

Beratungsvorlage:

☐ der öffentlichen ORW-Sitzung	TOP	am
☐ der öffentlichen ORE-Sitzung	TOP	am
☒ der öffentlichen BA-Sitzung	TOP 9.2	am 14.10.2025
☒ der öffentlichen GR-Sitzung	TOP 10.5	am 21.10.2025

TOP:**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbepark Stegen – 4. BA“**

- **Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark Stegen – 4. BA“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) gemäß § 2 Absatz 1 BauGB -**

- **Billigung des Planentwurfs und Beschluss der Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB -**

Teilnehmerin: Frau Schulte, FSP Stadtplanung, Freiburg i. Br.

Sachverhalt:**Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

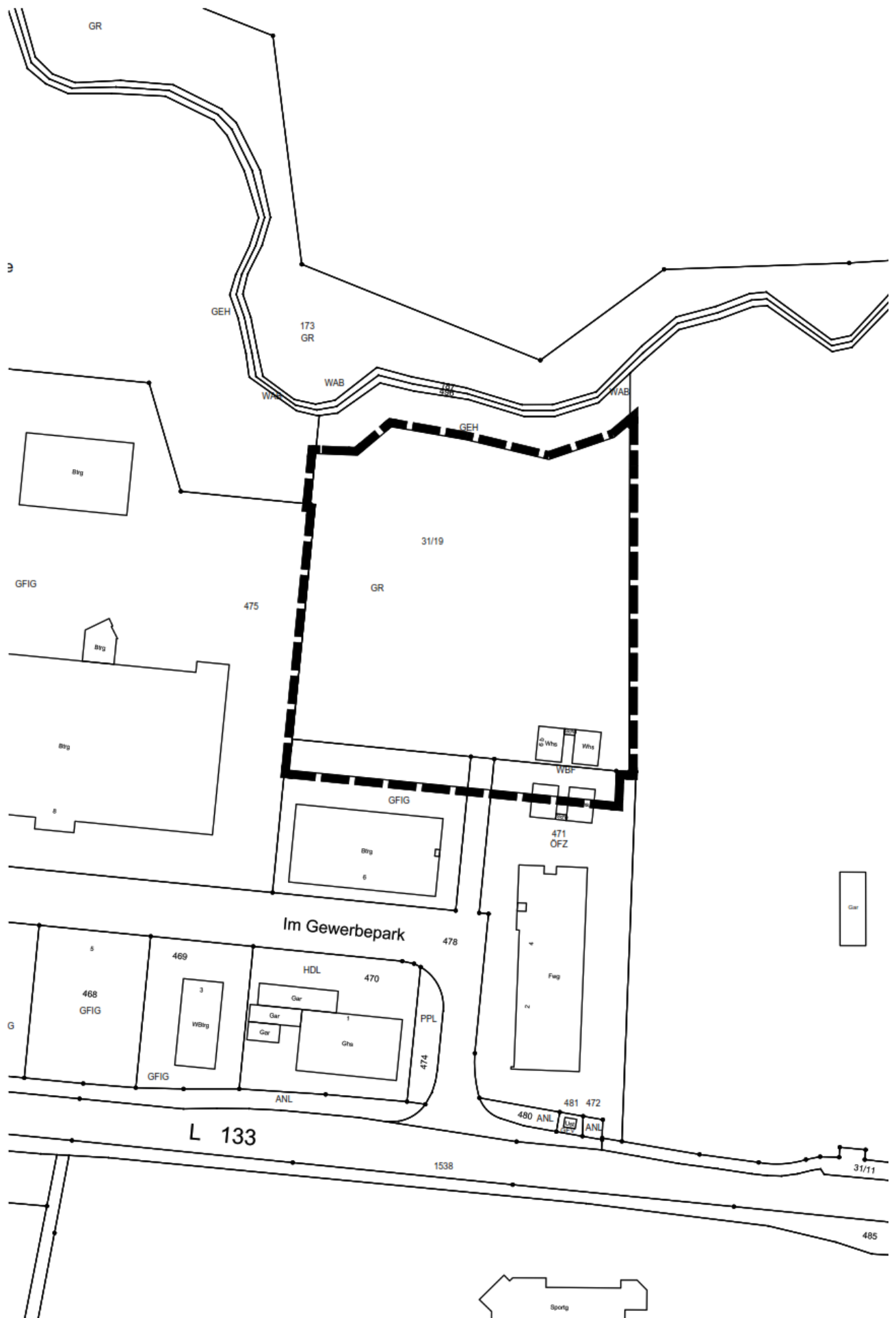
Die Gemeinde Stegen beabsichtigt, den bestehenden Gewerbepark bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Hintergrund dieser Planung ist der anhaltende Bedarf an gewerblich nutzbaren Bauflächen sowohl zur Erweiterung bestehender Betriebe wie dem kommunalen Bauhof als auch zur Ansiedlung neuer Unternehmen. Gleichzeitig stellt das Thema der Flüchtlingsunterbringung die Gemeinde, wie viele andere Gemeinden auch, vor große Herausforderungen. Vor diesem Hintergrund erscheint es sinnvoll, an einem Standort, an dem bereits Flüchtlingsunterkünfte bestehen – sowohl innerhalb des Plangebiets als auch in direkter südlicher Nachbarschaft –, diese Nutzung baurechtlich abzusichern.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,6 ha auf und liegt am nördlichen Rand des Gewerbeparks Stegen, etwa 1 km Luftlinie vom Ortskern entfernt. Die Fläche ist bislang unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Stegen – 4. BA“ sollen folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Stärkung der Gemeinde Stegen als attraktiver und nachhaltiger Gewerbestandort
- Ansiedlung/Schaffung von Arbeitsplätzen,
- Sicherung einer ökonomischen Erschließung,
- Schaffung einer Planungsgrundlage für Gemeinschaftsunterkünfte,
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung,
- Beachtung naturschutzrechtlicher Belange.

Die folgende Abbildung verdeutlicht den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans:



Planungsinhalte

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Stegen – 4. Bauabschnitt“ stellt eine konsequente Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbeflächen dar. Er umfasst weite Teile des bislang unbebauten Grundstücks mit der Flst. Nr. 31/19 am nördlichen Rand des Gewerbeparks. Innerhalb des großzügig bemessenen Baufensters können die zukünftigen Nutzungen, Gebäude, Nebenanlagen und Stellplätze flexibel angeordnet werden, sodass eine bedarfsgerechte und funktionale Entwicklung gewährleistet ist.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Verlängerung der bereits bestehenden Stichstraße. Diese führt zwischen dem kommunalen Bauhof und dem Haus der Vereine, in dem auch die Freiwillige Feuerwehr sowie das Deutsche Rote Kreuz (DRK) untergebracht sind, und bindet zudem die bestehende Unterkunft für Geflüchtete an. Am nördlichen Ende der verlängerten Stichstraße ist eine Wendeanlage vorgesehen, die sowohl die Erschließung als auch die Entsorgung sicherstellt. Ihre Dimensionierung ist so ausgelegt, dass ein gefahrloses Wendemanöver eines dreiachsigen Müllsammelfahrzeugs jederzeit möglich ist. Die innere Erschließung erfolgt über private Grundstücksflächen.

Die nördliche Grenze des Plangebiets fällt mit der Grenze des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets (LSG) zusammen. Damit wird sichergestellt, dass keine Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung des LSG erfolgt. Innerhalb der vorgesehenen privaten Grünfläche verläuft zudem der gesetzlich geschützte Gewässerrandstreifen des Eschbachs. Die Festsetzung dieser Grünfläche erfüllt demnach mehrere Funktionen: Sie gewährleistet die Einhaltung des Gewässerrandstreifens, schützt den Wurzelraum der entlang des Eschbachs vorhandenen Gehölzstrukturen und dient zugleich als Pufferzone zum nördlich angrenzenden LSG und Biotop. Auf diese Weise trägt sie zur ökologischen Aufwertung sowie zur langfristigen Sicherung der dort vorhandenen wertvollen Strukturen bei.

Im Osten, in Richtung der Sportflächen, ist keine zusätzliche Eingrünung erforderlich, da dort bereits eine baumbestandene Grünfläche an den Geltungsbereich angrenzt und einen ausreichenden Abstand zwischen den unterschiedlichen Nutzungen gewährleistet. Im Süden und Westen grenzen ebenfalls gewerblich genutzte Grundstücke an.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann durch Anschluss an die bestehenden Leitungen und Kanäle der vorhandenen Erschließungsstraße sichergestellt werden. Das im Plangebiet sowohl auf den privaten Grundstücken als auch auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird in den bereits bestehenden Retentionsbodenfilter eingeleitet.

Verfahren

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein dreiseitig von Bebauung umgebenes und nördlich durch den Bachlauf des Eschbachs begrenztes Grundstück, das somit noch dem Siedlungsbereich von Stegen zugeordnet werden kann. Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Gemäß § 13a BauGB wird das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 3 (4) BauGB aufgestellt. Dennoch werden alle Umweltbelange erhoben und in die Abwägung eingestellt. Des Weiteren erfolgt eine artenschutzrechtliche Prüfung.

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich eine Sonderbaufläche dar und kann im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan angepasst werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbepark Stegen – 4. BA“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für den oben dargestellten Geltungsbereich.
2. Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Planentwurf zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Gewerbepark Stegen – 4. BA“ und beschließt die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (Offenlagebeschluss).



