

<u>Beratungsvorlage:</u>	<input type="checkbox"/> der öffentlichen ORW-Sitzung	TOP	am
	<input type="checkbox"/> der öffentlichen ORE-Sitzung	TOP	am
	<input type="checkbox"/> der öffentlichen BA-Sitzung	TOP	am
	<input checked="" type="checkbox"/> der öffentlichen GR-Sitzung	TOP 9.4	am 26.09.2023

TOP 9.4:

- a) Zustimmung zum Vertrag über den Verkauf von Ökopunkten für den Bebauungsplan „Gewerbepark - 3. Bauabschnitt“
- b) Bebauungsplan „Gewerbepark Stegen“ - 3. Bauabschnitt“ mit örtlichen Bauvorschriften
- Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen im Sinne einer Gesamtabwägung –
 - Satzungsbeschluss gemäß § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) -
- Teilnehmerin: Frau Lioba Fischer, Planungsbüro Fischer, Freiburg i. Br.

Sachverhalt:

Mit der Erweiterung des Bebauungsplans "Gewerbepark Stegen" wurden 2013 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der Fa. Wandres GmbH micro cleaning geschaffen. Zwischenzeitlich ist das Betriebsgelände mit einer Fertigungshalle und einem Verwaltungsgebäude vollständig bebaut. Die Fa. Wandres beschäftigt aktuell ca. 146 Mitarbeiter an ihren Standorten in Stegen und Wagensteig und benötigt für die Produktion ein weiteres Gebäude. Diese Produktionshalle soll in Verlängerung der bestehenden Produktionshalle mit annähernd gleichem Ausmaß in westlicher Richtung errichtet werden. Des Weiteren ist für die Entwicklung und Ausbildung von Mitarbeitern der Bau eines Technikums geplant. Damit können neue Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen werden und der Standort des Betriebs gesichert werden. Dieses zweite Gebäude soll parallel zur geplanten Produktionshalle östlich des Retentionsbodenfilterbeckens errichtet werden.

Diese Ansiedlung bedarf keiner weiteren Erschließungsmaßnahme. Die Flächen für die Betriebserweiterung wurden seitens des Betriebs bereits von der Gemeinde erworben.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark Stegen – 3. Bauabschnitt“ und die Betriebserweiterung des Vorhabenträgers entsteht ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf von 87.581 Ökopunkten in Folge von Eingriffen in die Schutzgüter „Boden und Pflanzen/Tierwelt“.

Mit der Maßnahme WR1: „Entwicklung eines strukturreichen Waldrands: Waldweber“ aus dem Ökokonto der Gemeinde Stegen (5.1.2 Waldrandentwicklung, Unterpunkt 5.1.2.1, 27.07.2022) konnte eine Ausgleichsmaßnahme für den naturschutzrechtlichen Ausgleich gefunden werden. Die erforderlichen Ökopunkte werden vom Gewerbebetrieb von der Gemeinde erworben. Dieser Vertrag (s. Anlage) soll nun durch den Gemeinderat gebilligt werden. Bereits in der nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 18.10.2022 beschloss der Gemeinderat, den Preis pro Ökopunkt auf 0,60 € festzulegen.

Die überplante Fläche ist in der rechtswirksamen Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) des GVV "Dreisamtal" als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan gilt somit als aus dem FNP entwickelt.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans wurde der Artenschutz durch ein Fachbüro geprüft. Vom 22.03.2022 bis 03.05.2022 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde i.R. einer öffentlichen Auslegung vom 18.07.2022 bis 22.08.2022 durchgeführt.

Die eingegangenen Anregungen wurden ausgewertet und mit Beschlussvorschlag in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 28.03.2023 als Zusammenstellung durch das Fachbüro erläutert. Es wurden seitens der Behörden keine grundsätzlichen Bedenken zum B-Planentwurf vorgetragen. I.R.d. frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden seitens der Bürger keine Anregungen vorgetragen. In

gleicher Sitzung wurde die Offenlage des Bebauungsplans mit den damit zusammen aufgestellten örtlichen Bauvorschriften und dem Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Diese wurde im Zeitraum vom 24.04.2023 bis einschließlich 26.05.2023 durchgeführt.

Die Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen mit Beschlussvorschlag (s. Anlage) wird in der Gemeinderatssitzung durch das Fachbüro erläutert. Im Rahmen der Offenlage wurden von Bürgern wiederum keine Anregungen vorgetragen.

Der überarbeitete zeichnerische Teil, der Satzungsentwurf, die Planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, Hinweise, der Umweltbericht mit Artenschutzrechtlicher Potentialeinschätzung und Übersichtsplan sowie die Zusammenstellungen der eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage sind als Anlagen beigefügt.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss des beigefügten Vertrags über den Verkauf von Ökopunkten für den Bebauungsplan „Gewerbepark – 3. Bauabschnitt“ mit der Fa. Wandres zu. Erst nach beidseitiger Unterschriftsleistung kann der folgende Satzungsbeschluss vollzogen werden.
- b) Zum Bebauungsplan „Gewerbepark Stegen – 3. Bauabschnitt“ mit örtlichen Bauvorschriften:
Der Gemeinderat wägt die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander ab und beschließt über die vorgebrachten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie aus der Offenlage nach §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB entsprechend der vorliegenden Abwägungstabellen.
Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Gewerbepark – 3. Bauabschnitt“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB jeweils als Satzung.

Vereinbarung zum naturschutzrechtlichen Ausgleich für den Bebauungsplan „Gewerbepark Stegen – 3. BA“

Vertrag

zwischen

**der Gemeinde Stegen
vertreten durch Frau Bürgermeisterin Fränzi Kleeb
(im Folgenden „Gemeinde“ genannt)**

und

**der Wandres GmbH micro-cleaning, Im Gewerbepark 8, 79252 Stegen,
vertreten durch Frau Stephanie Wandres und Frau Sylvia Wandres
(im Folgenden „Vorhabenträger“ genannt)**

über

den Verkauf von Ökopunkten aus dem baurechtlichen Ökokonto der Gemeinde Stegen für die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark Stegen – 3. BA“.

§ 1 Vorhaben und Ausgleichsbedarf

Der Vorhabenträger plant auf dem in der Gemeinde gelegenen Grundstück Flst. Nr. 31/2, Gemarkung Stegen, die Erweiterung des bestehenden Betriebs. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung zu schaffen, wird der Bebauungsplan „Gewerbepark Stegen – 3. BA“ aufgestellt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark Stegen – 3. BA“ und die Betriebserweiterung des Vorhabenträgers entsteht ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf von 87.581 Ökopunkten in Folge von Eingriffen in die Schutzgüter „Boden und Pflanzen/Tierwelt“.

§ 2 Überlassung von Ökopunkten für den naturschutzrechtlichen Ausgleich

Zum Ausgleich der durch das Bauvorhaben entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft überlässt die Gemeinde dem Vorhabenträger gegen die in § 3 festgelegte finanzielle Entschädigung die benötigten 87.581 Ökopunkte aus der Maßnahme Nr. WR1: „Entwicklung eines strukturreichen Waldrandes: Waldweber“ des baurechtlichen Ökokontos der Gemeinde. Ein Auszug aus dem Maßnahmensteckbrief liegt diesem Vertrag bei (Anlage 1 zu diesem Vertrag).

§ 3 Finanzielle Entschädigung

Die Gemeinde erhält vom Vorhabenträger für die Überlassung von 87.581 Ökopunkten aus der unter § 2 beschriebenen Ökopunkte-Maßnahme eine einmalige Zahlung in Höhe von netto 52.548,60 Euro (entspricht 0,60 € je Ökopunkt, gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 18. Oktober 2022), zahlbar innerhalb von 4 Wochen nach Vertragsabschluss.

§ 4 Rücktrittsrecht des Vorhabenträgers

- (1) Der Vorhabenträger ist berechtigt, von dem Vertrag zurückzutreten, wenn der Bebauungsplan nicht innerhalb von 2 Jahren nach Vertragsabschluss in Kraft getreten ist.
- (2) Das Rücktrittsrecht kann nur innerhalb von sechs Wochen nach seiner Entstehung ausgeübt werden. Der Rücktritt erfordert zu seiner Wirksamkeit den fristgerechten Zugang der Rücktrittserklärung durch eingeschriebenen Brief bei der Gemeinde.
- (3) Das Rücktrittsrecht erlischt im Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens des Bebauungsplans

§ 5 Rücktrittsrecht der Gemeinde

Die Gemeinde ist berechtigt von dem Vertrag zurückzutreten, wenn der Vorhabenträger seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nachkommt. Bis zum Rücktritt entstandene Kosten trägt der Vorhabenträger.

§ 6 Übermittlung des Vertragsabschlusses an die Untere Naturschutzbehörde

Die Gemeinde übermittelt spätestens zwei Wochen nach Zahlungseingang den erfolgten Vertragsabschluss an die Untere Naturschutzbehörde.

§ 7 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so ändert dies nichts an der Wirksamkeit aller anderen Bestimmungen. Die Vertragsbeteiligten sind dann verpflichtet, ungültige Bestimmungen so umzudeuten, zu ergänzen oder zu ersetzen, dass der mit diesen beabsichtigte Zweck möglichst weitgehend erreicht wird. Entsprechendes gilt für etwaige Vertragslücken.

Es wird angestrebt, bei Störungen des Vertragsverhältnisses eine einvernehmliche Lösung zu erzielen.

§ 8 Schlussbestimmungen

Diese Vereinbarung wird zweifach gefertigt. Die Gemeinde und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

Die nachfolgenden Anlagen sind Bestandteile des Vertrags:

- Anlage 1: Auszug aus dem Maßnahmensteckbrief **Maßnahme Nr. WR1: „Entwicklung eines strukturreichen Waldrandes: Waldweber“**

Stegen, den _____

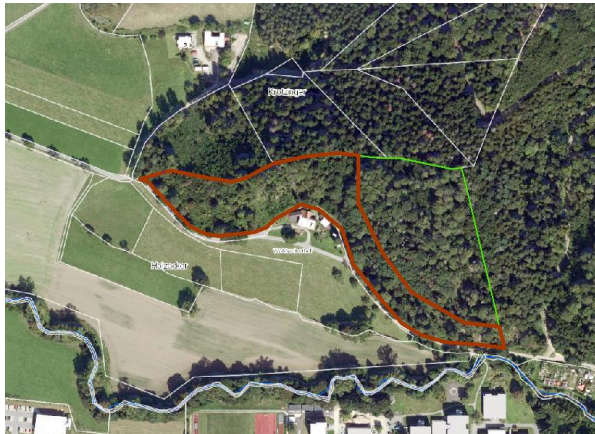
Fränzi Kleeb
Bürgermeisterin

Stephanie Wandres
Wandres GmbH micro-cleaning

Sylvia Wandres
Wandres GmbH micro-cleaning

5.1.2 WWaldrandentwicklung

5.1.2.1 Maßnahme Nr. WR1: „Entwicklung eines strukturreichen Waldrandes: Waldweber“



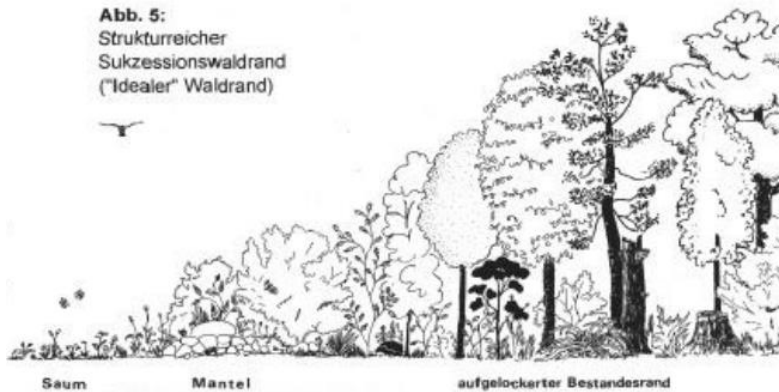
Lage: Nördlich von Stegen

Gemarkung: Stegen

Eigentum: Gemeinde Stegen

Flurstück Nr. 147/1

Fläche: 1,76 ha

<i>Ausgangszustand</i>	Bei der Fläche handelt es sich um einen bisher eher strukturarmen und artenarmen Waldrand. Die Hochstämme ragen häufig bis an den Waldrand heran (s. Foto). Eine Strauchschicht ist nur sehr spärlich vorhanden. Im Süden dominiert Brombeergestrüpp. Höherwüchsige Gehölze fehlen hier vollständig.
<i>Entwicklungsziel</i>	Auf der Fläche soll ein strukturreicher und natürlicher Waldrand entstehen. Als Zielzustand wird folgender Aufbau bestehend aus: aufgelockertem Bestandsrand, Mantel und Saum angestrebt. <div data-bbox="598 1211 798 1310" style="text-align: center;"> <p>Abb. 5: Strukturreicher Sukzessionswaldrand ("Idealer" Waldrand)</p> </div>  <p style="text-align: center;">Saum Mantel aufgelockertem Bestandsrand</p>
<i>Beschreibung der Maßnahme</i>	<p style="text-align: center;">Abbildung 3: Lebensraum Wald; FVA BW, 1996</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entnahme einzelner Hochstämme • Schaffung lichter, offener Strukturen • Förderung der Naturverjüngung und Nachpflanzung von Gehölzen • Entwicklung eines Saumes zur Wiese hin
<i>Status der Maßnahme</i>	Die erste Gehölzentnahme soll im Winter 2022 / 2023 erfolgen.
<i>Pflege / Sicherung des günstigen Erhaltungszustandes</i>	Zukünftig soll die Fläche im Zuge der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft gepflegt werden. Um den Zielzustand zu erreichen ist eine fortlaufende Pflege des Bestands erforderlich.

Aufwertungsumfang

Der Bestand wird dem Biotoptyp 55.12 Hainsimsen-Buchen-Wald zugeordnet. Im Ausgangszustand wird der Normalwert angerechnet (33 ÖP / m²).

Im Planungszustand erfolgt eine Aufwertung um 20 %, sodass hier 40 ÖP / m² angerechnet werden. Bei einer Gesamtfläche von 17.643 m² ergibt sich somit eine Aufwertung um folgende Ökopunktezahl:

▷ Insgesamt ergibt sich somit eine Aufwertung um **123.501 ÖP**.

Hinweis:

87.581 Ökopunkte wurden bereits dafür genutzt, um das Ökopunktedefizit auszugleichen, das im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerkepark Stegen – 3. BA“ entstanden ist. **Die verbleibenden 35.920 Ökopunkte werden in das baurechtliche Ökokonto der Gemeinde Stegen eingebucht.**

Bemerkung

Stand: 27.07.2022

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

SATZUNGEN

der Gemeinde Stegen (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

über

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Gewerbepark Stegen" - 3. BA und**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbepark Stegen"- 3. BA**

Der Gemeinderat der Gemeinde Stegen hat am 26.09.2023

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Gewerbepark Stegen" - 3. BA sowie
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbepark Stegen" - 3. BA unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022, S. 1, 4).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB sowie
- b) die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus dem gemeinsamen "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan.

§ 2 Bestandteile

- a) Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan bestehen aus:
 1. dem Zeichnerischen Teil M. 1:500 i.d.F.v. 31.08.2023
 2. dem Textlichen Teil - planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan i.d.F.v. 31.08.2023
- b) Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan bestehen aus:
 1. dem gemeinsamen Zeichnerischen Teil M. 1:500 i.d.F.v. 31.08.2023
 2. dem Textlichen Teil - örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan i.d.F.v. 31.08.2023
- c) Beigefügt sind:
 1. die gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan i.d.F.v. 31.08.2023
 2. die Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan i.d.F.v. 31.08.2023
 3. der Umweltbericht i.d.F.v. 31.08.2023
 4. Artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung, IFÖ, Dr. Luisa Steiner, Bad Krozingen i.d.F.v. 02.10.2019
ergänzt i.d.F.v. 11.05.2022
 5. Zusammenfassende Erklärung i.d.F.v.
 6. der Übersichtsplan M. 1:4.000 i.d.F.v. 31.08.2023

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 erlassenen örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 - 4 der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis 100.000,00 € geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000,00 € geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Im östlichen Bereich überlagert der Bebauungsplan "Gewerbepark Stegen - 3. BA" einen Teilbereich des rechtskräftigen B-Plans Erweiterung "Gewerbepark Stegen". Mit Inkrafttreten der Satzung des Bebauungsplans "Gewerbepark Stegen - 3. BA" wird dieser Teilbereich im Bebauungsplan Erweiterung "Gewerbepark Stegen" geändert.

Der Bebauungsplan "Gewerbepark Stegen - 3. BA" und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans "Gewerbepark Stegen - 3. BA" treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Stegen, den

.....

Kleeb, Bürgermeisterin

183Sat05.doc

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Stegen übereinstimmt:

- Aufstellungsbeschluss
- Offenlage
- Satzungsbeschluss

Stegen,

.....
Kleeb, Bürgermeisterin

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung v. 04.01.2023
durch Bekanntmachung
im Amtsblatt vom und
Aushang vom

Stegen,

.....

Kleeb, Bürgermeisterin

JEDLICHE ÄNDERUNG, VERVIELFÄLTIGUNG ODER WEITERGABE DER DATEN BEDARF DER ZUSTIMMUNG DES PLANUNGSBÜROS FISCHER.
 FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE EINTRÄGE (Z. B. LEITUNGSTRASSEN, KATASTERGRUNDLAGEN) WIRD KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN.
 DIE DATEN DES LANDESAMTES FÜR GEODINFORMATION UND LADENTWICKLUNG SIND GESETZLICH GESCHÜTZT. WER DIE DATEN UNBEFUGT VERVIELFÄLTIGT, UMBEARBEITET ODER VERBREITET HANDELT NACH § 17 (1) VERMÖG. ORDNUNGSWIDRIG.
 STAND DER DATEN: 04.08.2020



- LEGENDE:**
- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**
- GE: GEWERBEGEBIET GE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
 - 0.6: GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 12: GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - WH: WANDHÖHE WH ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - FH: FIRSHÖHE FH ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - a: ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - BAUGRENZE: BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB UND § 23 Abs. 3 BauNVO)
 - BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT: BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Ein- und Ausfahrten: EIN- UND AUSFAHRTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
 - GRÜNLÄCHEN: GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - GRÜNLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSANLAGEN
 - PRIVATE GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - FLÄCHEN VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - TG = Tiefgarage ST = Stellplätze
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**
- 0-20°: DACHNEIGUNG ALS MINDEST-/HÖCHSTMASS
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- ARCHÄOLOGISCHES KULTURDENKMAL
 - WASSERSCHUTZGEBIET
- HINWEISE**
- BESTEHENDE GEBÄUDE, LT. KATASTERPLAN
 - GRUNDSTÜCKSGRENZE BESTAND
 - ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEPARK STEGEN"
 - HÖHENBEZUGSPUNKT
 - GEMARKUNGSGRENZEN
- NUTZUNGSSCHABLONE**
- | | |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 1 | 2 |
| 1 = ART DER BAULICHEN NUTZUNG | 2 = ZAHL DER VOLLGESCHOSSE |
| 3 = GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) | 4 = GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) |
| 5 = BAUWEISE | 6 = DACHNEIGUNG |
| 7 = WANDHÖHE WH ALS HÖCHSTGRENZE IN M | 8 = FIRSHÖHE FH ALS HÖCHSTGRENZE IN M |

GEMEINDE STEGEN, GEMARKUNG STEGEN

B-PLAN "GEWERBEPARK STEGEN-3. BA" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

ZEICHNERISCHER TEIL

AUFGESTELLT
 NACH § 2 Abs. 1 BauGB VOM 10.09.2021
 DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
 ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
 STEGEN, DEN
 KLEEB, BÜRGERMEISTERIN

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
 NACH § 3 Abs. 1 BauGB VOM 10.09.2021
 VOM _____ BIS _____

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
 NACH § 3 Abs. 2 BauGB VOM 04.01.2023
 IN DER ZEIT
 ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
 VOM _____ BIS _____

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
 NACH § 10 Abs. 1 BauGB VOM 04.01.2023
 § 74 LBO VOM 21.12.2021
 § 4 Abs. 1 GemO VOM 02.12.2020
 STEGEN, DEN
 KLEEB, BÜRGERMEISTERIN

AUSFERTIGUNG
 ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESER PLANES SOWIE DIE ZUGEHÖRIGEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UNTER BEACHTUNG DES VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER GEMEINDE STEGEN ÜBEREINSTIMMEN.
 STEGEN, DEN
 KLEEB, BÜRGERMEISTERIN

RECHTSVERBINDLICH
 NACH § 10 Abs. 3 BauGB VOM 04.01.2023
 ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DURCH AUSHAANG
 HINWEIS IM AMTLICHEN MITTELUNGSBLATT
 STEGEN, DEN
 KLEEB, BÜRGERMEISTERIN

PLANUNGSBÜRO FISCHER
 79100 FREIBURG, GÜNTHERSTR. 32, TEL. 0761/70342-0, FAX. 70342-24
 email: info@planungsbuero-fischer.de, www.planungsbuero-fischer.de

ORIGINAL-MAßSTAB: 1 : 1000

PLAN NR.:	DATUM: 11.11.2021	GEÄNDERT: 01.12.21 14.02.22 28.02.23	FERTIGUNG:
PROJ. NR. 0916183	BEARB. LIF/RIN	14.01.22 19.05.22 31.08.23	ANLAGE:
		25.01.22 05.10.22	BLATT:

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

"Gewerbepark Stegen- 3. BA"

der Gemeinde Stegen

(Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet - "GE"

(§ 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO)

- 1.1.1 Innerhalb der als Gewerbegebiet - GE - ausgewiesenen Fläche sind Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nrn. 3 (Tankstellen) und 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) unzulässig.
- 1.1.2 Innerhalb der als Gewerbegebiet - "GE" - ausgewiesenen Fläche sind Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO unzulässig.
- 1.1.3 Innerhalb der als Gewerbegebiet - "GE" - ausgewiesenen Fläche ist eine Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.
- 2.2 Entsprechend § 21a Abs. 5 BauNVO erhöht sich die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche oder in einem Untergeschoss hergestellt werden.

2.3 Wandhöhe

- 2.3.1 Die Wandhöhe wird mit max. 8,00 m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen ab festgesetztem Bezugspunkt in m ü.NHN (s. Eintrag im "Zeichn. Teil") bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

Bei Flachdächern gilt hier als oberster Bezugspunkt die Aufkantung des Flachdachs.



2.4 Firsthöhe

2.4.1 Die Firsthöhe wird mit max. 13,00 m festgesetzt.

Die Firsthöhe wird gemessen ab festgesetztem Bezugspunkt in m ü.NHN (s. Eintrag im "Zeichn. Teil") bis zur Oberkante des Firstes bei Satteldächern.

Bei Gebäuden mit Pultdächern entspricht die festgesetzte Firsthöhe (s.o.) der oberen Wandhöhe.

2.5 Untergeordnete Bauten oder Bauteile

Ausnahmsweise können für untergeordnete Bauten und Bauteile, wie Kamine, Aufzüge, Silos, Kräne etc. absolute Höhen bis max. 15,00 m zugelassen werden, gemessen ab dem im "Zeichn. Teil" festgesetzten Höhenbezugspunkt.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für die geplante Bebauung wird die "abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, definiert als "offene" Bauweise, in der Baukörper mit einer Gesamtlänge von 95 m zulässig sind.

4 Nebenanlagen

(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB)

5.1 Entsprechend dem Eintrag im "Zeichn. Teil" ist eine Zufahrt mit einer Breite von 10,00 m zulässig.

5.2 Westlich und östlich der festgesetzten Zufahrt ist eine Zufahrt von der Erschließungsstraße zum Gewerbegebiet nicht zulässig.

6 Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Im Bereich des südlichen Baufensters ist eine Fläche zur Anlage einer Tiefgarage ausgewiesen.

6.2 Östlich der geplanten Zufahrt ist eine Fläche für 2 oberirdische Besucherstellplätze ausgewiesen.



7 Flächen für Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Oberflächenwasser ist in das nordwestlich angrenzende bestehende Retentionsbodenfilterbecken einzuleiten.

8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Die privaten Grünflächen an der Nordgrenze des Planungsgebiets dienen der Eingrünung des Baugebiets und als Puffer zum Eschbach und sind entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 9.1 zu gestalten.

8.2 Die privaten Grünflächen entlang der Wittentalstraße im Westen dienen der Eingrünung des Baugebietes und sind entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 9.3 zu gestalten.

8.3 Die öffentlichen Grünflächen entlang der Wittentalstraße im Westen werden als Verkehrsgrün ausgewiesen. Sie dienen der Eingrünung des Baugebiets und sind entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 9.5 zu gestalten.

8.4 Die privaten Grünflächen entlang der westlichen, östlichen und südlichen Grundstücksgrenzen dienen der Eingrünung und sind entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 9.2 und 9.4 anzulegen.

9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.1 Privates Grün - Nordgrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB / § 178 BauGB)

Der bis 10 m breite Grünstreifen im Norden des Planungsgebiets dient der Eingrünung des Baugebiets und als Immissionsschutz gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen.

Die nördliche Grenze der Gewerbeflächen sind zu 20 % mit einheimischen Gehölzen (verschulte Sträucher, Größe 100-150 cm) gemäß Pflanzliste im Anhang 11 zu bepflanzen. Autochthones Pflanzgut ist zu verwenden.

Die Pflanzung der Gehölze wird in privatem Gelände vom Eigentümer in Abstimmung mit der Gemeinde durchgeführt. Die Eigentümer haben für die Unterhaltung der Gehölze aufzukommen. Bei Absterben der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzen Flächen des Grünstreifens sowie Flächen unterhalb von Einzelbäumen, Baumreihen und Baumgruppen sind als blütenreiche Säume oder blütenreiche Wiesen anzulegen. Dabei ist standortgerechtes gebietsheimisches Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 10 (Schwarzwald) oder bei Lieferschwierigkeiten aus dem Herkunftsgebiet 9 (Oberrheingraben mit Pfälzer Bergland) im Produktionsraum 6 (Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben) zu verwenden.

Eine extensive Wiesenpflege hat in Form einer zweimaligen Mahd/Jahr zu erfolgen: Erster Schnitt zur Blüte der bestandsbildenden Gräser, zweiter Schnitt 6 - 8 Wochen später. ist vorzunehmen. Düngungen bzw. Ersatzdüngungen sollen unterbleiben. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Die Gemeinde kann betroffene Grundstückseigentümer verpflichten, die Pflanzgebote umzusetzen.

Der für diesen Teil der privaten Grünflächen bereitgestellte Bereich umfasst insgesamt ca. 1.125 m².

9.2 Privates Grün - Nordwestgrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB / § 178 BauGB)

Die Flächen des Grünstreifens sind als blütenreiche Wiesen anzulegen. Dabei ist standortgerechtes gebietsheimisches Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 10 (Schwarzwald) oder bei Lieferschwierigkeiten aus dem Herkunftsgebiet 9 (Oberrheingraben mit Pfälzer Bergland) im Produktionsraum 6 (Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben) zu verwenden.

Eine extensive Wiesenpflegewie wie bei 9.1 ist vorzunehmen. Düngungen bzw. Ersatzdüngungen sollen unterbleiben. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Die Gemeinde kann betroffene Grundstückseigentümer verpflichten, die Pflanzgebote umzusetzen.

Der für diesen Teil der privaten Grünflächen bereitgestellte Bereich umfasst insgesamt ca. 320 m².

9.3 Privates Grün - Westgrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB / § 178 BauGB)

Der Grünstreifen im Westen des Planungsgebiets im Anschluss an die öffentliche Grünfläche dient der Eingrünung des Baugebiets und als Immissionschutz gegenüber den landwirtschaftlichen und Verkehrsflächenflächen.

Entlang der öffentlichen Grünfläche im Westen sind einzelne Bäume und Gehölzgruppen gemäß Pflanzliste im Anhang 11 auf ca. 40 % der Fläche anzupflanzen (StU 12/14; 3xv. bzw. verschulte Sträucher, Größe 100-150 cm). Autochthones Pflanzgut ist zu verwenden. Sie sind so anzuordnen, dass eine regelmäßige, extensive Pflege der verbleibenden Wiesenflächen gewährleistet ist. Die Pflanzung der Gehölze wird in privatem Gelände vom Eigentümer in Abstimmung mit der Gemeinde durchgeführt. Der Gehölz- bzw. Baumbestand ist auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzen Flächen des Grünstreifens sowie Flächen unterhalb von Einzelbäumen, Baumreihen und Baumgruppen sind als blütenreiche Säume oder blütenreiche Wiesen anzulegen. Dabei ist standortgerechtes gebietsheimisches Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 10 (Schwarzwald) oder bei Lieferschwierigkeiten aus dem Herkunftsgebiet 9 (Oberrheingraben mit Pfälzer Bergland) im Produktionsraum 6 (Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben) zu verwenden.

Eine extensive Wiesenpflege wie bei 9.1 ist vorzunehmen. Düngungen bzw. Ersatzdüngungen sollen unterbleiben. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Die Gemeinde kann betroffene Grundstückseigentümer verpflichten, die Pflanzgebote umzusetzen.

Der für diesen Teil der öffentlichen Grünfläche bereitgestellte Bereich umfasst insgesamt ca. 1.810 m².

9.4 Privates Grün - Süd- und Ostgrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB / § 178 BauGB)

Die beiden Grünstreifen im Süden und Osten des Planungsgebiets dienen der Durchgrünung des Baugebiets.

Die Flächen sind zu 20 % mit einheimischen Gehölzen (verschulte Sträucher, Größe 100-150 cm) gemäß Pflanzliste im Anhang 11 zu bepflanzen. Autochthones Pflanzgut ist zu verwenden.

Die Pflanzung der Gehölze wird in privatem Gelände vom Eigentümer in Abstimmung mit der Gemeinde durchgeführt. Die Eigentümer haben für die Unterhaltung der Gehölze aufzukommen. Bei Absterben der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Auf den übrigen Flächen des Grünstreifens (ca. 80 %) ist eine extensive Wiesenmischung einzusäen. Eine extensive Wiesenpflege wie bei 9.1 ist durchzuführen.

Die Gemeinde kann betroffene Grundstückseigentümer verpflichten, die Pflanzgebote umzusetzen.

Der für diesen Teil der privaten Grünflächen bereitgestellte Bereich umfasst insgesamt ca. 850 m².

9.5 Verkehrsgrün Wittentalstraße - öffentl. Grün an der Westgrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB / § 178 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche dient der äußeren Eingrünung des Baugebiets.

Entlang der Westgrenze des Baugebiets sind Bäume und Gehölze gemäß Pflanzliste im Anhang 11 auf ca. 30 % der Fläche anzupflanzen. Autochthones Pflanzgut ist zu verwenden. Sie sind so anzuordnen, dass eine regelmäßige, extensive Pflege der verbleibenden Wiesen- und Saumflächen gewährleistet ist. Der Gehölz- bzw. Baumbestand ist auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen des Grünstreifens sowie Flächen unterhalb von Einzelbäumen, Baumreihen und Baumgruppen sind als blütenreiche Säume (10 % der Fläche) oder blütenreiche Wiesen (70 % der Fläche) anzulegen. Dabei ist standortgerechtes gebietsheimisches Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 10 (Schwarzwald) oder bei Lieferschwierigkeiten aus dem Herkunftsgebiet 9 (Oberrheingraben mit Pfälzer Bergland) im Produktionsraum 6 (Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben) zu verwenden.

Eine extensive Wiesenpflege wie bei 9.1 ist vorzunehmen. Düngungen bzw. Ersatzdüngungen sollen unterbleiben. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Die Sichtschutzfunktion ist durch eine entsprechende Modellierung - langsam ansteigend von Westen her / steilere, bepflanzte Böschungen zu den Gewerbeflächen hin - zu unterstützen. Die Modellierung soll eine Höhe bis 1,50 m erhalten.

Der für diesen Teil der öffentlichen Grünfläche bereitgestellte Bereich umfasst insgesamt ca. 1.030 m².

9.6 Innendurchgrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB / § 178 BauGB)

In der Nutzungszone 1 sind je angefangenen 1.000 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum (StU 12/14; 3xv.) aus der beigefügten Artenliste anzupflanzen. Der Standort innerhalb des Grundstücks (Gewerbegebiet und private Grünflächen) ist frei wählbar.

Die Gemeinde kann betroffene Grundstückseigentümer verpflichten, die Pflanzgebote umzusetzen.

Die nicht betrieblich genutzten Grundstücksflächen sind als Grünanlagen anzulegen und zu pflegen.

Vorgärten und die nicht befestigten Grundstücksflächen sind einzugrünen. Bepflanzungen sollten sich an heimischen Arten orientieren. Die Gemeinde kann betroffene Grundstückseigentümer verpflichten, die Pflanzgebote umzusetzen.

10 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135 a + b BauGB)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen 9.1 bis 9.4 und 9.6 sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zuzuordnen.

11 Anhang zu den Festsetzungen:

Entnommen aus: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LUBW, Karlsruhe 2002

Im Hinblick auf die konkrete Situation (Straßenraum, Schattierung, Solaranlagen etc.) sind kleinkronige Sorten bzw. Arten mit schlankem, lichtem Habitus zu verwenden.

Kürzel	Wissenschaftlicher Name	
<u>Große Bäume:</u>		
SAh	Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
BAh	Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
SEr	Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle) *1
Bi	Betula pendula	(Hänge-Birke) *1
Bu	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Es	Fraxinus excelsior	(Gewöhnliche Esche)
SEi	Quercus robur	(Stiel-Eiche)
SLi	Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)
BUI	Ulmus glabra	(Berg-Ulme)
<u>Kleine bis mittelgroße Bäume:</u>		
Hb	Carpinus betulus	(Hainbuche)
ZP	Populus tremula	(Zitterpappel, Espe)
VKi	Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
BW	Salix fragilis	(Bruch-Weide)
Mb	Sorbus aria	(Echte Mehlbeere)
Vb	Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)
	Pyrus calleryana 'Chanticleer'	(Stadtbirne)
<u>Sträucher:</u>		
Ha	Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel) *1
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum)
Sc	Prunus spinosa	(Schlehe)
HRo	Rosa canina	(Echte Hunds-Rose)
OW	Salix aurita	(Ohr-Weide)
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
THo	Sambucus racemosa	(Trauben-Holunder) *2
GS	Viburnum opulus 'Sterile'	(Gewöhnlicher Schneeball)
	*1:	allergene Arten
	*2:	giftige Arten

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Dach- und Fassadengestaltung

- 1.1 Die Festsetzung der Dachneigung erfolgt durch Eintrag im "Zeichn. Teil".
- 1.2 Für alle Gebäude und Gebäudeteile sind nur Satteldächer, Pultdächer und Satteldächer in der Form von versetzten Pultdächern sowie Flachdächer zulässig.
- 1.3 Metallisch-glänzende und auffallend helle Dachflächen sind unzulässig. Lackierte Ziegel bzw. Glasziegel sind zulässig.
- 1.4 Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen).

