

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

Zusammenfassung der Eingriffswirkungen - Kompensationsbedarf

Bezüglich des Planungsvorhabens sind folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen:

- Die bestehenden Grünflächen werden zu großen Teilen durch die Errichtung des Wohngebiets überbaut.

- Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind vorhandene Totholzstrukturen zu sichern und in die zu errichtenden Habitate für die Artgruppen Totholzkäfer und Reptilien sowie Vögel (Baumhöhlen) zu integrieren. Entsprechende Vorgaben bzgl. zulässiger Rodungszeiten und der Beschreibung zur Anlage der Habitate sind dem Artenschutzbericht zu entnehmen und durch eine umweltfachliche Baubegleitung zu betreuen.

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 eine GRZ II von 1,0 zulässig ist. Die Flächen werden entsprechend überdeckt und begrünt, sodass die GRZ I bei 0,45 liegt. 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 gering. 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 mittel. 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 gering. 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 gering. 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 gering. Der bestehende Bolzplatz, der für soziale Zusammenkünfte relevant ist, wird 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 voraussichtlich Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Steinen angerechnet. Die Auswahl der Maßnahmen aus dem Maßnahmenkomplex wird bis zur Offenlage noch abgestimmt.

Es sind keine dauerhaften umweltbezogenen und naturschutzfachlichen bzw. -rechtlichen Eingriffswirkungen gegeben.

Eine Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist erfolgt. Die geplanten Eingriffe können nicht vollständig innerhalb des Plangebiets realisiert werden, sodass die Möglichkeiten von entsprechenden externen Ausgleichsmaßnahmen geprüft werden. Zur Prüfung sind aktuell vorgesehen: Ausmagerung Grünland, Revitalisierung Streuobstbestände, Waldumbaumaßnahmen oder der Kauf von Ökopunkten aus der Aufwertung von bereits erfolgten Maßnahmen in Nachbargemeinden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs

Die Maßnahmen werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans noch detailliert erarbeitet und sind diesem zur Offenlage zu entnehmen.

Alternativen

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohngebiet vorgesehen, sodass keine Alternativenprüfung erforderlich ist. Für die Erweiterung nach Westen (Grünfläche und Spielplatz) sowie die Anbindung über einen Geh- und Radweg an die

Kirchstraße sind Alternativstandorte nicht zielführend. Diese Flächen werden im Parallelverfahren über eine FNP-Änderung aufgenommen.

5.3 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Hutmatt II“ wurde ebenfalls eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen, deren zusammengefasste Ergebnisse werden zum Stand der formellen Beteiligung eingefügt.

6 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bereits bestehende Straße „In der Hutmatt“ aus dem Gebiet „Hutmatt I“. Auf Bebauungsplanebene ist das Fassungsvermögen der bestehenden Straße untersucht worden. Die hinzukommenden Fahrzeuge können von der Straße erfasst werden. Die Erschließung ist gesichert.

7 FLÄCHENBILANZ

	Fläche	
	in m ²	in %
G geplante Wohnbaufläche	15.333 m ²	75%
G geplante Grünfläche	4.072 m ²	20%
Bestehende Grünfläche	930 m ²	5%
Gesamt	20.335 m²	100 %

Tabelle 1: Flächenbilanz

8 VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss	17.12.2024
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung	17.12.2024
Bekanntmachung des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung	
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung	
Beschluss der formellen Beteiligung	
Bekanntmachung der formellen Beteiligung	
Durchführung des Beschlusses zur formellen Beteiligung	
Satzungsbeschluss	
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	

Gemeinde Steinen, __. __. ____

Gunther Braun, Bürgermeister