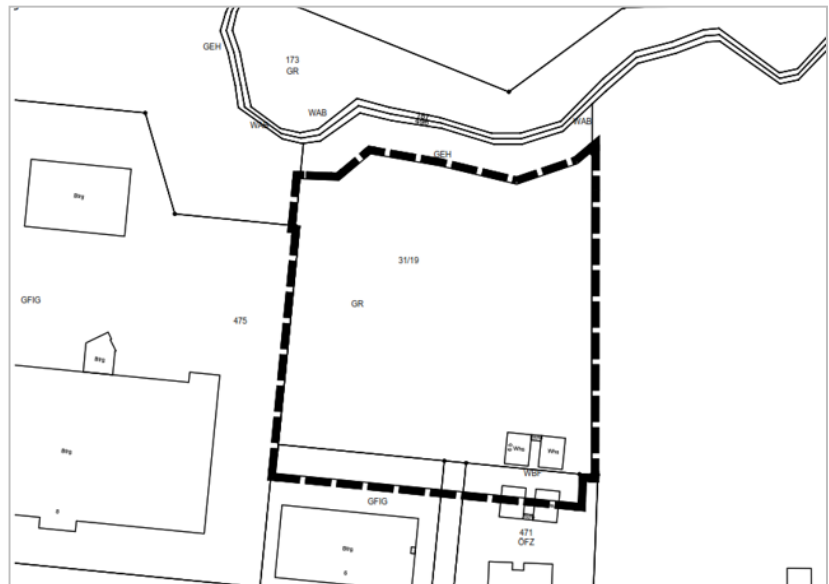
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gewerbepark Stegen – 4. BA“

Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung
Umweltbeitrag

Stand: 21.10.2025

Fassung: Offenlage

gem. § 3 (2) und § 4 (2) i. V. m. § 13a BauGB



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

S A T Z U N G E N

der Gemeinde Stegen über

- a) den Bebauungsplan „Gewerbepark Stegen – 4. BA“ und**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbepark Stegen – 4. BA“**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Stegen hat am _____._____

- a) den Bebauungsplan „Gewerbepark Stegen – 4. BA“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbepark Stegen – 4. BA“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als jeweils eigenständige Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Gewerbepark Stegen – 4. BA“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbepark Stegen – 4. BA“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Durch den Bebauungsplan „Gewerbepark Stegen – 4. BA“ wird der bestehende Bebauungsplan „Gewerbepark Stegen“ vom 14.09.2001 in einem Teilbereich überlagert.

§ 2

Bestandteile

1. Der Bebauungsplan besteht aus:

- a) dem zeichnerischen Teil, M 1:500 vom __.__.____
- b) dem textlichen Teil – planungsrechtlichen Festsetzungen vom __.__.____

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- a) dem gemeinsamen zeichnerischem Teil vom __.__.____
- b) den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) vom __.__.____

3. Beigefügt sind

- a) Begründung vom __.__.____
- b) Umweltbeitrag vom __.__.____
- c) weißes Deckblatt für den überlagerten Bereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Stegen“ vom __.__.____

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Regelungen zu Dachgestaltung, Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke, Niederspannungsfreileitungen, Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können nach § 75 (4) LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gemeinde Stegen,

Fränzi Kleeb
Bürgermeisterin

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Stegen übereinstimmen.

Stegen, den

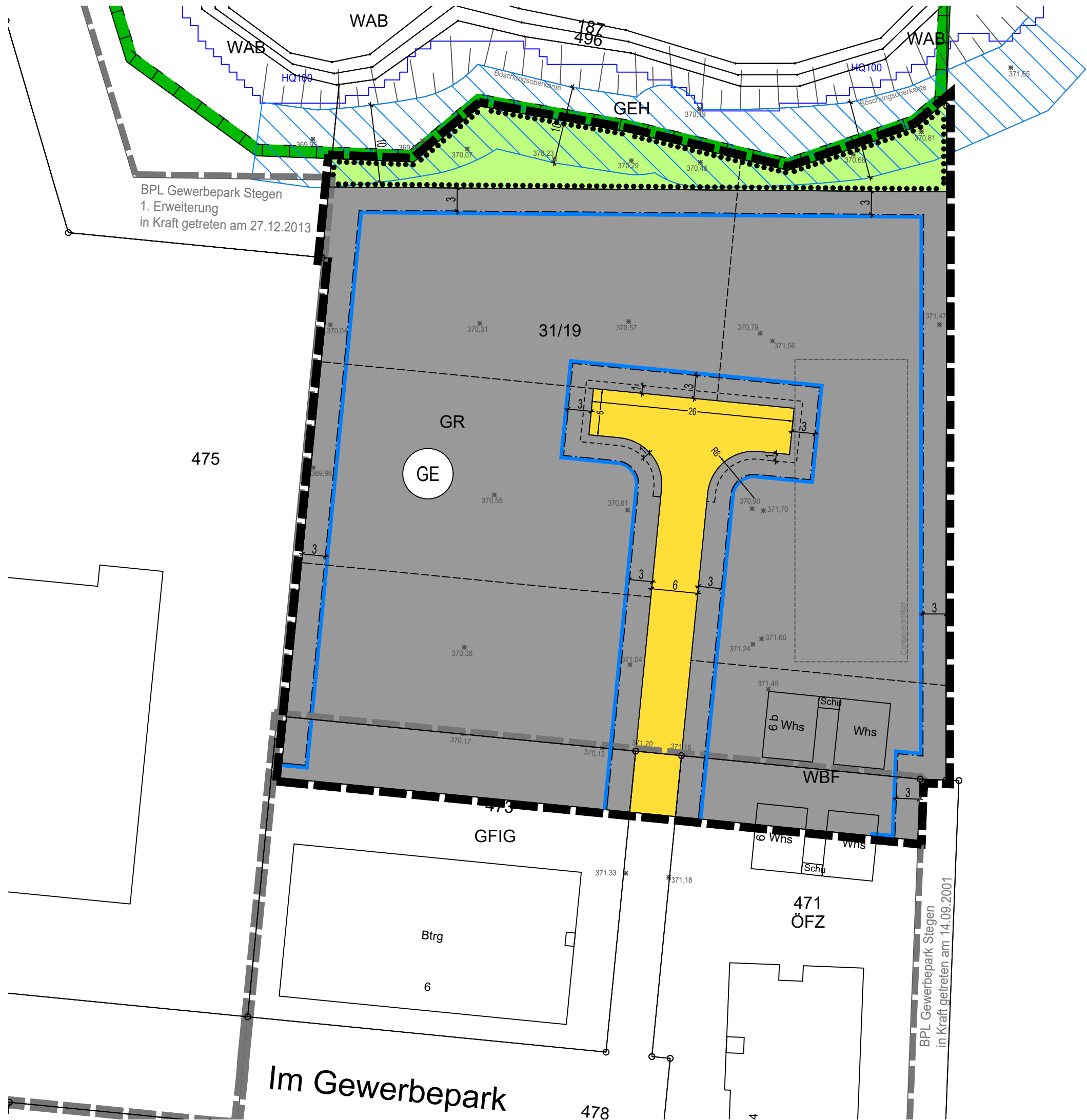
Fränzi Kleeb
Bürgermeisterin

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__.____.

Stegen, den

Fränzi Kleeb
Bürgermeisterin



GE	a
GRZ 0,8	GFZ 1,8
SD THmax = 8 m GHmax = 13 m	
FD GHmax = 8 m	

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
TH Traufhöhe in m als Höchstmaß
GH Gebäudehöhe in m als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Gewässerrandstreifen
Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ (Quelle: LUBW, Stand 08.2025)
Landschaftsschutzgebiet Nr. 3.15.010 - Zartener Becken

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b und Abs. 6 BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

SD Satteldach 10° - 40° FD Flachdach 0° - 5°

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

bestehende Haupt- und Nebengebäude

bestehende Flurstücksgrenzen mit zugehörigen Flurstücksnummern

vorgeschlagene Flurstücksgrenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender/überlagerter Bebauungspläne

bestehende Höhenpunkte in m ü. NHN (Quelle: Vermesungsbüro Meier, Stand: 19.08.2025)

bestehende Böschung

Freihaltezone, die von jeglichen baulichen Anlagen, Fahrzeugen sowie Einfriedigungen und Bepflanzung mit Hecken, Sträuchern und Bäumen freizuhalten ist

Gemeinde Stegen

Gemarkung Stegen



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Gewerbepark Stegen - 4. BA"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss

Offenlage

Satzungsbeschluss

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Stegen übereinstimmen.

Stegen, den

Bürgermeisterin
Fränzi KleeB

Bekanntmachungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der

Stegen, den

Bürgermeisterin
Fränzi KleeB

Die Planunterlage nach dem Stand vom 08.07.2025 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV 90 vom 14.06.2021.
Verwendetes Koordinatensystem: ETRS89/UTM
Verwendetes Höhen Bezugssystem: NHN

Plandaten

0 5 10 25 50 m

M.1:500
im Planformat: 765 x 297 mm



Planstand: 21.10.2025
Projekt-Nr: S-24-043
Bearbeiter: Bu / Schu / JC
25-10-21 BPL Gewerbepark 4. BA (25-10-06).dwg

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

1.1.1.1 Von den in § 8 (2) Nr. 3 und 4 und (3) Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen und Ausnahmen sind nicht zulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten jeglicher Art (z. B. Spielhallen, Diskotheken, Tanzlokale, Nachtlokale)

1.1.1.2 Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

1.1.1.3 Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren zugelassen werden, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist (sog. Handwerkerprivileg). Von einer deutlich untergeordneten Verkaufsfläche kann ausgegangen werden, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und gleichzeitig maximal 100 m² beträgt.

1.1.1.4 Die nach § 8 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind generell zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Höhe der baulichen Anlagen (TH, GH).

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.3.1 Für die Höhe der baulichen Anlagen gilt folgendes:

- maximale Traufhöhe (TH) bei Gebäuden mit Satteldach 8,0 m
- maximale Gebäudehöhe (GH) bei Gebäuden mit Flachdach 8,0 m
- maximale Gebäudehöhe (GH) bei Gebäuden mit Satteldach 13,0 m

1.3.2 Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der südlich angrenzenden bestehenden Erschließungsstraße (371,2 m ü NHN).

1.3.3 Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) wird bei Gebäuden mit Satteldach am Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut gemessen.

1.3.4 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird bei Gebäuden mit Satteldach am Dachfirst gemessen.

1.3.5 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird bei Gebäuden mit Flachdach am höchsten Punkt der Dachaufkantung/-brüstung gemessen.

1.3.6 Gebäude mit Flachdächern können die maximal zulässige Gebäudehöhe zur Errichtung von Attikageschossen um bis zu 3,0 m überschreiten, wenn die Attikageschosse an der straßenzugewandten Seite mit einem Rücksprung von mindestens 1,5 m ausgeführt werden.