2 Werbeanlagen

Für die Werbeanlagen gilt die Ortsbausatzung in der jeweils gültigen Fassung.

3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die befestigten Flächen sind unter Berücksichtigung betrieblicher Belange auf ein Minimum zu beschränken.

Die Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen sind soweit dort nicht mit Gefährdungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag zu rechnen ist, in wasser-durchlässigen Belägen auszuführen.

4 Einfriedungen

- 4.1 Einfriedungen zu öffentlichen Flächen hin sind so vorzunehmen, dass bei Verwendung von Maschendrahtzäunen selbige zur öffentlichen Fläche hin abgepflanzt werden müssen. Der Zaunabstand hat mind. 70 cm von der Grenze zu betragen.

Es sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, gemessen ab OK Straße bzw. Gehweg.

Im Bereich der privaten Grundstückszufahrten dürfen - um die Zufahrten gestalterisch hervorzuheben und zu betonen - Einfriedungen auf die Länge von 5,0 m beidseits von Zufahrten nur max. 0,80 m hoch sein.

- 4.2 Einfriedungen mit Mauern sind bis max. 60 cm Höhe zulässig, gemessen ab OK Straße bzw. Gehweg. Bei Verwendung von offenen Einfriedungen müssen die Anteile der Öffnungen mind. 50 % der Ansichtsfläche betragen.
- 4.3 Einfriedungen mit Stacheldraht sind nicht zulässig.



HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Hinweise des RP Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege

Darstellung des Schutzguts

Der geplante ca. 1,91 ha große Geltungsbereich des betr. B-Plans/3. BA befindet sich innerhalb zweier archäologischer Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG BW: Listen-Nr. 2, 100209544, Latènezeitliche Siedlung (um 450 v. Chr. - um 1 v. Chr.) und Listen-Nr. 3, 100209521, Römerzeitliche Siedlung (s. Abb. 1). In den überplanten Arealen ist mit archäologischen Befunden und Funden zu rechnen.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 8 - Landesamt für Denkmalpflege, Ref. 84 - Archäologische Denkmalpflege ist mindestens 8 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) schriftlich zu unterrichten. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger / Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Auf welche Weise (zahnloser Böschlöffel oder Planierdrape) und auf welche Tiefe der Oberbodenabtrag erfolgen muss, ist mit der Archäologischen Denkmalpflege abzustimmen. Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine Besprechung der beteiligten Partner (Bauträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirma) notwendig.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, müssen frühzeitig - im Vorfeld von geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen und Kampfmittelsondierungen - archäologische Voruntersuchungen (Bagger-Sondierungen) auf Kosten der Vorhabenträger durchgeführt werden.

Hierfür bedarf es vorab einer besonders frühzeitigen Abstimmung der beteiligten Partner (Vorhabenträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Bauunternehmen).

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2 Weitergehende Bestimmungen und Hinweise des LRA Breisgau-Hochschwarzwald - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

2.1 Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Das Baugebiet liegt innerhalb des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets 315.117 WSG der bnNETZE, der Gemeinde Kirchzarten, der Gemeinde Stegen und des Wasserversorgungsverbands (WVV) Himmelreich im Zartener Becken in der Schutzzone IIIB.

Zum Schutze des Grundwassers ist im Wasserschutzgebiet auf eine dauerhaft dichte und leicht zu kontrollierende Ableitung des Abwassers besonderen Wert zu legen. Auf die Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA-Regelwerke) A-142 und M-146 wird ausdrücklich verwiesen. An die Abwasserleitungen sind entsprechend der Gefährdungsabschätzung (hoch) besondere Anforderungen zu stellen, die aus der Tabelle 2 des DWA-Regelwerks A-142 entnommen werden können.

Zudem sind aus gleichem Regelwerk die Anforderungen an die Bauausführung sowie den Betrieb und die Unterhaltung zu entnehmen, wie beispielsweise Anforderungen an Dichtigkeitsprüfungen nach Fertigstellung sowie im Betrieb des Entwässerungssystems.

2.2 Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

2.3 Bodenschutz - Allgemeine Bestimmungen

1. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
2. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
3. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
4. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

5. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
6. Bei der Ansiedlung von Industrie- oder Gewerbebetrieben, die aufgrund ihrer Emissionen geeignet sind, Bodenbelastungen hervorzurufen, ist im Rahmen der Genehmigung des jeweiligen Einzelbauvorhabens eine gesonderte Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Sachgebiet Bodenschutz erforderlich.

2.4 Bodenschutz - Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

1. Der bei Baumaßnahmen bis 1,5 m Tiefe anfallende Erdaushub kann zu landschaftsbaulichen und gestalterischen Maßnahmen wiederverwendet werden.
2. Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
3. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
4. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluss an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
5. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.
6. Ober- und Unterboden sind entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 schonend und getrennt voneinander auszubauen. Sie dürfen nicht vermischt und müssen getrennt voneinander gelagert werden. Im Unterboden weisen Farbunterschiede, zunehmender Steingehalt, Veränderung der Musterung und/oder der Dichte auf einen Horizontwechsel hin. Unterboden mit unterschiedlichen Steingehalten, Farben, Mustern und/oder Dichte (Horizonte) sind ebenfalls getrennt auszubauen und zu lagern.
7. Ausgebauter Boden (z.B. Mutter- bzw. Oberboden) ist fachgerecht entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 zwischenzulagern und in nutzungsfähigem Zustand zu erhalten.

2.5 Bodenschutzkonzept

Es ist davon auszugehen, dass bei Umsetzung der Bauleitplanung durch Erschließung, Teilerschließung und Bebauung auf eine Fläche $\geq 0,5$ ha eingewirkt wird. Es wird deshalb vorsorglich darauf hingewiesen, dass gemäß der am 01.01.2021 in Kraft getretenen Änderung des LBodSchAG (§ 2 Abs. 3) der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des späteren Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept (BSK) zu erstellen hat.

Ein erforderliches BSK nach DIN 19639 ist von einer sach- und fachkundigen Person (mit Sachkundenachweis nach DIN 19639) zu erstellen und spätestens sechs Wochen vor dem Beginn der Ausführung des Vorhabens der zuständigen Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen.

Bei Eingriffen > 1 ha ist in Ergänzung zum BSK eine sach- und fachkundige Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) nach DIN 19639 zu bestellen, welche die konzeptionell erarbeiteten Maßnahmen zum Zeitpunkt der Planung und Ausführung überwacht.

Darüber hinaus kann gemäß § 4 Abs. 5 die zuständige Bodenschutzbehörde im Einzelfall die Beauftragung einer BBB nach DIN 19639 verlangen, wenn bei Vorhaben auf einer Fläche von mehr als 3000 m² Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird.

Es wird empfohlen sowohl das BSK als auch die BBB so früh wie möglich in die Planung zu integrieren, so dass alle technischen und organisatorischen Maßnahmen in ausreichendem Umfang benannt werden, um die vorsorgliche Vermeidung und Minderung von schadhaften Bodenveränderungen sowie die Wiederherstellung von Bodenfunktionen im Zuge der Ausschreibung und zum Zeitpunkt der Umsetzung des Vorhabens vollumfänglich berücksichtigen zu können. Erfahrungsgemäß können mit frühzeitiger Integration eines BSK und einer fachkundigen BBB in der Planungsphase teilweise erhebliche Kosten aufgrund geringerer Flächeninanspruchnahme und verringerter Bodenbewegung eingespart werden. Eine BBB kann bei frühzeitiger Beteiligung außerdem zu einer kosten- und verfahrensoptimierten Bodenverwertung und -entsorgung beitragen. Kulturfähige Bodenschichten können dadurch einer hochwertigen Verwertung (Bodenverbesserung) zugeführt werden, anstatt teurer Entsorgung.

Weitergehende Informationen zum Thema „Bodenschutzkonzept“ erteilt die Untere Bodenschutzbehörde (Fachbereich 440 - Wasser und Boden) beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald.

3 Hinweis des RP Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

3.1 Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Älterem Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4 Hinweise des LRA Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 420 - Naturschutz

4.1 Baum- und Verbisschutz

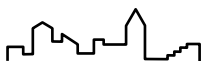
Auf Baumschutz (Dreibock) bzw. Verbisschutz aufgrund der Lage des Planungsgebiets angrenzend an die offene Landschaft ist zu achten.

4.2 Minimierung von Vogelschlagrisiken

Großflächige, vertikal zusammenhängende Glasflächen ab einer Fläche von drei Quadratmetern müssen durch technische Maßnahmen für Vögel sichtbar gemacht werden. Verspiegelte Fassaden oder volltransparente Verglasungen über Eck sind nicht zulässig.

4.3 Außenbeleuchtung

Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweiser Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (z.B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden.



Die Leuchten sind staubdicht auszuführen und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers oder der freien Landschaft. Nächtliche Fassaden- und Gartenbeleuchtungen sind zum Schutz nachtaktiver Insekten von 22 bis 6 Uhr unzulässig.

Freiburg, den 14.02.2022 LIF-ta
28.02.2023 LIF-HAR-ta
31.08.2023 LIF-FEU-ta

Stegen, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

.....
Kleeb, Bürgermeisterin

 183Sch10.docx

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Schriftlichen Festsetzungen unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Stegen übereinstimmt:

- Aufstellungsbeschluss
- Offenlage
- Satzungsbeschluss

Stegen,

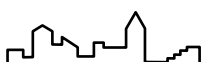
.....
Kleeb, Bürgermeisterin

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung v. 04.01.2023 durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom und Aushang vom

Stegen,

.....
Kleeb, Bürgermeisterin



Fertigung:

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG

- zum Bebauungsplan
"Gewerbepark Stegen - 3. BA"
- zu den örtlichen Bauvorschriften
zum Bebauungsplan
"Gewerbepark Stegen - 3. BA"

der Gemeinde Stegen
(Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit dem Bebauungsplan "Gewerbepark Stegen - 3. BA" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der bereits ansässigen Fa. Wandres geschaffen werden.

Mit der Ausweisung des Baugebiets in Stegen will die Gemeinde die eigene Wirtschaftsstruktur stärken und mit der Erweiterung des Betriebs werden neue Arbeitsplätze geschaffen und gesichert.

Der Bebauungsplan wird als sog. "qualifizierter Bebauungsplan" nach § 30 Abs. 1 BauGB erstellt und trifft u.a. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen, Bauweise und Verkehrsflächen.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Regionalplan

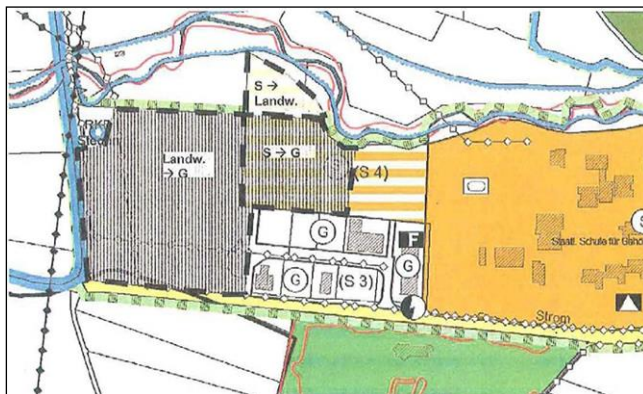
Stegen ist nach Aussage des Regionalplans "Südlicher Oberrhein" ein Ort mit Eigenentwicklung. Mit der Ausweisung des Gewerbegebiets soll die Erweiterung eines bereits ansässigen Gewerbebetriebs ermöglicht sowie die eigene Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde damit gestärkt werden.

2.2 Flächennutzungsplan

Die überplante Fläche ist in der rechtswirksamen Änderung des FNP des GVV "Dreisamtal" als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der B-Plan gilt somit aus dem FNP entwickelt.

Planausschnitt wirksamer FNP

FNP-Änderung 2013



(Quelle: fsp Stadtplanung, 2012)

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst ca. 1,91 ha, liegt im Nordwesten der Gemeinde Stegen auf Gemarkung Stegen und grenzt im Süden an die Straße "Im Gewerbepark" und im Norden an das bestehende Retentionsbodenfilterbecken bzw. das ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet. Im Osten grenzt es an das bestehende Gewerbegebiet Erweiterung "Gewerbepark Stegen" und im Westen an die Wittentalstraße.

Beim Planungsgebiet handelt es sich vorwiegend um Wiesenflächen, die regelmäßig gemäht werden. Das Gelände fällt nach Westen und Norden leicht ab.

4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Betriebsentwicklungskonzept

Mit der Erweiterung des B-Plans "Gewerbepark Stegen" wurden 2013 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der Fa. Wandres geschaffen. Zwischenzeitlich ist das Betriebsgelände mit einer Fertigungshalle und einem Verwaltungsgebäude vollständig bebaut. Die Fa. Wandres beschäftigt aktuell ca. 146 Mitarbeiter an ihren Standorten in Stegen und Wagensteig und benötigt für die Produktion ein weiteres Gebäude. Diese Produktionshalle soll in Verlängerung der bestehenden Produktionshalle mit annähernd gleichem Ausmaß in westlicher Richtung errichtet werden. An der Westseite der geplanten Produktionshalle sind des Weiteren eine Laderampe sowie 2 Andockstationen für Lkw vorgesehen. Im Untergeschoss der geplanten Halle ist eine Tiefgarage für Mitarbeiterstellplätze vorgesehen. Damit wird eine zusätzliche Flächenversiegelung von oberirdischen Stellplätzen vermieden. Des Weiteren ist für die Entwicklung und Ausbildung von Mitarbeitern der Bau eines Technikums geplant. Damit können neue Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen werden und der Standort des Betriebs gesichert werden. Dieses zweite Gebäude soll parallel zur geplanten Produktionshalle östlich des Retentionsbodenfilterbeckens errichtet werden.

Diese Ansiedlung bedarf keiner weiteren Erschließungsmaßnahme. Die Flächen für die Betriebserweiterung wurden seitens des Betriebs bereits von der Gemeinde erworben.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Im gesamten Plangebiet werden Vergnügungsstätten im Hinblick auf die konkrete Betriebserweiterung, aber auch im Hinblick auf die Nähe zum Bildungs- und Beratungszentrum für Hörgeschädigte sowie hinsichtlich des "trading-down-Effekts" ausgeschlossen. Bei einer vermehrten Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet wäre ein Qualitätsverlust des Gebiets durch Verdrängung der Angebots- und Nutzungsvielfalt eines klassischen Gewerbegebiets mit Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zu befürchten.

Des Weiteren wurden Tankstellen im Hinblick auf den dafür erforderlichen Flächenbedarf sowie die Lage des Planungsgebietes ausgeschlossen.

Da die Gemeinde Stegen derzeit über keine weiteren gewerblichen Bauflächen verfügt, sollen die neu überplanten Flächen der reinen gewerblichen Nutzung vorbehalten werden und auch Anlagen für sportliche Zwecke sowie eine Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen werden. Damit erscheint der Ausschluss der beschriebenen Nutzungen im Planungsgebiet gerechtfertigt.

Gleichzeitig wird mit dem Ausschluss einer Einzelhandelsnutzung damit der Zielsetzung der Raumordnung entsprochen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgten in Anlehnung des bestehenden Gewerbegebietes. Die max. zulässige GRZ nach BauNVO wird damit für bauliche Anlagen nicht ausgeschöpft, so dass damit auch den Belangen des Landschaftsbilds Rechnung getragen wird.

Im vorliegenden B-Plan ist die Planung im Vorfeld schon soweit hinreichend konkret, dass Baufenster sowie private Grünflächen ausgewiesen wurden. Bei der Überprüfung der GRZ hat sich gezeigt, dass die bisher festgesetzte GRZ von 0,6 und GFZ von 1,2 ausreichend ist. Eine effiziente Nutzung der Fläche sowie sparsamer Umgang mit Grund und Boden wird durch die Unterbringung der Mitarbeiterstellplätze in einer Tiefgarage vorgesehen. Des Weiteren kann die festgesetzte GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO zu 50 % für notwendige Zufahrten bis zu einer max. GRZ von 0,8 überschritten werden. Diese Überschreitung wird für die Zufahrt, die Wendemöglichkeit für LKW sowie die An-dienung über das östlich gelegene Betriebsgebäude vom Betrieb in Anspruch genommen.

Wie aus dem Zeichn. Teil ersichtlich, soll mit der Ausweisung der öffentlichen und privaten Grünflächen dem Landschaftsbild, aber auch dem Lokalklima Rechnung getragen werden. Der Fachbereich Struktur- und Wirtschaftsförderung beim LRA hat im Verfahren darauf hingewiesen, dass Maßnahmen ergriffen werden sollten, um den "Hitzeinseleffekt" des Bauvorhabens zu mindern. Dem wird mit der Ausweisung der Grünfläche und der Festsetzung der GRZ mit 0,6 Rechnung getragen.

Aufgrund der geplanten Nutzung und der sich daraus ergebenden bautechnischen Anforderungen ist eine mehrgeschossige Bebauung vor allem im Bereich der Produktion nicht möglich.

In der Abwägung der genannten konkurrierenden Belange, auch unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, sind daher die Belange des Orts- und Landschaftsbilds sowie des Lokalklimas unter Berücksichtigung der betrieblichen Situation höher zu werten.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass sich entsprechend § 21 Abs. 5 BauNVO die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen erhöht, die unter der Geländeoberfläche oder in einem Untergeschoss hergestellt werden.

4.3.2 Höhen und Höhenlage baulicher Anlagen

Die max. Wand- und Firsthöhe wurde in Anlehnung an die bestehende Bebauung bzw. den angrenzenden B-Plan mit 8,00 m bzw. 13,00 m festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt zur Bemessung der Wand- und Firsthöhe wurde im Zeichnerischen Teil mit 369,10 m ü. NN festgelegt. Dabei findet das nach Westen sowie Norden fallende vorhandene Gelände Berücksichtigung.

4.4 Bauweise

Für das Gewerbegebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt, die als offene Bauweise definiert wird und in der Baukörper mit einer Länge bis zu 95,00 m zulässig sind.

Die Planungsabsichten bzw. betrieblichen Erfordernisse des anzusiedelnden Betriebs machen die Festsetzungen der abweichenden Bauweise verbunden mit einer größeren Baukörperlänge erforderlich.

4.5 Grundstückszufahrten / Zufahrtsverbot

Mit den einschränkenden Festsetzungen zur Anzahl und Breite der Grundstückszufahrt sowie einem Zufahrtsverbot westlich und östlich der Zufahrt soll zum einen der Zufahrtsverkehr gebündelt, zum anderen die Versiegelung reduziert und eine angemessene straßenseitige Eingrünung des Gewerbegrundstücks gewährleistet werden. Damit wird auch das Gefährdungspotential für die Nutzer des Radwegs durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge reduziert.

4.6 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt im Süden über die Straße "Im Gewerbepark" in nördlicher Richtung. Eine Zufahrt des Betriebsgeländes von der Wittentalstraße ist nicht vorgesehen.

Mit der Erweiterung der Produktion ist künftig von einem Lkw-Aufkommen von Fahrzeugen mit 7,5 - 11 t bis zu 5 pro Tag und Fahrzeugen mit mehr als 18 t bis 1 pro Woche auszugehen.

Für den Lkw-Verkehr soll westlich der Produktionshalle eine Wendemöglichkeit auf dem Grundstück geschaffen werden. Gleichzeitig ist aber auch die Anbindung an das bestehende Betriebsgelände zwischen den beiden geplanten Gebäuden als interne Erschließung vorgesehen. Die Zufahrt zur Tiefgarage für die Mitarbeiterstellplätze soll südlich der Produktionshalle erfolgen.

Damit wird ein Kreuzungsverkehr von Pkw mit an- und abfahrendem Lkw-Lieferverkehr vermieden.

Bei der neu geplanten Zufahrt auf das Betriebsgelände soll eine Beschilderung erfolgen, die den abfahrenden Lkw-Verkehr in östliche Richtung lenkt zur direkten Ausfahrt der Straße "Im Gewerbepark" auf die L 133. Damit wird eine Gefährdung des Radverkehrs entlang der Wittentalstraße vermieden.

Mit der Herstellung der Zufahrt verschieben sich die Standorte der geplanten Straßenbäume entlang der Straße "Im Gewerbepark" geringfügig, die i.R.d. rechtskräftigen B-Plans Erweiterung "Gewerbepark Stegen" festgesetzt wurden. Die Anzahl der Bäume bleibt dabei unverändert.

4.7 Flächen für Stellplätze

Im Bereich des südlichen Baufensters ist eine Fläche zur Anlage einer Tiefgarage zur Unterbringung der Mitarbeiterstellplätze ausgewiesen. Des Weiteren ist östlich der Zufahrt eine Fläche für 2 oberirdische Besucherstellplätze ausgewiesen.

4.8 Grünflächen

Entlang der Wittentalstraße in der Fortsetzung der bereits vorhandenen öffentlichen Grünfläche südlich der Straße "Im Gewerbepark" wird ein ca. 14,50 m breiter öffentlicher Grünstreifen zur äußeren Eingrünung des Gewerbegebiets ausgewiesen. Daran schließt sich eine private Grünfläche an, die das Gewerbegebiet entsprechend zum westlichen Ortsrand hin einbindet bzw. im nördlichen Bereich einen Abstand zum vorhandenen Retentionsbodenfilterbecken schafft. Nach Norden ist zum Landschaftsschutzgebiet hin ebenfalls eine ca. 10,00 m breite private Grünfläche zur Einbindung vorgesehen. Durch die Ausweisung privater Grünflächen zwischen der Straße "Im Gewerbepark" und der geplanten Bebauung sowie nach Osten zwischen bestehender und geplanter Bebauung ist eine innere Durchgrünung des Gebiets gewährleistet.

4.9 Örtliche Bauvorschriften

Es wird eine Dachneigung von 0 - 20° festgesetzt. Damit wird dem Bauherren ein entsprechender Gestaltungsspielraum eingeräumt.

Die Festsetzungen zu den Einschränkungen bei den Materialien für die Dach- eindeckung werden mit der Lage des Gewerbegebiets in einem sensiblen Landschaftsraum und der Einsehbarkeit begründet.

Des Weiteren wurden Regelungen zu Einfriedungen im Hinblick auf die äußere Einbindung des Gewerbegebiets getroffen.

Hinsichtlich der Gestaltung der Werbeanlagen wird auf die Ortsbausatzung zu Werbeanlagen in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. In der Satzung werden Festsetzungen zu Art und Umfang der Werbeanlagen getroffen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Gewerbegrundstücke gewährleisten und die Versiegelung minimieren. Neben einem attraktiveren Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.

Die Festsetzungen der Einfriedungen wurden im Hinblick auf die gestalterischen Vorstellungen für den Gewerbepark getroffen. Im Bereich von Straßeneinmündungen wurde die max. Höhe reduziert, um die Zufahrten gestalterisch hervorzuheben und zu betonen. Mit den Festsetzungen zur Einfriedung entlang der öffentlichen Straßen soll der Lage des Gewerbeparks angrenzend an die freie Landschaft Rechnung getragen werden. Dabei wird Wert gelegt auf eine straßenseitig offene Einfriedung, die durch die Hinterpflanzung als "grünes" Element und nicht als geschlossene Wand in Erscheinung tritt. Aus diesem Grund werden auch Mauern in ihrer Höhe begrenzt. Geschlossene Einfriedungen mit größerer Höhenentwicklung entsprechen eher einem städtischen Bild und entsprechend aus planerischer Sicht nicht den offenen Strukturen des Landschaftsraums.

4.10 Erdmassenausgleich

Da das Planungsgebiet durch die Straße "Im Gewerbepark" bereits erschlossen ist, ist ein Höherlegen des Geländes nicht möglich.

Des Weiteren ist im Hinblick auf den innerbetrieblichen Ablauf das Gelände im bestehenden Höhenniveau angrenzend an das östlich gelegene bestehende Betriebsgelände beizubehalten. Ein Teil des Bodenaushubs kann ggf. für die unter Ziff. 9.5 festgesetzte Modellierung der öffentlichen Grünfläche im westlichen Bereich des Planungsgebiets verwendet werden.

5 Umweltbericht

Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Auswirkungen auf den Artenschutz

Mit der Ausarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung¹ wurde Dr. Luisa Steiner, IFÖ, Bad Krozingen, beauftragt. Das Gutachten vom 02.10.2019 ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Die spezielle artenschutzrechtliche Potentialabschätzung kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung und bei vollständiger Umsetzung der genannten sich aus fachgutachterlicher Sicht keine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten ergibt. Aus diesem Grund sind keine weitergehenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen erforderlich.

Die im Gutachten aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen wurden in die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Dabei handelt es sich um Festsetzungen zu Vermeidungsmaßnahmen.

¹ „Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung – Gewerbepark Stegen 3. BA“, Gemeinde Stegen, Büro IFÖ, 79189 Bad Krozingen, 02.10.2019

Auswirkungen auf die Schutzgüter

In einer Tabelle werden gemäß §1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG (Eingriffsregelung) für die einzelnen zu beurteilenden Schutzgüter die Umweltauswirkungen der Planung unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes dargestellt und der erforderliche Ausgleich aufgeführt.

In einem Fazit wird dargelegt, ob erhebliche Beeinträchtigungen für das jeweilige Schutzgut verbleiben.

Die Umweltprüfung gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG für die Schutzgüter kommt zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung der festgelegten Maßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter verbleiben.

Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Das geplante Vorhaben lässt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren. Es stellt einen Eingriff nach § 14 BNatSchG i.V.m. § 14 NatSchG dar.

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans "Gewerbepark Stegen - 3. BA" überlagert einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Erweiterung "Gewerbepark Stegen". Dies wird bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Der Bilanzierung nach der Ökokontoverordnung wurde der Zeichnerische Teil des Bebauungsplans "Gewerbepark Stegen - 3. BA" mit Stand vom 14.02.2022 incl. der Planungsrechtlichen Festsetzungen zugrunde gelegt.

Es ergab sich ein nach der Ökokontoverordnung ermitteltes

• ein Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Boden	55.300 Ökopunkte
• ein Ausgleichsdefizit f. das Schutzgut Pflanzen/Tierwelt	32.281 Ökopunkte
Gesamt	87.581 Ökopunkte

Als externe Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahme wird die Maßnahme Nr. WR1: „Entwicklung eines strukturreichen Waldrands: Waldweber“ aus dem Ökokonto der Gemeinde Stegen (5.1.2 Waldrandentwicklung, Unterpunkt 5.1.2.1, 27.07.2022) herangezogen.

Das FlStck. 147/1 ist im Eigentum der Gemeinde Stegen.

6 Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation (vorh. Revisionsschacht im FlSt.Nr. 31/2) in der Straße "Im Gewerbepark".

Das Regenwasser - Oberflächen- und Dachflächenwasser - wird über die bestehende Kanalisation (Grundstücksanschluss im FlSt.Nr. 31/2) in der Straße "Im Gewerbepark" und das Retentionsfilterbecken in den Eschbach geleitet.

Das Becken ist in seiner Kapazität dafür ausgelegt. Ein Revisionsschacht ist vom Grundstückseigentümer an der Grundstücksgrenze zu setzen. Auf dem Grundstück 31 / 2 sind keine weiteren, zusätzlichen Maßnahmen erforderlich. Die Schadlosigkeit des Dachflächenwassers muss vor Einleitung nachgewiesen werden.

Für das bestehenden Retentionsbodenfilterbecken wurde ein Wasserrechtsverfahren für die Ertüchtigung bzw. die Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis des Beckens durchgeführt. Eine Genehmigung liegt vor.

Die Frischwasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an die Wasserleitung (Grundstücksanschluss im Flst.Nr. 31/2) in der Straße "Im Gewerbepark".

Für die Energieversorgung ist keine zusätzliche Trafostation erforderlich.

7 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für den 3. BA des Gewerbeparks ist gesichert, Hydranten sind vorhanden.

8 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 1,91 ha =	100,0 %
öffentliche Grünflächen	ca. 0,11 ha =	5,8 %
private Grünflächen	ca. 0,41 ha =	21,5 %
Nettobaufläche - Gewerbegebiet	ca. 1,39 ha =	72,7 %

9 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für

Grenzregelung

Erschließung,

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplans notwendig werden.

Freiburg, den 14.02.2022 LIF-ta
12.09.2022 LIF-ba
28.02.2023 LIF-HAR-ta
31.08.2023 LIF-ba

Stegen, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

.....
Kleeb, Bürgermeisterin

 183Beg10.docx

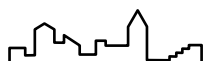
RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung v. 04.01.2023
durch Bekanntmachung
im Amtsblatt vom und
Aushang vom

Stegen,

.....

Kleeb, Bürgermeisterin



Fertigung:

Anlage:

Blatt:

UMWELTBERICHT

mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

zum Bebauungsplan **"Gewerbepark Stegen - 3. BA"**

der Gemeinde Stegen

(Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)



(Quelle: Planungsbüro Fischer, 2021)

PLANUNGSBÜRO FISCHER GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG

STADTPLANUNG - ARCHITEKTUR - LANDSCHAFTSPLANUNG

Stand: 31.08.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ausgangssituation	1
1.1	Erfordernis der Planaufstellung	1
1.2	Verfahrensstand	1
1.3	Lage im Raum / Geltungsbereich	2
2	Rechtsgrundlagen und Ziele des Umweltschutzes	5
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Umweltziele	6
2.3	Methodik - Anwendung Eingriffsregelung	7
3	Planerische Vorgaben	8
3.1	Übergeordnete Planungen	8
3.2	Schutzgebiete	9
4	Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung	13
5	Artenschutzrechtliche Prüfung	13
5.1	Rechtliche Vorgaben	13
5.2	Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung	14
6	Derzeitiger Umweltzustand und Auswirkungen der Planung	14
6.1	Derzeitiger Umweltzustand	14
6.1.1	Mensch	14
6.1.2	Fläche	15
6.1.3	Boden.....	15
6.1.4	Grundwasser.....	15
6.1.5	Oberflächengewässer.....	16
6.1.6	Klima/Luft.....	17
6.1.7	Pflanzen- und Tierwelt.....	17
6.1.8	Landschafts-/Ortsbild.....	17
6.1.9	Kultur- und sonstige Schutzgüter.....	17
6.2	Umweltauswirkungen der Planung	18
7	Maßnahmen innerhalb des Planungsgebiets	23
7.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für den Artenschutz	23
7.2	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die Eingriffsregelung	24
7.2.1	Privates Grün - Nordgrenze.....	24
7.2.2	Privates Grün - Nordwestgrenze	24
7.2.3	Privates Grün - Westgrenze	25
7.2.4	Privates Grün - Süd- und Ostgrenze	25
7.2.5	Verkehrsrün Wittentalstraße - öffentl. Grün an der Westgrenze	26
7.2.6	Innendurchgrünung.....	26

8	Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanz lt. ÖKVO	27
8.1	Schutzgut Boden	27
8.2	Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt	31
9	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	34
9.1	Artenschutzrechtlicher Ausgleich	34
9.2	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	34
10	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets	34
10.1	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	34
11	Planungsalternativen	35
11.1	Nullvariante	35
11.2	Alternativen	35
12	Zusätzliche Angaben	35
12.1	Monitoring	35
12.2	Zusammenfassung	36
12.3	Quellenverzeichnis	42

Gutachten als Anlage

- Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung
Gewerbepark Stegen 3. BA, Gemeinde Stegen
erstellt von IFÖ, Bad Krozingen, 02.10.2019, ergänzt im Mai 2022

Anhang

- externe Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahme wird die Maßnahme Nr. WR1:
„Entwicklung eines strukturreichen Waldrands: Waldweber“ aus dem Ökokonto
der Gemeinde Stegen (5.1.2 Waldrandentwicklung, Unterpunkt 5.1.2.1,
27.07.2022)

1 Anlass und Ausgangssituation

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für diesen Umweltbericht ist die Erstellung des Bebauungsplans "Gewerbepark Stegen - 3. BA" der Gemeinde Stegen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Der vorhandene Bebauungsplan zur Erweiterung des "Gewerbeparks" wird in Teilen überplant und geändert. Durch die Erstellung des Bebauungsplans "Gewerbepark Stegen - 3. BA" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der bereits ansässigen Fa. Wandres geschaffen werden.

Der Bebauungsplan "Gewerbepark Stegen - 3. BA" ist ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 18.7 zum UVPG, das nicht UVP-pflichtig ist bzw. für das keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen ist, da die Schwellenwerte, in Bezug auf die Grundfläche, nicht überschritten werden (§§ 3a und 3b UVPG).

Mit der Ausweisung des Baugebiets in Stegen will die Gemeinde die eigene Wirtschaftsstruktur stärken und mit der Erweiterung des Betriebs werden neue Arbeitsplätze geschaffen und gesichert.

Der Bebauungsplan wird als sog. "qualifizierter Bebauungsplan" nach § 30 Abs. 1 BauGB erstellt und trifft u.a. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen, Bauweise und Verkehrsflächen (s. Begründung B-Plan).

1.2 Verfahrensstand

Der Gemeinderat der Gemeinde Stegen hat die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbepark Stegen - 3. BA" beschlossen.