1.3.7 Untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten, Abluftanlagen, Dachaustritte, Antennenanlagen, Technikräume etc. dürfen die realisierte Gebäudehöhe bis zu 2,0 m überschreiten.

1.3.8 Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen die realisierte Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten und sind auf der gesamten Dachfläche zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 1,0 m zur jeweiligen Außenkante des Gebäudes einhalten.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es gilt die abweichende Bauweise (a). Die abweichende Bauweise wird definiert als offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.6 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Auf der privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeglicher Art unzulässig. Eine Nutzung als Lagerfläche ist ebenfalls unzulässig.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Alle Gebäude mit Dachneigungen von 0° - 5° sind auf mindestens 80 % der Dachfläche bezogen auf die Gesamtsachfläche extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe bei Hauptgebäuden muss mindestens 10 cm und bei Nebengebäuden mindestens 8 cm betragen. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig.

1.7.2 Stellplatzflächen für PKW sind mit Ausnahme von Fahrgassen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke) auszuführen.

- 1.7.3 Gewerblich genutzte Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. Anlieferungs-, Rangier-, Parkierungs- und Abstellflächen für LKW sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu versehen und über zusätzliche Reinigungsanlagen zu entwässern. Hof- und untergeordnete Verkehrsflächen, von deren Nutzung keine Grundwassergefährdung ausgeht, sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.
- 1.7.4 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.
- 1.7.5 Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse wird für private Flächen die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung (LED-Leuchten z. B. staubdichte Natrium dampflampen und warmweiße LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 2.000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm) zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt.
- 1.8 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)**
- 1.8.1 Die vorhandenen Biotopstrukturen auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten privaten Grünfläche mit Bindung zum Erhalt der Bäume, Sträucher sowie des vorgelegerten Wiesensaums sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ist ein Baum abgängig oder muss ein Baum in begründeten Fällen entfernt werden, so ist an dessen Stelle ein gleichartiger Baum gemäß Pflanzliste (siehe Anhang) nachzupflanzen.
- 1.8.2 Je angefangene 800 m² Grundstücksfläche (GE) sind mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Baum 1. Ordnung sowie ein standortgerechter Strauch gemäß beigefügter Pflanzliste (siehe Anhang) zu pflanzen. Bestehende Bäume können angerechnet werden.
- 1.8.3 Die Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu schützen und bei Abgang oder Fällung durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art gemäß der Pflanzliste zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten enthält die beigefügte Pflanzliste.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Dächer sind als Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 0° - 5° und als Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 10° - 40° zulässig.
- 2.1.1 Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° sind gemäß Ziffer 1.7.1 auf mindestens 80 % der Dachfläche bezogen auf die Gesamtdachfläche extensiv zu begrünen. Hinsichtlich der Anforderungen der Substrathöhe wird ebenfalls auf Ziffer 1.7.1 verwiesen.
- 2.1.2 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solarthermie) sind ausschließlich in reflektionsarmer Ausführung zulässig.
- 2.1.3 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie) und Fensterflächen.

2.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.2.1 Die nicht bebauten Flächen bebaubarer Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden, sind naturnah oder gärtnerisch anzulegen.

Hinweis:

Gemäß § 21a LNatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind nicht zulässig.

- 2.2.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Parkgelände abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.4 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das anfallende Niederschlagswasser ist so zu beseitigen, dass eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen wird. Niederschlagswasser von gering belasteten Flächen ist über den bestehenden Regenwasserkanal dem Retentionsbodenfilter zuzuführen. Niederschlagswasser von belasteten Flächen ist vor der Einleitung einer geeigneten Behandlung zuzuführen.

Hinweis:

Falls nach DWA- A102 eine Behandlungsanlage erforderlich ist, sind die entsprechenden Nachweise im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Die Abwassersatzung der Gemeinde Stegen ist einzuhalten.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Gewässerrandstreifen

Auf den als Gewässerrandstreifen dargestellten Flächen gelten die Bestimmungen des § 38 WHG i.V.m. § 29 WG. Gemäß § 38 WHG i.V.m. § 29 WG dürfen innerhalb des ausgewiesenen Gewässerrandstreifens entlang des Gewässers 2. Ordnung („Eschbach“) keine nachteiligen Veränderungen vorgenommen werden. Insbesondere sind unzulässig:

- Die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- Geländeauffüllungen oder Geländeabtrag
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.
- der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln (ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel)

4 HINWEISE

4.1 Artenschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung / Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, sollten alle zu entfernenden Gehölze ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (01.10 – 28. / 29.02.) entfernt werden. Bei vorhandenen Bäumen mit Quartierpotenzial für Fledermäuse sollte der Rodungstermin zwischen Anfang November und Ende Februar nach einer ersten Frostperiode gelegt werden. Bei der Fällung der Bäume mit Baum- und Fäulnishöhlen ist zusätzlich ein Fledermausfachmann zu beauftragen.

Gemäß § 39 (5) S. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Sofern Gehölze außerhalb der gesetzlichen Schonzeit entfernt werden müssen, ist vorab eine Ausnahme bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4.2 Beleuchtung

Gemäß § 41a (1) des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt (Änderungsgesetz zum BNatSchG gültig ab dem 01.03.2022) sind neu zu errichtende Beleuchtungen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

4.3 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtsicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,8 m sind auszu-schließen.

4.4 Wasserschutzgebiete, Grundwasserschutz und Starkregen

Das Plangebiet liegt im festgesetzten Wasserschutzgebiet der Freiburger Energie- und Wasserversorgungs-AG, der Gemeinde Kirchzarten, der Gemeinde Stegen und des Wasserversorgungsverbandes Himmelreich (FEW+Kirchzarten+Stegen+WVV Himmelreich) innerhalb der Schutzzone III B.

Im Wasserschutzgebiet gelten die Bestimmungen der Schutzgebiets- und Ausgleichs-Verordnung vom 27. November 1987 (GBI. S. 742) in der jeweils geltenden Fassung. Die geltende Wasserschutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Freiburg ist zu beachten.



Luftbild mit Darstellung des Wasserschutzgebiets WSG-FEW+KIRCHZARTEN+STEGEN+WVV HIMMELREICH, Quelle: Amtliche Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19, Stand 07/2025

Zum Schutze des Grundwassers ist im Wasserschutzgebiet auf eine dauerhaft dichte und leicht zu kontrollierende Ableitung des Abwassers besonderen Wert zu legen. Auf die DWA-Regelwerke A-142 und M-146 wird 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.

Starkregen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Grundstückseigentümer über das Risiko von Starkregenereignissen informieren und ggf. Maßnahmen zur Eigenvorsorge treffen können, über die im Rahmen des Bebauungsplans geplanten Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungen infolge Starkregen hinaus. Die außerhalb vom Bebauungsplanverfahren für die gesamte Gemarkung erstellten Starkregengefahrenkarten sind auf der Internetseite der Gemeinde Stegen verfügbar (<https://www.stegen.de/eip/pages/starkregenrisikomanagement-srrm.php>) und können dafür herangezogen werden.

4.5 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Oberboden des Urgrundes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Oberboden

- Ein Überschuss an Oberboden 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.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Oberboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Oberbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4.6 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme 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 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Stegen, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Fränzi Kleeb
Bürgermeisterin

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Stegen übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Stegen, den

Stegen, den

Fränzi Kleeb
Bürgermeisterin

Fränzi Kleeb
Bürgermeisterin

5 ANHANG – PFLANZLISTE

Mindestqualität der Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 12 cm

Standortgerechte, heimische Bäume

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarze Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel, Espe
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Artempfehlung für Straßen- und Parkplatzbäume

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feld-Ahorn 'Elsrijk'
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel
<i>Crataegus laevigata</i> 'Paulii'	Echter Rotdorn
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'	Stadtlinde
<i>Liriodendron tulipifera</i>	Tulpenbaum
<i>Liquidambar styraciflua</i> 'Worplesdon'	Amberbaum 'Worplesdon'
<i>Liquidambar styraciflua</i> 'Paarl'	Amberbaum 'Paarl'
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'	Stadtbirne

Artempfehlung für Sträucher und Hecken

Mindestqualität der Sträucher: 2xv mind. 60 cm

<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Flächennutzungsplan	3
1.4	Überlagerung bestehender Bebauungsplan	4
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG	6
2.1	Städtebau und verkehrliche Erschließung	6
2.2	Nutzungen.....	7
2.3	Ver- und Entsorgung	7
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3	Bauweise	9
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	9
3.5	Private Grünfläche	9
3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
3.7	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen...	10
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	10
4.1	Dächer	10
4.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	11
4.3	Niederspannungsfreileitungen.....	11
4.4	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser.....	11
5	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	11
6	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	11
7	BODENORDNUNG.....	11
8	KOSTEN	12
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	12

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Stegen beabsichtigt, den bestehenden Gewerbepark bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Hintergrund dieser Planung ist der anhaltende Bedarf an gewerblich nutzbaren Bauflächen sowohl zur Erweiterung bestehender Betriebe wie dem kommunalen Bauhof als auch zur Ansiedlung neuer Unternehmen. Gleichzeitig stellt das Thema der Flüchtlingsunterbringung die Gemeinde, wie viele andere Gemeinden auch, vor große Herausforderungen. Vor diesem Hintergrund erscheint es sinnvoll, an einem Standort, an dem bereits Flüchtlingsunterkünfte bestehen – sowohl innerhalb des Planungsgebiets als auch in direkter südlicher Nachbarschaft –, diese Nutzung baurechtlich abzusichern.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Gewerbeparks Stegen, etwa 1 km Luftlinie vom Ortskern entfernt. Die Fläche ist bislang unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Als Genehmigungsgrundlage für die Erweiterung des Gewerbeparks soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

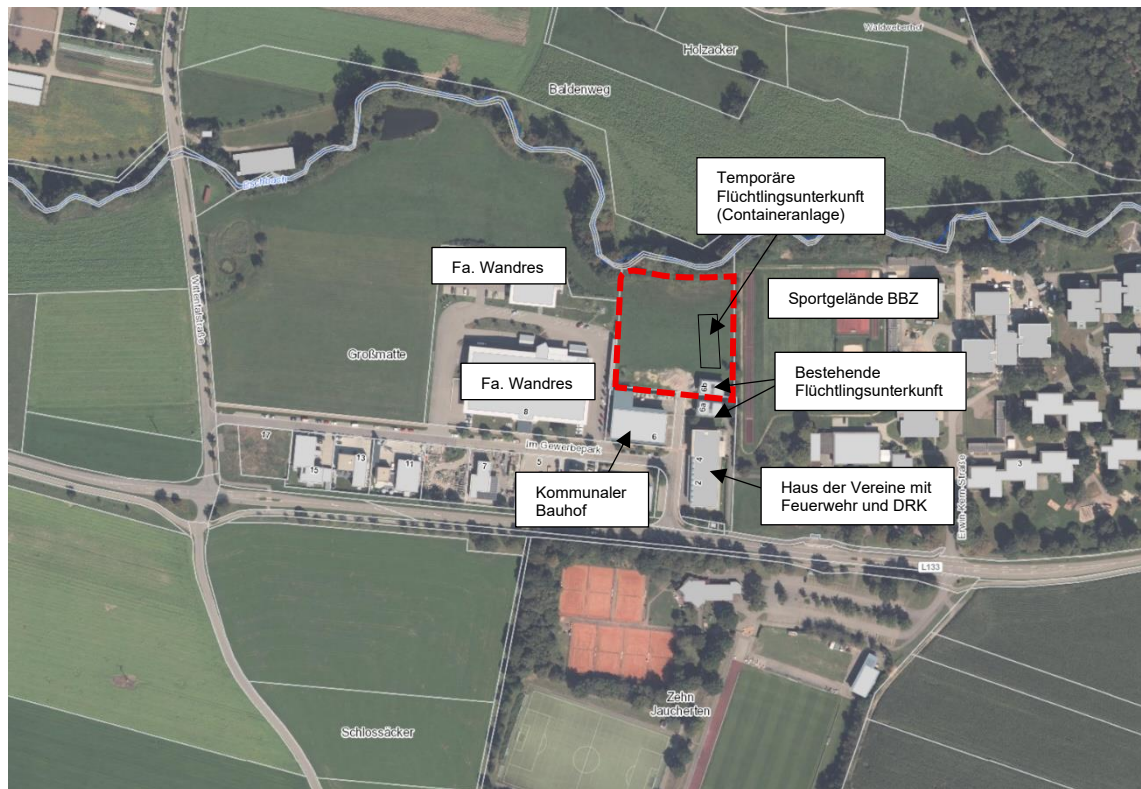
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Stärkung der Gemeinde Stegen als attraktiver und nachhaltiger Gewerbestandort,
- Ansiedlung/Schaffung von Arbeitsplätzen,
- Sicherung einer ökonomischen Erschließung,
- Schaffung einer Planungsgrundlage für Gemeinschaftsunterkünfte,
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung,
- Beachtung naturschutzrechtlicher Belange.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt ohne Umweltprüfung im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet (ca. 0,7 ha) liegt im nördlichen Bereich des Gewerbeparks Stegen und ist über die von der Straße „Im Gewerbepark“ abgehende Stichstraße erschlossen. Im Norden wird das Gebiet durch den Eschbach mit seinem gewässerbegleitenden Baumbestand begrenzt, im Osten schließen die Sportanlagen des Staatlichen Sonderpädagogischen Bildungs- und Beratungszentrums (BBZ) an. Südlich des Plangebiets befinden sich der kommunale Bauhof sowie eine in massiver Holzbauweise errichtete Flüchtlingsunterkunft (Gebäude Nr. 6a) und das Haus der Vereine mit Feuerwehr und DRK. Im Westen grenzt ein bestehender Gewerbebetrieb an (Fa. Wandres).

Der Großteil des Gebiets wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. In einem kleineren Teilbereich am südöstlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine weitere, ebenfalls in massiver Holzbauweise errichtete Flüchtlingsunterkunft (Gebäude Nr. 6b) sowie eine Containeranlage, die der temporären Unterbringung von Geflüchteten dient. Die Genehmigung ist bis zum 08.08.2027 befristet. Danach steht das Grundstück für eine gewerbliche Folgenutzung zur Verfügung. Das nachfolgende Luftbild mit Kataster verdeutlicht die Bestandssituation. Die temporäre Containeranlage war zum Zeitpunkt der Aufnahme allerdings noch nicht errichtet, sodass diese auf dem Luftbild auch noch nicht erscheint und daher lediglich in ihrer ungefähren Lage nachgetragen wurde.

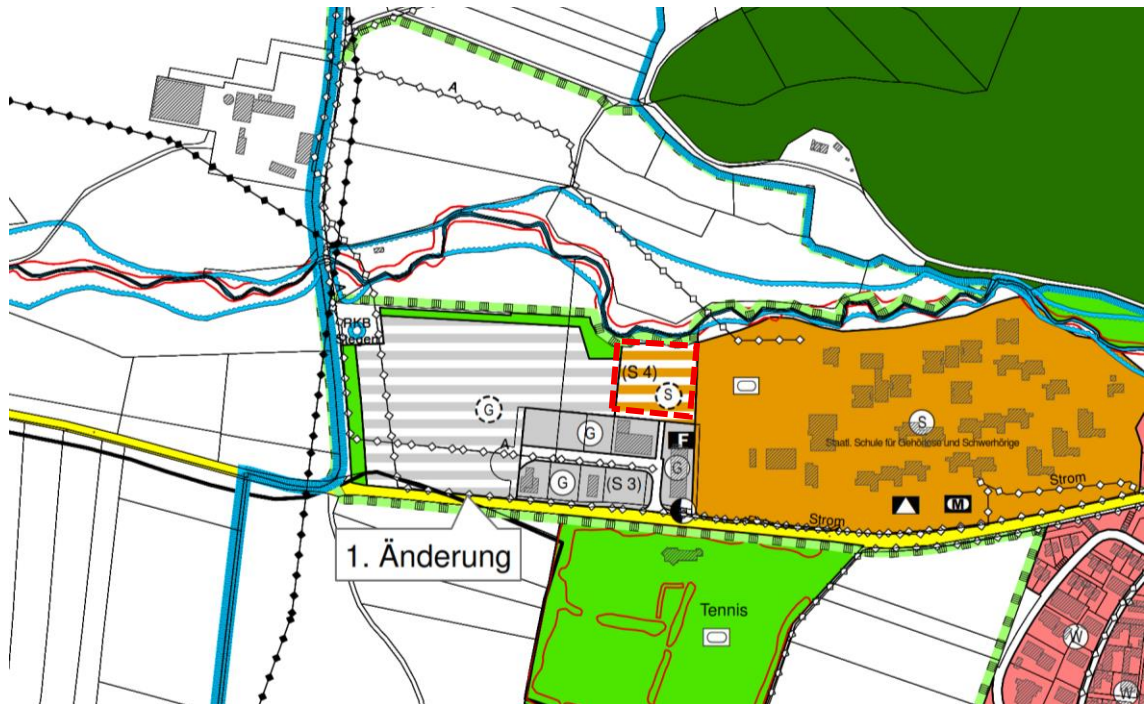


Ungefähre Lage des Plangebiets (rot gestrichelt) im Luftbild mit angrenzenden Nutzungen (o. M. | Quelle: LUBW; Zugriff am 10.07.2025)

1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Dreisamtal von 2011 stellt für die betroffene Fläche eine geplante Sonderbaufläche dar, die als Erweiterungsoption für das BBZ vorgesehen wurde. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Der Flächennutzungsplan kann im Rahmen der Berichtigung nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst werden. Durch diese Berichtigung wird die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich der Gemeinde Stegen nicht beeinträchtigt, da das geplante Gewerbegebiet im Zusammenhang mit den im FNP dargestellten, südlich und westlich angrenzenden Gewerbeflächen steht.



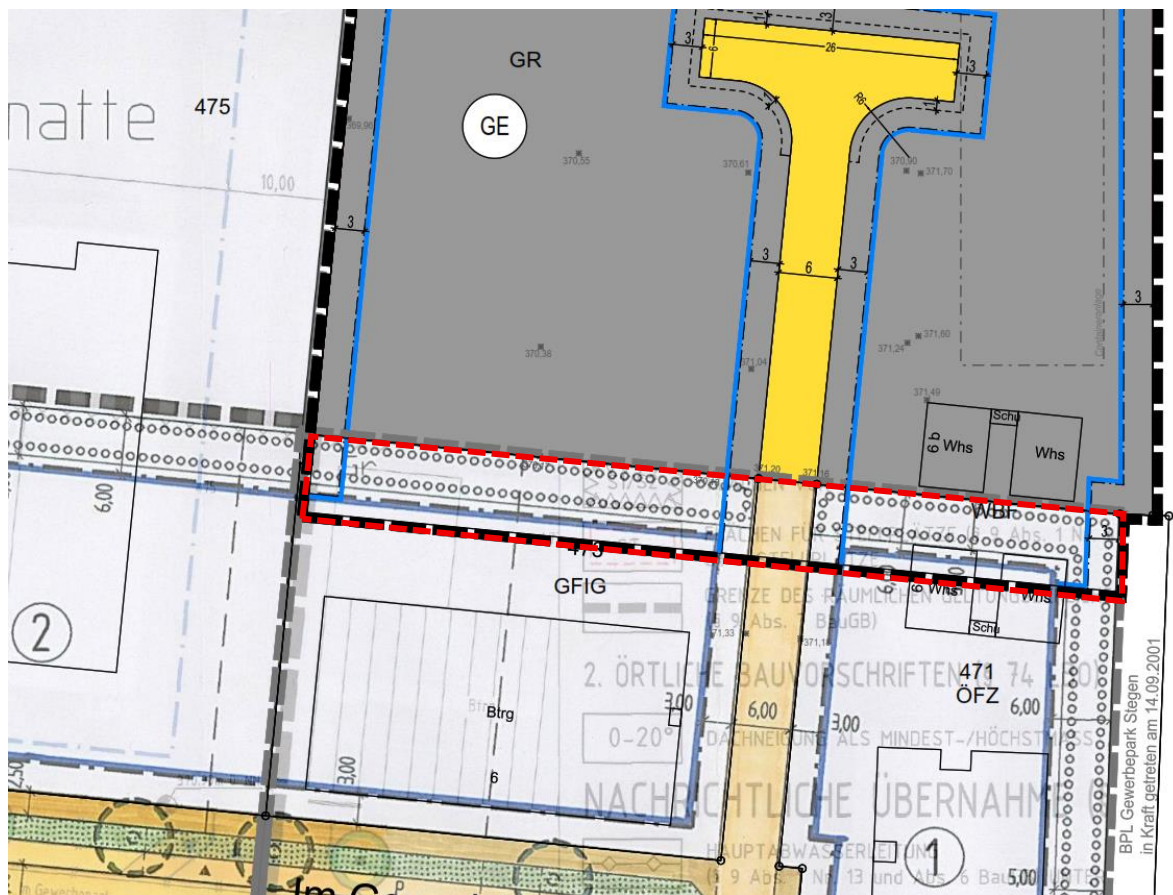
Ungefähre Lage des Plangebiets (rot gestrichelt) im Flächennutzungsplan des GVV Dreisamtal von 2011 (o. M.)