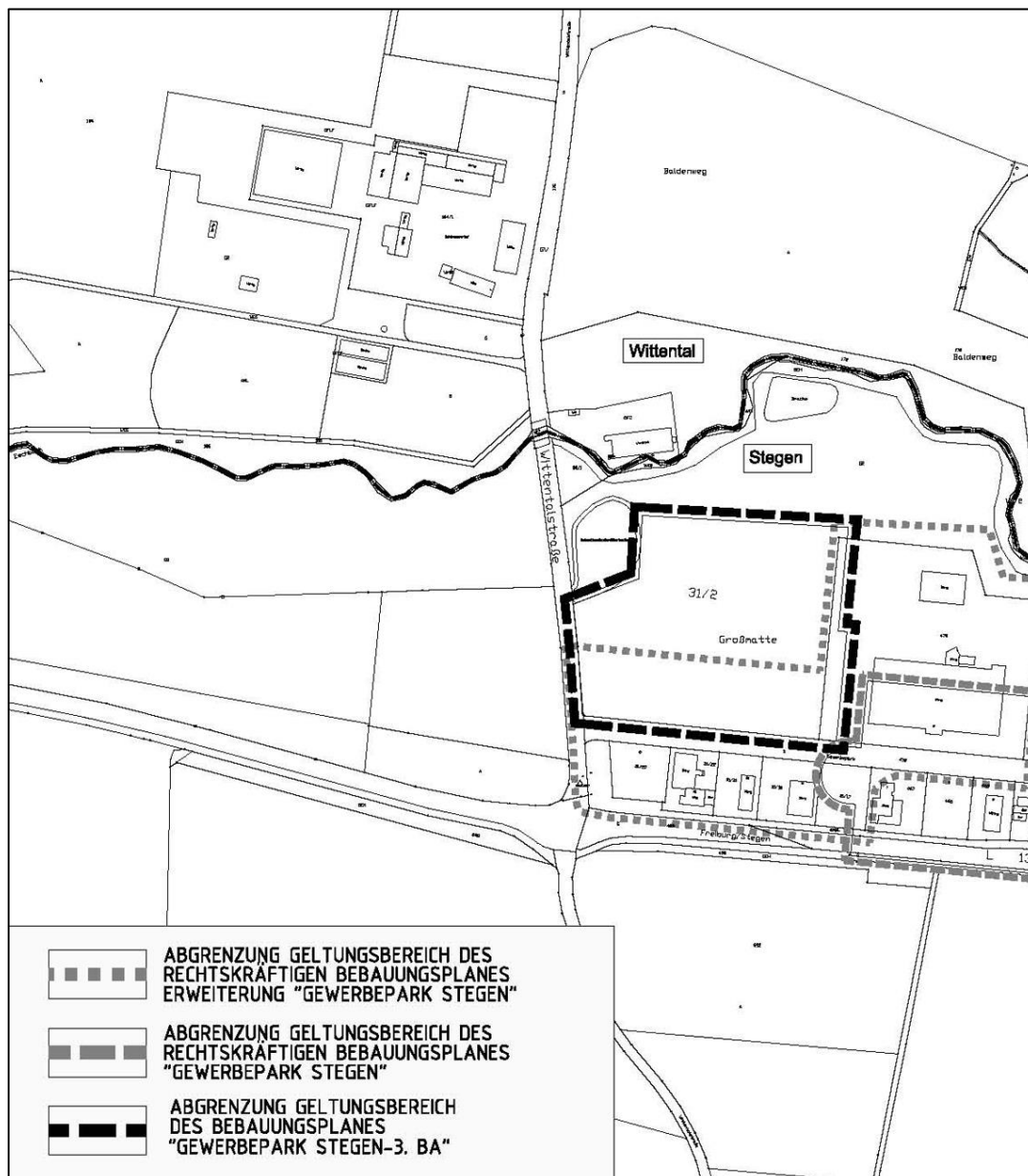
Nach dem Aufstellungsbeschluss wurde der Umweltbericht zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB nach § 4 Abs. 1 BauGB erarbeitet.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Vorfeld der Erstellung einer Umweltprüfung festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der umweltschützenden Belange für die Abwägung zu erfolgen hat.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde der Umweltbericht entsprechend den vorliegenden Stellungnahmen der TöB überarbeitet sowie die naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme ergänzt.

1.3 Lage im Raum / Geltungsbereich

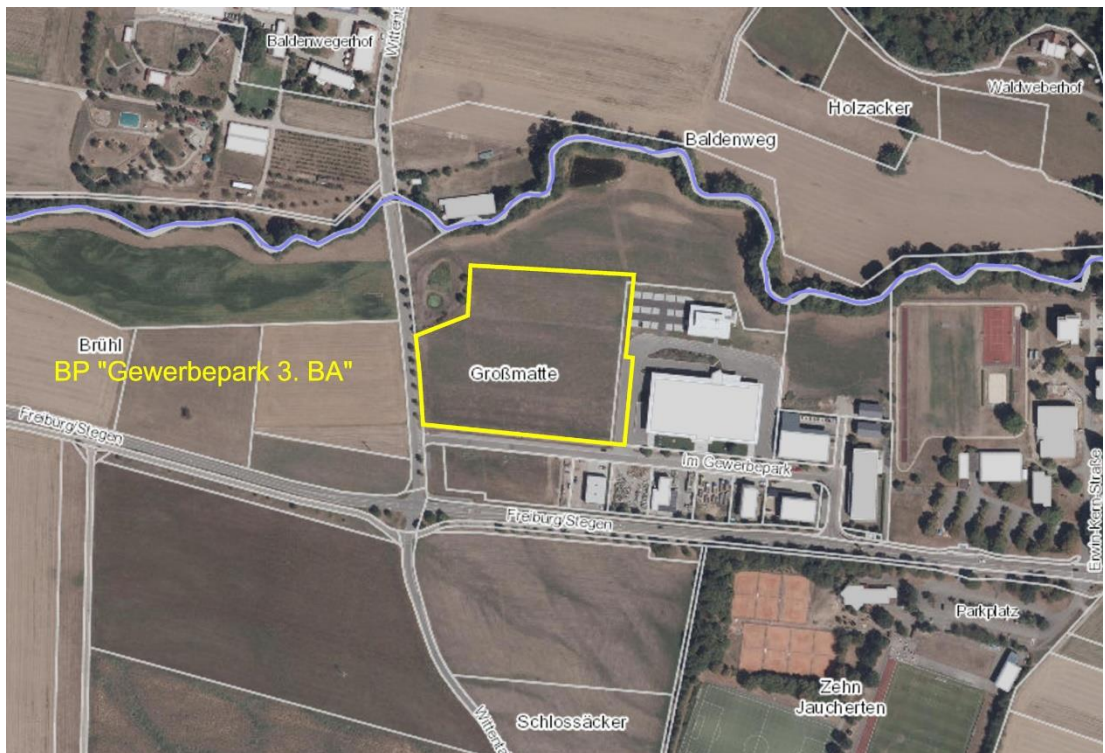
Planausschnitt: Übersichtsplan



(Quelle: Büro Fischer, Februar 2023)

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst ca. 1,91 ha, liegt im Nordwesten von Stegen und grenzt im Süden an die Erschließungsstraße des Gewerbe-parks („Im Gewerbepark“) an. Im Osten grenzt es an das bestehende Gewerbegebiet "Gewerbepark Stegen" und im Westen an die Wittentalstraße. Im Norden wird es durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt, die einen Puffer zum Eschbach bilden.

Im östlichen und südlichen Bereich des Planungsgebiets überlagert der Bebauungsplan "Gewerbepark Stegen - 3. BA" einen Teilbereich des Geltungsbereichs des B-Plans Erweiterung "Gewerbepark Stegen" (Grundstück nördl. der Erschließungsstraße und Grundstück im Osten (Wirtschaftsweg und Betriebsgelände der Fa. Wandres GmbH micro-cleaning)).

Luftbildausschnitt: Übersichtsplan

(Quelle: LUBW, Abfrage Februar 2023)

Mit Inkrafttreten des B-Plans "Gewerbepark Stegen - 3. BA" wird dieser überlagerte Teilbereich im rechtskräftigen Bebauungsplan Erweiterung B-Plan "Gewerbepark Stegen" geändert.

Planausschnitt: Erweiterung Bebauungsplan "Gewerbepark Stegen"



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

GE	GEWERBEGEBIET GE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
0,6	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
(12)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
WH	WANDHÖHE WH ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
FH	FIRSTHÖHE FH ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
o	OFFENE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
a	ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
---	BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB UND § 23 Abs. 3 BauNVO)
---	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
---	FUSS- UND RADWEG/WIRTSCHAFTSWEG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
---	FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
---	TRAFOSTATION / KABELVERTEILERSCHRANK
---	LÄNGSPARKER (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
---	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
---	EIN- UND AUSFAHRTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
---	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
---	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSFLÄCHE
---	PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
---	ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
---	ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
---	FLÄCHEN VON DER BEBAUUNG ERDZUHALTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
---	ST = STELLPLÄTZE
---	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

0-20° DACHNEIGUNG ALS MINDEST-/HÖCHSTMASS
 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- HAUPTABWASSERLEITUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB) UNTERIRDISCH
- ARCHÄOLOGISCHES KULTURDENKMAL
- WASSERSCHUTZGEBIET

HINWEISE

- GRUNDSTÜCKSGRENZE BESTAND
- ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEPARK STEGEN"
- HÖHENBEZUGSPUNKT

NUTZUNGSSCHABLONE

1	2	3	4	5	6	7	8
1 = ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2 = ZAHL DER VOLLGESCHOSS ALS HÖCHSTGRENZE	3 = GRUNDFLÄCHENZAHL (IGRZ)	4 = GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)	5 = BAUWEISE	6 = DACHNEIGUNG	7 = WANDHÖHE WH ALS HÖCHSTGRENZE IN M	8 = FIRSTHÖHE FH ALS HÖCHSTGRENZE IN M

1	2
GE -	GE -
0,6 (12)	0,6 (12)
a A: 0 - 20° B: 0 - 20°	a A: 0 - 20° B: 0 - 20°
A: WH = 6,25m B: WH = 8,00m FH = 13,00m	A: WH = 6,25m B: WH = 8,00m WH = 10,00m

GEMEINDE STEGEN, OT. OBERBRUNNEN			
ERWEITERUNG B-PLAN "GEWERBEPARK STEGEN"			
1:00000	14.07.2023	AK: 1906/2023/02/01/02/03/04	
1:10000	14.07.2023	AK: 1906/2023/02/01/02/03/04	
PLANUNGSBÜRO FISCHER			
17990 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32			
TEL: 0761 770342-0 FAX: 7532-24			
EMAIL: info@planungsbuero-fischer.de			

(Quelle: Büro Fischer, 2021)



Das Planungsgebiet wird derzeit im Osten und Süden bereits gewerblich genutzt. Im östlichen Bereich des Gewerbeparks befinden sich Gemeindeeinrichtungen wie der Bauhof, das Haus der Vereine sowie die Feuerwehr.

Die sich nach Norden an das Gelände anschließenden, nicht bebauten Flurstücke werden landwirtschaftlich als Wiesen und Weideflächen bewirtschaftet. Diese bilden einen Puffer zum Eschbach und sind externe Ausgleichsflächen für bisherige Eingriffe in die Flächen zur Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbepark Stegen.

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die bereits bestehende Erschließungsstraße "Im Gewerbepark".

2 Rechtsgrundlagen und Ziele des Umweltschutzes

2.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine **Umweltprüfung** durchzuführen. In der Umweltprüfung sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans vorbereitet werden, zu ermitteln.

In einem Umweltbericht, der gemäß Anlage 1 BauGB zu erstellen ist, werden die umweltrelevanten Belange dargestellt. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung.

In der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung sind als Ergebnisse der Umweltprüfung der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Bedenken zu berücksichtigen. In einer Zusammenfassenden Erklärung (Umwelterklärung) ist nach Abschluss des Bauleitverfahrens darzulegen, inwieweit die Anregungen der Behörden berücksichtigt wurden.

Nach Realisierung der Planung sind gemäß § 4c BauGB die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen frühzeitig entgegenwirken zu können.

Der Umweltbericht trifft gemäß § 34 BNatSchG Aussagen, ob eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten erfolgt. Des Weiteren werden auch Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß § 39 und § 44 BNatSchG getroffen.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuchs 2011 gemäß § 1a Abs. 5 BauGB *soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.* Entsprechende Maßnahmen wie Begrünung, Reduzierung des Versiegelungsgrades werden im Umweltbericht innerhalb der Schutzgüter Klima, Boden und Wasser behandelt. Technische Maßnahmen für den Klimaschutz werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Gemäß § 1a Abs. 3 i.V.m. § 18 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (**Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz**) in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen im Bebauungsplan oder auch an anderer Stelle. Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

2.2 Umweltziele

Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§§ 1 u. 3 BImSchG, § 1 (6) BauGB) - Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) BauGB) - Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie Belange der Erholung (§ 1 (6) BauGB) - Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) BauGB) - Bemessungsgrundlage: Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§§ 1 u. 4 BBodSchG, § 1a (2) BauGB) - Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung 2017, Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme auf max. 30 ha/Tag bis 2030
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§§ 1 u. 4 BBodSchG, § 1a (2) BauGB) - Erhalt von natürlichen Bodenfunktionen sowie von Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (§§ 1 u. 2 BBodSchG)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Sichern der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen (§ 1 WHG) - Erhalt der Funktions- und Leistungsfähigkeit sowie Schutz vor nachteiligen Veränderungen (§ 6 (1) WHG) - Erhalt der Grundwasserneubildung (§ 12 WG) - Erhalt der natürlichen oder naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen (§ 1 (3) BNatSchG) - Verpflichtung zur Abwasserbeseitigung und zur Versickerung von Niederschlagswasser (§ 55 WHG) - Erhalt des natürlichen Zustands von Gewässern beim Gewässerausbau (§ 67 WHG)
Klima/Luft	<p>Schutz von Flächen mit bioklimatischen und / oder lufthygienischen Funktionen (§§ 1 (6) u. 1a (5) BauGB, § 1 (3) BNatSchG)</p> <p>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (§ 1a (5) BauGB)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung 2017, Reduzierung der Treibhausgasemissionen um mind. 40 % bis 2020 gegenüber 1990

Pflanzen-/Tierwelt und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung/Ausgleich/Ersatz von erheblichen Beeinträchtigungen / Eingriffen von Natur und Landschaft (§§ 13 - 15 BNatSchG, §§ 14 u. 15 NatSchG) - Schutz von biologischer Vielfalt sowie Tier- und Pflanzenpopulationen (§ 1 (6) BauGB, § 1 BNatSchG) - Schutz der Natura 2000-Gebiete (§ 1 (6) BauGB, § 2 BNatSchG) - Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG - Ziele und Vorgaben der Schutzgebiete: NSG, Nationalpark, Biosphärenreservat, LSG, Naturpark, Naturdenkmal, geschützter Landschaftsbestandteil, gesetzlich geschützte Biotope (§§ 23 - 30 BNatSchG)
Landschafts-/ Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung des Landschaftsbildes (§§ 1 (6) u. 1a (3) BauGB) - Erhalt von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts (§ 1 (4) BNatSchG)
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Nachhaltige städtebauliche Entwicklung (§ 1 (5) BauGB) - Berücksichtigung der Belange von Baukultur, Denkmalschutz, Denkmalpflege (§ 1 (6) BauGB) - Schutz/Erhalt der Kulturdenkmale (§§ 1, 2, 6 u. 8 DSchG)

2.3 Methodik - Anwendung Eingriffsregelung

Im Rahmen der Eingriffsregelung werden die Schutzgüter getrennt bewertet.

Das Schutzgut **Boden** wird gemäß dem Leitfaden "Bewertung von Boden nach ihrer Leistungsfähigkeit", Heft Bodenschutz 23, Stand 2010, und der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung", Heft Bodenschutz 24, Stand 2012, unter Berücksichtigung der Angaben der Bodenkarte von Baden-Württemberg, M. 1 : 50.000 des GeoLa (Integrierte Geowissenschaftliche Landesaufnahme) bearbeitet.

Der Bewertung der vier Bodenfunktionen "Natürliche Bodenfruchtbarkeit", "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf", "Filter und Puffer für Schadstoffe" und "Standort für naturnahe Vegetation" erfolgt entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit gemäß der Ökokontoverordnung (ÖKVO), Stand 2010 für den IST-Zustand (Bestandswert) und den Planungszustand (ÖKVO).

Für das **Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt** wird bei der Bewertung das Biotoptypenmodell der Ökokontoverordnung verwendet. Nach dem Bewertungsmodell wird jedem vorhandenen Biotoptyp eine Wertigkeit in Form eines Punktwerts zugeordnet. Je höher der Punktwert ist, desto wertvoller ist der Biotoptyp. Durch Multiplikation des Biotopwerts mit der Fläche, die der Biotoptyp einnimmt, und Addition der einzelnen Flächenwerte ergibt sich ein Gesamtwert für das Planungsgebiet.

Anschließend werden aufbauend auf den Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans die zu erwartenden Biotoptypen nach der ÖKVO bilanziert.

Es erfolgt eine Gegenüberstellung des Bestandswerts mit dem Planungswert bei den Schutzgütern Boden und Pflanzen-/Tierwelt. In der Regel ergibt sich ein Ausgleichsdefizit, das durch Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplans auszugleichen ist.

Für die Schutzgüter Boden und Pflanzen-/Tierwelt werden entsprechende Bestandskarten erstellt.

Die Eingriffe in die Schutzgüter **Mensch, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschafts-/Ortsbild** sowie **Kultur- und Sachgüter** werden verbal-argumentativ unter Berücksichtigung der "Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung" (August 2016) sowie die "Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umgebung" (Oktober 2015), Prof. Chr. Küpfer, bewertet.

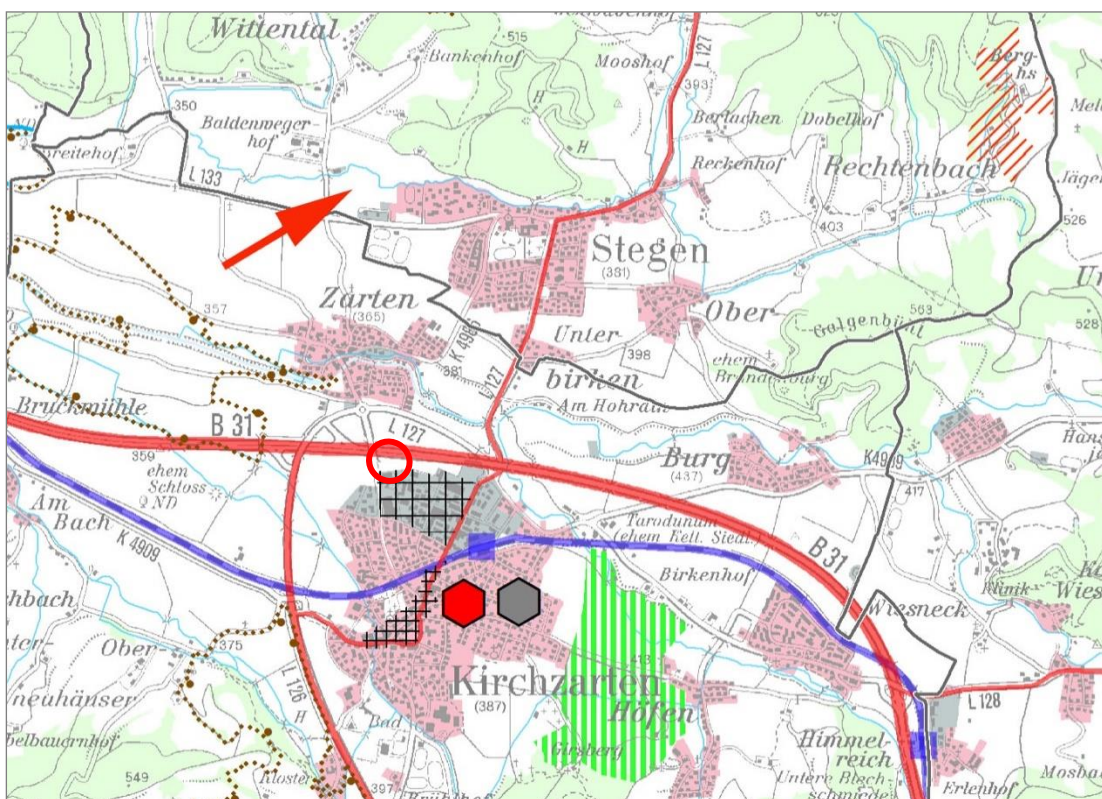
3 Planerische Vorgaben

3.1 Übergeordnete Planungen

Regionalplan Südlicher Oberrhein

Stegen ist nach Aussage des Regionalplans "Südlicher Oberrhein" ein Ort mit Eigenentwicklung. Mit der Ausweisung des Gewerbegebiets soll die eigene Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde langfristig gestärkt werden.

Planausschnitt: Regionalplan Südlicher Oberrhein



(Quelle: RVSO - Raumnutzungskarte 2019)

Flächennutzungsplan

Die überplante Fläche ist in der rechtswirksamen Änderung des FNP des GVV "Dreisamtal" als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der B-Plan gilt somit aus dem FNP entwickelt.

Planausschnitt: FNP-Änderung 2013



(Quelle: fsp Stadtplanung, 2012)

3.2 Schutzgebiete

Planausschnitt:



(Quelle: LUBW, Abfrage Oktober 2021)

Table:

Legende: ● = direkt betroffen ○ = angrenzend / = nicht betroffen

FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
FFH-Mähwiese, gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie Name /Nr.:	/
EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 28 des NatSchG Name / Nr.:	/
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG Name / Nr.: Zartener Becken / 3.15.010 im Norden und Westen angrenzend	○
Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG Name / Nr.: Südschwarzwald / NP 6	●
Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 30 des NatSchG Name / Nr.:	/
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 33 des NatSchG Name: / Nr.: Eschbach bei Stegen und Reckenberg / 180133150082 / 25-90 m nördlich	/
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG Name / Nr.:	/
Bodenschutzwald gemäß § 30 des LWaldG und Schutzwald gegen schädliche Umwelt-einwirkungen gemäß § 31 des LWaldG	/
Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG Name / Nr.:	/
Biotopverbund / trockene, mittlere, feuchte Standorte gemäß § 21 BNatSchG 500 m / 1.000 m Suchraum, mittl. Sto , im Nord-Westen des geplanten Baugebiets	●
Biotopverbund / Wildtierkorridor gemäß § 21 BNatSchG	/
Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete gemäß § 51-53 des WHG und § 45 des WG Name: WSG-FEW+KIRCHZARTEN+STEGEN+WV HIMMELREICH / Nr.: 315117	●
Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 und 78 des WHG und § 65 des WG	/
Risikogebiet gemäß § 78b des WHG	/
Gewässerrandstreifen gemäß § 38 des WHG und § 29 des WG	/
Freihaltung von Gewässern und Uferzonen gemäß § 61 des BNatSchG (1. Ordnung) und § 47 des NatSchG (1. und 2. Ordnung)	/
Regionaler Grünzug, lt. RVSO, im Süden angrenzend	/
Grünzäsur, lt. RVSO	/
Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, lt. RVSO	/
Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen, lt. RVSO	/
Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz mit HQ ₁₀₀ -Ausnahmeverbehalt, lt. RVSO	/
Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe I , lt. Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg / RVSO	/
In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des DSchG (Denkmalschutzgesetzes), Gesamtanlagen nach § 19 des DSchG sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des DSchG Reste einer latènezeitlichen und einer römischen Siedlung (3. Jhd. v. Chr. - 3. Jhd. n. Chr.)	●

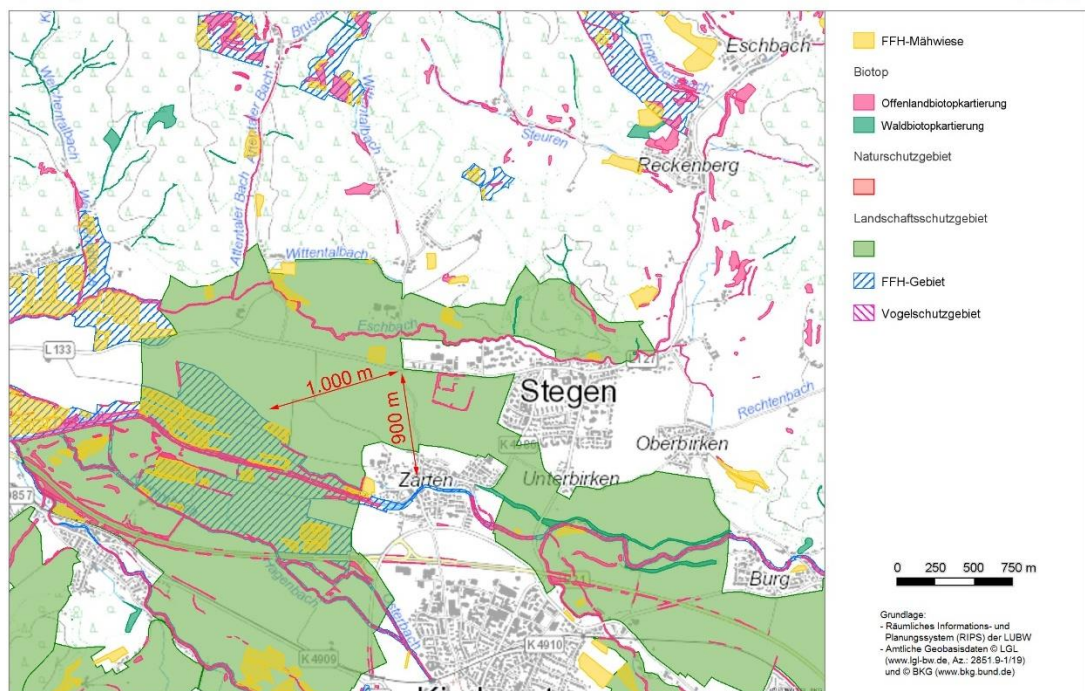
Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 und den Nachmeldevorschlägen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich derzeit direkt keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor. Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben aufgrund der Entfernung zum FFH-Gebiet „Kandelwald, Roßkopf und Zartener Becken (Nr. 80113342), das in einem Abstand von 900 -1.000 m südwestlich vom Vorhabensbereich liegt, nicht zu erwarten.

Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

Schutzgebiete



20.10.2021

(Quelle: LUBW, Abfrage Oktober 2021)

Naturpark

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark "Südschwarzwald / NP 6". Nach § 27 BNatSchG handelt es sich bei einem Naturpark um ein großräumiges Gebiet, das als vorbildliche Landschaft für eine naturnahe Erholung einheitlich zu planen, zu entwickeln und zu pflegen ist.

Da die Fläche bereits im Flächennutzungsplan als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist, steht die Realisierung des Bebauungsplans nicht im Widerspruch zu den Vorgaben des Naturparks.

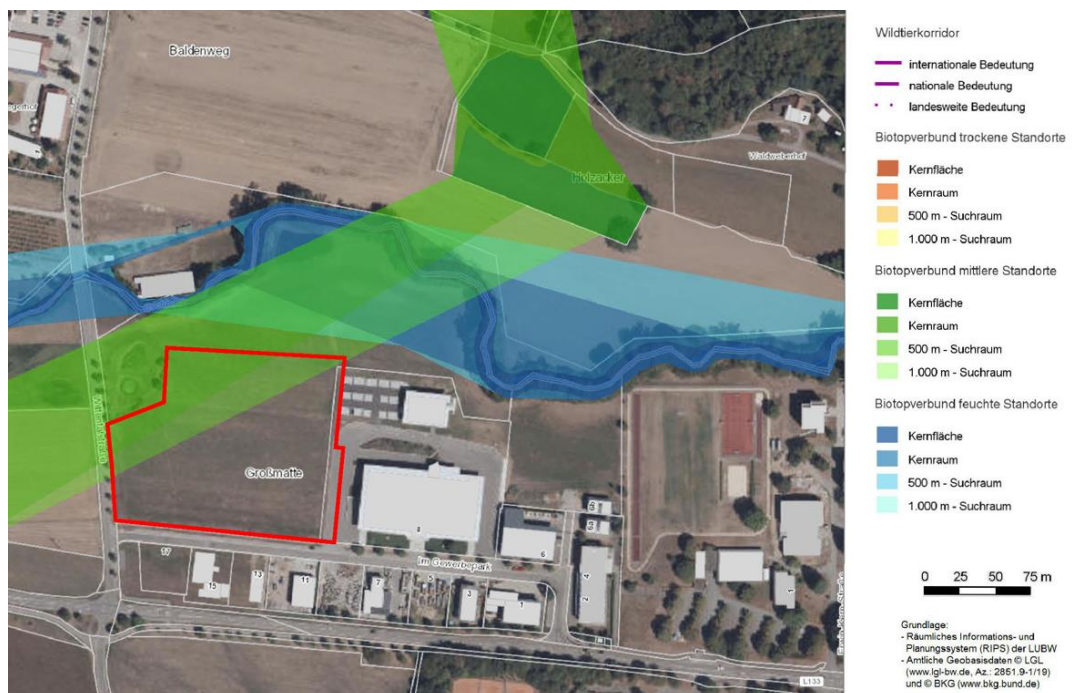
Biotopverbund

In Baden-Württemberg existieren zwei Fachplanungen, der landesweite Biotopverbund Offenland und der auf Waldflächen bezogenen Generalwildwegeplan. Beide Fachplanungen besitzen Rechtsverbindlichkeit im Rahmen des gesetzlich geforderten Biotopverbunds nach § 20 BNatSchG und sind Bestandteile eines nationalen bzw. internationalen ökologischen Netzwerkes von Korridoren.

Ziel des Biotopverbunds ist die verschiedenen Ebenen der biologischen Vielfalt - Lebensräume, Populationen und Gene - miteinander zu verknüpfen. Populationen und Individuen einer Art soll der Raum gegeben werden, den sie für die Ausbreitung, Wiederbesiedelung und der Anpassungen an sich verlagernde Lebensräume durch den Klimawandel benötigen.

Der Generalwildwegeplan besteht aus einem 1000 m breiten Funktionsraum um die festgelegte Achse.

Die Fachplanungen Biotopverbund für feuchte, mittlere und trockene Standorte bestehen jeweils aus einer Kernfläche, Kernraum und einem 500- bzw. 1000 m-Suchraum.



(Quelle: LUBW, Abfrage Oktober 2021)

Im Nordwesten schneiden Flächen das Planungsgebiet, die dem 1.000 bzw. 500 m-Suchraum des Biotopverbunds mittlerer Standorte zuzuordnen sind. Im Norden sind Flächen des Biotopverbunds feuchter Standorte entlang des Eschbaches im Abstand von 20 bis 100 m zu finden. Der Abstandsraum ist als Landschaftsschutzgebiet bzw. als externe Ausgleichsfläche (extensiv bewirtschaftete Wiese) ausgewiesen. Im Bereich des Planungsgebiets sind keine Wildkorridore gegeben.

4 Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 Abs. 1 + 2 BNatSchG).

Eine Natura 2000-Vorprüfung hat zum Ziel zu ermitteln, ob die Erhaltungsziele der Schutzgebietes möglicherweise durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbepark Stegen - 3. BA" beeinträchtigt werden. Falls dies eintritt, muss eine Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten können nicht nur durch Projekte und Pläne, die innerhalb der Gebiete vorgesehen sind, hervorgerufen werden, sondern insbesondere auch von solchen außerhalb dieser Gebiete, indem aus solchen Projekten oder Plänen entsprechende Auswirkungen auf die Gebiete in ihren für die Erhaltungsziel maßgeblichen Bestandteile resultieren.

Ein Vogelschutzgebiet ist erst in einem Abstand von 7 km zum Planungsgebiet zu finden.

Das FFH-Gebiet "**Kandelwald, Roßkopf und Zartener Becken**" (Nr.: 8013342) befindet sich in einem Abstand von mindestens 1.000 Meter südwestlich des Planungsgebiets. Aufgrund der Entfernung zum Geltungsbereich bzw. den dazwischen liegenden Verkehrs- und Siedlungsflächen ist das FFH-Gebiet durch das Vorhaben nicht betroffen.

Eine Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung ist nicht notwendig.

5 Artenschutzrechtliche Prüfung

5.1 Rechtliche Vorgaben

Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Nach einer Bestandserhebung ist im Rahmen der **artenschutzrechtlichen Prüfung** eine Prognose möglicher Beeinträchtigungen zu erstellen.

Es ist zu prüfen, ob

- durch die Planung eine **erhebliche Störung** während der in Satz Nr. 2 genannten Zeiten eintritt, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.
- es zu einer **Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten** der Art (bei regelmäßig benutzten Stätten auch dann, wenn sie aktuell nicht besetzt sind) kommt. Die Zerstörung von Nahrungs- und Jagdhabitaten ist nur dann relevant, wenn sie einen essentiellen Bestandteil des Habitats darstellen und z.B. für die betroffenen Individuen nicht an anderer Stelle zur Verfügung stehen.
- es zur Tötung, Verletzung, Entnahme oder Fang von Individuen kommt, und ob diese unvermeidbar sind.

Wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans dazu führen, dass Verbotstatbestände eintreten, ist die Planung grundsätzlich nicht zulässig. Es ist jedoch eine Ausnahme von den Verboten möglich, wenn zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vorliegen, es keine zumutbaren Alternativen gibt und der günstige Erhaltungszustand für die Arten trotz des Eingriffs gewährleistet bleibt.

5.2 Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung

Das Büro IFÖ, Bad Krozingen wurde mit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung¹ von der Gemeinde Stegen beauftragt, in der geprüft wurde, ob die Zugriffs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verletzt werden können und ob durch das Bauvorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eingehalten werden. Im Rahmen der Potentialabschätzung wurde geklärt ob und in welchem Umfang artenschutzrechtlich relevante Strukturen im Plangebiet vorhanden sind und welche Tiergruppen vom Vorhaben betroffen sein könnten.

Die spezielle artenschutzrechtliche Potentialabschätzung vom 02.10.2019 in der ergänzten Fassung vom Mai 2022 wird als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Der Gutachter kam aufgrund der Begehung am 06.06.2019, der Recherche und der Befragung von Experten zu folgendem Ergebnis:

„Wenn die beiden beschriebenen Weiher (Schilfkläranlage Gewerbepark) in der bestehenden Form erhalten bleiben und ein ausreichender Abstand von mindestens 20 m zum nördlichen daran angrenzenden Gehölzstreifen (Biotop „Eschbach bei Stegen und Reckenberg“ (Nr. 180133150082) eingehalten wird, weist das Plangebiet aufgrund der festgestellten Habitatstrukturen und der durch Recherche und Befragung von Experten angegebenen Daten für keine Tierartengruppe ein artenschutzrechtlich relevantes Potenzial auf. Es kann davon ausgegangen werden, dass keine Verstöße gegen das Tötungs-, Verletzungs- und Schädigungsverbot vorliegen.“

Aus diesem Grund sind keine eingehenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen erforderlich.“

6 Derzeitiger Umweltzustand und Auswirkungen der Planung

Nachfolgend wird der derzeitige Umweltzustand und die Auswirkungen der geplanten Bebauung beurteilt.

6.1 Derzeitiger Umweltzustand

6.1.1 Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch ist im Allgemeinen die Bevölkerung und im Speziellen ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Zur Wahrung dieser grundsätzlichen Daseinsfunktionen der Bevölkerung sind vordergründig die Schutzziele Wohnen, Regenerationsmöglichkeiten und Erholung zu betrachten.