1.4 Überlagerung bestehender Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Stegen – 4. BA“ überlagert einen Teilbereich des am 14.09.2001 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Gewerbepark Stegen“. In diesem Überlagerungsbereich befinden sich eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie ein untergeordneter Teilbereich gewerblicher Baufläche und öffentlicher Straßenverkehrsfläche.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden bei Satzungsbeschluss die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen bauplanungsrechtlich außer Kraft gesetzt und durch das im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet (GE) sowie die Verlängerung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Richtung Norden überlagert.

Die Überlagerung ist notwendig, da das geplante Gewerbegebiet im Sinne der Nachverdichtung unmittelbar an das im Süden bereits bestehende Gewerbegebiet anschließen soll. Zudem werden auf diese Weise Insellagen ökologisch wenig hochwertiger Grünflächen vermieden.



Überlagerter Teilbereich des angrenzenden BPL „Gewerbepark Stegen“ (rot gestrichelt) (o. M.)

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein dreiseitig von Bebauung umgebenes und nördlich durch den Bachlauf des Eschbachs begrenztes Grundstück, das somit noch dem Siedlungsbereich von Stegen zuzuordnen ist. Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert deutlich unterschritten, da der Änderungsbereich selbst lediglich eine Größe von rund 7.000 m² aufweist. Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Ebenso wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die Frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur

und Umwelt berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig, die in einem Umweltbeitrag vom Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur (FLA), Ralf Wermuth aus Eschbach dokumentiert wird und die Umweltbelange für den Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

Verfahrensablauf

____.____.____	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbepark Stegen – 4. BA“ gemäß § 2 (1) i. V. m. § 13a BauGB. In gleicher Sitzung billigt der Gemeinderat den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB.
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom _____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Gewerbepark Stegen – 4. BA“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als eigene Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebau und verkehrliche Erschließung

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Stegen – 4. Bauabschnitt“ stellt eine konsequente Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbeflächen dar. Er umfasst weite Teile des bislang unbebauten Grundstücks mit der Flst. Nr. 31/19 am nördlichen Rand des Gewerbeparks. Innerhalb des großzügig bemessenen Baufensters können die zukünftigen Nutzungen, Gebäude, Nebenanlagen und Stellplätze flexibel angeordnet werden, sodass eine bedarfsgerechte und funktionale Entwicklung gewährleistet ist.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Verlängerung der bereits bestehenden Stichstraße. Diese führt zwischen dem kommunalen Bauhof und dem Haus der Vereine, in dem auch die Freiwillige Feuerwehr sowie das Deutsche Rote Kreuz (DRK) untergebracht sind, und bindet zudem die bestehende Unterkunft für Geflüchtete an. Am nördlichen Ende der verlängerten Stichstraße ist eine Wendeanlage vorgesehen. Ihre Dimensionierung ist so ausgelegt, dass ein gefahrloses und normgerechtes Wendemanöver eines dreiachsigen Müllsammelfahrzeugs jederzeit möglich ist. Damit wird die regelmäßige und verlässliche Müllentsorgung des gesamten Plangebiets gewährleistet. Die innere Erschließung erfolgt auf den privaten Grundstücksflächen.

Die nördliche Grenze des Plangebiets fällt mit der Grenze des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets (LSG) zusammen. Damit wird sichergestellt, dass keine Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung des LSG erfolgt. Innerhalb der vorgesehenen privaten Grünfläche verläuft zudem der gesetzlich geschützte Gewässerrandstreifen des Eschbachs. Die Festsetzung dieser Grünfläche erfüllt demnach mehrere Funktionen: Sie gewährleistet die Einhaltung des Gewässerrandstreifens, schützt den Wurzelraum der

entlang des Eschbachs vorhandenen Gehölzstrukturen und dient zugleich als Pufferzone zum nördlich angrenzenden LSG und Biotop. Auf diese Weise trägt sie zur ökologischen Aufwertung sowie zur langfristigen Sicherung der dort vorhandenen naturschutzfachlich wertvollen Strukturen bei.

Im Osten, in Richtung der Sportflächen, ist keine zusätzliche Eingrünung erforderlich, da dort bereits eine baumbestandene Grünfläche an den Geltungsbereich angrenzt und einen ausreichenden Abstand zwischen den unterschiedlichen Nutzungen gewährleistet. Im Süden und Westen grenzen ebenfalls gewerblich genutzte Grundstücke an.

2.2 Nutzungen

Die geplante Ausweisung als Gewerbegebiet trägt den örtlichen Rahmenbedingungen Rechnung und ermöglicht eine kompakte, wirtschaftliche und konfliktarme Nachverdichtung des Gewerbeparks. Durch die Konzentration auf gewerbliche Nutzungen mit geringem Schutzanspruch werden Nutzungskonflikte mit dem angrenzenden Bestand vermieden. Gleichzeitig wird durch die Einbindung in den bestehenden Gewerbepark sichergestellt, dass auch von den geplanten Nutzungen keine unzumutbaren Störungen auf benachbarte Bereiche ausgehen. Die städtebauliche Einbindung erfolgt somit in ausgewogener Weise und berücksichtigt gleichermaßen die Belange des neuen Gebiets sowie seines Umfelds.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann durch Anschluss an die bestehenden Leitungen und Kanäle der vorhandenen Erschließungsstraße sichergestellt werden.

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Das anfallende Schmutzwasser (SW) soll daher an den bestehenden SW-Kanal in der Stichstraße angeschlossen werden. Aus Erfahrungswerten des zuständigen Abwasserzweckverbands Breisgauer Bucht ist davon auszugehen, dass dieser ausreichend dimensioniert ist. Sollte sich im Zuge der Baugenehmigungen jedoch herausstellen, dass dieser doch nicht ausreichend leistungsfähig ist, verfügt die Gemeinde Stegen hinsichtlich der Abwasserbeseitigung über ausreichende Kapazitätsreserven im Verbandssammler. Das geplante Baugebiet kann daher ohne zusätzliche technische Maßnahmen an die bestehende Infrastruktur angeschlossen werden. Eine Überlastung des Sammlers ist nicht zu erwarten; die ordnungsgemäße Ableitung des Schmutzwassers ist gesichert. Es wird dennoch empfohlen, keine abwasserintensiven Betriebe anzusiedeln.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den vorhandenen Anschluss an die bestehende Trinkwasserleitung.

Die Festsetzung zur Beseitigung des Niederschlagswassers dient dem Schutz des Grundwassers und der Einhaltung wasserwirtschaftlicher Anforderungen. Je nach Herkunft kann dieses Wasser aber unterschiedliche Belastungen aufweisen und muss daher differenziert behandelt werden. Für das Niederschlagswasser von gering belasteten Flächen ist eine direkte Ableitung über den Regenwasserkanal in den bestehenden Retentionsbodenfilter vorgesehen. Eine zusätzliche Vorbehandlung ist nicht erforderlich, da der vorhandene Retentionsbodenfilter ausreichend Schutz bietet. Zudem übernimmt die Anlage eine Rückhaltefunktion: Der Abfluss wird zwischengespeichert und zeitlich gedrosselt abgegeben. Auf diese Weise werden sowohl stoffliche Belastungsspitzen als auch hydraulische Spitzenabflüsse wirksam vermieden. Nach der Passage des Filterkörpers wird das gereinigte Wasser in der Drainschicht gesammelt und über ein Ablaufbauwerk kontrolliert in den Eschbach (Vorfluter) eingeleitet. Niederschlagswasser von stärker belasteten Flächen enthält dagegen potenziell schadstoffhaltige Einträge. Um eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen, ist dieses Wasser vor der Einleitung einer geeigneten Behandlung zuzuführen. Damit wird sichergestellt, dass Schadstoffe

zurückgehalten werden und die gesetzlichen Anforderungen an den Gewässerschutz eingehalten bleiben. Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen. Darüber hinaus ist die Abwassersatzung der Gemeinde Stegen zu beachten.

Für die Löschwasserversorgung steht der Hydrant UEH55S vor dem Haus der Vereine südlich des Plangebiets mit einer Löschwassermenge von 96 m³/h zur Verfügung. Die Löschwasserversorgung kann demnach über das bestehende Ortsnetz erfolgen.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung und der umgebenden Bebauung wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Tankstellen sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Es handelt sich um eine sehr flächenintensive Nutzung, die in diesem Bereich städtebaulich nicht sinnvoll erscheinen und dringend benötigte Flächen für kleinere Gewerbebetriebe und soziale, kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Nutzungen beanspruchen würden. Tankstellen sind außerdem wegen ihrer Lärm- und Geruchsemissionen durch Ziel- und Quellverkehr ausgeschlossen.