¹ „Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung - Gewerbepark Stegen - 3. BA“, Gemeinde Stegen, Büro IFÖ, 79189 Bad Krozingen, 02.10.2019, in der ergänzten Fassung vom Mai 2022

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich zum überwiegenden Teil um landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wiesenflächen / Grünland). Im Norden schließen Wiesenflächen an, die den Status von Ausgleichsflächen haben, weiter nördlich der Eschbach mit seiner Ufervegetation. Diese Flächen sind für den Publikumsverkehr nicht geöffnet und haben somit keine Erholungsfunktion. Die Ufergehölze des Eschbachs schirmen das Gewerbegebiet nach Norden ab. An der Wittentalstraße, der Erschließungsstraße „Im Gewerbepark“ und an der L 133 gliedern schon straßenbegleitende Baumreihen das Gewerbegebiet ins Landschaftsbild ein. Laut bestehender Bebauungspläne sind diese noch zu ergänzen.

Vorbelastungen für den Menschen im Hinblick auf Lärm und Schadstoffbelastungen sind durch das im Osten und Süden bestehende Gewerbegebiet sowie die Landesstraße L 133 und die Erschließungsstraße „Im Gewerbepark“ im Süden sowie die „Wittentalstraße“ im Westen gegeben.

Für das Schutzgut Mensch hinsichtlich der Erholungsfunktion wird das Planungsgebiet in eine geringe bis mittlere Wertigkeit eingestuft.

6.1.2 Fläche

Nach Aussage des Regionalplans Südlicher Oberrhein ist die Gemeinde Stegen eine Gemeinde mit Eigenentwicklung Wohnen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal ist die Fläche bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Norden sowie im Westen sind Grünflächen anzulegen zur Integration ins Landschaftsbild, zur äußeren Eingrünung und als Immissionsschutz gegenüber den landwirtschaftlichen bzw. Verkehrsflächen.

Da es sich nach Aussage des Regionalplans Südlicher nicht um Landwirtschaftsflächen der Flurbilanz Stufe 1 handelt, die eine besondere Bedeutung für die Landwirtschaft haben, ist das Schutzgut Fläche mit geringer bis mittlerer Wertigkeit für das Planungsgebiet zu bewerten.

6.1.3 Boden

Durch den B-Plan werden Flächen überplant, die nicht bebaut und versiegelt sind. Die nicht versiegelten Flächen des Planungsgebiets nehmen vielfältige ökologische Funktionen wahr und stellen eine landbauwürdige Fläche mit mittlerer Qualität dar.

(s. Naturschutzrechtliche Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Boden)

Von einer Vorbelastung für das Schutzgut Boden ist im Osten und Süden im Bereich des bestehenden Gewerbeparks auszugehen.

6.1.4 Grundwasser

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich der hydrogeologischen Einheit „Jungquartäre Flusskiese und Sande (GWL)“, der eine hohe Bedeutung für das Grundwasserdargebot besitzt. (LUBW-Abfrage 2021).

Das Planungsgebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet „WSG-FEW und Kirchzarten und Stegen und WVV Himmelreich“ (Zone III B, WSG-Nr.-Amt 315117 - LUBW-Abfrage 2021).

Dem Schutzgut Grundwasser wird für das Planungsgebiet eine hohe Wertigkeit zugeordnet.

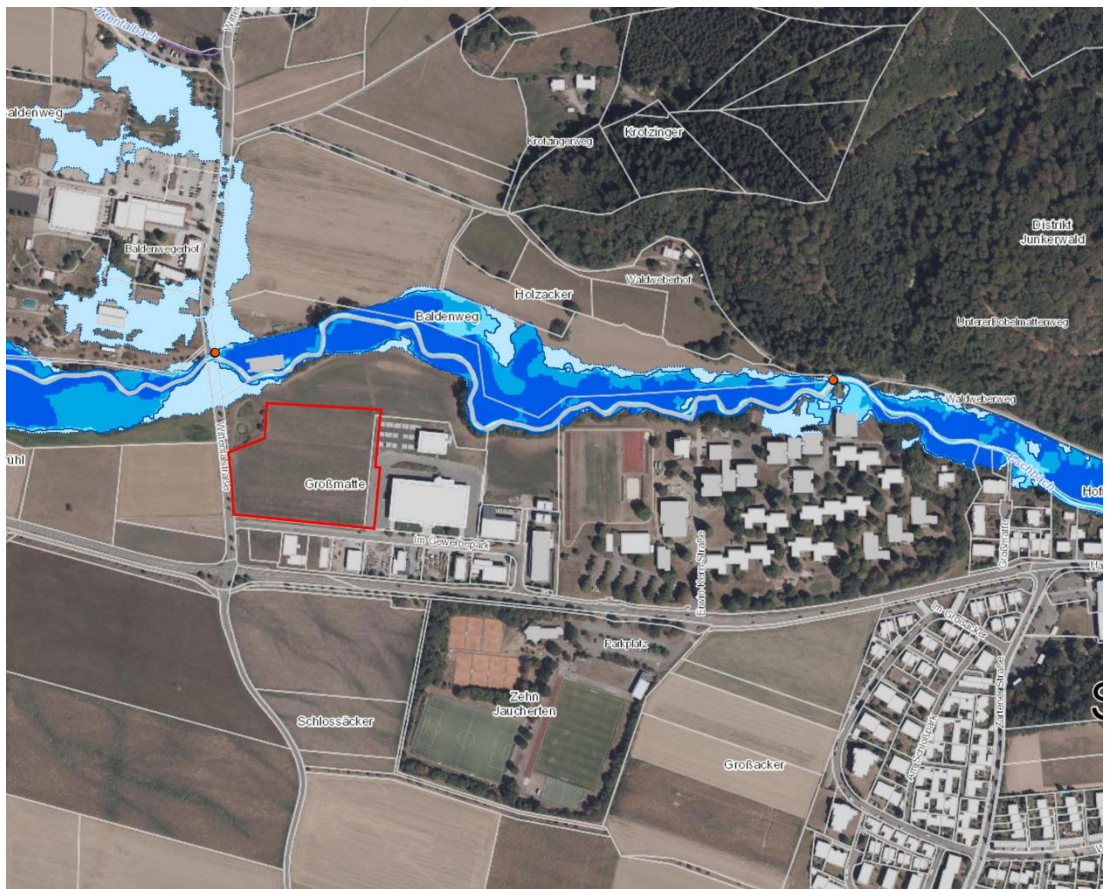
6.1.5 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Parallel zu nördlichen Grenze verläuft der Eschbach in einem Abstand von 20 bis 100 m. Nach Aussage der Hochwassergefahrenkarte wird das Planungsgebiet durch die gegebenen Hochwassersituationen nicht tangiert.

Das Schutzgut Oberflächengewässer wird für das direkte Planungsgebiet mit geringer Wertigkeit eingestuft.

Hochwasserschutz

Planausschnitt: Hochwassergefahrenkarte



(Quelle: LUBW Abfrage Oktober 2021)

Das Planungsgebiet wird durch die gegebenen Hochwassersituationen nicht tangiert. Eine Ausweisung als Baugebiet ist aus wasserschutzrechtlicher Sicht möglich.

6.1.6 Klima/Luft

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich größtenteils um Landwirtschaftsflächen, die Kaltluftentstehungsgebiete darstellen und sich positiv auf das Kleinklima auswirken. Die hier gebildete Kalt- bzw. Frischluft hat aufgrund der Hauptwindrichtung aus Westen Einfluss auf die Siedlungsfläche von Stegen.

Das Schutzgut Klima wird unter Berücksichtigung aller Parameter in eine hohe bis mittlere Wertigkeit eingestuft (siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet (Wiesen), Hauptwindrichtung „West - Ost“).

6.1.7 Pflanzen- und Tierwelt

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich vorwiegend um Wiesenflächen, die jedoch regelmäßig gemäht werden (Fettwiese mittlerer Standort - 33.41).

Im östlichen und südlichen Bereich des Planungsgebietes überlagert der Bebauungsplan "Gewerbepark Stegen - 3. BA" einen Teilbereich des Geltungsbereichs des B-Plans Erweiterung "Gewerbepark Stegen" (Grundstück nördl. der Erschließungsstraße und Grundstück im Osten (Wirtschaftsweg und Betriebsgelände der Fa. Wandres GmbH).

Hier befindet sich zum einen ein landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg (Rasenweg) und zum anderen eine private Grünfläche mit Pflanzgebot. Auch eine öffentliche Grünfläche im Westen an der Wittentalstraße mit Pflanzgebot ist betroffen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote (Grünflächen mit Gehölzbepflanzung) wurden bisher nicht realisiert.

(s. auch Naturschutzrechtliche Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt)

Bzgl. der Tierarten wird auf die artenschutzrechtliche Potentialabschätzung (s. Kap.4) verwiesen.

6.1.8 Landschafts-/Ortsbild

Das Planungsgebiet ist geprägt von der landwirtschaftlichen Wiesenutzung und dem Eschbach mit seiner Gehölzkulisse. Das Landschaftsschutzgebiet grenzt im Norden und Westen an das Planungsgebiet an. Die damit gegebene hohe Wertigkeit des Gebiets für das Landschaftsbild wird reduziert durch die vorhandenen Gewerbe- und Verkehrsflächen.

Die Erholungsfunktion ist durch das Landschaftsbild und die bestehenden Wegeverbindungen definiert. Weitergehende Erholungseinrichtungen sind nicht gegeben.

Dem Schutzgut Landschaftsbild / Erholung wird gesamtgesehen - auch in Bezug auf den gesamten Talraum (Einsehbarkeit) eine hohe Wertigkeit zugeordnet.

6.1.9 Kultur- und sonstige Schutzgüter

Kulturgüter oder schützenswerte Sachgüter sind im Bereich des Bebauungsplans vorhanden. Im vorhandenen Gewerbegebiet sind archäologische Kulturdenkmale betroffen.

6.2 Umweltauswirkungen der Planung

Bei der Abschätzung der Umwelterheblichkeit konnte auf die Ergebnisse des nachfolgenden **Gutachtens** zurückgegriffen werden:

- Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung - Gewerbepark Stegen BA 3, Gemeinde Stegen, Büro IFÖ Bad Krozingen, 02.10.2019 in der ergänzten Fassung vom Mai 2022

Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen sind zu berücksichtigen:

- **Baubedingte Wirkfaktoren**
 - Temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtung
 - Lärm, Stäube und Erschütterungen durch Baustellenfahrzeuge und sonstige Geräte im Gebiet und ggf. angrenzend
 - Unfälle während der Bauarbeiten (Leckagen von Tanks etc.)
- **Anlagebedingte Wirkfaktoren**
 - Beseitigung von Vegetation durch Flächenumwandlung
 - Verlust von Erholungsraum
 - Bodenverdichtung und Bodenversiegelung
 - Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses
 - Veränderung des Mikroklimas durch Temperaturanstieg aufgrund von Versiegelung
 - Auswirkungen auf Biotopstrukturen und die Tierwelt
 - Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds
- **Betriebsbedingte Wirkfaktoren**
 - Schadstoff- und Lärmbelastung durch Verkehr
 - Treibhausgasemissionen durch Verkehr
 - Lichtemissionen und Blendung durch Spiegelung
 - Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds durch fehlende Einbindung zur freien Landschaft

Bei der nachfolgenden tabellarischen Beurteilung der Auswirkungen durch den Bebauungsplan "Gewerbepark Stegen - 3. BA" wurde der Eingriff, der durch die geplante Bebauung entsteht, zugrunde gelegt.

Fachliche Prüfung

Auswirkungen auf den Menschen			
Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Gesundheitliche Aspekte			
Lärm	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben (Straßenverkehr, Flugverkehr, Freizeitlärm etc.)?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*1
	Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplans zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*1
*1 Derzeit sind keine negativen Auswirkungen im Hinblick auf Lärm bekannt.			
Lufthygiene	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die lufthygienische Situation der Umgebung (Luftverunreinigungen durch Partikel (z.B. Staub und Ruß), Gase (z.B. Kohlenmonoxid, Stickstoffoxide, Schwefeldioxid) oder Gerüche – Quellen: Wald, Landwirtschaft, Industrie, Gewerbe, Verkehr etc.) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*2
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*2
*2 Derzeit sind keine negativen Auswirkungen im Hinblick auf die Lufthygiene bekannt.			
Erschütterungen	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von erzeugten Erschütterungen (Industrieverfahren, Verkehr etc.) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen Erschütterungen zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Elektromagnetische Felder	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen (z.B. Reizströme bei niederfrequenten Feldern, Wärmewirkungen bei hochfrequenten Feldern, Lichtverschmutzungen wie Blendung und Aufhellung) auf die Umgebung aufgrund von erzeugten elektromagnetischen Feldern (z.B. durch Hochspannungsleitungen und Sendeanlagen) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Risiken durch Unfälle oder Katastrophen	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen auf die Umgebung haben? Sind Störfallbetriebe innerhalb des Bebauungsplans zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
	Besteht ein ausreichender Sicherheitsabstand (Konsultationsradius) zu Störfallbetrieben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
*3 Derzeit liegen hierzu keine Angaben vor.			

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Auswirkungen durch erzeugte Abfälle	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen durch erzeugte Abfälle haben?	[] ja	[x] nein*4
<p>*4 Die im Bereich des Bebauungsplans erzeugten Abfälle werden ordnungsgemäß über die Abfallwirtschaft des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald entsorgt. Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein entsprechendes Entwässerungssystem zur Kläranlage des Abwasserzweckverbands. Das Regenwasser wird über die Schilfkläranlage dem Vorfluter (Eschbach) zugeleitet.</p>			
Freizeit- und Naherholung			
Grünflächen in der Ortslage	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf öffentliche Grünflächen (Spielplatz, Parkplatz, etc.) haben?	[] ja	[x] nein*5
	Verbessert sich innerhalb des B-Plans durch die Anlage von Grünflächen die Erholungsfunktion?	[] ja	[x] nein
<p>*5 Bisher handelte es sich bei dem Planungsgebiet um Gewerbegebiet und Landwirtschaftsflächen. Somit werden keine öffentliche Grünflächen beansprucht.</p>			
Freie Landschaft (Landwirtschaftsfläche, Wald)	Wirkt sich der Bebauungsplan auf die Naherholung in der freien Landschaft durch Flächenentzug aus?	[x] ja*7	[..] nein
	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die umgebende freie Landschaft (Verlust von Naturnähe und Vielfalt, Verlust von prägende Einzelementen, Beeinträchtigung der Zugänglichkeit und Blickbeziehungen etc.) haben?	[x] ja*8	[..] nein
<p>*7 Da der Bebauungsplan Landwirtschaftsflächen beansprucht, entsteht ein Verlust. Dieser wird jedoch durch die Durch- und Eingrünungsmaßnahmen (Flächen mit Pflanzgebot, Straßenbäume, Grünflächen) besonders nach Westen und Süden minimiert.</p> <p>*8 Die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung, dem eine hohe Wertigkeit zugeordnet wird, sind durch die Durch- und Eingrünungsmaßnahmen (Flächen mit Pflanzgebot, Straßenbäume, Grünflächen) zu minimieren. Bei der Festlegung von Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets ist der Aspekt des Landschaftsbilds zu berücksichtigen.</p>			

Auswirkungen auf Natur und Landschaft			
Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Fläche			
	Nutzungsumwandlung	[] ja	[x] nein *1
	Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1 (lt. Flurbilanz Ba-Wü)	[] ja	[x] nein *2
	Versiegelung	[x] ja*3	[] nein
	Zerschneidung	[] ja	[x] nein*4
<p>*1 Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal ist die Fläche bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen.</p> <p>*2 Nach Aussage der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südl. Oberrhein handelt es sich bei dem Planungsgebiet partiell um Siedlungsfläche Bestand - Industrie- und Gewerbe.</p> <p>*3 Mit Realisierung der Bebauung findet Versiegelung statt.</p> <p>*4 Zu einer Zerschneidung der Flur kommt es nicht, da die neu überplante Fläche sich direkt im Osten an vorhandene Bebauung (Gewerbegebiet) anschließt.</p>			

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Boden			
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	<input checked="" type="checkbox"/> ja*5	<input type="checkbox"/> nein
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	<input checked="" type="checkbox"/> ja*5	<input type="checkbox"/> nein
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	<input checked="" type="checkbox"/> ja*5	<input type="checkbox"/> nein
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	<input checked="" type="checkbox"/> ja*5	<input type="checkbox"/> nein
	Altlasten	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*5
<p>*5 Durch den Bebauungsplan wird eine Bebauung und Versiegelung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ermöglicht. Dadurch kommt es zu Beeinträchtigungen der verschiedenen Bodenfunktionen. (s. Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Boden) Reste einer latènezeitlichen und einer römischen Siedlung (3. Jhd. v. Chr. - 3. Jhd. n. Chr.) Angaben zu Altlasten liegen nicht vor.</p>			
Grundwasser			
	Neubildung	<input checked="" type="checkbox"/> ja*6	<input type="checkbox"/> nein
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	<input checked="" type="checkbox"/> ja*6	<input type="checkbox"/> nein
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*6
<p>*6 Durch den B-Plan wird eine Bebauung und Versiegelung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ermöglicht. Dadurch kommt es zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate im Bereich der Hydrogeologischen Einheit „Jungquartäre Flusskiese und Sande (GWL)“, die eine hohe Wertigkeit besitzt. Das Planungsgebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet „WSG-FEW und Kirchzarten und Stegen und WVV Himmelreich“.</p>			
Oberflächengewässer			
Name:			
	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
	Dynamik (Strömung, Hochwasser)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
*7 Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.			
Klima/Luft			
	Luftqualität	<input checked="" type="checkbox"/> ja*8	<input type="checkbox"/> nein
	Kaltluftentstehung und -bahnen	<input checked="" type="checkbox"/> ja*8	<input type="checkbox"/> nein
	Besonnung u. Reflektion (Temperatur/Bioklima)	<input checked="" type="checkbox"/> ja*8	<input type="checkbox"/> nein
	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	<input checked="" type="checkbox"/> ja*8	<input type="checkbox"/> nein
<p>*8 Die geplante Bebauung und Neuversiegelung beeinträchtigt das Kleinklima, da bei bebauten und versiegelten Flächen die kühlende Verdunstung von Vegetationsbeständen fehlt.</p>			
Pflanzen- / Tierwelt			
	Biotoptypen: Teilflächen des vorh. Bebauungsplans zur Erweiterung des Gewerbeparks Stegen“: - Gebäude - Grünflächen - Landwirtschaftl. Wirtschaftsweg - Feldgehölze - Saumvegetation - Wirtschaftswiese unterschiedl. Ausprägung Neue Flächen: - Fettwiese mittl. Standort (s. Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt)	<input checked="" type="checkbox"/> ja *9	<input checked="" type="checkbox"/> nein

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
	Natura 2000: - Eine Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung ist nicht notwendig (s. Kap. 4)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*10
	Artenschutz: - Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung ² des Büros IFÖ, Bad Krozingen: <i>Es kann davon ausgegangen werden, dass keine Verstöße gegen das Tötungs-, Verletzungs- und Schädigungsverbot vorliegen.</i> - Aus diesem Grund sind keine eingehenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen erforderlich (s. Kap. 5).	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*11
<p>*9 Die geplante Bebauung und Neuversiegelung beansprucht diverse Biotoptypen unterschiedlicher Wertigkeit. (s. Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt)</p> <p>*10 Das FFH-Gebiet "Kandelwald, Roßkopf und Zartener Becken" (Nr.: 8013342) befindet sich in einem Abstand von mindestens 1.000 Meter südwestlich des Planungsgebiets. Aufgrund der Entfernung zum Geltungsbereich bzw. den dazwischen liegenden Verkehrs- und Siedlungsflächen ist das FFH-Gebiet durch das Vorhaben nicht betroffen.</p> <p>*11 Nach Aussage der speziellen artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung liegen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch den Bebauungsplan unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen vor.</p>			
Landschafts-/Ortsbild			
	Eigenart/Historie des Orts- bzw. Landschaftsbilds	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*11
	Vielfalt und Naturnähe	<input checked="" type="checkbox"/> ja*11	<input type="checkbox"/> nein
*11 Durch eine geplante zusätzliche Bebauung am Ortsrand von Stegen verändert sich das Ortsbild sowie die Vielfalt und Naturnähe. Die geplante Bebauung muss mit Höhen, Gliederungen, Materialien etc. darauf Rücksicht nehmen.			
Kultur- und sonstige Sachgüter			
	Denkmale und Gesamtanlagen gemäß DSchG	<input checked="" type="checkbox"/> ja* 12	<input type="checkbox"/> nein
*12 Vorkommen bekannt.			
Wechselwirkungen der Schutzgüter			
Die mit der Bebauung entstehende Beeinträchtigung des Schutzguts Boden wirkt sich unmittelbar auf die Schutzgüter Grundwasser (Grundwasserneubildungsrate), Pflanzen- und Tierwelt (Verlust von Lebensraum) und das Klima (Verlust von kühlender Verdunstungsfläche) aus.			
Sonstige Aspekte			
Kumulierung mit anderen Vorhaben	Können die Auswirkungen des Bebauungsplans mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Planungsgebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme zur Kumulation führen?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*1
*1 im Osten angrenzend liegt die Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbepark Stegen“. Mit erheblichen Auswirkungen der beiden Bebauungspläne in räumlicher Nähe ist nicht zu rechnen.			
Nutzung erneuerbarer Energien	Zu diesen Belangen trifft der Bebauungsplan keine gesonderten Festsetzungen. Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung wird vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

Eingesetzte Techniken und Stoffe	Für die Durchführung der geplanten Vorhaben werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Störfallbetriebe	Sind Störfallbetriebe innerhalb des Bebauungsplans zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*2
	Besteht ein ausreichender Sicherheitsabstand (Konsultationsradius) zu Störfallbetrieben?	<input checked="" type="checkbox"/> ja*2	<input type="checkbox"/> nein
*2 Nach derzeitigem Kenntnisstand ist mit keinen Störfallbetrieben innerhalb des Bebauungsplans zu rechnen. Konsultationsabstände zu Störfallbetrieben werden eingehalten.			

Die Umweltprüfung gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG für die Schutzgüter kommt zu dem Ergebnis, dass mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

7 Maßnahmen innerhalb des Planungsgebiets

7.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für den Artenschutz

Gemäß § 44 BNatSchG war zu prüfen, ob durch das Bauvorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eingehalten werden. Mit einer speziellen artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung zum B-Plan "Gewerbepark Stegen - 3. BA" wurde das Büro IFÖ, Bad Krozingen, von der Gemeinde Stegen beauftragt. Im Rahmen der Potentialabschätzung war zu klären, ob und in welchem Umfang artenschutzrechtlich relevante Strukturen im Plangebiet vorhanden sind und welche Tiergruppen vom Vorhaben betroffen sein könnten.

Die Begehung des Büros IFÖ am 06.06.2019, die Recherche und die Befragung von Experten brachten folgende Ergebnisse:

„Wenn die beiden beschriebenen Weiher (Schilfkläranlage außerhalb des Planungsgebiets) in der bestehenden Form erhalten bleiben und ein ausreichender Abstand von mindestens 20 m zum nördlichen daran angrenzenden Gehölzstreifen (Biotop „Eschbach bei Stegen und Reckenberg“ (Nr. 180133150082) eingehalten wird, weist das Plangebiet aufgrund der festgestellten Habitatstrukturen und der durch Recherche und Befragung von Experten angegebenen Daten für keine Tierartengruppe ein artenschutzrechtlich relevantes Potenzial auf. Es kann davon ausgegangen werden, dass keine Verstöße gegen das Tötungs-, Verletzungs- und Schädigungsverbot vorliegen.

Aus diesem Grund sind keine eingehenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen erforderlich.“

7.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die Eingriffsregelung

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch einen Eingriff verursacht werden können, sind zu unterlassen (§ 15 (1) BNatSchG). Die nachfolgend aufgeführten und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen haben zum Ziel die Eingriffe zu vermeiden und zu minimieren.

7.2.1 Privates Grün - Nordgrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB / § 178 BauGB)

Der bis 10 m breite Grünstreifen im Norden des Planungsgebiets dient der Eingrünung des Baugebietes und als Immissionsschutz gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen.

Die nördliche Grenze der Gewerbeflächen sind zu 20 % mit einheimischen Gehölzen (verschulte Sträucher, Größe 100-150 cm) zu bepflanzen. Autochthones Pflanzgut ist zu verwenden.

Die Pflanzung der Gehölze wird im privaten Gelände vom Eigentümer in Abstimmung mit der Gemeinde durchgeführt. Die Eigentümer haben für die Unterhaltung der Gehölze aufzukommen. Bei Absterben der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen des Grünstreifens sowie Flächen unterhalb von Einzelbäumen, Baumreihen und Baumgruppen sind als blütenreiche Säume oder blütenreiche Wiesen anzulegen. Dabei ist standortgerechtes gebietsheimisches Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 10 (Schwarzwald) oder bei Lieferschwierigkeiten aus dem Herkunftsgebiet 9 (Oberrheingraben mit Pfälzer Bergland) im Produktionsraum 6 (Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben) zu verwenden.

Eine extensive Wiesenpflege ist vorzunehmen. Düngungen bzw. Ersatzdüngungen sollen unterbleiben. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Die Gemeinde kann betroffene Grundstückseigentümer verpflichten, die Pflanzgebote umzusetzen.

Der für diesen Teil der privaten Grünflächen bereitgestellte Bereich umfasst insgesamt ca. 1.125 m².

7.2.2 Privates Grün - Nordwestgrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB / § 178 BauGB)

Die Flächen des Grünstreifens sind als blütenreiche Wiesen anzulegen. Dabei ist standortgerechtes gebietsheimisches Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 10 (Schwarzwald) oder bei Lieferschwierigkeiten aus dem Herkunftsgebiet 9 (Oberrheingraben mit Pfälzer Bergland) im Produktionsraum 6 (Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben) zu verwenden.

Eine extensive Wiesenpflege ist vorzunehmen. Düngungen bzw. Ersatzdüngungen sollen unterbleiben. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Die Gemeinde kann betroffene Grundstückseigentümer verpflichten, die Pflanzgebote umzusetzen.

Der für diesen Teil der privaten Grünflächen bereitgestellte Bereich umfasst insgesamt ca. 320 m².

7.2.3 Privates Grün - Westgrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. Nr. 25a BauGB / § 178 BauGB)

Der Grünstreifen im Westen des Planungsgebiets im Anschluss an die öffentliche Grünfläche dient der Eingrünung des Baugebiets und als Immissionschutz gegenüber den landwirtschaftlichen und Verkehrsflächen.

Entlang der öffentlichen Grünfläche im Westen sind einzelne Bäume und Gehölzgruppen der Artenliste auf ca. 40 % der Fläche anzupflanzen (StU 12/14; 3xv. bzw. verschulte Sträucher, Größe 100-150 cm). Autochthones Pflanzgut ist zu verwenden. Sie sind so anzuordnen, dass eine regelmäßige, extensive Pflege der verbleibenden Wiesenflächen gewährleistet ist. Die Pflanzung der Gehölze wird im privaten Gelände vom Eigentümer in Abstimmung mit der Gemeinde durchgeführt. Der Gehölz- bzw. Baumbestand ist auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen des Grünstreifens sowie Flächen unterhalb von Einzelbäumen, Baumreihen und Baumgruppen sind als blütenreiche Säume oder blütenreiche Wiesen anzulegen. Dabei ist standortgerechtes gebietsheimisches Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 10 (Schwarzwald) oder bei Lieferschwierigkeiten aus dem Herkunftsgebiet 9 (Oberrheingraben mit Pfälzer Bergland) im Produktionsraum 6 (Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben) zu verwenden.

Eine extensive Wiesenpflege ist vorzunehmen. Düngungen bzw. Ersatzdüngungen sollen unterbleiben. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Die Gemeinde kann betroffene Grundstückseigentümer verpflichten, die Pflanzgebote umzusetzen.

Der für diesen Teil der öffentlichen Grünfläche bereitgestellte Bereich umfasst insgesamt ca. 1.810 m².

7.2.4 Privates Grün - Süd- und Ostgrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. Nr. 25a BauGB / § 178 BauGB)

Die beiden Grünstreifen im Süden und Osten des Planungsgebiets dienen der Durchgrünung des Baugebiets.

Die Flächen sind zu 20 % mit einheimischen Gehölzen (verschulte Sträucher, Größe 100-150 cm) zu bepflanzen. Autochthones Pflanzgut ist zu verwenden.

Die Pflanzung der Gehölze wird im privaten Gelände vom Eigentümer in Abstimmung mit der Gemeinde durchgeführt. Die Eigentümer haben für die Unterhaltung der Gehölze aufzukommen. Bei Absterben der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Auf den übrigen Flächen des Grünstreifens (ca. 80 %) ist eine extensive Wiesenmischung einzusäen. Eine extensive Wiesenpflege ist durchzuführen.

Die Gemeinde kann betroffene Grundstückseigentümer verpflichten, die Pflanzgebote umzusetzen.

Der für diesen Teil der privaten Grünflächen bereitgestellte Bereich umfasst insgesamt ca. 850 m².

7.2.5 Verkehrsgrün Wittentalstraße - öffentl. Grün an der Westgrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. Nr. 25a BauGB / § 178 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche dient der äußeren Eingrünung des Baugebiets.

Entlang der Westgrenze des Baugebiets sind Bäume und Gehölze der Artenliste auf ca. 30 % der Fläche anzupflanzen. Autochthones Pflanzgut ist zu verwenden. Sie sind so anzuordnen, dass eine regelmäßige, extensive Pflege der verbleibenden Wiesen- und Saumflächen gewährleistet ist. Der Gehölz- bzw. Baumbestand ist auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen des Grünstreifens sowie Flächen unterhalb von Einzelbäumen, Baumreihen und Baumgruppen sind als blütenreiche Säume (10 % der Fläche) oder blütenreiche Wiesen (70 % der Fläche) anzulegen. Dabei ist standortgerechtes gebietsheimisches Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 10 (Schwarzwald) oder bei Lieferschwierigkeiten aus dem Herkunftsgebiet 9 (Oberrheingraben mit Pfälzer Bergland) im Produktionsraum 6 (Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben) zu verwenden.

Eine extensive Wiesenpflege ist vorzunehmen. Düngungen bzw. Ersatzdüngungen sollen unterbleiben. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Die Sichtschutzfunktion ist durch eine entsprechende Modellierung - langsam ansteigend von Westen her / steilere, bepflanzte Böschungen zu den Gewerbeflächen hin - zu unterstützen. Die Modellierung soll eine Höhe bis 1,50 m erhalten.

Der für diesen Teil der öffentlichen Grünfläche bereitgestellte Bereich umfasst insgesamt ca. 1.030 m².

7.2.6 Innendurchgrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. Nr. 25a + b BauGB / § 178 BauGB)

In der Nutzungszone 1 sind je angefangenen 1.000 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum (StU 12/14; 3xv.) aus der beigefügten Artenliste anzupflanzen. Der Standort innerhalb des Grundstücks (Gewerbegebiet und private Grünflächen) ist frei wählbar.

Die Gemeinde kann betroffene Grundstückseigentümer verpflichten, die Pflanzgebote umzusetzen.

Die nicht betrieblich genutzten Grundstücksflächen sind als Grünanlagen anzulegen und zu pflegen.

Vorgärten und die nicht befestigten Grundstücksflächen sind einzugrünen. Bepflanzungen sollten sich an heimischen Arten orientieren. Die Gemeinde kann betroffene Grundstückseigentümer verpflichten, die Pflanzgebote umzusetzen.

8 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanz lt. ÖKVO

Das geplante Vorhaben lässt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren. Es stellt einen Eingriff nach § 14 BNatSchG i.V.m. § 14 NatSchG dar. Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG hat das Anliegen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbilds, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden zu vermeiden, zu minimieren bzw. ggf. durch Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans „Gewerbepark Stegen - 3. BA“ überlagert einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Erweiterung "Gewerbepark Stegen". Dies wird bei der Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung berücksichtigt.

Der Bilanzierung nach der Ökokontoverordnung wurde der Zeichnerische Teil des Bebauungsplans "Gewerbepark Stegen - 3. BA" mit Stand vom 28.02.2023 incl. der Planungsrechtlichen Festsetzungen zugrunde gelegt.

In den nachfolgenden Kapiteln wird der Umweltzustand des Bebauungsplans „Gewerbepark Stegen - 3. BA“ für die Schutzgüter Boden und Pflanzen-/Tierwelt dargestellt, die Umweltauswirkungen, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans vorbereitet werden, beurteilt. Die Bewertung der Schutzgüter Boden und Pflanzen-/Tierwelt erfolgt nach den Vorgaben der Ökokontoverordnung, Stand 2010.

8.1 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Nach Aussage der Bodenkarte GeoLa BK50 kommen im **Planungsgebiet Auebraunerden und Braunerden aus älterem Auenlehm bzw. Decklagen über Auen- und Niederterrassen (A63)** vor.

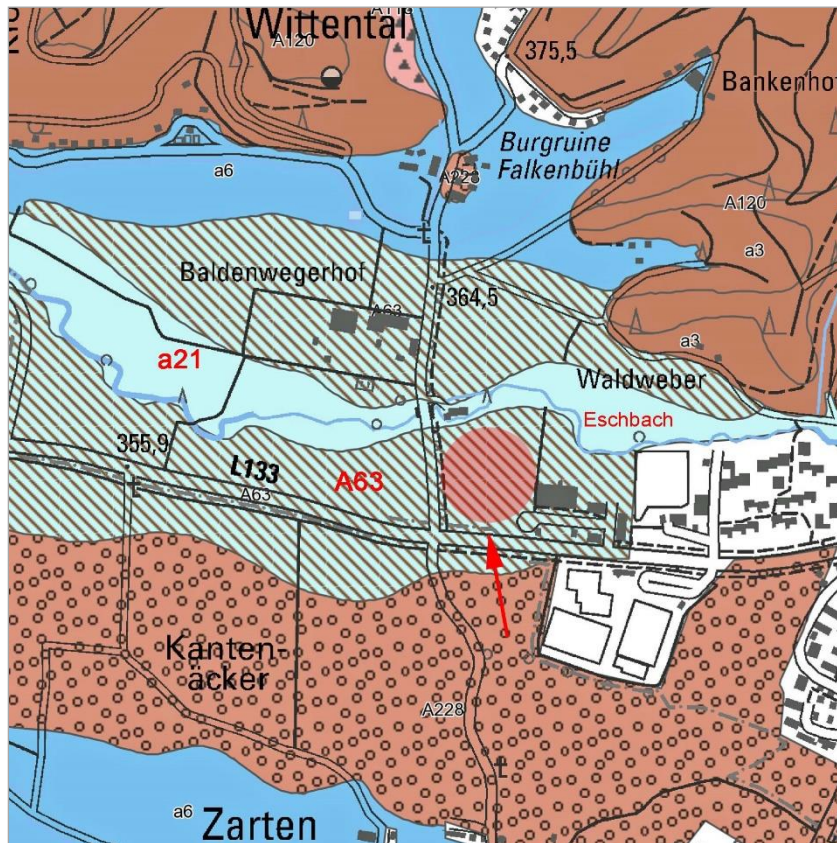
Das Ausgangsmaterial besteht aus älterem Auenlehm und Deckschicht über Terrassenkies.

Nach Aussage der Bodenkarte befindet sich diese Bodengesellschaft v. a. nordwestlich von Stegen beidseits vom Eschbach, an den braune Auenböden aus Auensand und -lehm (a21) angrenzen.

Das Schutzgut Boden erfüllt wichtige Funktionen im Ökosystem. Boden ist der Standort für Arten und Lebensräume und schützt das Grundwasser. Das Schutzgut ist wichtig für die Regulierung des Wasserhaushalts und dient als Filter und Puffer für Stoffeinträge.

Die Bewertung der Bodenfunktionen des Planungsgebiets erfolgt nach dem Leitfaden "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit", Heft Bodenschutz 23, LUBW 2010 auf Grundlage der Bodenkarte 1:50 00, die dem Kartenviewer der Landesanstalt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) des Regierungspräsidiums Freiburg entnommen wurde (Abfrage Februar 2020).

Plan: Schutzgut Boden - Bestand Bodenkarte



(Quelle: © Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9 LGRB - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Planungsbüro Fischer, 2021)

Plan: Schutzgut Boden - Bestand



(Quelle: Bestandsplan Schutzgut Boden - Büro Fischer, 2022)

Bewertung der Bodenfunktion - Bestand / Teilbereich nach Heft "Bodenschutz 23"

Flächen im Plan Boden-Bestand	Flächen-größe m²	Wertigkeit der Bodenfunktionen vor Eingriff				Gesamt-bewert.	ÖP It. ÖKVO/m²	Summe ÖP	Bemerkungen
		NatBo	AkiWas	FiPu	NatVeg				
hellblau / diagonal gestreift (A63) (33.41)	12.025	2,5	2,5	1,5		2,17	8,68	104.377	unversiegelt
Öffen.Grün (A63)	599	2,5	2,5	1,5		2,17	8,68	5.199	unversiegelt
priv.Grün (A63) **	1.687	2,5	2,5	1,5		2,17	8,68	14.643	unversiegelt
Gebäude / befestigte Fläche	4.780	0	0	0		0,00	0,00	0	versiegelt
Gesamt-größe	19.091					Gesamtsumme:		124.219	

** **Vorgaben Erweiterung BP „Gewerbepark Stegen“:** Private Grünfläche im Osten (33.41 / 41.10), Rasenweg 60.25), privates Grün (60.50) und öffentliches Grün im Westen (33.42 / 35.12 / 41.10)

- Gesamtbewertung durch arithmetisches Mittel der Bodenfunktionen "NatBo.", "AkiWas" und "FiPu"
- keine hohe oder sehr hohe Bewertung von "NatVeg"
- Bewertung der Bodenfunktion "NatVeg." Maßgebend für Gesamtbewertung

Für das bisher landwirtschaftlich genutzte Flst.Nr. 31/2 des Planungsgebiets ergibt sich für das Schutzgut Boden lt. Ökokontoverordnung eine Wertigkeit von **124.219 Ökopunkten**.

Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden insgesamt ca. 1,91 ha beansprucht.

Es wird die Möglichkeit geschaffen, dass im Norden des Geltungsbereichs die Flst.Nrn. 31/2 (Teilbereich) mit einer Größe von ca. 1,91 ha neu überplant werden können. Bei dem Teilbereich handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen/ Wiesen.




Der nachfolgenden Rechnung kann die Versiegelung für den neu zu überplattendem Teilbereich des Bebauungsplans "Gewerbepark Stegen - 3. BA" entnommen werden.

GE = ca. 13.951 m² x 0,8 = ca. 11.151 m²(überbaute Fläche)
 (Teilbereich)= Restfläche = ca. 2.800 m² (nicht versiegelt)
 Öffentliche / Private Grünfläche = ca. 5.140 m² (nicht versiegelt)
 max. versiegelbare Fläche = ca. 11.151 m²
 versiegelte Fläche / Bestand * = ca. 0 m²
Neuversiegelung: = ca. 11.151 m²

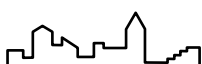
* Angaben lt. Biotoptypenkartierung

Bewertung der Bodenfunktion - Planung / Teilbereich
 nach Heft "Bodenschutz 23"

Flächen im Zeichn. Teil des B-Plans	Flächen-größe m ²	Wertigkeit der Bodenfunktionen nach Eingriff				Gesamt-bewert.	ÖP lt. ÖKVO/m ²	Summe ÖP	Bemerkungen
		NatBo	AkiWas	FiPu	NatVeg				
GE: GRZ 0,8	11.151	0	0	0	0	0,00	0,00	0	überbaute Fläche 60.10 / 60.20
GE: Restfl. 0,2	2.800	2,5	2,5	1,5		2,17	8,68	24.304	60.50
öffentl. / priva. Grünflächen	5.140	2,5	2,5	1,5		2,17	8,68	44.615	33.41 / 33.43 / 41.10
Gesamt-größe	19.091					Gesamtsumme:		68.919	

-  Gesamtbewertung durch arithmetisches Mittel der Bodenfunktionen "NatBo.", "AkiWas" und "FiPu"
-  keine hohe oder sehr hohe Bewertung von "NatVeg"
-  Bewertung der Bodenfunktion "NatVeg." Maßgebend für Gesamtbewertung

Bestand / Teilbereich	124.219 Ökopunkte
Planung / Teilbereich	68.919 Ökopunkte
Ausgleichsdefizit	55.300 Ökopunkte



Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in das **Schutzgut Boden** ist innerhalb des Teilbereichs, in dem eine gewerbliche Bebauung neu realisiert werden soll, nicht möglich. Es ergibt sich aufgrund des hohen Bestandswertes ein rechnerisches **Ausgleichsdefizit von 55.300 Ökopunkten** (in Anlehnung an ÖKVO).

8.2 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Biotoptypenkartierung

Aufbauend auf die Biotoptypenkartierung des Planungsbüros Fischer wurde eine Bilanzierung nach Ökokontoverordnung durchgeführt.

Dabei wurden die Flächen des überlagerten rechtskräftigen Bebauungsplans Erweiterung "Gewerbeparks Stegen" berücksichtigt.

Plan: Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt - Bestand



(Quelle: Bestandsplan Büro Fischer, 2022)

Tabelle: Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt - Bewertung des Bestands

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Feinmodul		Biotopwert	Fläche [ca. m²]	Ökopunkte
Teilbereich Erweiterung "BP Gewerbepark Stegen"						
1	Fettwiese mittl. Sto. (33.41)	8 - 13 - 19		13	253	3.289
2	Magerwiese mittl. Sto. 33.43	12 - 21 - 32		21	359	7.539
3	Mesophyt. Saumvegetation (35.12)	11 - 19 - 32		19	60	1.140
4	Feldgehölze (41.10)	10 - 17 - 27		17	560	9.520
5	Gebäude / befestigte Fläche (60.10 / 60.20)	1		1	4.450	4.450
6	Grasweg (60.25)	6		6	329	1.974
7	Grünfläche (60.50)	4 - 8		4	1.020	4.080
Teilbereich - Neu						
1	Fettwiese mittl. Sto. (33.41)	8 - 13 - 19	*1	8	12.060	96.480
2	Fettwiese mittl. Sto. (33.41)	8 - 13 - 19		13	0	0
Summe					19.091	128.472

* 1 regelmäßig gemäht, artenarm - siehe „Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung - Gewerbepark Stegen - 3. BA“, Gemeinde Stegen, Büro IFÖ, 79189 Bad Krozingen, 02.10.2019

Für das Planungsgebiet ergibt sich insgesamt für das **Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt** lt. Ökokontoverordnung eine Wertigkeit von **128.472 Ökopunkten**.

Auswirkungen der Planung

Tierökologische Konfliktanalyse

Gemäß § 44 BNatSchG war zu prüfen, ob durch das Bauvorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eingehalten werden. Mit einer speziellen artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung zum B-Plan "Gewerbepark Stegen - 3. BA" wurde das Büro IFÖ, Bad Krozingen, von der Gemeinde Stegen beauftragt. Im Rahmen der Potentialabschätzung war zu klären, ob und in welchem Umfang artenschutzrechtlich relevante Strukturen im Plangebiet vorhanden sind und welche Tiergruppen vom Vorhaben betroffen sein könnten.

Die Begehung des Büros IFÖ am 06.06.2019, die Recherchen und die Befragung von Experten führte zu dem Ergebnis, das durch die geplante Bebauung mit keinen Verstöße gegen das Tötungs-, Verletzungs- und Schädigungsverbot zu rechnen ist. Aus diesem Grund waren auch keine eingehenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen mehr erforderlich.

Eingriffsbilanzierung Biotoptypen

Im Rahmen der Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Gewerbepark Stegen - 3. BA" wurden Grünordnerische Festsetzungen getroffen. Bei diesen Grünordnerischen Festsetzungen handelt es sich um Maßnahmen, die eine Minimierung der Eingriffe zum Ziel haben.

Plan: Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt - Planung



(Quelle: Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans, Büro Fischer, i.d.F. v. 28.02.2023)

Tabelle: Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt - Bewertung der Planung

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Planungsmodul	Biotopwert	Fläche [ca. m²]	Ökopunkte
1	Bauwerke / Bef. Flächen (60.10 / 60.20)	1	1	11.151	11.151
2	Kl. Grünflächen / Grundstücke (60.50)	4 - 8	4	2.800	11.200
Öffentliches Grün 'W'					
4	Magerwiese mittl. Sto. (33.43)	12 - 21 - 27	21	620	13.020
5	Feldgehölze (41.10)	10 - 14 - 17	14	310	4.340
6	Mesophytische Saumfläche (35.12)	11 - 19 - 25	19	105	1.995
Privates Grün 'W-NW-N-S-O'					
7	Fettwiese mittl. Sto. (33.41)	8 - 13	13	2.985	38.805
8	Feldgehölze (41.10)	10 - 14 - 17	14	1.120	15.680
Summe				19.091	96.191

Bestand	128.472	Ökopunkte
Planung	96.191	Ökopunkte
Ausgleichsdefizit	32.281	Ökopunkte

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in das **Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt** ist innerhalb des Gebiets nicht möglich. Es ergibt sich ein rechnerisches **Ausgleichsdefizit von 32.281 Ökopunkten** (Ökokontoverordnung) für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt.

9 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

9.1 Artenschutzrechtlicher Ausgleich

Mit einer speziellen artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung zum B-Plan "Gewerbepark Stegen - 3. BA" wurde das Büro IFÖ, Bad Krozingen, von der Gemeinde Stegen beauftragt.

Vorgezogenen Ausgleichmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), die außerhalb des Bebauungsplans umzusetzen sind, sind nach Aussage des Gutachtens nicht erforderlich.

9.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Wie in Kap. 7 dargestellt, werden Vermeidung- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des B-Plans durchgeführt. Es handelt sich dabei um Gestaltungsmaßnahmen und Maßnahmen des Artenschutzes, die auch zur ökologischen Aufwertung beitragen.

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe, der rechnerisch nach der Ökokontoverordnung für die Schutzgüter Boden und Pflanzen/Tierwelt ermittelt wurde, ist innerhalb des Gebiets nicht möglich. Es ergibt sich:

• ein Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Boden	55.300	Ökopunkte
• ein Ausgleichsdefizit f. das Schutzgut Pflanzen/Tierwelt	32.281	Ökopunkte
Gesamt	87.581	Ökopunkte

10 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets

10.1 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird für das Schutzgut Boden und das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt in Höhe von 87.581 Ökopunkten durch eine Kompensationsmaßnahmen außerhalb des B-Plans zu erbracht.

Als externe Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahme wird die Maßnahme Nr. WR1: „Entwicklung eines strukturreichen Waldrands: Waldweber“ aus dem Ökokonto der Gemeinde Stegen (5.1.2 Waldrandentwicklung, Unterpunkt 5.1.2.1, 27.07.2022) herangezogen.

Das FIStck. 147/1 ist im Eigentum der Gemeinde Stegen.

11 Planungsalternativen

11.1 Nullvariante

Wird der Bebauungsplan nicht aufgestellt, tritt kurzfristig voraussichtlich keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand ein.

11.2 Alternativen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal ist die Fläche bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Somit gilt der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt. Eine Alternativenprüfung wurde im Rahmen des Flächennutzungsplans durchgeführt.

12 Zusätzliche Angaben

12.1 Monitoring

Die Gemeinde ist verpflichtet die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen (§ 4c BauGB). Vom Gesetzgeber wurde den Gemeinden ein erheblicher Gestaltungsspielraum bzgl. Zeitpunkt, Inhalt und Verfahren eingeräumt.

Im 1. Jahr der Herstellung, zusätzlich im 2. und 5. Jahr nach der Herstellung ist zu überprüfen, ob die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

Insbesondere sind zu überprüfen:

- Versiegelungsgrade, Umgang mit Boden und Oberboden (*Schutzgut Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild, Flora / Fauna, Mensch*)
- Vermeidungsmaßnahmen für den *Artenschutz* (Vermeidung von Lichtemissionen und von Lärmemissionen, Baufeldräumung, Bauzeitenbeschränkung, Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten)
- Baum- und Strauchpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen im Bereich von Verkehrsgrünflächen (*Schutzgut Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild, Flora / Fauna, Mensch*)
- Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken (*Schutzgut Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild, Flora / Fauna, Mensch*)
- Eingrünungen nach Norden (*Schutzgut Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild, Flora / Fauna, Mensch*)
- Eingrünungen nach Westen (*Schutzgut Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild, Flora / Fauna, Mensch*)
- Eingrünungen nach Süden (*Schutzgut Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild, Flora / Fauna, Mensch*)
- Ein-/Durchgrünungen nach Osten (*Schutzgut Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild, Flora / Fauna, Mensch*)
- Pflegemaßnahmen der Grünflächen

- noch festzulegende Maßnahmen für das Schutzgut *Boden* (Ausgleich Boden)
- noch festzulegende Maßnahmen für das Schutzgut *Pflanzen/Tierwelt* (Ausgleich Pflanzen/Tierwelt)

Bei der Überprüfung der festgesetzten Maßnahmen ist bei Beginn besonders auf deren fachlich richtige Realisierung zu achten. In den darauf folgenden Kontrollen steht die Erfolgskontrolle im Vordergrund.

Sofern von dritter Seite ein Hinweis auf einen weiteren Konflikt mit den Schutzgütern kommen sollte, werden auch hier Überwachungsmaßnahmen eingeleitet.

12.2 Zusammenfassung

Anlass

Anlass für diesen Umweltbericht ist die Erstellung des Bebauungsplans "Gewerbepark Stegen - 3. BA" der Gemeinde Stegen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Der vorhandene Bebauungsplan Erweiterung "Gewerbepark Stegen" wird in Teilen überplant und geändert. Durch die Erstellung des Bebauungsplans "Gewerbepark Stegen - 3. BA" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der bereits ansässigen Fa. Wandres geschaffen werden.

Der Bebauungsplan "Gewerbepark Stegen - 3. BA" ist ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 18.7 zum UVPG, das nicht UVP-pflichtig ist bzw. für das keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen ist, da die Schwellenwerte, in Bezug auf die Grundfläche, nicht überschritten werden (§§ 3a und 3b UVPG).

Mit der Ausweisung des Baugebiets in Stegen will die Gemeinde die eigene Wirtschaftsstruktur stärken und neue Arbeitsplätze schaffen und sichern.

Der Bebauungsplan wird als sog. "qualifizierter Bebauungsplan" nach § 30 Abs. 1 BauGB erstellt und trifft u.a. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen, Bauweise und Verkehrsflächen (s. Begründung B-Plan).

Auswirkungen auf Schutzgebiete

Gemäß FFH (*Flora-Fauna-Habitat*)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 und den Nachmeldevorschlägen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich derzeit direkt keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor. Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben aufgrund der Entfernung zum FFH-Gebiet „Kandelwald, Roßkopf und Zartener Becken (Nr. 80113342), das in einem Abstand von 900 -1.000 m südwestlich vom Vorhabensbereich liegt, nicht zu erwarten.

Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

In Baden-Württemberg existieren zwei Fachplanungen, der landesweite *Biotopverbund Offenland und der auf Waldflächen bezogenen Generalwildwegplan*. Beide Fachplanungen besitzen Rechtsverbindlichkeit im Rahmen des gesetzlich geforderten Biotopverbunds nach § 20 BNatSchG und sind Bestandteile eines nationalen bzw. internationalen ökologischen Netzwerkes von Korridoren.

Im Nordwesten schneiden Flächen das Planungsgebiet, die dem 1.000 bzw. 500 m-Suchraum des Biotopverbunds mittlerer Standorte zuzuordnen sind. Eine Verbindung ist weiterhin gegeben. Im Norden sind Flächen des Biotopverbundes feuchter Standorte entlang des Eschbaches im Abstand von 20 bis 100 m zu finden. Der Abstandsraum ist als Landschaftsschutzgebiet bzw. als externe Ausgleichsfläche (extensiv bewirtschaftete Wiese) ausgewiesen. Im Bereich des Planungsgebietes sind keine Wildkorridore gegeben.

Auswirkungen auf den Artenschutz

Das Büro IFÖ, Bad Krozingen wurde mit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung³ von der Gemeinde Stegen beauftragt, in der geprüft wurde, ob die Zugriffs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verletzt werden können und ob durch das Bauvorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eingehalten werden. Im Rahmen der Potentialabschätzung wurde geklärt ob und in welchem Umfang artenschutzrechtlich relevante Strukturen im Plangebiet vorhanden sind und welche Tiergruppen vom Vorhaben betroffen sein könnten.

Die spezielle artenschutzrechtliche Potentialabschätzung vom 02.10.2019 in der ergänzten Fassung vom Mai 2022 wird als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.

Der Gutachter kam aufgrund der Begehung am 06.06.2019, der Recherche und der Befragung von Experten zu folgendem Ergebnis:

„Wenn die beiden beschriebenen Weiher (Schilfkläranlage Gewerbepark) in der bestehenden Form erhalten bleiben und ein ausreichender Abstand von mindestens 20 m zum nördlichen daran angrenzenden Gehölzstreifen (Biotop „Eschbach bei Stegen und Reckenberg“ (Nr. 180133150082) eingehalten wird, weist das Plangebiet aufgrund der festgestellten Habitatstrukturen und der durch Recherche und Befragung von Experten angegebenen Daten für keine Tierartengruppe ein artenschutzrechtlich relevantes Potenzial auf. Es kann davon ausgegangen werden, dass keine Verstöße gegen das Tötungs-, Verletzungs- und Schädigungsverbot vorliegen.

Aus diesem Grund sind keine eingehenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen erforderlich.“

³

„Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung - Gewerbepark Stegen - 3. BA“, Gemeinde Stegen, Büro IFÖ, 79189 Bad Krozingen, 02.10.2019

Auswirkungen auf die Schutzgüter

In der nachfolgenden Tabelle werden gemäß §1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG (Eingriffsregelung) für die einzelnen zu beurteilenden Schutzgüter die Umweltauswirkungen der Planung unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes dargestellt und der erforderliche Ausgleich aufgeführt.

In einem Fazit wird dargelegt, ob erhebliche Beeinträchtigungen für das jeweilige Schutzgut verbleiben.

Tabelle: Umweltprüfung Schutzgüter

	Eingriff	Vermeidung / Minimierung	Ausgleich (außerhalb kursiv)	Fazit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von freier Landschaft, die ein Naherholungsgebiet darstellt • ggf. visuelle Störung des Landschaftsbildes sowie des Ortsrands • Beeinträchtigung durch Maschinenlärm • Beeinträchtigung durch Schadstoff- u. Lärmbelastungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzungen zu <ul style="list-style-type: none"> - Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken - Öffentliche Verkehrsgrünfläche im Westen - Private Verkehrsgrünfläche im Westen - Private Grünflächen im Norden, Süden und Osten - Begrünung der Parkflächen 		Es verbleiben keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch.
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Landwirtschaftsfläche der Vorrangflur Stufe 1 			Da es sich um eine in der rechtswirksamen Änderung des FNP des GVV "Dreisamtal" ausgewiesene geplante gewerbliche Baufläche handelt, ist der Verlust von Landwirtschaftsflächen auf das Schutzgut Fläche vertretbar.
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Zunahme versiegelter Fläche (Neuversiegelung max. ca. 11.151 m²) • Veränderung der Bodenstrukturen • Beeinträchtigungen bzw. Verlust von Bodenfunktionen 	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzungen zu <ul style="list-style-type: none"> - Fachgerechter Behandlung des Oberbodens während der Bauzeiten - Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt erforderliche Maß durch Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten im Bereich der Stellplätze - Öffentliche und private Grünfläche 	<ul style="list-style-type: none"> • Ausgleichsdefizit von 55.300 ÖP nach ÖKVO Wird erbracht durch : externe Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahme (Maßnahme WR1: „Entwicklung eines strukturreichen Waldrands: Waldweber“ aus dem Ökokonto der Gemeinde Stegen 	Bei einem entsprechendem Ausgleich verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden. <u>Anmerkung:</u> Da keine schutzgutspezifischen Ausgleichsmaßnahmen ausreichend zur Verfügung stehen, erfolgt die Kompensation schutzgutübergreifend.

	Eingriff	Vermeidung / Minimierung	Ausgleich (außerhalb kursiv)	Fazit
Oberflächengewässer	<ul style="list-style-type: none"> Abflussrate durch verminderte Oberflächenversickerung erhöht 	<ul style="list-style-type: none"> Festsetzungen zu <ul style="list-style-type: none"> Reduzierung des Versiegelungsgrads auf das unbedingt erforderliche Maß möglichst durch Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten. Einleitung des Regenwassers in das Retentionsfilterbecken und weiter <u>nur verzögert</u> in den Eschbach 		Es verbleiben keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Oberflächengewässer.
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate (Neuversiegelung ca. 11.151 m²) 	<ul style="list-style-type: none"> Festsetzungen zu <ul style="list-style-type: none"> Reduzierung des Versiegelungsgrads auf das unbedingt erforderliche Maß Verwendung von wasserdurchlässigen Belagsarten Öffentliche und private Grünfläche 	<ul style="list-style-type: none"> Der Ausgleich für das Schutzgut Boden kommt auch dem Schutzgut Wasser zugute. 	Es verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser.
Klima	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung des Mikroklimas durch Versiegelung und Bebauung Verlust von klimatisch ausgleichender Fläche (Wiesen) 	<ul style="list-style-type: none"> Festsetzungen zu <ul style="list-style-type: none"> Reduzierung des Versiegelungsgrads auf das unbedingt erforderliche Maß Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken Öffentliche und private Grünfläche 		Es verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima.
Pflanzen-/Tierwelt	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Biotoptypen mittlerer Wertigkeit (Wiesen) 	<ul style="list-style-type: none"> Festsetzungen zu <ul style="list-style-type: none"> Öffentliche Verkehrsgrünfläche im Westen Private Grünflächen im Westen und Norden 	<ul style="list-style-type: none"> Ausgleichsdefizit von 32.281 ÖP nach ÖKVO Wird erbracht durch : externe Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahme (Maßnahme WR1: „Entwicklung eines strukturreichen Waldrands: Waldweber“ aus dem Ökokonto der Gemeinde Stegen 	Bei einem entsprechendem Ausgleich verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen für das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt.

	Eingriff	Vermeidung / Minimierung	Ausgleich (außerhalb kursiv)	Fazit
	<ul style="list-style-type: none"> Betroffenheit der Fauna im Bezug auf <i>Baubedingte Wirkfaktoren</i> 	<ul style="list-style-type: none"> Festsetzungen für die Fauna <ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung von Lichtemissionen - Vermeidung von Lärmemissionen - Baufeldräumung - Bauzeitenbeschränkung - Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten 		Unter Berücksichtigung und bei Umsetzung der genannten Maßnahmen ergibt sich aus fachgutachterlicher Sicht keine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten.
Landschafts- und Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Wiesenflächen 	<ul style="list-style-type: none"> Festsetzungen zu <ul style="list-style-type: none"> - Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken - Öffentliche und private Grünfläche zur Ein- und Durchgrünung des Baugebiets, besonders nach Westen! - Die geplante Bebauung sollte im Hinblick auf die Höhe, die Gliederung, die Größe, den Materialien etc. der vorh. Bebauung entsprechen, die sich ins Landschaftsbild einfügt. 		Es verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild.
Kultur- und Schutzgüter	<ul style="list-style-type: none"> Archäologisches Kulturdenkmal, Reste einer latènezeitlichen und einer römischen Siedlung (3. Jhd. v. Chr. - 3. Jhd. n. Chr.) 	<ul style="list-style-type: none"> <i>Hinweise und Empfehlungen zu Vorgehen bei Erdarbeiten bei einem archäologischen Kulturdenkmal</i> 		Es verbleiben keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen für das archäologische Kulturdenkmal, wenn die Vorgaben des RP Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, berücksichtigt werden.

Die Umweltprüfung gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG für die Schutzgüter kommt zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung der festgelegten Maßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter verbleiben.

Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Das geplante Vorhaben lässt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren. Es stellt einen Eingriff nach § 14 BNatSchG i.V.m. § 14 NatSchG dar.

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans "Gewerbepark Stegen - 3. BA" überlagert einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Erweiterung "Gewerbepark Stegen". Dies wird bei der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung berücksichtigt.

Der Bilanzierung nach der Ökokontoverordnung wurde der Zeichnerische Teil des Bebauungsplans "Gewerbepark Stegen - 3. BA" mit Stand vom 28.02.2023 incl. der Planungsrechtlichen Festsetzungen zugrunde gelegt.

Es ergab sich ein nach der Ökokontoverordnung ermitteltes

• ein Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Boden	55.300 Ökopunkte
• ein Ausgleichsdefizit f. das Schutzgut Pflanzen/Tierwelt	32.281 Ökopunkte
Gesamt	87.581 Ökopunkte

Als externe Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahme wird die Maßnahme Nr. WR1: „Entwicklung eines strukturreichen Waldrands: Waldweber“ aus dem Ökokonto der Gemeinde Stegen (5.1.2 Waldrandentwicklung, Unterpunkt 5.1.2.1, 27.07.2022) herangezogen.

Das FlStck. 147/1 ist im Eigentum der Gemeinde Stegen.

12.3 Quellenverzeichnis

- Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung - Gewerbepark Stegen BA 3, Gemeinde Stegen, Büro IFÖ Bad Krozingen, 02.10.2019
- Daten- und Kartendienst der LUBW (Landesamt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg): <http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/41531/>
- Geologisches Landesamt Baden-Württemberg (1994): Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg 1:200.000. Blatt CC 7910 Freiburg Nord und Blatt CC 8710 Freiburg Süd
- Geoportal Baden-Württemberg: <https://www.geoportal-bw.de/kartenviewer>
- Landesvermessungsamt Baden-Württemberg, Stuttgart: Amtliche topographische Karten 1:25.000. Ausgabe 2002
- LFU (2002) Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg
- LFU (2005) Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung. Abgestimmte Fassung August 2005. Bearbeitung: Vogel / Breunig
- LFU (2005) Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung. Teil A und Teil B. Abgestimmte Fassung Oktober 2005. Bearbeitung: Prof. Dr. C. Küpfer
- LFU (2009) Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten. 4. Auflage
- LFU (2000) Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Naturschutz - Praxis, Eingriffsregelung 3. 1. Auflage
- LGRB (2013) Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Regierungspräsidium Freiburg: Bodenkarte von Baden-Württemberg, M 1:50.000 des GeoLa (Integrierte Geowissenschaftliche Landesaufnahme), Kartenviewer <http://maps.lgrb-bw.de/>
- LUBW (2010) Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg: Bodenschutz 23 - Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit
- LUBW (2012) Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg: Bodenschutz 24 - Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
- ÖKVO (2010): Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen. Fassung vom 19.12.2010
- RVSO (i.d.F. Satzungsbeschluss 2017) Regionalverband Südlicher Oberrhein: Raumnutzungskarte, Umweltbericht, etc.

Freiburg, den 14.02.2022 HAR-ta
12.09.2022
28.02.2023
31.08.2023

Stegen, den

183Umw09.docx

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

.....
Kleeb, Bürgermeisterin

Anhang:

Externe Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahme wird die Maßnahme Nr. WR1: „Entwicklung eines strukturreichen Waldrands: Waldweber“ aus dem Ökokonto der Gemeinde Stegen (5.1.2 Waldrandentwicklung, Unterpunkt 5.1.2.1, 27.07.2022)



5.1.2 Waldrandentwicklung

5.1.2.1 Maßnahme Nr. WR1: „Entwicklung eines strukturreichen Waldrandes: Waldweber“



Lage: Nördlich von Stegen

Gemarkung: Stegen

Eigentum: Gemeinde Stegen

Flurstück Nr. 147/1

Fläche: 1,76 ha

<i>Ausgangszustand</i>	Bei der Fläche handelt es sich um einen bisher eher strukturalmen und artenarmen Waldrand. Die Hochstämme ragen häufig bis an den Waldrand heran (s. Foto). Eine Strauchschicht ist nur sehr spärlich vorhanden. Im Süden dominiert Brombeergestrüpp. Höherwüchsige Gehölze fehlen hier vollständig.
<i>Entwicklungsziel</i>	Auf der Fläche soll ein strukturreicher und natürlicher Waldrand entstehen. Als Zielzustand wird folgender Aufbau bestehend aus: aufgelockertem Bestandsrand, Mantel und Saum angestrebt. <div style="text-align: center;"> <p>Abb. 5: Strukturreicher Sukzessionswaldrand ("Idealer" Waldrand)</p> <p>Saum Mantel aufgelockerte Bestandsrand</p> </div> <p>Abbildung 3: Lebensraum Wald; FVA BW, 1996</p>
<i>Beschreibung der Maßnahme</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Entnahme einzelner Hochstämme • Schaffung lichter, offener Strukturen • Förderung der Naturverjüngung und Nachpflanzung von Gehölzen • Entwicklung eines Saumes zur Wiese hin
<i>Status der Maßnahme</i>	Die erste Gehölzentnahme soll im Winter 2022 / 2023 erfolgen.
<i>Pflege / Sicherung des günstigen Erhaltungszustandes</i>	Zukünftig soll die Fläche im Zuge der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft gepflegt werden. Um den Zielzustand zu erreichen ist eine fortlaufende Pflege des Bestands erforderlich.

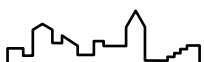
Gemeinde Stegen, Ökokonto
Stand: 02.08.2022

faktorgrün

<i>Aufwertungsumfang</i>	Der Bestand wird dem Biotoptyp 55.12 Hainsimsen-Buchen-Wald zugeordnet. Im Ausgangszustand wird der Normalwert angerechnet (33 ÖP / m ²). Im Planungszustand erfolgt eine Aufwertung um 20 %, sodass hier 40 ÖP / m ² angerechnet werden. Bei einer Gesamtfläche von 17.643 m ² ergibt sich somit eine Aufwertung um folgende Ökopunktezahl: ▷ Insgesamt ergibt sich somit eine Aufwertung um 123.501 ÖP .
<i>Bemerkung</i>	

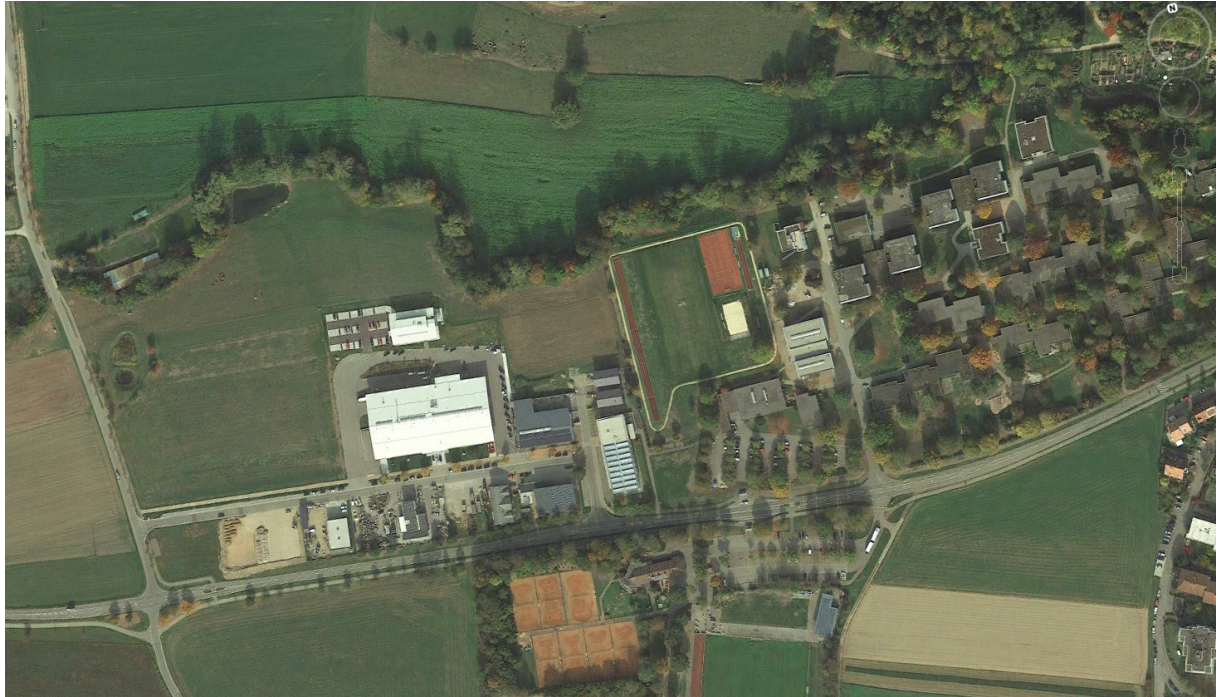
Stand: 27.07.2022

Gemeinde Stegen, Ökokonto
Stand: 02.08.2022



Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Gewerbepark Stegen 3.BA, Gemeinde Stegen



Auftraggeber: Firma Wandres GmbH, micro-cleaning
Im Gewerbepark 8
79252 Stegen

Bearbeitet von:

IFÖ

Dr. Luisa Steiner
Mozartweg 8 • 79189 Bad Krozingen
Tel. 07633/9331270 Fax – 9396720
email: luisa.steiner@ifo-freiburg.de

Bad Krozingen, den 02.10.2019

Ergänzung: 11.05. 2022

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
1.1	Anlass der Untersuchung und Aufgabenstellung	2
1.2	Artenschutzrechtliche Bestimmungen.....	2
2	Untersuchungsgebiet	3
3	Methoden	4
3.1	Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung.....	4
4	Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung	4
4.1	Habitatstrukturen	4
4.2	Artenschutzrechtlich relevante Arten	5
4.2.1	Vogelarten.....	5
4.2.2	Fledermäuse	5
4.2.3	Reptilien	6
4.2.4	Wirbellose	6
5	Zusammenfassung und Fazit	7
6	Literaturliste.....	8
7	Anhang.....	9

1 Einleitung

1.1 Anlass der Untersuchung und Aufgabenstellung

Am westlichen Teil des Gewerbeparks Stegen soll ein Flurstück bebaut werden.