Die Errichtung von Vergnügungsstätten wird ebenfalls ausgeschlossen, um die angestrebte qualitätsvolle Gesamtstruktur der Gewerbearten zu gewährleisten und um negative soziale Folgewirkungen zu vermeiden. Abhängig von der Art der Vergnügungsstätten und deren Dichte müsste mit einer Niveauabsenkung des Gebiets gerechnet werden. Als Folge kann es zu Leerständen oder aber Neuansiedlungen weiterer entsprechender Anlagen kommen wodurch ein sog. „Trading Down-Effekt“ ausgelöst werden kann.

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sollen die bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Ortskern von Stegen geschützt werden. Ausnahmen sind zulässig, wenn es Einzelhandel betrifft, der unter das sogenannte Handwerkerprivileg fällt. So soll den Gewerbetreibenden die Möglichkeit gegeben werden, auf einer kleinen untergeordneten Teilfläche ihres Betriebs an dem jeweiligen Standort ihre Produkte auf 5 % der Geschossfläche bzw. auf maximal 100 m² zu verkaufen.

Soziale, kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Anlagen wiederum sind nicht nur ausnahmsweise, sondern generell zulässig. Die Aufnahme dieser Nutzungen als allgemein zulässig dient der angestrebten funktionalen Durchmischung des Plangebiets. Ziel ist die Schaffung eines urbanen und integrativen Umfelds, das neben gewerblichen Nutzungen auch Einrichtungen der Daseinsvorsorge und des Gemeinwohls umfasst. Die Einbeziehung solcher Einrichtungen stärkt die soziale Einbindung und erhöht die städtebauliche Qualität. Bereits heute bestehen im Plangebiet und in unmittelbarer Umgebung entsprechende Nutzungen, etwa zwei Unterkünfte für Geflüchtete sowie das Haus der Vereine mit Feuerwehr und DRK. Dies verdeutlicht die Relevanz und Akzeptanz solcher Einrichtungen und zeigt, dass sie sich funktional und städtebaulich gut in den Gewerbepark integrieren lassen. Die generelle Zulässigkeit unterstützt die städtebaulichen Ziele einer nachhaltigen Entwicklung, schafft eine bedarfsgerechte Nutzungsstruktur und ermöglicht eine flexible Entwicklung des Gebiets. Gleichzeitig entfallen aufwendige Einzelprüfungen im Rahmen von Ausnahmegenehmigungen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die GRZ 0,8 entspricht dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO und ermöglicht eine wirtschaftliche und flächeneffiziente Nutzung der Grundstücke. Die GFZ 1,6 entspricht der baulichen Prägung der Umgebung. Die Höhe der baulichen Anlagen wird bei Gebäuden mit Satteldach entsprechend den Festsetzungen in den angrenzenden Bebauungsplänen und somit der bestehenden Umgebungsbebauung auf eine maximale Traufhöhe von 8,0 m und eine maximale Firsthöhe von 13,0 m festgesetzt. Bei Gebäuden mit Flachdach ist die maximal zulässige Gebäudehöhe analog der bei Satteldächern zulässigen Traufhöhe auf 8,0 m festgesetzt, um nicht allzu hohe Wandhöhen zu ermöglichen.

In der Vergangenheit war im Gewerbepark Stegen die Errichtung eines dritten Geschosses bei Gebäuden mit Flachdach nicht bzw. nur in Ausnahmen möglich. Im Sinne der angestrebten städtebaulichen Nachverdichtung und zur besseren Ausnutzung vorhandener Grundstücksflächen soll die Möglichkeit künftig grundsätzlich eröffnet werden. Daher wird Gebäuden mit Flachdächern eine Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Gebäudehöhe von bis zu 3,0 m zur Errichtung von Attikageschossen eingeräumt. Damit dreigeschossige Gebäude aber nicht zu massiv in Erscheinung treten, ist das dritte Geschoss zur straßenzugewandten Seite mit einem Rücksprung von mindestens 1,5 m auszubilden.

Bei Gewerbebetrieben sind oftmals technische Anlagen notwendig, die die realisierte Bauhöhe punktuell überschreiten. Um auf solche betrieblichen oder technischen Erfordernisse reagieren zu können, sind Überschreitungen der realisierten Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten, Abluftanlagen, Dachaustritte, Antennenanlagen, Technikräume etc. um bis zu 2,0 m zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen die realisierte Gebäudehöhe bis zu 1,5 m überschreiten, müssen aber einen Abstand von 1,0 m zur Gebäudekante einhalten.

Insgesamt ermöglichen diese Festsetzungen eine verdichtete, aber städtebaulich verträgliche Entwicklung des Gewerbegebiets. Sie stellen sicher, dass ausreichend Flächen für den betrieblichen Bedarf zur Verfügung stehen, gleichzeitig jedoch die Maßstäblichkeit der Bebauung und die städtebauliche Integration in das Umfeld gewahrt bleiben.

3.3 Bauweise

Aufgrund der besonderen baulichen Anforderungen der Nutzungen im Gewerbegebiet wird als Bauweise die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Zulässig sind somit Gebäudelängen über 50 m.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) gewährleisten eine hohe Flexibilität in der Anordnung und Positionierung der geplanten Gebäude und sichern gleichzeitig den Bestand.

3.5 Private Grünfläche

Im Norden des Plangebiets wird eine private Grünfläche festgesetzt. Hier soll der bestehende Bewuchs langfristig erhalten werden. Bauliche Anlagen sind daher nicht zulässig und auch die Nutzung als Lagerfläche wird ausgeschlossen. Insgesamt soll die Grünfläche in ihrer jetzigen Struktur erhalten und weiterentwickelt werden (siehe Kapitel 3.7).

3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Alle Gebäude im Plangebiet mit Dachneigungen von 0° bis 5° sind auf mindestens 80 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Eine Kombination mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung ist zulässig. Durch diese Festsetzung entsteht Retentionsraum für

anfallendes Oberflächenwasser, natürlicher Lebensraum für Flora und Fauna und die Möglichkeit zur Regulierung des örtlichen Klimas. Gleichzeitig ermöglichen begrünte Dächer auch gestalterisch eine verbesserte Einbindung der Gebäude in die Umgebung. Eine Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen wird dabei seitens der Gemeinde ausdrücklich begrüßt, da dadurch die Energieeffizienz der regenerativen Anlagen (Kühlung der Anlagen durch die Begrünung unterhalb von Solaranlagen) sowie die Gebäudeenergiebilanz gesteigert und damit weitere ökologische Vorteile generiert werden können.

Hof- und untergeordnete Verkehrsflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen. Aspekten des Klimaschutzes und der Vermeidung von Regenwasserableitung wird damit Rechnung getragen, da die Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung vermieden werden kann und Anlagen für die Regenrückhaltung geringer dimensioniert werden können. Flächen, von denen eine erhebliche Belastung des Niederschlagswassers ausgehen kann, somit Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. Rangier-, Anlieferungs-, Parkierungs- und Abstellflächen für LKW sind wasserundurchlässig zu gestalten, um das Grundwasser vor wassergefährdenden Stoffen zu schützen.

Um den Boden und das Grundwasser vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink- oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit eben diesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin wurden zum Schutz nachtaktiver Insekten, Fledermäuse und Vögel eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung festgesetzt.

3.7 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um die Grünstrukturen im Norden des Plangebiets dauerhaft zu erhalten, wurde in der Planzeichnung eine private Grünfläche festgesetzt. Auf dieser Fläche sind die bestehenden Bäume und Sträucher inklusive des vorgelagerten Wiesensaums langfristig zu erhalten und zu pflegen, sodass die gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen in ihrer heutigen Form erhalten werden. Sollten Bäume oder Sträucher entfallen, so sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, sodass langfristig der Bestand der Vegetation gesichert ist.

Um auch innerhalb des Plangebiets eine angemessene Ein- und Durchgrünung zu sichern, sind Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, sodass eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sichergestellt ist. Insgesamt muss bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauches ein vergleichbarer Ersatz gepflanzt werden, sodass auch langfristig die Ein- und Durchgrünung des Plangebiets gesichert ist.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer

Entsprechend der Gestaltungsvorschriften der angrenzenden Bebauungspläne und damit entsprechend der angrenzenden Bestandsbebauung sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° und Satteldächer mit einer Dachneigungen von 10° bis 40° zulässig. Auf diese Weise wird ein harmonisches Ortsbild sichergestellt.

Durch die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern kann das anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten werden. Dies führt außerdem zu einer gewissen mikroklimatisch wirksamen Kühlung des Plangebiets. Zudem kann durch die extensive Begrünung ein Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen werden und die

Dachbegrünung wirkt sich positiv auf das Ortsbild aus (siehe Kapitel 3.6).

Anlagen für die Nutzung von Solarthermie und Photovoltaik müssen blendfrei ausgeführt werden, sodass von ihnen keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarn ausgehen. Die Nutzung solcher Anlagen ist vor dem Hintergrund der regenerativen, nachhaltigen Energieerzeugung sinnvoll.

Um unangenehme Blendwirkungen und die damit verbundenen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu vermeiden, sind Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien (mit Ausnahme von PV-Anlagen) ebenfalls nicht zulässig.

4.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden, begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. So soll vermieden werden, dass große Teile des Plangebiets brach liegen und aufgrund der fehlenden Gestaltung und Pflege das Erscheinungsbild negativ beeinflussen.

Ebenso wird aus ortsgestalterischen Gründen bestimmt, dass Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen dauerhaft abzuschirmen, zu begrünen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen sind.

4.3 Niederspannungsfreileitungen

Zur Freihaltung des Baugebiets von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Ortsbildes werden Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

4.4 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird dem bestehenden Retentionsbodenfilter zugeführt (siehe Kapitel 2.3).

5 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Im beschleunigten Verfahren nach 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes ermittelt. Durch das Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur (FLA), Ralf Wermuth aus Eschbach wurde ein Umweltbeitrag erarbeitet, der die geforderten Inhalte darlegt.

6 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Für die geplante Nutzung werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in einem Umfang von rund 0,7 ha in Anspruch genommen. Das heißt, dass diese damit zukünftig nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen. Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen werden dadurch jedoch nicht zerschnitten und daher die Bewirtschaftung weiterhin gewährleistet. Eine Existenzgefährdung ist durch den Verlust der landwirtschaftlichen Flächen ebenfalls nicht zu befürchten. Der Verlust der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen zugunsten einer gewerblichen Entwicklung wird daher im Rahmen des Abwägungsvorgangs aufgrund der Eignung des Standorts und der Grundstücksverfügbarkeit hingenommen.