Gemäß § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch ein Bauvorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eingehalten werden. Im Rahmen des vorliegenden Berichts wird geklärt ob und in welchem Umfang artenschutzrechtlich relevante Strukturen im Plangebiet vorhanden sind und welche Tiergruppen vom Vorhaben betroffen sein könnten.

1.2 Artenschutzrechtliche Bestimmungen

Die rechtlichen Grundlagen der Artenschutzprüfung werden insbesondere im Kapitel 5 „Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope“ und hier insbesondere in den §§ 44 (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) und 45 (Ausnahmen) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geregelt.

Diese Vorschriften werden in § 44 Abs. 1 konkret genannt. Demnach ist es verboten:

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Verletzungs- und Tötungsverbot),
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Störungsverbot),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Schädigungsverbot).

In § 44 Abs. 5 wird für nach § 17 zulässige Eingriffe relativiert, dass keine Verstöße gegen das Verbot nach Abs. 1 vorliegen, wenn betreffend

- Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot, s.o.)
die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.
- Abs. 1 Nr. 2 (Verletzungs- und Tötungsverbot, s.o.)
die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind.
- Abs. 1 Nr. 3 (Schädigungsverbot, s.o.)
die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können dazu auch vorgezogene Ausgleichmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG mit Bezug auf die streng geschützten Arten erfüllt, müssen für eine Projektzulassung die Ausnahmeveraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sein.

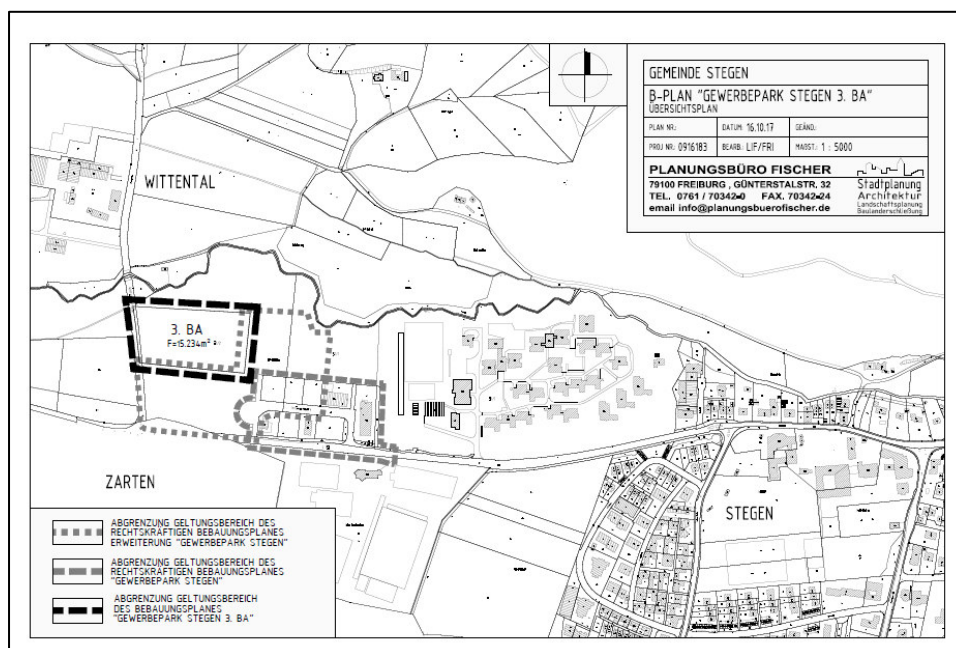
Für die folgende Potenzialabschätzung sind außerdem artenschutzrechtlich relevant sind:

- europäisch geschützte Arten des Anhangs II und IV der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie und ihre Lebensstätten
- Europäische Vogelarten und ihre Lebensräume

In der folgenden Arbeit wird eine Abschätzung des Lebensraumpotentials dieser artenschutzrechtlich bedeutenden Arten im Eingriffsbereich vorgenommen. Im Falle von verbotsrelevanten Beeinträchtigungen, müssen für diese Arten vor der Realisierung der Baumaßnahme vorgezogene Ausgleichmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.

2 Untersuchungsgebiet

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Gewerbeparks der Gemeinde Stegen (siehe Karte 1). Es umfasst Teile des Flurstücks Nr. 31/2 mit einer Fläche von 15.234 m².



Karte 1: Lage des Plangebiets (schwarze Umrandung) am westlichen Rand vom Gewerbepark Stegen 3.BA.

3 Methoden

3.1 Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Die Ermittlung des betroffenen Artenspektrums erfolgt durch eine Potenzialabschätzung. Grundlage dafür ist die Habitatausstattung des Plangebiets, die durch eine Begehung am 06.06.2019 ermittelt wurde. Dabei wurden bedeutsame Strukturen innerhalb des Plangebiets aufgenommen. Die Biotoptypenkartierung wurde nach den bei der Offenlandbiotopkartierung geltenden Vorgaben der LUBW durchgeführt (LUBW, 2016).

Als planungsrelevante Arten wurden solche von Anhang II bzw. IV der FFH-Richtlinie sowie Landesarten der Gruppe A und Naturraumarten ermittelt, die als Zielarten mit besonderer regionaler Bedeutung und landesweit hoher Schutzpriorität angesehen werden. Weitere Tierarten, die für die Gemeinde Stegen relevant sein können wurden durch eine Abfrage im Informationszentrum Zielartenkonzept Baden-Württemberg (ZAK) ermittelt. Das Vorkommen von Schmetterlingsarten wurde bei der Landesdatenbank Schmetterlinge Baden-Württemberg abgefragt.

Bei den europäischen Vogelarten sind in der Auswahl alle Arten des Anhangs I der Vogelschutz-Richtlinie sowie die Zugvogelarten nach Art. 4 Abs. 2 der Richtlinie aufgeführt. Daneben sind alle streng geschützten Arten in der Auswahl enthalten, soweit sie tatsächlich im Gebiet vorkommen. Zusätzlich werden alle Vogelarten als planungsrelevant eingestuft, die in der Roten Liste als gefährdet eingestuft sind.

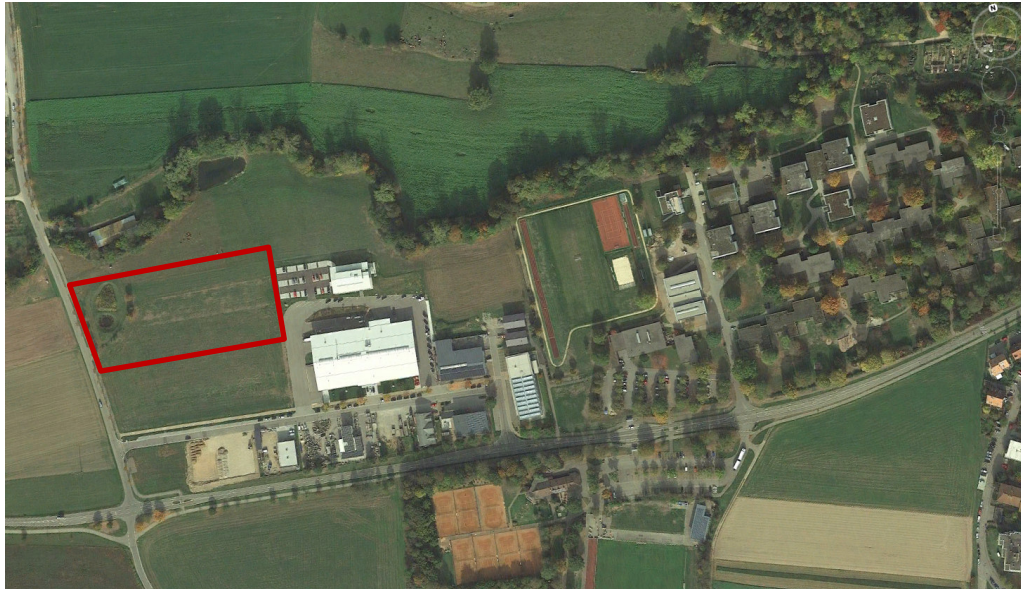
4 Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung

4.1 Habitatstrukturen

Das betroffene Flurstück besteht überwiegend aus einer artenarmen Wirtschaftswiese mittlerer Standorte (Biotoptyp 33.40), die von Grasarten wie Glatthafer, Wiesen-Fuchsschwanz, Wiesen-Knäuelgras und Wolliges Honiggras dominiert wird. Krautige Arten, die regelmäßig im Bestand vorkommen sind Wiesen-Löwenzahn und stellenweise Wiesen-Kerbel, die als Nährstoffzeiger gewertet werden sowie Weiß-Klee, Rot-Klee, Scharfer Hahnenfuß und mit etwas geringerem Anteil Wiesen-Schafgarbe. Relevante Magerkeitszeiger sind nur sehr vereinzelt zu finden, darunter nur Rot-Schwengel, Gewöhnliches Ruchgras und nur am westlichen Rand Großer Wiesenknopf und sehr vereinzelt dort auch Wiesen-Flockenblume.

Am nordwestlichen Rand des Plangebiets ist ein eingezäunter Bereich auszumachen, in dem zwei Weiher angelegt sind (Karte 2). Der nördliche Weiher ist vollständig verlandet und besteht aus einem Ufer-Schilf-Bestand, der als Biotoptyp „Ufer-Schilf“ (34.51) nach §30 BNatschG geschützt ist. Der südliche Weiher weist im Wasser einen Bestand des Schwimmenden Laichkrauts, am Ufer ist überwiegend Flatterbinse sowie stellenweise Gewöhnliche Teichbinse und Ästiger Igelkolben auszumachen. Dieser Weiher entspricht dem Biotoptyp „Verlandungsbereich eines naturnahen Sees, Weihers oder Teichs“ (13.81), der ebenfalls nach §30 BNatschG geschützt ist.

Entlang der eingezäunten Weiher kommen einzelne junge Bäume und Sträucher vor, darunter Pfaffenhütchen, Hunds-Rose, Faulbaum, Vogel-Kirsche, Feld-Ahorn und Hainbuche.



Karte 2: Lage der Planfläche und Habitatstrukturen.

4.2 Artenschutzrechtlich relevante Arten

4.2.1 Vogelarten

Bei der Wiese handelt es sich um intensiv bewirtschaftetes Grünland, was als Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten wie die Feldlerche aufgrund der mehrmaligen Mahd nicht geeignet ist. Bei der Geländebegehung wurden keine Feldlerchen gesichtet. Die Wiese kann möglicherweise als Nahrungshabitat für Vögel der näheren Umgebung dienen, wobei unmittelbar angrenzend und im Umfeld noch Grünland als Nahrungshabitat zur Verfügung steht.

Der Uferschilf-Bestand kann Lebensraum für Schilfbewohnende Vogelarten sein, darunter z.B. der Schilf-Rohrsänger. Bei der Begehung wurden keine Vogelarten im Schilfbestand gehört oder gesichtet, was möglicherweise darauf zurückzuführen ist, dass dieser sehr kleinflächig und vollständig von weiteren relevanten Strukturen ist. Da beide Weiher eingezäunt sind, wird davon ausgegangen, dass sie durch die Baumaßnahme nicht betroffen sind.

Die am nordwestlichen Rand entlang vom Zaun vorkommenden Einzelbäumen können eine Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestädte erfüllen. Sie sollten verschont werden.

Aus den genannten Gründen sind keine weiteren Untersuchungen zu dieser Artengruppe erforderlich.

4.2.2 Fledermäuse

Für diese Artengruppe sind keine relevanten Habitatstrukturen wie Gebäude oder Höhlenbäume vorhanden. Die Wiese könnte als Jagd- und Nahrungslebensraum dienen, wobei angrenzend und im Umfeld ausreichend Wiesengrünland vorhanden ist. Es wird empfohlen einen ausreichenden Abstand zum nördliche daran angrenzenden Gehölzstreifen einzuhalten, um eine Störung durch Lärm und vor allem nächtlichem Licht zu vermeiden.

Es sind keine weiteren Untersuchungen zu dieser Artengruppe erforderlich.

4.2.3 Reptilien

Die Zauneidechse stellt verschiedene Anforderungen an den Lebensraum, da sie unterschiedliche Bereiche zur Nahrungssuche, Paarung, Eiablage und für Verstecke benötigt. Aus diesem Grund ist der Lebensraum der Zauneidechse als Habitatkomplex zu verstehen. Das Plangebiet erfüllt als Ganzes nicht die Bedingungen eines geeigneten Habitatkomplexes als eine ökologisch funktionale Einheit für diese Art, da nahezu vegetationsfreie Bereiche zur Eiablage fehlen ebenso wie Bereiche, die als Verstecke fungieren.

Aus diesen Gründen sind für diese Art keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

4.2.4 Wirbellose

Tagfalter und Widderchen

Nach dem Zielartenkonzept werden für die Gemeinde Stegen als typische Arten für mesophiles Grünland zwei Widderchen-Arten und vier Tagfalter genannt, die in der folgenden Tabelle 1 zusammengefasst werden.

Tabelle 1: Im Zielartenkonzept für die Gemeinde Stegen genannte Widderchen und Tagfalter.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	§ BNatSchG	Art nach FFH-RL	RL-BW	RL-BRD
Ampfer-Grünwidderchen	<i>Adscita sticticus</i>	b	-	3	V
Dukaten-Feuerfalter	<i>Lycaena virgaureae</i>	b	-	2	3
Großer Feuerfalter	<i>Lycaena dispar</i>	s	II, IV	3	2
Kurzschwänziger Bläuling	<i>Cupido argiades</i>	b	-	V	2
Lilagold-Feuerfalter	<i>Lycaena hippothoe</i>	b	-	3	2
Malven-Dickkopffalter	<i>Carcharodus alcae</i>	b	-	3	3
Platterbsen Widderchen	<i>Zygaena osterodensis</i>	b	-	2	2

Alle genannten Arten sind besonders geschützt. Der Große Feuerfalter ist außerdem streng geschützt und eine Art nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie. Von den genannten Schmetterlingsarten sind nach Angaben der Landesdatenbank Schmetterlinge Baden-Württemberg keine in der Gemeinde Stegen nachgewiesen. Nach diesen Ausführungen hat das Plangebiet für diese Arten keine besondere Bedeutung.

Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Heuschrecken

Im Zielartenkonzept werden die Lauschschrecke (*Mecostenthus parableurus*) und die Wantschaftschrecke (*Polyarcus denticauda*) genannt. Für die Lauschschrecke, ein Bewohner der feuchten Wiesen, gibt es im Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum. Außerdem kommt sie in Baden-Württemberg nur noch im Rheintal und im Bodenseeraum vor.

Die Wantschaftschrecke besiedelt extensiv bewirtschaftete Wiesen und kommt in Baden-Württemberg nur auf der Schwäbischen Alp, am Albtrauf und in der Baar vor.

Für diese Artengruppe sind daher keine weiteren Untersuchungen notwendig.

Käfer

Im Zielartenkonzept werden keine Käferarten genannt, daher ist diese Tiergruppe für das Plangebiet nicht von Bedeutung.

Wildbienen

Im Zielartenkonzept wird für die Gemeinde die Grauschuppige Sandbiene (*Andrena pandedellei*) genannt. Diese Art bevorzugt Glockenblumen-Arten als Pollenpflanze und zur Paarung. Außerdem benötigt sie offene Bodenflächen zum Bau ihrer Behausung. Diese Bedingungen sind im Plangebiet nicht gegeben, ein Vorkommen ist aus diesem Grund auszuschließen. Weitere Untersuchungen nicht erforderlich.

5 Zusammenfassung und Fazit

Die Begehung am 06.06.2019, die Recherche und die Befragung von Experten brachten folgende Ergebnisse:

Wenn die beiden beschriebenen Weiher in der bestehenden Form erhalten bleiben und ein ausreichender Abstand von mindestens 20 m zum nördlichen daran angrenzenden Gehölzstreifen eingehalten wird, weist das Plangebiet aufgrund der festgestellten Habitatstrukturen und der durch Recherche und Befragung von Experten angegebenen Daten für keine Tierartengruppe ein artenschutzrechtlich relevantes Potenzial auf. Es kann davon ausgegangen werden, dass keine Verstöße gegen das Tötungs-, Verletzungs- und Schädigungsverbot vorliegen.

Aus diesem Grund sind keine eingehenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen erforderlich.

Ergänzung im Abschnitt „Wildbienen“ nach Anmerkungen des Landratsamts am 11.05.2022 vorgenommen.

6 Literaturliste

Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg LUBW (Hrs.) (1999): Rote Liste der Farn- und Blütenpflanzen Baden-Württembergs.

Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg LUBW (Hrs.) (2016): Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg

Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg LUBW (Hrs.) Liste der in Baden-Württemberg besonders und streng geschützte Arten. Stand 2010.

Online Abfrage Landesdatenbank Schmetterlinge Baden-Württemberg.

Online Abfrage Zielartenkonzept der LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg: Informationssystem Zielartenkonzept vom 12.01.2015.

EBERT, G. & E. RENNWALD (1991): Die Schmetterlinge Baden-Württembergs Bd. 1 und 2, Ulmer Verl.

SCHNEEWEISS, N, BLANKE, I., KLUGE, E., HASTEDT, U. & R: BAIER (2014): Zaun-eidechsen im Vorhabensgebiet- Was ist bei Eingriffen und Vorhaben zu tun? Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, 23 (1).

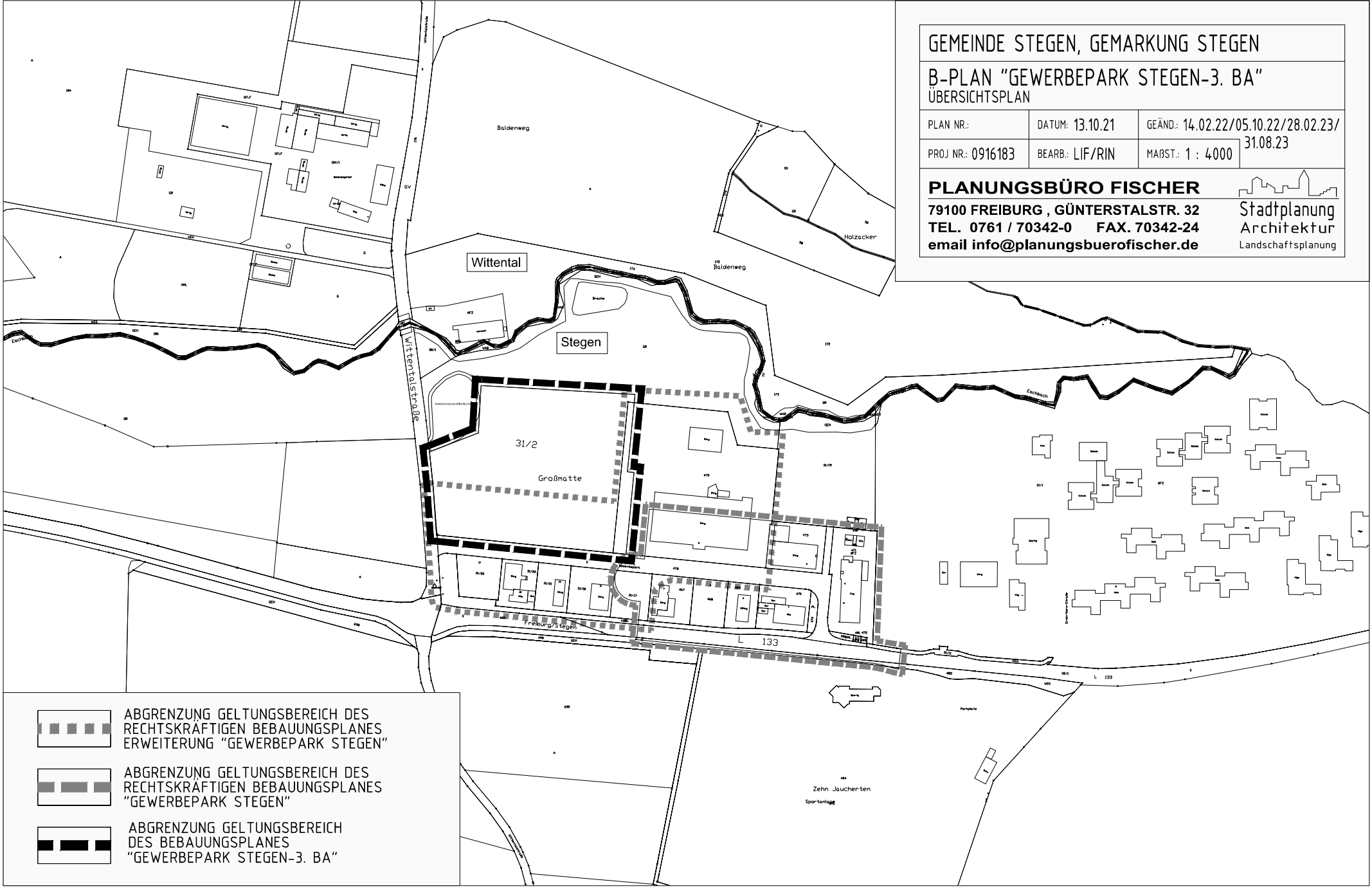
TRAUTNER, J. & H. LAMBRECHT (2006): Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren. Books on demand GmbH, Norderstedt.

WESTRICH, P. (1989): Wildbienen Baden-Württembergs. Spezieller Teil. Ulmer Verl.

7 Anhang

Tabelle 1: Artenliste Fettwiese

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Gänseblümchen	<i>Bellis perennis</i>
Gewöhnliche Brunelle	<i>Prunella vulgaris</i>
Gewöhnliches Ruchgras	<i>Anthoxanthum odoratum</i>
Glatthafer	<i>Arrhenatherum elatius</i>
Goldhafer	<i>Trisetum flavescens</i>
Großer Wiesenknopf	<i>Sanguisorba officinalis</i>
Rot-Klee	<i>Trifolium pratense</i>
Rot-Schwingel	<i>Festuca rubra</i>
Scharfer Hahnenfuß	<i>Poa pratensis</i>
Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Stumpfbblatt-Ampfer	<i>Rumex obtusifolius</i>
Weiß-Klee	<i>Trifolium repens</i>
Wiesen-Bärenklau	<i>Heracleum sphondylium</i>
Wiesen-Flockenblume	<i>Centaurea jacea</i>
Wiesen-Fuchsschwanz	<i>Alopecurus pratensis</i>
Wiesen-Kerbel	<i>Anthriscus sylvestris</i>
Wiesen-Knäuelgras	<i>Dactylis glomerata</i>
Wiesen-Labkraut	<i>Galium album</i>
Wiesen-Löwenzahn	<i>Taraxacum officinale agg.</i>
Wiesen-Sauerampfer	<i>Rumex acetosa</i>
Wiesen-Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>
Wiesen-Schwingel	<i>Festuca pratensis</i>
Wolliges Honiggras	<i>Holcus lanatus</i>



GEMEINDE STEGEN, GEMARKUNG STEGEN

B-PLAN "GEWERBEPARK STEGEN-3. BA"
ÜBERSICHTSPLAN

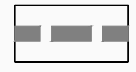
PLAN NR.:	DATUM: 13.10.21	GEÄND: 14.02.22/05.10.22/28.02.23/ 31.08.23
PROJ NR.: 0916183	BEARB.: LIF/RIN	MAßST.: 1 : 4000

PLANUNGSBÜRO FISCHER
79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32
TEL. 0761 / 70342-0 FAX. 70342-24
email info@planungsbuerofischer.de

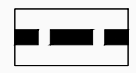

Stadtplanung
Architektur
Landschaftsplanung



ABGRENZUNG GELTUNGSBEREICH DES
RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES
ERWEITERUNG "GEWERBEPARK STEGEN"



ABGRENZUNG GELTUNGSBEREICH DES
RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES
"GEWERBEPARK STEGEN"



ABGRENZUNG GELTUNGSBEREICH
DES BEBAUUNGSPLANES
"GEWERBEPARK STEGEN-3. BA"

Bebauungsplan "Gewerbepark Stegen - 3. BA" der Gemeinde Stegen (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen i.R.d. frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB und Bürger i.R.d. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
1 Regierungspräsidium Freiburg Ref. 21 - Raumord- nung, Bau- u. Denk- malschutz	28.04.2022	<p>Wir empfehlen im Sinne der Normenklarheit innerhalb der Planzeichnung die Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) gem. den Vorgaben der Planzeichenverordnung, Anlage - Nr. 1.3.1, festzusetzen. Demnach hat, falls keine Schraffur oder mittelgraue Farbgebung gewählt wird, zumindest der Buchstabeneintrag „GE“ zu erfolgen.</p> <p>Der Eintrag in der Nutzungsschablone ist unseres Erachtens in der jetzigen Form nicht geeignet, den Eintrag innerhalb der Planzeichnung zu ersetzen, da die mit der Nutzungsschablone verbundene Ordnungszahl 1 so angeordnet ist, dass anzunehmen ist, sie solle nur die Bereiche innerhalb der beiden Baufenster umfassen. Alternativ wäre es denkbar, die Ordnungszahl 1 nur einmal mittig im Baugebiet (außerhalb der Baufenster) zu platzieren, da die mit der Ordnungszahl 1 verbundenen Festsetzungen gem. Nutzungsschablone offenbar im gesamten Baugebiet gleichermaßen gelten sollen - wobei die Verwendung von Ordnungszahlen bei nur einer Nutzungsschablone grundsätzlich auch entbehrlich wäre.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und das Gewerbegebiet im Zeichn. Teil grau hinterlegt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die Ziffer 1 bei der Nutzungsschablone kann verzichtet werden. Die Zuordnung der Nutzungsschablone Gewerbegebiet erfolgt durch eine Linie eindeutig.</p>
2 Regierungspräsidium Freiburg Ref. 9 - Landesamt f. Geologie, Rohstoffe u. Bergbau Ba-Wü	09.05.2022	<p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In den Bebauungsvorschriften ist bereits ein Hinweis zur Geotechnik enthalten, der entsprechend der vorliegenden Stellungnahme noch aktualisiert wird.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu 2 Regierungspräsidium Freiburg Ref. 9 - Landesamt f. Geologie, Rohstoffe u. Bergbau Ba-Wü	<p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Älterem Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Auf die Lage der Planfläche in Schutzzone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebietes "SG-FEW+KIRCHZARTEN+STEGEN+WVV HIMMELREICH" wird hingewiesen. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Hinweis hierzu ist bereits in den Bauvorschriften enthalten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu 2 Regierungspräsidium Freiburg Ref. 9 - Landesamt f. Geologie, Rohstoffe u. Bergbau Ba-Wü	<p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
3 Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege	Keine Stellungnahme	
4 Regionalverband Südlicher Oberrhein, Freiburg	14.09.2022 Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 1,9 ha, entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan und sieht im Wesentlichen ein Gewerbegebiet GE für die Erweiterung eines bereits ortsansässigen Gewerbebetriebs vor. Wir weisen darauf hin, dass nach Plansatz 2.4.4.8 (Z) Regionalplan mehrere - auch an sich selbständige, nichtgroßflächige - Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen sind. Eine Einzelhandelsagglomeration wäre an diesem nicht-integrierten Standort aus raumordnerischer Sicht nicht vertretbar.	Eine Einzelhandelsnutzung ist in den Bebauungsvorschriften bereits ausgeschlossen.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu 4 Regionalverband Südlicher Oberrhein, Freiburg	<p>Auch die Einzelhandelsplanung der Gemeinde Stegen lässt u.E. keinen Spielraum für eine Einzelhandelsentwicklung mit zentrenrelevantem Sortiment in dem geplanten Gewerbegebiet.</p> <p>Folglich ist die erfolgte Festsetzung zum Einzelhandel plausibel und erforderlich.</p> <p>Der Begriff „Einzelhandelsbetrieb“ sollte jedoch in „Einzelhandelsnutzung“ geändert werden.</p> <p>Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine effektive Flächennutzung anzustreben.</p> <p>Nur über entsprechende Baudichten, auch in Gewerbegebieten, kann dem landesweit großen Freiflächenverbrauch entgegengewirkt werden.</p> <p>Folglich wird die Errichtung einer Tiefgarage begrüßt (siehe Plansatz 4.1.2 Abs. 4 (G) Regionalplan).</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Begriff wird korrigiert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
5 Landratsamt Breisgau- Hochschwarzwald - Fachbereich 410 - Baurecht u. Denkmalschutz	<p>02.05.2022</p> <p>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>3.1 Zur Zusammenstellung der Rechtsgrundlagen weisen wir auf die aktuelle Änderung der LBO BW hin und empfehlen, die Angaben zu aktualisieren.</p> <p>3.2 Nach der § 4 des Satzungsentwurfs wird ein Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbepark Stegen“ überlagert. Wie bereits vorgesehen, bedarf dies der Berücksichtigung im Satzungstext, bei der Durchführung des Verfahrens und der Beteiligung, sowie bei der Beschlussfassung. Nach Abschluss bitten wir auch um Vorlage eines maßstabsgerecht ausgeschnittenen und beschrifteten neutralen Deckblattes zur kennzeichnenden Vorheftung auf den betreffenden Teilbereich des überlagerten Bebauungsplans.</p>	<p>Der Satzungstext sowie der Verfahrensablauf auf dem "Zeichn. Teil" wird aktualisiert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Nach Rechtskraft des B-Plans wird dem LRA ein entsprechendes Deckblatt vorgelegt.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu 5 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 410 - Baurecht u. Denkmalschutz	<p>3.3 Für das Gewerbegebiet soll eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt werden. Wir geben hierzu zu bedenken, dass die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO eine deutlich höhere Ausnutzbarkeit für Gewerbegebiete vorsehen (GRZ: 0,8, GFZ: 2,4). Die Festsetzungen werden von der Gemeinde Stegen ausweislich Ziffer 4.3.1 der Begründung damit begründet, dass die Werte in Anlehnung an das benachbarte Gewerbegebiet getroffen wurden und nicht ausgeschöpft werden sollen, um auch den Belangen des Landschaftsbild Rechnung zu tragen. Demgegenüber verlangt die Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) einen schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Hierzu gehört es auch, einer künftigen Inanspruchnahme weiterer Flächen dadurch entgegenzuwirken, dass zu bebauende Flächen effizient genutzt werden.</p> <p>Auf diese Weise kann der langfristige Flächenverbrauch reduziert werden, da der Bedarf länger aus bereits in Anspruch genommenen Flächen befriedigt werden kann, ohne auf weitere hochwertige Außenbereichsflächen zugreifen zu müssen. Wir regen aus diesem Grund an, den insoweit konkurrierenden Belangen nach den §§ 1 Abs. 6 Ziffer 5 BauGB (Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes), Ziffer 7 (Belange des Umweltschutzes), Ziffer 8 (Belange der Wirtschaft) und § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) Geltung in der abwägenden Entscheidung über das Maß der baulichen Nutzung zu geben.</p>	<p>Der Hinweis ist korrekt. Im vorliegenden B-Plan ist die Planung im Vorfeld schon soweit hinreichend konkret, dass Baufenster sowie priv. Grünflächen ausgewiesen wurden. Bei der Überprüfung der GRZ hat sich gezeigt, dass die bisher festgesetzte GRZ von 0,6 und GFZ von 1,2 ausreichend ist. Eine effiziente Nutzung der Fläche sowie sparsamer Umgang mit Grund und Boden wird durch die Unterbringung der Mitarbeiterstellplätze in einer Tiefgarage vorgesehen. Des Weiteren kann die festgesetzte GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO zu 50 % für notwendige Zufahrten bis zu einer max. GRZ von 0,8 überschritten werden. Diese Überschreitung wird für die Zufahrt, die Wendemöglichkeit für LKW sowie die Andienung über das östlich gelegene Betriebsgebäude vom Betrieb in Anspruch genommen. Wie aus dem Zeichn. Teil ersichtlich, soll mit der Ausweisung der öffentlichen und privaten Grünflächen dem Landschaftsbild, aber auch dem Lokalklima Rechnung getragen werden. Der Fachbereich Struktur- und Wirtschaftsförderung beim LRA hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass Maßnahmen ergriffen werden sollten, um den "Hitzeinseleffekt" des Bauvorhabens zu mindern. Dem wird mit der Ausweisung der Grünfläche und der Festsetzung der GRZ mit 0,6 Rechnung getragen.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
<p>zu 5 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 410 - Baurecht u. Denkmalschutz</p>	<p>Dabei ist positiv anzumerken, dass die Planung bereits vorsieht, die üblicherweise flächenintensiven Stellplatzflächen unterirdisch anzulegen.</p> <p>3.4 Nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen. Die Formulierung in Ziffer 4.3.1 der Begründung lässt Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO dagegen außer Betracht. Es ist nicht zweifelsfrei ersichtlich, ob die Gemeinde bewusst eine von der Verordnung abweichende Regelung treffen wollte, zudem ist fraglich, ob sie überhaupt dazu ermächtigt wäre. Zwar wurde hierzu keine verbindliche Festsetzung getroffen, wir bitten die Begründung insoweit dennoch zu überprüfen und zu korrigieren.</p> <p>3.5 Nach den örtlichen Bauvorschriften können die Gebäude u.a. mit Flachdächern errichtet werden. Aus diesem Grund sollten in Ziffer 2.2/2.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen noch die erforderlichen Bezugspunkte zur Ermittlung der Wand-/Firsthöhe im Falle der Errichtung von Gebäuden mit Flachdach ergänzt werden.</p>	<p>Aufgrund der geplanten Nutzung und der sich daraus ergebenden bautechnischen Anforderungen ist eine mehrgeschossige Bebauung vor allem im Bereich der Produktion nicht möglich.</p> <p>In der Abwägung der genannten konkurrierenden Belange sind daher die Belange des Orts- und Landschaftsbilds sowie des Lokalklimas unter Berücksichtigung der betrieblichen Situation höher zu werten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine abweichende Festsetzung war nicht angedacht.</p> <p>Die Formulierung in Ziff. 4.3.1 der Begründung kann entfallen.</p> <p>Die Bebauungsvorschriften werden entsprechend ergänzt. Für Flachdächer wird als oberster Bezugspunkt die Aufkantung des Flachdachs angenommen.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu 5 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 410 - Baurecht u. Denkmalschutz	3.6 Mehrere Festsetzungen beziehen sich auf die „Nutzungszone 1“, da jedoch offenbar keine weiteren Nutzungszonen vorgesehen sind, empfehlen wir vereinfachend, auf eine solche Gliederung zu verzichten.	Die Ziffer 1 bei der Nutzungsschablone kann entfallen. Alle Bauungsvorschriften werden entsprechend korrigiert.
	3.7 Durch die Bauweise wird das Verhältnis der Baukörper zu den seitlichen Grundstücksgrenzen festgesetzt (vgl. § 22 BauNVO). Die vorgesehene abweichende Bauweise lässt dieses Verhältnis jedoch gerade offen und bestimmt lediglich max. Gebäudelängen. Wir regen daher an die Festsetzung nachzubessern, indem etwa die abweichende Bauweise als offene Bauweise definiert wird mit der Maßgabe, dass die Baukörper mit einer Gebäudelänge von max. 95 m zulässig sind.	Die Anregung wird aufgenommen. Es wird die "abweichende" Bauweise als "offene" Bauweise definiert, mit einer Gebäudelänge von max. 95 m.
	3.8 Bei Ziffer 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen handelt es sich um Regelungen über den zulässigen Standort der Anlagen bzw. deren Verhältnis zu den überbaubaren Grundstücksflächen, daher sollte § 23 (Abs. 5) BauNVO als Rechtsgrundlage ergänzt werden.	Die Rechtsgrundlage wird noch ergänzt.
	3.9 Wir regen an, in der Begründung zu erläutern, welche Wirkung die zeichnerisch getroffene Festsetzung über Flächen für Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB erzeugt. Wird mit der Regelung gleichsam ein Ausschluss von Stellplätzen, Carports und Garagen auf anderen als den gekennzeichneten Flächen bewirkt, da sie ausschließlich in der festgesetzten Zone angelegt werden sollen? Wir regen an, in der Begründung noch Aufschluss über diese Fragestellung zu geben.	Die Begründung wird noch dahingehend ergänzt, dass die Stellplätze für Mitarbeiter in der geplanten Tiefgarage vorgesehen sind. Oberirdisch sollen lediglich 2 Besucherstellplätze ausgewiesen werden. Hierzu werden noch zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen.
3.10 Wir regen an zu überprüfen, ob die Regelung in Ziffer 5 zur verkehrlichen Ein- und Ausfahrt mit einer Festsetzung über Bereiche ohne Ein-/Ausfahrt kombiniert werden sollte (vgl. Ziffer 6.4 der Anlage zur PlanZV). Zudem bitten wir den Zufahrtbereich im zeichnerischen Teil noch zu vermaßen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ergibt sich aus der Beschränkung der Zufahrtbreite, wird aber zur Klarstellung auch noch im Zeichn. Teil entsprechend dargestellt werden.	

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu 5 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 410 - Baurecht u. Denkmalschutz	3.11 Im zeichnerischen Teil sollte die kleine private Grünfläche an der Nordwestgrenze, die mit Ziffer 9.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen korrespondiert, mittels Planzeichen 13.2.1 der Anlage zur PlanZV räumlich umgrenzt werden.	Im Bereich der angrenzenden Grünflächen ist eine Zufahrt ohnehin nicht zulässig. Der Zeichn. Teil sowie die Bebauungsvorschriften werden entsprechend ergänzt.
	3.12 In Ziffer 9.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird auf eine „Festsetzung 8.8“ verwiesen, eine solche Festsetzung enthält der Bebauungsplanentwurf jedoch nicht. Der Verweis sollte aktualisiert werden.	Das Pflanzgebot in der nordwestlichen privaten Grünfläche wird zeichnerisch noch ergänzt.
	3.13 Wir machen darauf aufmerksam, dass die gebietsexternen naturschutzrechtlichen bzw. artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen vor Satzungsbeschluss rechtlich gesichert werden müssen. Dies umfasst insbesondere das dauerhafte Verfügungsrecht der Gemeinde an den zur Umsetzung der Maßnahmen herangezogenen Flächen. Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns vorgetragenen Anregungen.	Der Hinweis ist korrekt, die Festsetzung 9.6 wird entsprechend korrigiert.
6 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald -Fachbereich 320 - Gesundheitsschutz	02.05.2022 Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
<p>7 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 420 - Naturschutz</p>	<p>02.05.2022 Die Gemeinde Stegen plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark Stegen“, um den Bedarf an Gewerbeflächen innerhalb der Gemeinde Stegen zu decken und die Wirtschaftsstruktur zu stärken. Für den Vorhabenbereich sind mit der Planung erhebliche Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 1,91 ha. Im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeauftragten sowie der Naturschutzfachkraft nehmen wir zu dem oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p> <p>1.1 Umweltbericht Zur frühzeitigen Beteiligung der Planung zum 3. BA wurden bereits ein Umweltbericht und ein artenschutzrechtliches Gutachten vorgelegt. Im Umweltbericht werden die geplanten Eingriffe bereits bewertet und bilanziert. Dem ermittelten Ausgleichsdefizit der Schutzgüter Biotope und Boden sind aber noch keine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt. Die Bewertungen und Bilanzierungen der Schutzgüter Biotope und Boden sind aus naturschutzfachlicher Sicht plausibel. Zum Umweltbericht sind noch folgende Anmerkungen zu machen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Laut Planung und Bilanzierung ist in etwa eine Verdoppelung der vorhandenen Magerwiesenfläche im Plangebiet vorgesehen. Im Umweltbericht ist noch zu beschreiben und konkret vorzugeben, auf welche Weise die Magerwiesenfläche hergestellt und gepflegt werden soll (Mähgutübertragung/Einsaat gebietsheimisches Saatgut/Druschgut, vorbereitende Arbeiten, Pflege). • Bei der Bewertung und Bilanzierung des Schutzguts Boden werden in der Bilanzierung der Planung die nicht versiegelten Flächen im Plangebiet gleich wie im Ausgangszustand bewertet. Dies setzt voraus, dass der Bodenabtrag, die seitlichen Bodenlagerungen sowie der Einbau fachgerecht und mit großer Sorgfalt umgesetzt wird und von Maschinen/Baufahrzeugen befahrene Flächen vor dem Bodenauftrag wieder gelockert werden. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Ein Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 wird fristgerecht vom Bauherren, der ausführenden Firma u. dem verantwortlichen Planer der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorgelegt. Der Umgang mit dem Bodenabtrag, mit der Bodenlagerung, dem fachgerechten Einbau incl. Auflockerung des Unterbodens sowie evtl. notwendiger Einzäunungen werden in dem Konzept angesprochen.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu 7 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 420 - Naturschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind zur Offenlage vorzulegen und zu bilanzieren. <p>1.2 Artenschutz Das vorliegende Artenschutzgutachten des Büros IFÖ ist aus naturschutzfachlicher Sicht plausibel. Eine kleine Einschränkung im Hinblick auf die Plausibilität ist die Aussage im Gutachten zur Artengruppe der Wildbienen. Diese besagt, dass Wildbienen nur besonders und nicht streng geschützt sind und deshalb keine weiteren Untersuchungen erforderlich sind. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung im Sinne des § 14 ff BNatSchG anzuwenden, weshalb auch nicht europarechtlich streng geschützte Arten, die z.B. aufgrund ihres Rote-Liste-Status eine Prüfrelevanz aufweisen, zu berücksichtigen bzw. zu erfassen sind. Zur Offenlage sollte deshalb plausibilisiert werden, weshalb im Plangebiet nicht mit wertgebenden Wildbienen zu rechnen ist (gilt auch für weitere möglicherweise relevante Arten.)</p> <p>1.3 Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen Wir gehen davon aus, dass externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden. Soweit die Gemeinde die Durchführung des erforderlichen Ausgleichs anstatt durch bauplanerische Darstellung und Festsetzungen im Bebauungsplan außerhalb eines Bebauungsplans durch sonstige Maßnahmen i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 2 2. Halbsatz BauGB vorsieht, ist sicherzustellen, dass die Flächen, die für den Ausgleich herangezogen werden, auch tatsächlich dafür geeignet und verfügbar sind. In der Begründung ist eine dahingehende Aussage zur Verfügbarkeit der Flächen für die Ausgleichsplanungen zu treffen. Soweit der Ausgleich durch sonstige Maßnahmen auf Flächen vorgesehen ist, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, ist hierfür eine vertragliche Regelung mit dinglicher Sicherung zu treffen.</p>	<p>Als externe Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahme wird die Maßnahme Nr. WR1: „Entwicklung eines strukturreichen Waldrandes: Waldweber“ aus dem Ökokonto der Gemeinde Stegen (5.1.2 Waldrandentwicklung, Unterpunkt 5.1.2.1, Flst.Nr. 147/1, Eigentum der Gemeinde, 27.07.2022) herangezogen.</p> <p>Das Artenschutzgutachten wurde zwischenzeitlich wie folgt ergänzt: "Im Zielartenkonzept wird für die Gemeinde die Grauschuppige Sandbiene (<i>Andrena pandellei</i>) genannt. Diese Art bevorzugt Glockenblumen-Arten als Pollenpflanze und zur Paarung. Außerdem benötigt sie offene Bodenflächen zum Bau ihrer Behausung. Diese Bedingungen sind im Plangebiet nicht gegeben, ein Vorkommen ist aus diesem Grund auszuschließen. Weitere Untersuchungen nicht erforderlich."</p> <p>Als externe Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahme wird die Maßnahme Nr. WR1: „Entwicklung eines strukturreichen Waldrandes: Waldweber“ aus dem Ökokonto der Gemeinde Stegen (5.1.2 Waldrandentwicklung, Unterpunkt 5.1.2.1, 27.07.2022) herangezogen. Das Flst.Nr. 147/1 ist im Eigentum der Gemeinde Stegen.</p> <p>Im Hinblick auf einen Erwerb der Ökopunkte zum Ausgleich der Eingriffe, die durch die Realisierung des Bebauungsplans stattfinden, ist zwischen der Fa. Wandres GmbH und der Gemeinde Stegen ein Vertrag zu schließen.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
<p>zu 7 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 420 - Naturschutz</p>	<p>Der Vertrag sollte vor dem Satzungsbeschluss geschlossen sein und auch eine vertragliche Regelung enthalten, in der sich der/die Grundstückseigentümer/in zur Duldung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde verpflichtet mit entsprechender Sicherung im Grundbuch (beschränkt persönlichen Dienstbarkeit).</p> <p>Wir bitten einen entsprechenden Vertragsentwurf mit allen Anlagen der unteren Naturschutzbehörde zur fachlichen Prüfung und Anerkennung der Ausgleichsmaßnahmen rechtzeitig (d.h. mindestens vier Wochen) vor dem Satzungsbeschluss vorzulegen.</p> <p>1.4 Kompensationsverzeichnis Die ggf. erforderlichen externen Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen sind von der Gemeinde Stegen in das Kompensationsverzeichnis einzustellen (§ 18 Abs. 2 Naturschutzgesetz i.V.m. § 17 Abs. 6 Satz 2 BNatSchG). Hierfür steht den Gemeinden ein Zugang zu den bauplanungsrechtlichen Abteilungen der Webanwendung „Kompensationsverzeichnis & Ökokonto Baden-Württemberg“ unter http://www.lubw.bwl.de/servlet/is/71791/ >> Zugang Kommune (Bauleitplanung) zur Verfügung.</p> <p>Nach Eintragung der externen Ausgleichsmaßnahmen in die bauplanungsrechtliche Abteilung des Kompensationsverzeichnisses ist die Untere Naturschutzbehörde hiervon zu benachrichtigen.</p> <p>2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands: 2.1 Keine</p>	<p>Die Maßnahme Nr. WR1: „<i>Entwicklung eines strukturreichen Waldrands: Waldweber</i>“ aus dem Ökokonto der Gemeinde Stegen wird gemäß § 18 Abs. 2 Naturschutzgesetz i.V.m. § 17 Abs. 6 Satz 2 BNatSchG in das Kompensationsverzeichnis eingestellt.</p> <p>Zwischen der Gemeinde Stegen und dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 420 - Naturschutz wird bis zum Satzungsbeschluss ein öffentlich rechtlicher Vertrag zur dinglichen Sicherung der Maßnahme geschlossen. Inhalt ist die Maßnahme Nr. WR1: „Entwicklung eines strukturreichen Waldrands: Waldweber“.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu 7 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 420 - Naturschutz	3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: 3.1 Der Naturschutzbeauftragte weist darauf hin, dass sich in einem der nördlich im Plangebiet liegenden Kleingewässern eine Metalltreppe befindet. Dies sollte überprüft werden. Des Weiteren ist sicherzustellen, dass der Abstand zu den Kleingewässern sowie zum Bachbiotop auch in der Bauphase eingehalten wird.	Bei dem <i>Kleingewässer</i> handelt es sich um eine biologische Pflanzenkläranlage für das Regenwasser des Baugebietes. Die Treppe ist für die Wartung und Pflege der Anlage notwendig. Vom Bauherren, dem Planer und der ausführenden Firma ist zu veranlassen, dass entsprechende Abstände einzuhalten sind. Bei Bedarf ist ein Schutzzaun zu errichten.
8 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 430/440 - Umweltrecht / Wasser u. Boden	02.05.2022 3.1 Bodenschutz/Altlasten Der Gesetzgeber hat die Verfahren der Bauleitplanung bei der Verpflichtung der Gemeinden, Belange des Bodenschutzes nach § 1 BBodSchG in besonderem Maße zu berücksichtigen, zwar ausdrücklich ausgenommen (§ 2 Abs. 1 Satz 3 LBodSchG), gleichwohl trifft die Gemeinden diese Pflicht bei der Ausführung notwendiger eigener Baumaßnahmen auf bisher unberührten Flächen und die dafür erforderliche Planung. Dazu zählen u.a. die Herstellung öffentlicher Einrichtungen und Erschließungsmaßnahmen, so dass im Hinblick auf die spätere Umsetzung eines Bebauungsplans dann ggf. auch ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten ist. Gleiche Verpflichtung obliegt insoweit auch dem Bauherrn bei Verwirklichung seines Vorhabens auf dem überplanten Baugrundstück mit einer bisher unberührten Fläche von mehr als 0,5 Hektar. Auf diese Gesichtspunkte möchten wir vorsorglich hinweisen, damit die Gemeinden dies neben den bestehenden Anforderungen des Bodenschutzes (Bodenschutzklausel, § 1a Abs. 2 BauGB: sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) möglichst frühzeitig bei der Bauleitplanung in ihre Überlegungen einbeziehen können.	Mit der Umsetzung des B-Plans sind keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
<p>zu 8 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</p> <p>- Fachbereich 430/440 - Umweltrecht / Wasser u. Boden</p>	<p>Ein erforderliches Bodenschutzkonzept ist von einer sach- und fachkundigen Person zu erstellen und sechs Wochen vor dem Beginn der Ausführung des Vorhabens der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen.</p> <p>Weitergehende Informationen zum Thema „Bodenschutzkonzept“ erteilt die untere Bodenschutzbehörde (Fachbereich Wasser und Boden) beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald.</p> <p>3.2 Wasserversorgung/Grundwasserschutz</p> <p>Das Baugebiet liegt innerhalb des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets 315.117 WSG der bnNETZE, der Gemeinde Kirchzarten, der Gemeinde Stegen und des Wasserversorgungsverbands (WVV) Himmelreich im Zartener Becken in der Schutzzone IIIB.</p> <p>Zum Schutze des Grundwassers ist im Wasserschutzgebiet auf eine dauerhaft dichte und leicht zu kontrollierende Ableitung des Abwassers besonderen Wert zu legen. Auf die Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWARegelwerke) A-142 und M-146 wird ausdrücklich verwiesen. An die Abwasserleitungen sind entsprechend der Gefährdungsabschätzung (hoch) besondere Anforderungen zu stellen, die aus der Tabelle 2 des DWA-Regelwerks A-142 entnommen werden können. Zudem sind aus gleichem Regelwerk die Anforderungen an die Bauausführung sowie den Betrieb und die Unterhaltung zu entnehmen, wie beispielsweise Anforderungen an Dichtigkeitsprüfungen nach Fertigstellung sowie im Betrieb des Entwässerungssystems.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis sollte ergänzend in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen werden.</p>	<p>Ein Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 und bei Bedarf ein Antrag auf bau- und naturschutzrechtliche Genehmigung für Aufschüttungen, Abgrabungen bzw. sonstige Geländeänderung im Außenbereich (§ 58 LBO, § 19 Abs. 1 NatSchG) sind fristgerecht von dem Bauherren, der ausführenden Firma u. dem verantwortlichen Planer der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen und genehmigen zu lassen.</p> <p>Ein Hinweis auf die Lage des Gebiets in der Zone IIIB des WSG ist bereits in den Bauungsvorschriften enthalten und wird gemäß der vorliegenden Stellungnahme noch ergänzt.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu 8 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 430/440 - Umweltrecht / Wasser u. Boden	3.3 Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung In der Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbepark Stegen - 3. BA" und zur örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbepark Stegen - 3. BA" wurde von der Gemeinde Stegen unter Punkt 6 die Regenwasserbeseitigung über den Retentionsbodenfilter in den Eschbach entsprechend der wasserrechtlichen Erlaubnis dargestellt. Somit bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
9 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 450 - Gewerbeaufsicht	02.05.2022 3.3 Erdmassenausgleich Im Sinne einer Abfallvermeidung und –verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden. Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind: <ul style="list-style-type: none"> • mehr Gefälle bei der Kanalisation, • erhöhter Schutz bei Starkregen, • Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten, • Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung. Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich sein sollte, sollten die Gründe hierfür in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegt werden. Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für <ul style="list-style-type: none"> • Lärmschutzmaßnahmen, • Dämme von Verkehrswegen, • Beseitigung von Landschaftsschäden, etc. 	Da das Planungsgebiet durch die Straße "Im Gewerbepark" bereits erschlossen ist, ist ein Höherlegen des Geländes nicht möglich. Des Weiteren ist im Hinblick auf den innerbetrieblichen Ablauf das Gelände im bestehenden Höhenniveau angrenzend an das östlich gelegene bestehende Betriebsgelände beizubehalten. Ein Teil des Bodenaushubs kann ggf. für die unter Ziff. 9.5 festgesetzte Modellierung der öffentlichen Grünfläche im westlichen Bereich des Planungsgebiets verwendet werden. Die Begründung wird diesbezüglich noch ergänzt. Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
<p>zu 9 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</p> <p>- Fachbereich 450 - Gewerbeaufsicht</p>	<p>Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist.</p> <p>Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden.</p> <p>Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.</p> <p>Auf die Möglichkeit, auf der Grundlage des § 74 Abs. 3 Ziffer 1 LBO durch örtliche Bauvorschriften zu bestimmen, dass die Höhenlage der Grundstücke erhalten oder verändert wird, um überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>10 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</p> <p>- Fachbereich 520 - Brand- u. Katastrophenschutz</p>	<p>02.05.2022</p> <p>3.1 Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt.</p> <p>Bei einem Gewerbegebiet mit einer GFZ von 1,2 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.</p> <p>3.2 Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.</p> <p>3.3 Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).</p>	<p>Nach Rücksprache mit der Gemeinde ist die Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden gesichert.</p> <p>Hydranten sind bereits vorhanden. Derzeit wird ein neuer Hydrant in der Wittentalstraße eingerichtet.</p> <p>Die Rettungswege sind i.R.d. Bauantrags nachzuweisen.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu 10 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 520 - Brand- u. Katastrophenschutz	3.4 Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.	Die Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte sind i.R.d. Bauantrags nachzuweisen.
11 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 530 - Struktur- u. Wirtschaftsförderung	02.05.2022 3.1 Wie dem Umweltbericht zu entnehmen ist, hat das Bauvorhaben durch den Wegfall von Kaltluftentstehungsgebieten negative Auswirkungen auf das Lokalklima in der Ortslage Stegen. Die auch im Dreisamtal erwartete Erhöhung der Jahresdurchschnittstemperaturen und deren negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sollten Grund genug sein, alle möglichen Maßnahmen zu ergreifen, um den „Hitzeinseleffekt“ des Bauvorhabens abzumildern. 3.2 Im Sinne der Klimaanpassung empfehlen wir weiterhin, als Hinweis ergänzend zu den Örtlichen Bauvorschriften folgende Ausführungen aufzunehmen: Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert. 3.3 Große Dachflächen bringen nicht nur einen höheren Versiegelungsgrad mit sich, sondern führen auch dazu, dass große Mengen Regenwasser in das Kanalnetz abgeführt werden müssen, was insbesondere bei - in Zahl und Intensität zunehmenden - Starkregenereignissen das Kanalnetz überlastet und in Folge zu Überflutungen führen kann. Im Sinne einer Starkregenvorsorge regen wir daher dringend an, auf den Dächern eine Dachbegrünung festzusetzen. Ein Gründach reduziert den Dachabfluss stark und gibt das Regenwasser erst mit deutlicher zeitlicher Verzögerung wieder ab (Schwammprinzip).	Wird zur Kenntnis genommen. Durch die Ausweisung öffentlicher und privater Grünflächen an der westlichen, nördlichen, östlichen sowie südlichen Grundstücksgrenze wird ein Beitrag zur Reduzierung der Auswirkungen auf das Lokalklima geleistet. Die Festsetzung wird noch in die Örtlichen Bauvorschriften unter Ziff. 1.4 aufgenommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Möglichkeit einer Dachbegrünung wurde im Vorfeld mit dem anzusiedelnden Betrieb angesprochen, scheidet aber im Hinblick auf die techn. Anforderungen/Reinheitsanforderungen im Betriebsablauf aus und ist nicht realisierbar.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu 11 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 530 - Struktur- u. Wirtschaftsförderung	<p>Ein Gründach mit Retentionsvolumen erhöht diese Wirkung (bis ca. 5% Dachneigung möglich). Die Versickerung von Regenwasser vor Ort bzw. die Nutzung von Regenwasserzisterne für die Bewässerung von Grünflächen führt zu Kosteneinsparungen bei der Abwassergebühr. Zugleich hat ein Gründach einen kühlenden Effekt und mindert daher die Kosten für die nachträgliche Kühlung des Gebäudes. Gleichzeitig fördert ein Gründach als Lebensraum die Biodiversität. Weiterhin kann ein Teil des Gründaches als attraktiver „Pausenraum“ für Mitarbeitende gestaltet werden und so zur Fachkräftebindung beitragen.</p> <p>3.4 Es sei darauf hingewiesen, dass die Photovoltaikpflicht bei Neubauten laut Klimaschutzgesetz BW einer Dachbegrünung nicht entgegensteht. Im Gegenteil führt die Kühlung der Photovoltaikmodule durch die Verdunstungsleistung einer Dachbegrünung zu einer Steigerung des Stromertrags um ca. 4%. Hintergrund: Steigende Temperaturen führen in elektrischen Bauteilen zu einem höheren Widerstand, der die Leistung reduziert.</p> <p>3.5 Wir weisen darauf hin, dass laut Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) vom 25.03.2021 beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel zu versehen ist. Außerdem ist ein Ladepunkt einzuplanen. Bei der Planung von Neubaugebieten ist es ratsam, eine ausreichende Dimensionierung der Netzinfrastruktur für die Installation von Ladeinfrastruktur zu berücksichtigen. Das bedeutet beispielsweise die Verlegung von Leerrohren und ausreichend dimensionierten Stromleitungen für zukünftige Ladeinfrastruktur, z.B. für elektrische Nutzfahrzeuge des Unternehmens (Elektro-Gabelstapler u.a.).</p>	<p>Die Tatsache ist bekannt, eine Dachbegrünung scheidet aber aus o.g. Gründen aus.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei der konkreten Gebäudeplanung entsprechend zu berücksichtigen.</p>
12 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 540 - Flurneuordnung u. Landentwicklung	02.05.2022 Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
13 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 580 - Landwirtschaft	<p>02.05.2022</p> <p>3.2 Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Gewerbegebietserweiterung einer ansässigen Firma innerhalb des rechtskräftigen Flächennutzungsplans und Bebauungsplans Gewerbepark (teilweise) bei Beachtung der folgenden Hinweise keine Einwände:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die westlich des Plangebiets verlaufende Wittentalstraße Flst.Nr. 36 ist als Wirtschaftsweg für eine ausreichende Erschließung der umliegenden Landwirtschaftsflächen erforderlich und wird auch als Durchfahrtsweg genutzt. Deshalb muss die Befahrbarkeit des Wegs mit den landwirtschaftlichen Maschinen nach dem Stand der Technik gewährleistet bleiben, Sichtfenster und Lichtraumprofil dürfen nicht durch Bepflanzungen eingeschränkt werden. • Aktuell sind externen Kompensationsmaßnahmen über 87.581 Ökopunkte erforderlich, deren Standorte erst im weiteren Planungsverlauf festgelegt werden. Hierbei gelten § 15 (3) BNatSchG (Berücksichtigung agrarstruktureller Belange) und § 15 (6) NatSchG (frühzeitige Einbindung der zuständigen Landwirtschaftsbehörde bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen). • Wenn die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichsmaßnahmen nicht vermeidbar ist, sollten zuerst die weniger ertragreichen Böden und schlechter bewirtschaftbaren Flächen in Anspruch genommen werden. Im Infodienst-Angebot der Landesanstalt für Entwicklung der Landwirtschaft und der ländlichen Räume (LEL) Schwäbisch Gmünd können entsprechende Daten zur Digitalen Flurbilanz unter der Adresse www.flurbilanz.de bezogen werden. Insbesondere die zusätzliche Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Produktionsflächen ist zu vermeiden. • Aus agrarstruktureller Sicht sollten externe Kompensationsmaßnahmen am Eschbach (Aufwertung am Gewässerrand) geprüft werden. <p>3.3 Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Die Wittentalstraße bleibt in ihrem Bestand durch den B-Plan unberührt. Die Bäume entlang der Wittentalstraße sind bereits Bestand und bleiben unverändert erhalten. Bei der Pflege ist seitens der Gemeinde auf die Freihaltung des Lichtraumprofils zu achten.</p> <p>Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich ist eine Maßnahme am Waldrand aus dem Ökokonto der Gemeinde vorgesehen, so dass hierfür keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden.</p> <p>Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.</p> <p>Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich ist eine Maßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde am Waldrand vorgesehen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>


Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
14 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 650 - Straßenbau	02.05.2022 Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
15 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 660/680 - Unt. Straßenverkehrsbehörde	02.05.2022 Keine Stellungnahme	
16 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 550 - Vermessung u. Geoinformation - Außenstelle Breisach	02.05.2022 3.1 Nach § 1 Absatz 2 der Planzeichenverordnung sollen sich aus den Planunterlagen die Flurstücke mit ihren Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster ergeben. Erstes Ordnungsmerkmal des Liegenschaftskatasters ist die Gemarkung. In der Gemeinde Stegen existieren drei Gemarkungen. Der Bebauungsplan bezieht sich auf die Gemarkung Stegen. Deshalb sollte im zeichnerischen Teil neben dem Gemeindefnamen auch der Gemarkungsname aufgeführt werden. 3.2 Der zeichnerische Teil umfasst zwei Gemarkungen. Die Gemarkungsgrenze läuft in Mitte des Eschbachs (Wa2). Die Gemarkungsgrenze ist hervorzuheben und die Gemarkungsnamen (Stegen und Wittental) sind auf der entsprechenden Seite des Gemarkungsgrenze zu nennen. 3.3 Im zeichnerischen Teil ist „Landesvermessungsamt“ in „Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung“ zu ändern. 3.4 Der zeichnerische Teil enthält keine Angabe zum Stand der Geobasisdaten (Auszug aus dem Liegenschaftskataster). Es werden verschiedene Daten angegeben, es ist allerdings nicht ersichtlich, welches sich auf den Stand des Liegenschaftskatasters beziehen. Es wird darum gebeten dies zu ergänzen. 3.5 In der Begründung sollte der Bereich des überplanten Gebiets noch beschrieben werden.	Der Gemarkungsname wird auf dem Zeichn. Teil noch ergänzt. Die Bezeichnungen werden im Zeichn. Teil noch ergänzt, die Gemarkungsgrenze zeichnerisch hervorgehoben. Die Bezeichnung wird geändert. Der Stand der Daten wird noch ergänzt. Die Begründung wird noch entsprechend ergänzt.

Behörde		Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
17 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Naturschutzbeauftragter FD H. Hayn Untere Naturschutzbehörde		Stellungnahme erfolgt zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde.	
18 Polizeipräsidium Freiburg	25.03.2022	Die eingereichten/offen gelegten Unterlagen wurden eingesehen und aus verkehrspolizeilicher Sicht geprüft. Gegen den BBP Gewerbepark Stegen bestehen KEINE Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
19 Handwerkskammer Freiburg		Keine Stellungnahme	
20 Handelsverband Südbaden e.V.	25.04.2022	In diesem Areal sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, das Gewerbegebiet für die Expansion eines bereits bestehenden, produzierenden Unternehmens zu vergrößern. Es wird ein GE unter Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben festgesetzt. Wir tragen gegen die Erweiterungswünsche keine Bedenken vor.	Wird zur Kenntnis genommen.
21 Industrie- u. Handelskammer	31.03.2022	Mit vorliegendem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der hier bereits ansässigen, stark wachsenden Firma Wandres GmbH microcleaning geschaffen werden. Dies wird begrüßt, kann die Gemeinde Stegen damit doch einen maßgeblichen Beitrag zur Zukunftssicherung des Unternehmens in Stegen und der hiermit verbundenen Arbeitsplätze leisten. Zur Planung an sich sind keinerlei Bedenken zu äußern. Besonders begrüßt wird die Berücksichtigung einer flächeneffizienten Bauweise durch Platzierung der Mitarbeiterstellplätze in einem Tiefgaragengeschoss unter der neuen Produktionshalle. Es wird davon ausgegangen, dass auch die neuen Gebäude ebenso innovativ und vorbildlich sowie „landschaftsaffin“ wie die Bestandsgebäude gestaltet werden	Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
22 Deutsche Telekom Technik GmbH	Keine Stellungnahme	
23 Abwasser-zweckverband	Keine Stellungnahme	
24 bnNETZE GmbH, Freiburg	21.04.2022 Das Verfahrensgebiet befindet sich in der Schutzzone des Wasserschutzgebietes „Zartener Becken“. Die Verbote der einschlägigen Rechtsverordnung sind, vor allem während der Bauphase, einzuhalten. Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz mit Erdgas versorgt werden. Die Versorgung mit elektrischer Energie soll über eine Kundentrafostation aus dem Mittelspannungsnetz erfolgen. Hierzu sind Kabelverlegearbeiten außerhalb des Verfahrensgebiets notwendig. Der Bedarf einer Trafostation seitens der bnNETZE GmbH besteht nicht mehr. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.	Wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis hierzu ist in den Bebauungsvorschriften bereits enthalten. Wird zur Kenntnis genommen.
25 Vodafon BW GmbH	Keine Stellungnahme	
26 AZV Breisgauer Bucht	Keine Stellungnahme	
27 Gemeinde Kirchzarten	12.04.2022 Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
28 GVV Dreisamtal	12.04.2022 Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
29 Stadtwerke Müllheim - Staufen GmbH	Keine Stellungnahme	

I.R.d. Beteiligung der Öffentlichkeit wurden von Bürgern keine Anregungen vorgetragen.