7 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind voraussichtlich erforderlich.

8 KOSTEN

Die Planungskosten werden von der Gemeinde Stegen getragen.

9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gewerbegebiet GE	ca.	6.120 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca.	457 m ²
Private Grünfläche	ca.	502 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	7.079 m²

Stegen, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Bürgermeisterin
Fränzi Kleeb

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Stegen übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Stegen, den

Stegen, den

Bürgermeisterin
Fränzi Kleeb

Bürgermeisterin
Fränzi Kleeb

Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung schützenswerter Arten und Biotope

Bebauungsplan „Gewerbepark Stegen – 4. BA“ Gemeinde Stegen

Stand
15.05.2025



Auftraggeber: Gemeinde Stegen
Dorfplatz 1
79252 Stegen

Verfasser:



Freiraum- und LandschaftsArchitektur
Ralf Wermuth Dipl.-Ing. (FH)

Gewerbepark Breisgau - Hartheimer Straße 20 - 79427 Eschbach
Tel. 07634/694841-0 - buero@fla-wermuth.de - www.fla-wermuth.de

Bearbeitet: *Hoerber* 10.09.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung.....	3
1.1	Anlass.....	3
1.2	Gebietsbeschreibung.....	4
1.3	Schutzgebiete	5
2	Gesetzliche Grundlagen	6
3	Methoden.....	6
4	Ergebnisse	7
4.1	Vögel.....	7
4.2	Fledermäuse	8
4.3	Reptilien	8
4.4	Amphibien	9
4.5	Insekten	10
4.5.1.	Heuschrecken	10
4.5.2.	Schmetterlinge	10
5	Maßnahmen	11
5.1	Vögel – Vermeidungsmaßnahmen	11
5.2	Fledermäuse – Vermeidungsmaßnahmen	11
5.3	Reptilien – Vermeidungsmaßnahmen	12
5.4	Amphibien – Vermeidungsmaßnahmen und Hinweise	13
5.5	Insekten – Vermeidungsmaßnahmen und Hinweise	14
6	Gutachterliches Fazit.....	15
7	Literatur.....	15
8	Pflanzliste	16

1 Einleitung

1.1 Anlass

Anlass dieser Artenschutzfachlichen Potenzialabschätzung ist die Erweiterung des Gewerbeparks Stegen. Um den bestehenden Gewerbepark bedarfsgerecht weiterzuentwickeln, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark Stegen – 4. BA“ auf den Flurstück Nr. 31/19 in Stegen (Abb. 1).

Hinsichtlich der Erfordernisse, der Ziele und dem Zwecke der Planung sowie der Abgrenzung des Geltungsbereiches wird auf die Begründung zur Bebauungsplanänderung verwiesen.

Das vorliegende Gutachten dient dazu, die Auswirkungen der Planung auf die Tier- und Pflanzengruppen hinsichtlich der Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beurteilen.

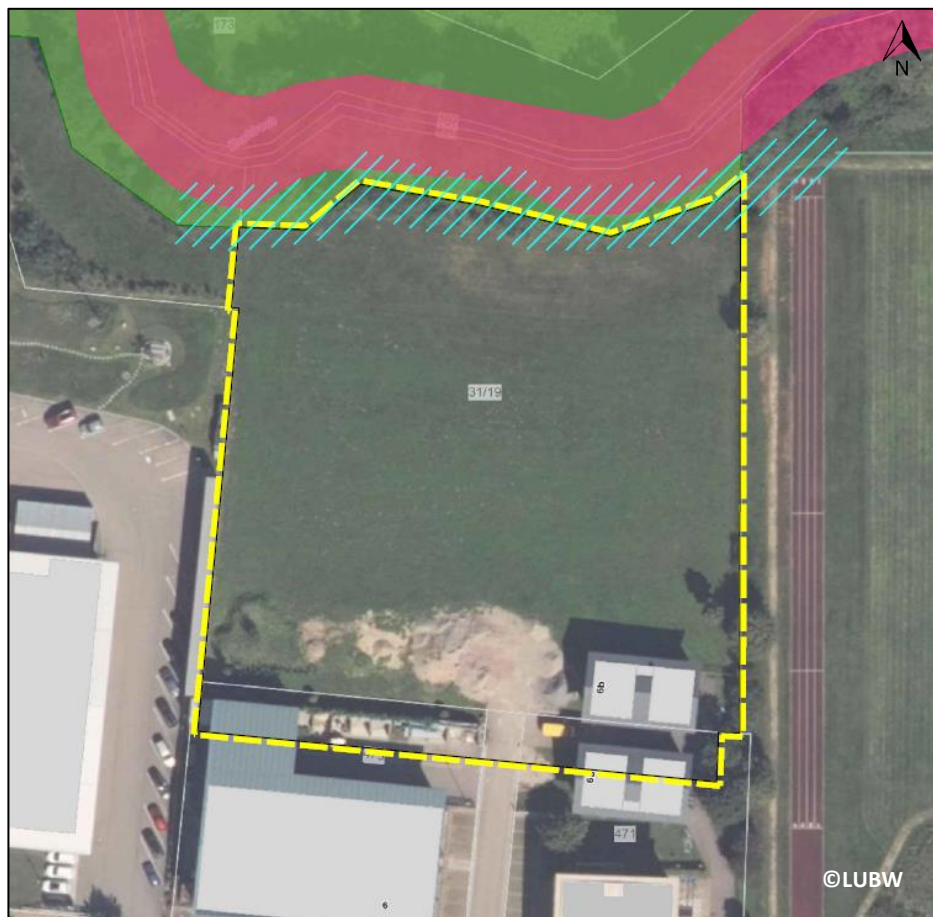


Abb. 1: Übersichtslageplan des Gebietes mit Luftbild (gelb umrandet) sowie geschützten Biotop (rot markiert), Landschaftsschutzgebiet (grün) und Gewässerrandstreifen (hellblau-schraffiert) (Quelle: LUBW-Kartendienst, 2025).

1.2 Gebietsbeschreibung

Der Geltungsbereich selbst besitzt eine Fläche von ca. 7.079 m² und befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Stegen, Gemeinde Stegen, in dem Naturraum „Hochschwarzwald“ (Nr. 155) sowie in der Großlandschaft „Schwarzwald“ (Nr. 15).

Die Fläche liegt im Nordwesten der Gemeinde Stegen und wird wie folgt umgrenzt: Im Norden erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Zartener Becken“ sowie das geschützte Biotop „Eschbach bei Stegen und Reckenberg“ durch welches der „Eschbach“ fließt. Östlich angrenzend befinden sich Einzelbaumpflanzungen sowie eine Sportanlage, während das Plangebiet südlich von der Straße „Im Gewerbepark“, durch Gebäude des Bauhofs sowie der Freiwilligen Feuerwehr begrenzt wird. Südwestlich grenzen Garagen der Firma Wandres GmbH - Surface Cleaning Technology sowie eine Grünfläche an das Plangebiet.

Der Geltungsbereich selbst ist ca. 0,71 ha groß und kann größtenteils als naturschutzfachlich mittelwertiger Fettwiese mit Gehölzsaum beschrieben werden. Das Plangebiet besteht im nördlichen Bereich aus einem Gewässerrandsteifen, der als Gehölzsaum aus heimischen Gehölzen ausgebildet ist. Angrenzend daran verläuft eine grasreichen **Fettwiese** mit einem hohen Anteil aus Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*), Gewöhnlichem Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Weißem Labkraut (*Galium album*) aber auch Magerkeitszeiger wie Aufrechte Trespe (*Bromus erectus*) oder Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) (siehe Abb. 2).

Am östlichen Rand der Fläche befindet sich eine Reihe von Containern sowie ein Holzgebäude, während der westliche Bereich als Lagerfläche für Erdaushub genutzt wird (Abb. 4 und 5). Die Erdhügel sind bereits mit Pflanzenarten wie Kornblume (*Centaurea cyanus*), Topinambur (*Helianthus tuberosus*) oder Vergissmeinnicht (*Myosotis spec.*) bewachsen (Abb. 6).

Am südwestlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine Reihe einzelner Hainbuchen-Sträucher ohne artenschutzfachlich wertgebende Strukturen wie mögliche Nester, sowie eine feuchte Wiese mit Arten wie Gundermann (*Glechoma hederacea*), Kriechende Günsel (*Ajuga reptans*), Quendel-Ehrenpreis (*Veronica serpyllifolia*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*) oder Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*) (Abb. 7).

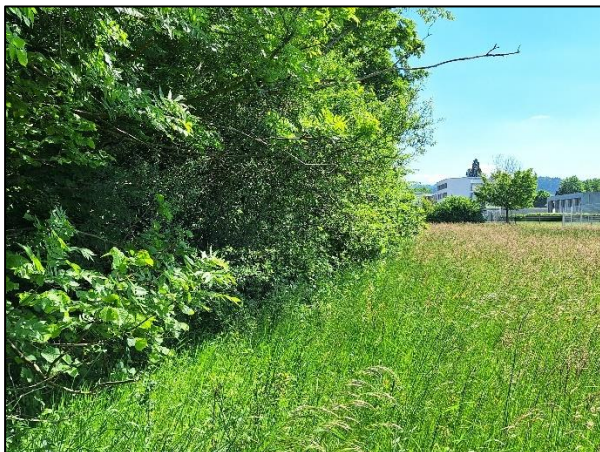


Abb. 2: Gehölzsaum mit vorgelagerten Fettwiese nördlich des Plangebiets.



Abb. 3: Fettwiese westlich des Plangebiets.



Abb. 4: Wohncontainer östlich und Gebäude südöstlich des Plangebiets.



Abb. 5: Lagerfläche für Erdaushub westlich des Plangebiets.



Abb. 6: Stark bewachsener Erdaushub westlich des Plangebiets.



Abb. 7: Reihe mit vereinzelt Hainbuchensträuchern mit kleiner feuchter Wiese.