Zusammengestellt: Freiburg, den 11.05.2022 LIF-ba  183Töb04.docx
12.09.2022
28.02.2023 LIF-ta

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbueroefischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbueroefischer.de

Bebauungsplan "Gewerbepark Stegen - 3. BA" der Gemeinde Stegen (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie betroffenen Bürger i.R.d. Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
1 Regierungspräsidium Freiburg Ref. 21 - Raumord- nung, Bau- u. Denk- malschutz		Keine Stellungnahme	
2 Regierungspräsidium Freiburg Ref. 9 - Landesamt f. Geologie, Rohstoffe u. Bergbau Ba-Wü	09.05.2023	Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//22-01304 vom 09.05.2022 sowie die Ziffer 3.1 (Geotechnik) des Textteils zum Bebauungsplan (Stand: 28.02.2023) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	09.05.2022	Geotechnik <i>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</i>	Wird zur Kenntnis genommen. <i>In den Bebauungsvorschriften ist bereits ein Hinweis zur Geotechnik enthalten, der entsprechend der vorliegenden Stellungnahme noch aktualisiert wurde.</i>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
<p>zu 2 Regierungspräsidium Freiburg Ref. 9 - Landesamt f. Geologie, Rohstoffe u. Bergbau Ba-Wü</p>	<p><i>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Älterem Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</i></p> <p><i>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrundsicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</i></p> <p>Boden <i>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</i></p> <p>Mineralische Rohstoffe <i>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</i></p> <p>Grundwasser <i>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</i> <i>Auf die Lage der Planfläche in Schutzzone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebietes "SG-FEW+KIRCHZARTEN+STEGEN+WVV HIMMELREICH" wird hingewiesen.</i> <i>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</i></p>	<p><i>Wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Ein Hinweis hierzu ist bereits in den Bauvorschriften enthalten.</i></p> <p><i>Wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
<p>zu 2 Regierungspräsidium Freiburg Ref. 9 - Landesamt f. Geologie, Rohstoffe u. Bergbau Ba-Wü</p>	<p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3 Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege</p>	<p>19.04.2023</p> <p>Im Rahmen des o.g. Planverfahrens nimmt das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart wie folgt Stellung.</p> <p>1) Darstellung des Schutzgutes Der geplante ca. 1,91 ha große Geltungsbereich des betr. B-Plans/3. BA befindet sich innerhalb zweier archäologischer Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG BW: Listen-Nr. 2, 100209544, Latènezeitliche Siedlung (um 450 v. Chr. - um 1 v. Chr.) und Listen-Nr. 3, 100209521, Römerzeitliche Siedlung (s. Abb. 1). In den überplanten Arealen ist mit archäologischen Befunden und Funden zu rechnen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und ist so bereits im Zeichn. Teil gekennzeichnet.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
<p>zu 3 Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege</p>	<p>2) Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir Folgendes an: Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, müssen frühzeitig - im Vorfeld von geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen und Kampfmitelondierungen - archäologische Voruntersuchungen (Bagger-Sondierungen) auf Kosten der Vorhabenträger durchgeführt werden. Hierfür bedarf es vorab einer besonders frühzeitigen Abstimmung der beteiligten Partner (Vorhabenträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirmen).</p> <p>Zweck der archäologischen Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es ggf. nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf, um wenigstens den dokumentarischen Wert evtl. vorhandener Kulturdenkmale als kulturhistorische Quellen für künftige Generationen zu erhalten. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege ggf. den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.</p> <p>Die archäologische Voruntersuchung des geplanten Baugebietes bedarf im Regelfall aufgrund seiner Größe einer baurechtlichen Genehmigung, die auch eine erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung (nebst ggf. weiterer betroffener Fachbereiche) umfasst. Der Vorhaben-/Erschließungsträger beantragt alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden und unterrichtet das LAD, sobald diese vorliegen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und ist als Hinweis bereits in den Bebauungsvorschriften enthalten. Der Hinweis wird gemäß der vorliegenden Stellungnahme noch aktualisiert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu 3 Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denk- malpflege	<p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.</p> <p>Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p>	<p>Der Hinweis in den Bebauungsvorschriften wird gemäß der vorliegenden Stellungnahme noch ergänzt.</p>
4 Regionalverband Südlicher Oberrhein, Freiburg	<p>04.05.2023</p> <p>Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 1,9 ha, entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan und sieht im Wesentlichen ein Gewerbegebiet GE für die Erweiterung eines bereits ortsansässigen Gewerbebetriebes vor.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass nach Plansatz 2.4.4.8 (Z) Regionalplan mehrere - auch an sich selbständige, nichtgroßflächige - Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen sind. Eine Einzelhandelsagglomeration wäre an diesem nicht-integrierten Standort aus raumordnerischer Sicht nicht vertretbar und würde auch nicht der Einzelhandelsplanung der Gemeinde Stegen entsprechen. Folglich ist der erfolgte Ausschluss der Einzelhandelsnutzung plausibel und erforderlich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
<p>zu 4 Regionalverband Südlicher Oberrhein, Freiburg</p>	<p>Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine effektive Flächennutzung anzustreben. Nur über entsprechende Baudichten, auch in Gewerbegebieten, kann dem landesweit großen Freiflächenverbrauch entgegengewirkt werden (siehe Plansatz 4.1.2 Abs. 4 (G) Regionalplan). Die Errichtung einer Tiefgarage begrüßt. Da Gewerbeflächen in Stegen rar und endlich sind sollte die gewerbliche Nutzung im Gewerbegebiet dominieren. Leider haben im bestehenden Gewerbegebiet Wohngebäude auffällig an Gewicht gewonnen. Auch um Nutzungskonflikte zu vermeiden sollte die Wohnnutzung ausgeschlossen oder zumindest deutlich eingeschränkt werden. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden Fall wurde der B-Plan für eine konkrete Betriebserweiterung erstellt, eine Wohnnutzung ist dabei nicht vorgesehen. Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5 Landratsamt Breisgau- Hochschwarzwald - Fachbereich 410 - Baurecht u. Denkmalschutz</p>	<p>22.05.2023</p> <p>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>3.1 Die Gemeinde ist nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO dazu ermächtigt, örtliche Bauvorschriften mit Bußgeld zu bewehren. Nach dieser Vorschrift handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, wenn die örtliche Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO) verweist. In § 3 des Satzungsentwurfs wird hingegen kein bestimmter Bußgeldtatbestand benannt, es wird vielmehr pauschal darauf abgestellt, wer den aufgrund § 74 LBO ergangenen Vorschriften der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandle, handle ordnungswidrig. Damit durfte kein bestimmter Tatbestand i.S.d. § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO bezeichnet sein. Wir machen daher darauf aufmerksam, dass die Busgeldbewehrung nur für genau umrissene und klar definierte Tatbestände erfolgen kann (vgl. Sauter, LBO BW, 61. EL April 2022, § 75 Rn. 55, beck-online).</p>	<p>§ 3 des Satzungsentwurfs wird noch hinsichtlich der getroffenen Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften (Nr. 1 - 4) ergänzt.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
<p>zu 5 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald Fachbereich 410 - Baurecht u. Denkmalschutz</p>	<p>3.2 In Ziffer 2.3.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen bitten wir nach dem Wort „gemessen“ das Wort „ab“ einzufügen.</p> <p>3.3 Zu Ziffer 4.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen bitten wir im Hinblick auf den Grundsatz der Normenklarheit den Begriff „Nebengebäude“ noch zu definieren, da sich dafür in den einschlägigen Normen keine Legaldefinition findet. Wir regen darüber hinaus an zu prüfen, ob die Gemeinde dazu ermächtigt ist, eine Festsetzung zu treffen, wonach bestimmte bauliche Anlagen allgemein (auch) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Dem steht u.E. § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO entgegen, wonach Gebäude und Gebäudeteile die festgesetzte Baugrenze im Grundsatz nicht überschreiten dürfen. Ob § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO dahingehend auszulegen ist, dass die Gemeinde zu „erweiternden“ Festsetzungen befugt ist (und nicht lediglich zu Einschränkungen), sollte noch rechtlich geprüft werden.</p> <p>3.4 In Ziffer 9.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie Ziffer 4.4 der Begründung wird noch auf eine „Nutzungszone 1“ abgestellt, diese Zonierung sollte laut Abwägungstabelle zur Frühzeitigen Beteiligung jedoch entfallen. Wir bitten um entsprechende Korrektur.</p> <p>3.5 Tatbestandliche Voraussetzung für Regelungen zu Einfriedungen auf Grundlage des § 74 Abs. 1 Ziffer 3 LBO ist, dass sie zur Erreichung von gestalterischen Zielen dienen. Nach Auffassung von Sauter können entsprechende Regelungen „aus Sicherheitsgründen“ dagegen nicht auf § 74 LBO gestützt werden (vgl. Sauter, 61. EL April 2022, LBO BW § 74 Rn. 54). Wir regen daher an zu prüfen, ob die Höhenbeschränkung für Einfriedungen im Bereich der privaten Grundstückszufahrten gemäß Ziffer 4.1 der örtlichen Bauvorschriften auf gestalterische Gründe gestützt werden kann oder entfallen sollte.</p>	<p>Das Wort "ab" wird eingefügt.</p> <p>Hierbei handelt es sich um einen Schreibfehler, hier handelt es sich um "Nebenanlagen". Der Schreibfehler wird korrigiert. Insofern sind die Anregungen hinfällig.</p> <p>Die Festsetzungen sowie Begründung werden entsprechend korrigiert, die Bezeichnung kann entfallen.</p> <p>Die Festsetzung wird entsprechend geändert und dahingehend formuliert, dass mit einer Reduzierung der Höhe der Einfriedungen die Zufahrtsbereiche gestalterisch hervorgehoben und betont werden sollen.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu 5 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald Fachbereich 410 - Baurecht u. Denkmalschutz	<p>3.6 Nach § 4 des Satzungsentwurfs wird ein Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbepark Stegen“ überlagert. Wie bereits vorgesehen, bedarf dies der Berücksichtigung im Satzungstext, bei der Durchführung des Verfahrens und der Beteiligung, sowie bei der Beschlussfassung. Nach Abschluss bitten wir auch um Vorlage eines maßstabsgerecht ausgeschnittenen und beschrifteten neutralen Deckblatts zur kennzeichnenden Vorheftung auf den betreffenden Teilbereich des überlagerten Bebauungsplans.</p> <p>Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns vorgetragenen Anregungen. Sofern zur Offenlage noch Anregungen oder Einwendungen eingegangen sind, sollten die Absender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregungen im Rahmen der Abwägung schriftlich möglichst unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss unterrichtet werden.</p> <p>Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung einer ausgefertigten Papierfassung des Plans. Dabei sollten alle Bestandteile des Plans ausgefertigt sein, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind.</p> <p>Eine Mehrfertigung des Plans ist nach Abschluss auch dem Raumordnungskataster beim Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Bissierstraße 7, D - 79114 Freiburg i. Br. (z.H. Herrn Dipl. - Geol. Peter Schneider Tel.: 208 – 4692) zu übersenden.</p>	<p>Das Deckblatt wird dem LRA vorgelegt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
6 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald -Fachbereich 320 - Gesundheitsschutz	22.05.2023 Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
<p>7 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 420 - Naturschutz</p>	<p>22.05.2023</p> <p>1.1 Umweltbericht Eingriffs-/Ausgleichsbilanz Die Bilanzierung für das Schutzgut „Pflanzen/Tiere“ ist nachvollziehbar und wird fachlich mitgetragen. Es wird die flächensparende Planung begrüßt, indem die Mitarbeiterstellplätze in einer Tiefgarage unter der Produktionshalle vorgesehen sind.</p> <p>Schutzgut Boden: Nach unseren digitalen, flurstücksgenauen Daten liegen für das Flst.Nr. 31/2, Gemarkung Stegen, folgende Bodenfunktionen zugrunde: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: 3,0 / Filter und Puffer für Schadstoffe: 2,5 / Natürliche Bodenfunktion: 3,0 was einer Gesamtbewertung von 2,83 entspricht. Daraus ergibt sich eine Gesamtsumme im Bestand für das Schutzgut Boden in Höhe von 162.000 ÖP und in der Planung in Höhe von 89.881 ÖP, sodass ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 72.120 ÖP entsteht. Das Ausgleichsdefizit - gemäß Umweltbericht 55.300 Ökopunkte - ist entsprechend unserer Anmerkungen zu korrigieren. In Summe dürfte sich ein Defizit von 72.120 Ökopunkten ergeben.</p> <p>Als externe Ausgleichsmaßnahme soll die Maßnahme Nr. WR1 („Entwicklung eines strukturreichen Waldrands: Waldweber“) auf dem gemeindeeigenen Flst.Nr. 147/1, Gemarkung Stegen, aus dem naturschutzrechtlichen Ökokonto der Gemeinde Stegen herangezogen werden. Die Ökokontomaßnahme wurde noch nicht bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt, geprüft und bewilligt. Vorabstimmungen hierzu haben stattgefunden. Es ist zu prüfen, ob die Maßnahme in das naturschutzrechtliche Ökokonto eingestellt werden soll oder ob sie über das baurechtliche Ökokonto der Gemeinde bilanziert wird.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit Stellungnahme vom 02.05.2022 hat der Fachbereich Naturschutz i.R.d. frühzeitigen Beteiligung Stellung zur Bilanzierung des Schutzgutes Boden genommen. Dort wurde angemerkt, dass die Bewertung und Bilanzierung der Schutzgüter Pflanzen/Tiere und Boden aus naturschutzfachlicher Sicht plausibel ist. Auf dieser Grundlage wurde der B-Plan zur Offenlage ausgearbeitet und vom Gemeinderat beschlossen, wobei sich der Umfang des Eingriffs nach der frühzeitigen Beteiligung nicht mehr geändert hat. Die Bilanzierung der Schutzgüter Pflanzen/Tiere und Boden wurde nach anerkannter Methode auf Grundlage der Ökokontoverordnung bzw. der Angaben des LGRB-Kartenviewers durchgeführt. Es wurden seinerzeit i.R.d. frühzeitigen Beteiligung, die gleichzeitig auch als Scoping diente, keine Hinweise gegeben, dass die flurstücksgenauen Datengrundlagen für das Schutzgut Boden von den Angaben des LGRB-Kartenviewers abweichen. Daher wird an der vorliegenden Bilanzierung mit der ermittelten Anzahl der Ökopunkte von 55.300 für das Schutzgut Boden und in der Folge an der Gesamtsumme von 87.581 ÖP festgehalten.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
<p>zu 7 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</p> <p>- Fachbereich 420 - Naturschutz</p>	<p>1.2 Artenschutz Die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung kommt zum Ergebnis, dass aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Plangebiet und unter Beibehaltung der angrenzenden Strukturen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei Umsetzung des BPL eintreten werden. Diese Einschätzung wird geteilt.</p> <p>1.3 Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften Zu Nr. 9: Damit sich die in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz berücksichtigten und geplanten Biototypen auch zielgerichtet entwickeln, sind konkretere Maßnahmen erforderlich. Ergänzend zu den Ausführungen in Nr. 9.1-9.5 hat die Einsaat aller Grünflächen mit standortgerechtem, gebietsheimischem, kräuterreichem Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 10 zu erfolgen. Die extensive Wiesenpflege auf den privaten und öffentlichen Grünflächen hat in Form einer zweimaligen Mahd/Jahr zu erfolgen: Erster Schnitt zur Blüte der bestandsbildenden Gräser, zweiter Schnitt 6-8 Wochen später. Das Mähgut ist abzufahren und fachgerecht zu verwerten. Eine Düngung ist nicht zulässig. In den ersten drei Jahren ist ggf. ein Schropfschnitt und/oder dritter Schnitt durchzuführen, um unerwünschte Pflanzenarten zu unterdrücken bzw. die Fläche weiter auszuhagern. Die fachliche Begleitung der Wiesenentwicklung sowie der Gehölzpflanzungen hat durch ein entsprechendes Monitoring (gem. Kap. 12.1 des Umweltberichts) durch eine ökologisch versierte Fachkraft zu erfolgen. Diese Konkretisierung der Maßnahmenausführung ist in Nr. 9.1-9.5 zu ergänzen, um den Zielzustand des naturschutzrechtlichen Ausgleichs auch zu erreichen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In den Schriftlichen Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurde bereits festgesetzt, dass standortgerechtes, gebietsheimisches Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 10 zu verwenden ist. Die bereits festgesetzte extensive Wiesenpflege wird durch differenzierte Vorgaben zur Mahd konkretisiert.</p> <p>In den Festsetzungen Ziff. 9.1 - 9.5 wurde bereits vermerkt, dass Düngung bzw. Ersatzdüngung unterbleiben sollen. Bei dem Absatz in Ziff. 12.1 des Umweltberichts handelt es sich um einen Übernahmefehler. Für den B-Plan "Gewerbepark Stegen - 3. BA" ist kein artenschutzrechtliches Monitoring in der Artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung festgelegt worden. Eine Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung gibt es für diesen B-Plan nicht. Die Anregung ist daher hinfällig, ein Monitoring ist nicht erforderlich.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
<p>zu 7 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</p> <p>- Fachbereich 420 - Naturschutz</p>	<p>Ebenfalls ist in Nr. 9.1-9.5 bei der Anpflanzung von standortheimischen Gehölze auf die Pflanzliste in Anhang 11 zu verweisen. Dies ist ebenfalls zu ergänzen. Zudem sollten Pflanzabstände sowie die Pflanzweise (z.B. 3-reihig) vorgegeben werden sowie der Hinweis auf Baumschutz (Dreibock) bzw. Verbissschutz aufgrund der Lage angrenzend an die offene Landschaft.</p> <p>Örtliche Bauvorschriften Zu Nr. 4.1: hier sollte ergänzt werden, dass Einfriedungen nur mit einer Hinterpflanzung einer Hecke bzw. Gehölzen zulässig sind.</p> <p>Zur weiteren Eingrünung bzw. Einbindung der Gewerbegebäude in die Landschaft sollte eine Fassadenbegrünung in die Bauvorschriften mit aufgenommen werden.</p> <p>Zur Nutzung erneuerbarer Energien trifft der Bebauungsplan bisher keine gesonderten Festsetzungen. Unter Verweis auf das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz BaWü (§ 23) sollte die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen als Hinweis mit aufgenommen werden.</p>	<p>Ein Hinweis auf die Pflanzliste im Anhang 11 erfolgt in Ziff. 9.1, 9.3 - 9.5.</p> <p>Da die Pflanzabstände in Abhängigkeit der Pflanzenauswahl und Größe stehen, wird diese nicht verbindlich festgesetzt.</p> <p>Als Hinweis wird aufgenommen, dass ein Baumschutz bzw. Verbissschutz aufgrund der Lage angrenzend an die offene Landschaft empfehlenswert ist.</p> <p>Unter Ziff. 4.1 der Örtlichen Bauvorschriften wurde bereits vermerkt, dass bei Einfriedungen bei Verwendung von Maschendrahtzaun eine Hinterpflanzung durchzuführen ist. Eine weitere Konkretisierung wird nicht für erforderlich erachtet.</p> <p>Die Möglichkeit einer Fassadenbegrünung wurde im Vorfeld mit dem anzusiedelnden Betrieb angesprochen.</p> <p>Nach Aussage des anzusiedelnden Betriebs wird mit einer Fassadenbegrünung ein vermehrtes Aufkommen von Insekten befürchtet. Dies wäre in Teilbereichen des Produktionsgebäudes (Vormontage unter Reinraumbedingungen) als auch im Technikumgebäude (Versuche unter Reinraumbedingungen) sehr kritisch bzw. ist nicht realisierbar.</p> <p>Da gemäß § 23 KlimaGBW eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen besteht, ist eine Festsetzung nicht erforderlich.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
<p>zu 7 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 420 - Naturschutz</p>	<p>Ebenfalls sollte mit aufgenommen werden, dass alle Flachdächer als Gründächer mit einer Vegetationsschicht von im Durchschnitt mind. 0,10 m Höhe auszubilden sind. Vorsorglich möchten wir darauf hinweisen, dass Photovoltaikanlagen einer Dachbegrünung nicht entgegenstehen, sondern im Gegenteil zu einer Steigerung des Stromertrags führen.</p> <p>Um Vogelschlagrisiko zu minimieren, ist zu ergänzen, dass großflächige, vertikal zusammenhängende Glasflächen ab einer Fläche von drei Quadratmetern durch technische Maßnahmen für Vögel sichtbar gemacht werden müssen. Verspiegelte Fassaden oder volltransparente Verglasungen über Eck sind nicht zulässig.</p> <p>Zur Außenbeleuchtung trifft der Bebauungsplan bisher keine Festsetzungen. Aufgrund der unmittelbaren Lage angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet, im Umfeld von gewässerbegleitenden Gehölzbiotopen sowie am Rand der offenen Landschaft sind hierzu planungsrechtliche Festsetzungen erforderlich. Wir schlagen folgende Festsetzung vor: „Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (z.B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden.</p>	<p>Die Möglichkeit einer Dachbegrünung wurde im Vorfeld mit dem anzusiedelnden Betrieb angesprochen.</p> <p>Nach Aussage des anzusiedelnden Betriebs wird mit einer Dachbegrünung ein vermehrtes Aufkommen von Insekten befürchtet. Dies wäre in Teilbereichen des Produktionsgebäudes (Vormontage unter Reinraumbedingungen) als auch im Technikumgebäude (Versuche unter Reinraumbedingungen) sehr kritisch bzw. ist nicht realisierbar.</p> <p>Des Weiteren sollen keine Gebäude mit Flachdach errichtet werden, sondern die neuen Gebäude in Anlehnung an die Gestaltung der bestehenden Bebauung mit einem Satteldach errichtet werden.</p> <p>Das Dachflächenwasser soll in das bestehende Retentionsbodenfilterbecken, das in seiner Größe dafür ausgelegt ist, eingeleitet werden.</p> <p>Wird noch als Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p> <p>Da im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Potentialabschätzungen keine verbindlichen Vorgaben zur Vermeidung von Lichtemissionen festgelegt werden und davon auszugehen ist, dass insektenfreundliche, nicht in den Außenbereich abstrahlende Beleuchtung mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe verwendet wird, wurde auf eine Festsetzung verzichtet. Ein entsprechender Hinweis wird noch aufgenommen.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
<p>zu 7 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 420 - Naturschutz</p>	<p>Die Leuchten sind staubdicht auszuführen und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers oder der freien Landschaft. Nächtliche Fassaden- und Gartenbeleuchtungen sind zum Schutz nachtaktiver Insekten von 22 bis 6 Uhr unzulässig.“</p> <p>Grundsätzlich möchten wir darauf hinweisen, dass im rechtswirksamen Bebauungsplan „Gewerbepark Stegen, Erweiterung“ - welcher nun durch den in Offenlage befindlichen Bebauungsplan „Gewerbepark Stegen, 3. Bauabschnitt“ überlagert wird - öffentliche Grünflächen mit Pflanzgeboten festgesetzt sind. Diese wurden bisher aber noch nicht realisiert. Die im Gesamtgebiet nun vorgesehenen Pflanzgebote sind deshalb zeitnah nach Realisierung des Bauvorhabens umzusetzen.</p> <p>Nach vollumfänglicher Realisierung der vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen wird keine erhebliche Beeinträchtigung des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets gesehen.</p> <p>1.4 Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen</p> <p>Soweit die Gemeinde die Durchführung des erforderlichen Ausgleichs anstatt durch bauplanerische Darstellung und Festsetzungen im Bebauungsplan außerhalb eines Bebauungsplans durch sonstige Maßnahmen i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 2 2, Halbsatz BauGB vorsieht, hat sie nachzuweisen, dass die Flächen, die für den Ausgleich herangezogen werden, auch tatsächlich dafür geeignet und verfügbar sind. In der Begründung ist eine dahingehende Aussage zur Verfügbarkeit der Flächen für die Ausgleichsplanungen zu treffen.</p> <p>Soweit der Ausgleich durch sonstige Maßnahmen auf Flächen vorgesehen ist, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, hat die Gemeinde zu gewährleisten, dass die dauerhafte Pflege der Maßnahmen und die Verfügbarkeit der Fläche sichergestellt ist.</p>	<p>Im überlagerten Bereich konnten die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen noch nicht realisiert werden, da dieser Bereich hier noch nicht bebaut ist.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da der Ausgleich durch den Kauf von Ökopunkten der Gemeinde Stegen erfolgt, ist davon auszugehen, dass die Maßnahme i.R.d. Erstellung des Ökokontos geprüft wurde und daher geeignet und verfügbar ist. Eine rechtliche Sicherung ist nach Aussage des FB Naturschutz nicht erforderlich.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu 7 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 420 - Naturschutz	<p>Wir empfehlen hierfür eine vertragliche Regelung mit dinglicher Sicherung mit den jeweiligen privaten Grundstückseigentümern zu treffen. Der Vertrag sollte vor dem Satzungsbeschluss geschlossen sein und auch eine vertragliche Regelung enthalten, in der sich der/die Grundstückseigentümer/in zur Duldung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde verpflichtet mit entsprechender Sicherung im Grundbuch (beschränkt persönlichen Dienstbarkeit).</p> <p>1.5 Kompensationsverzeichnis Die ggf. erforderlichen externen Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen sind von der Gemeinde Stegen in das Kompensationsverzeichnis einzustellen (§ 18 Abs. 2 Naturschutzgesetz i.V.m. § 17 Abs. 6 Satz 2 BNatSchG). Hierfür steht den Gemeinden ein Zugang zu den bauplanungsrechtlichen Abteilungen der Webanwendung „Kompensationsverzeichnis & Ökokonto Baden-Württemberg“ unter http://www.lubw.bwl.de/servlet/is/71791/ >> Zugang Kommune (Bauleitplanung) zur Verfügung. Nach Eintragung der externen Ausgleichsmaßnahmen in die bauplanungsrechtliche Abteilung des Kompensationsverzeichnisses ist die Untere Naturschutzbehörde hiervon zu benachrichtigen.</p>	<p>Da die Ökopunkte für einen Teil der Maßnahme im Ökokonto vorab veräußert wurden, war eine Einstellung ins Kompensationsverzeichnis nicht erforderlich.</p>
8 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 430/440 - Umweltrecht / Wasser u. Boden	22.05.2023 3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: 3.1 Bodenschutz In der Rubrik „Hinweise und Empfehlungen“ ist beim Punkt 2.4 „Bodenschutz“ der erste Aufzählungspunkt ersatzlos zu streichen, da sich die Ausführungen nicht auf Mutterboden beziehen und nicht den gesetzlichen Vorgaben zum Schutz des Bodens entsprechen. Anfallender Bodenaushub ist grundsätzlich entsprechend der gültigen Verordnungen und Vorschriften fachgerecht zu verwerten bzw. zu entsorgen. Mutterboden/Oberboden darf aus Gründen des besonderen Schutzes nicht mit Unterboden zusammen ausgebaut und verwertet werden, sondern ist immer getrennt vom Unterboden auszubauen.	<p>Der Punkt kann entfallen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
<p>zu 8 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fachbereich 430/440 Umweltrecht / Wasser u. Boden 	<p>Hierbei gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ober- und Unterboden sind entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 schonend und getrennt voneinander auszubauen. Sie dürfen nicht vermischt und müssen getrennt voneinander gelagert werden. Im Unterboden weisen Farbunterschiede, zunehmender Steingehalt, Veränderung der Musterung und/oder der Dichte auf einen Horizontwechsel hin. Unterboden mit unterschiedlichen Steingehalten, Farben, Mustern und/oder Dichte (Horizonte) sind ebenfalls getrennt auszubauen und zu lagern. • Ausgebauter Boden (z.B. Mutter- bzw. Oberboden) ist fachgerecht entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 zwischenzulagern und in nutzungsfähigem Zustand zu erhalten. <p>Bodenschutzkonzept</p> <p>Wir empfehlen, die folgenden Hinweise in den Textteil der des Bebauungsplans aufzunehmen, um die Bauverantwortlichen frühzeitig über die etwaige Pflicht zur Erstellung eines Bodenschutzkonzepts gemäß § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) in Kenntnis zu setzen:</p> <p>Vorliegend ist davon auszugehen, dass bei Umsetzung der Bauleitplanung durch Erschließung, Teilerschließung und Bebauung auf eine Fläche $\geq 0,5$ ha eingewirkt wird. Es wird deshalb vorsorglich darauf hingewiesen, dass gemäß der am 01.01.2021 in Kraft getretenen Änderung des LBodSchAG (§ 2 Absatz 3) der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des späteren Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept (BSK) zu erstellen hat. Ein erforderliches BSK nach DIN 19639 ist von einer sach- und fachkundigen Person (mit Sachkundenachweis nach DIN 19639) zu erstellen und spätestens sechs Wochen vor dem Beginn der Ausführung des Vorhabens der zuständigen Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen.</p>	<p>Der Hinweis wird noch in die Bebauungsvorschriften übernommen.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu 8 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 430/440 - Umweltrecht / Wasser u. Boden	<p>Bei Eingriffen > 1 ha ist in Ergänzung zum BSK eine sach- und fachkundige Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) nach DIN 19639 zu bestellen, welche die konzeptionell erarbeiteten Maßnahmen zum Zeitpunkt der Planung und Ausführung überwacht.</p> <p>Darüber hinaus kann gemäß § 4 Abs. 5 die zuständige Bodenschutzbehörde im Einzelfall die Beauftragung einer BBB nach DIN 19639 verlangen, wenn bei Vorhaben auf einer Fläche von mehr als 3000 m² Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird. Es wird empfohlen sowohl das BSK als auch die BBB so früh wie möglich in die Planung zu integrieren, so dass alle technischen und organisatorischen Maßnahmen in ausreichendem Umfang benannt werden, um die vorsorgliche Vermeidung und Minderung von schadhaften Bodenveränderungen sowie die Wiederherstellung von Bodenfunktionen im Zuge der Ausschreibung und zum Zeitpunkt der Umsetzung des Vorhabens vollumfänglich berücksichtigen zu können. Erfahrungsgemäß können mit frühzeitiger Integration eines BSK und einer fachkundigen BBB in der Planungsphase teilweise erhebliche Kosten aufgrund geringerer Flächeninanspruchnahme und verringerter Bodenbewegung eingespart werden. Eine BBB kann bei frühzeitiger Beteiligung außerdem zu einer kosten- und verfahrensoptimierten Bodenverwertung und -entsorgung beitragen. Kulturfähige Bodenschichten können dadurch einer hochwertigen Verwertung (Bodenverbesserung) zugeführt werden, anstatt teurer Entsorgung.</p> <p>Weitergehende Informationen zum Thema „Bodenschutzkonzept“ erteilt die Untere Bodenschutzbehörde (Fachbereich 440 - Wasser und Boden) beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald.</p>	

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
<p>zu 8 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</p> <p>- Fachbereich 430/440 - Umweltrecht / Wasser u. Boden</p>	<p>3.2 Wasserversorgung/Grundwasserschutz</p> <p>Im Baufenster ist eine Fläche für eine Tiefgarage ausgewiesen. Es ist nicht auszuschließen, dass die Sohle der Tiefgarage ins Grundwasser bzw. in den Grundwasserschwankungsbereich reicht. Das Errichten von Gebäuden im Grundwasser bzw. im Grundwasserschwankungsbereich sowie bauzeitliche Wasserhaltungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach den einschlägigen Bestimmungen von § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald rechtzeitig im Vorfeld zu beantragen bzw. parallel zum Bauantrag einzureichen.</p> <p>Hierzu wird auch auf die Merkblätter „Bauen im Grundwasser“ sowie „Grundwasserhaltung“ auf der Homepage des Landratsamtes verwiesen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>9 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</p> <p>- Fachbereich 450 - Gewerbeaufsicht</p>	<p>22.05.2023</p> <p>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>3.1 Bzgl. der Trafostation ist die 26. BImSchV zu beachten.</p> <p>3.2 In der Begründung unter Nr. 4.10 ist als Grund für den nicht möglichen Erdmassenausgleich angegeben, dass das Gelände aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung und der Höhe des anschließenden Betriebsgeländes nicht höhergelegt werden kann.</p> <p>Es wird geprüft, ob ein Teil des Bodenaushubs ggf. für die Modellierung im westlichen Bereich des Planungsgebiets verwendet werden kann.</p>	<p>Eine Trafostation ist nicht mehr vorgesehen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>10 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</p> <p>- Fachbereich 520 - Brand- u. Katastrophenschutz</p>	<p>22.05.2023</p> <p>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>3.1 Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt.</p>	


Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu 10 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 520 Brand- u. Katastrophenschutz	<p>Bei dem geplanten Gewerbegebiet mit einer GFZ von 1,2 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.</p> <p>3.2 Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.</p> <p>3.3 Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).</p> <p>3.4 Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.</p> <p>3.5 Bei der Planung von Grünflächen und Bewuchs ist dauerhaft sicherzustellen, dass sich zwischen anzuleitenden Rettungswegen und den Aufstellflächen für den Einsatz von Rettungsgeräten der Feuerwehr keine erschwerenden Hindernisse wie Bäume, Büsche, Wasserflächen etc. befinden.</p>	<p>Nach Aussage der Gemeinde ist die Löschwasserversorgung gesichert (s. Begründung Ziff. 7)</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Rettungswege sind i.R.d. Bauantrags nachzuweisen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
11 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 530 - Struktur- u. Wirtschaftsförderung	22.05.2023 Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
12 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 540 - Flurneuordnung u. Landentwicklung	22.05.2023 Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
13 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 580 - Landwirtschaft	22.05.2023 3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: 3.1 Es bestehen keine weiteren Hinweise zum Plangebiet. Zur Offenlage wurde die notwendige externe Kompensation aus dem gemeindlichen Ökokonto dargestellt. Aus agrarstruktureller Sicht bestehen gegen die Entwicklung eines strukturreichen Waldrands Flst. 147/1 Gemarkung Stegen über 1,76 keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
14 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 650/660 - Unt. Straßenverkehrsbehörde	22.05.2023 Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
15 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 550 - Vermessung u. Geoinformation - Außenstelle Breisach	22.05.2023 Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
16 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Naturschutzbeauftragter FD H. Hayn Untere Naturschutzbehörde	Stellungnahme erfolgt zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde.	
17 Polizeipräsidium Freiburg	19.04.2023 Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
18 Handwerkskammer Freiburg	Keine Stellungnahme	

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
19 Handelsverband Südbaden e.V.	25.05.2023 Bei oben genanntem Gewerbepark Stegen geht es überwiegend um die Erweiterungsmöglichkeiten der Fa. Wandres GmbH in einem Gewerbegebiet. Wie bereits in der Stellungnahme vom 25.04.22 erwähnt tragen wir hierzu keine Bedenken vor und begrüßen, dass nun festgesetzt werden soll, Einzelhandel in diesem Gewerbegebiet generell auszuschließen.	Wird zur Kenntnis genommen.
20 Industrie- u. Handelskammer	08.05.2023 Wir verweisen auf unsere erste - begrüßende - Stellungnahme vom 31. März 2022, welche weiterhin gilt. Die wertvollen Gewerbeflächen sollen, wie in Ziffer 4.2 der Begründung dargelegt, „klassischen“ Gewerbebetrieben vorbehalten werden, was begrüßt wird. In diesem Sinne wird ange-regt, im GE auch die in § 8 Abs. 3 BauNVO Ziffer 2. gelisteten Anlagen und zudem möglichst auch betriebliches Wohnen (§ 8 Abs. 3 BauNVO Ziffer 3.) auszuschließen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden Fall wurde der B-Plan für eine konkrete Betriebserweiterung erstellt, eine Wohnnutzung ist dabei nicht vorgesehen.
zu 20 Industrie- u. Handelskammer	31.03.2022 <i>Mit vorliegendem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der hier bereits an-sässigen, stark wachsenden Firma Wandres GmbH micro-cleaning geschaffen werden. Dies wird begrüßt, kann die Ge-meinde Stegen damit doch einen maßgeblichen Beitrag zur Zukunftssicherung des Unternehmens in Stegen und der hier-mit verbundenen Arbeitsplätze leisten.</i> <i>Zur Planung an sich sind keinerlei Bedenken zu äußern. Be-sonders begrüßt wird die Berücksichtigung einer flächeneffi-zienten Bauweise durch Platzierung der Mitarbeiterstellplätze in einem Tiefgaragengeschoss unter der neuen Produktions-halle. Es wird davon ausgegangen, dass auch die neuen Ge-bäude ebenso innovativ und vorbildlich sowie „landschaftsaf-fin“ wie die Bestandsgebäude gestaltet werden</i>	Wird zur Kenntnis genommen.
21 Deutsche Telekom Technik GmbH	Keine Stellungnahme	
22 Abwasser-zweckverband	Keine Stellungnahme	

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
23 badenovaNETZE GmbH Freiburg	08.05.2023 Keine Anregungen und Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
24 Vodafone BW GmbH	17.05.2023 Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
25 AZV Breisgauer Bucht	02.05.2023 Im o. g. Verfahren ist seitens des Abwasserzweckverbands Breisgauer Bucht nichts zu veranlassen.	Wird zur Kenntnis genommen.
26 Gemeinde Kirchzarten	02.5.2023 Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
27 GVV Dreisamtal	02.05.2023 Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.

I.R.d. Offenlage wurden von Bürgern keine Anregungen vorgetragen.

Zusammengestellt: Freiburg, den 31.08.2023 LIF-ba  183Töb08.docx

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbueroefischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbueroefischer.de