1.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets selbst liegen keine Schutzgebiete. Folgende Schutzgebiete befinden sich in der näheren Umgebung:

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Zartener Becken“ (Schutzgebiet-Nr. 3.15.010) und das geschützte Biotop „Eschbach bei Stegen und Reckenberg“ (Biotop- Nr. 180133150082).

In einem Umkreis von 2 km befindet sich nördlich, südlich und westlich Bereiche des FFH-Gebiets „Kandelwald, Roßkopf und Zartener Becken“ (Schutzgebiets-Nr. 8013342).

In Anlehnung an den „Fachplan Landesweiter Biotopverbund“ befinden sich nördlich sowie teils innerhalb des Plangebiets Kernflächen, Kernräume sowie ein 500 m-Suchraum des Biotopverbunds feuchter Standorte. Nordwestlich bzw. nördlich in ca. 100-150 m Entfernung befinden sich Kernflächen, Kernräume, 500 m sowie 1.000 m Suchräume des Biotopverbunds feuchter Standorte.

2 Gesetzliche Grundlagen

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Absatz 1 Satz 1 gelten folgende Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten:

Es ist verboten,

1. wild lebenden 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**),
2. 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**),
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (**Schädigungsverbot**).

Die Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote – insbesondere solche nach § 44 BNatSchG - entgegenstehen, setzt eine ausreichende Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten voraus. Bestandserfassungen sind daher erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Die Untersuchung des Vorliegens eines Verbotstatbestandes ist auch durch die Bestimmung der Eignung der beeinträchtigten Lebensräume und -strukturen für die geschützten Arten rechtssicher möglich (Potenzialabschätzung). In der Folge ist jedoch für alle Arten, für die eine Eignung vorliegt, von einer Betroffenheit auszugehen (worst-case-Betrachtung).

3 Methoden

Die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange im Hinblick auf die Tier- und Pflanzenwelt wurde aufgrund der übersichtlichen Habitatausstattung als artenschutzfachliche Potenzialabschätzung durchgeführt. Dabei wurde das Plangebiet im Rahmen einer gutachterlichen Inaugenscheinnahme am 15.05.2025 durch die Verfasserin flächendeckend hinsichtlich der artenschutzfachlich relevanten Habitatstrukturen untersucht.

Die vorgefundenen Habitatstrukturen veranlassen dazu, das potenzielle Vorkommen der Artengruppen **Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Insekten (Heuschrecken und Schmetterlinge)** anzunehmen.

Für die Artengruppe der besonders geschützten Wildbienen stellt die Fläche aufgrund der wenigen blühenden Strukturen und dem Fehlen von geeigneten Nistplätzen (offene Bodenstellen, Totholz etc.) eine allenfalls geringe Habitateignung dar.

Da die Untersuchung von Insekten in der Regel auf Grund der hohen Vielfalt dieser Artengruppe einen unverhältnismäßig hohen Untersuchungsaufwand mit sich bringt, werden hier nur die Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie vertiefend betrachtet.

Eine Gefährdung von nach FFH Anhang IV gelisteten Libellenarten kann entweder verbreitungsbedingt und/ oder aufgrund der Habitatausstattung (komplett beschatteter Bereich ohne für bestimmte Arten notwendige Pflanzen) ausgeschlossen werden.

Sonstige Insektenarten wie Vertreter der besonders/ streng geschützten Heuschrecken, liegt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vor. Diese Artengruppen werden im Allgemeinen im Rahmen der Eingriffsregelung abgearbeitet und bewältigt.

Das Vorkommen von europarechtlich bzw. streng geschützten Fischen, Neunaugen, Flusskrebse oder Weichtieren wird aufgrund von fehlenden Gewässern innerhalb des Plangebiets von vornherein ausgeschlossen.

4 Ergebnisse

4.1 Vögel

Das Plangebiet ist für Vögel derzeit von geringer bis mittlerer Bedeutung. Aufgrund der Kulissenwirkung durch Bebauungen im Süden und Osten, der Lagerfläche, der Sportanlage im Osten sowie des Gehölzstreifens im Norden erfüllt das Plangebiet keine Funktion als Offenlandhabitat für Offenlandvögel. Daher werden Bruthabitate innerhalb des Geltungsbereichs als unwahrscheinlich angesehen.

Die Gehölze entlang des Eschbachs bieten ein Potenzial als Brutstätte für beispielweise Höhlenbrüter. Daher kann eine Beeinträchtigung möglicher Brutstätten nicht ausgeschlossen werden. Da aufgrund des 10 m breiten Gewässerrandstreifens Bebauungen in diesem Bereich ausgeschlossen werden und ein, dem Gehölz vorgelagerter, Wiesenraum zum Erhalt festgesetzt wird, kann eine Beeinträchtigung mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Während der Begehung wurden auf Störungen relativ unempfindliche, überwiegend siedlungsfolgende Vogelarten, wie u.a. Haussperling, Mönchsgrasmücke, Amsel, Ringeltaube und Hausrotschwanz registriert.

Die Beseitigung von Nahrungsräumen fällt nur dann unter die Verbotstatbestände, wenn es sich um essenzielle Nahrungshabitate handelt. Bei dem vorliegenden Gebiet ist dies nicht der Fall, da es sich lediglich um einen arten- und strukturarmen Bereich in Ortsrandlage mit geringer bis mittlerer ökologischer Wertigkeit handelt. In der angrenzenden Freien Landschaft stehen adäquate und ausreichend Nahrungshabitate zur Verfügung.

Es können baubedingt Störungen im Zuge der Bauarbeiten auftreten und sich temporäre und lokale Beunruhigungseffekte auf die Avifauna ergeben.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszuschließen, müssen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden (vgl. Kap. 5.1).

4.2 Fledermäuse

Gemäß der Übersichtskarte der LUBW mit den bekannten Verbreitungsdaten zu den 21 in Baden-Württemberg regelmäßig auftretenden Fledermausarten sind für den entsprechenden TK25-Quadranten (8013NO) 7 Fledermausarten wie Braunes Langohr (*Plecotus auritus*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*), Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) sowie Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) als Nachweis angegeben.

Strukturen, die als Lebensstätte oder Zwischenquartiere (Wochenstuben, Sommerverstecke oder Überwinterungsquartiere) genutzt werden können sowie potenzielle Leitstrukturen darstellen könnten, befinden sich im Norden des Plangebiets in den zum Erhalt festgesetzten Bäumen innerhalb des Gewässerrandstreifen.

Die Beseitigung von Nahrungsräumen fällt nur dann unter die Verbotstatbestände, wenn es sich um essenzielle Nahrungshabitate handelt. Bei dem vorliegenden Gebiet ist dies nicht der Fall, da es sich lediglich um einen relativ arten- und strukturarmen Bereich am Ortsrand mit geringer bis mittlerer ökologischer Wertigkeit handelt. Anlässlich der Nähe zur offenen Kulturlandschaft nordwestlich sowie angrenzende Gehölzstreifen entlang des Eschbachs nördlich des Plangebiets, stehen Fledermäusen adäquate und ausreichend Nahrungshabitate in der näheren Umgebung zur Verfügung. Um eine Beeinträchtigung potenziell angrenzender Habitate auf Grund veränderter Beleuchtungsverhältnisse im Plangebiet durch neu entstehende Beleuchtungsquellen auszuschließen, sollten die Beleuchtungsmittel fledermausfreundlich gestaltet werden (vgl. Kap. 5.2).

Es können baubedingt Störungen im Zuge der Bauarbeiten auftreten und sich temporäre und lokale Beunruhigungseffekte auf die lokale Fledermaus-Population ergeben.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszuschließen, müssen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden (vgl. Kap. 5.2).

4.3 Reptilien

Auf den Untersuchungsgebiet finden sich potenzielle Habitatstrukturen für Reptilien wie beispielsweise Steinhäufen oder besonnte, offene Flächen, Sandhaufen mit grabbarem Material in Form von Lagerflächen sowie Ruderalvegetation mit reichlich Versteckmöglichkeiten und Futterquellen (Abb. 8). Aufgrund der regelmäßigen Nutzung der Lagerflächen für Erdaushub sind baubedingte, regelmäßige Störungen in diesen Bereichen zu erwarten und eine Nutzung dieser Strukturen als Eiablageplätze eher ungeeignet.

Aufgrund der höheren Vegetation, der guten Versteck- und Sonnenplätze in Form von teils bewachsenen Erdhügeln der Lagerflächen und teils offenen Böden kann ein Vorkommen von

Eidechsen (sowohl der Mauereidechse (*Podacris muralis*), wie auch der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Begehung konnte trotz geeigneter Bedingungen (sonnig bis leicht bewölkt, leichte Brise, ca. 21°C) kein Nachweis für ein Vorhandensein von Eidechsen erbracht werden.

Ein Vorhandensein von Einzeltieren oder zumindest ein temporärer Aufenthalt einzelner Individuen aus angrenzenden Bereichen an den Geltungsbereich kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszuschließen, müssen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden (vgl. Kap. 5.3).



Abb. 8: Westlicher Bereich des Plangebiets mit Sandhügel, der mögliche Habitateignung für Mauereidechsen besitzt.



Abb. 9: Westlicher Bereich des Plangebiets mit Erdaushub und Steinansammlung, der mögliche Habitateignung für Mauereidechsen besitzt.

4.4 Amphibien

Nördlich im Plangebiet verläuft ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen. Nördlich angrenzend zum Geltungsbereich verläuft zudem ein Landschaftsschutzgebiet sowie entlang des Eschbachs das nach §30 BNatSchG geschützte Biotop „Eschbach bei Stegen und Reckenberg“, welches durch „natürliche oder naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufervegetation“ charakterisiert wird und sich durch Biotoptypen der Gewässerbegleitenden sowie feuchte Hochstaudenflur und Auenwäldern mit Erle, Esche und Weide kennzeichnet.

Aufgrund der Nähe des Gewässers, kann ein Vorkommen von Amphibien im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es sind jedoch keine Eingriffe bzw. Beeinträchtigungen in die vorhandenen Gewässerstrukturen geplant.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszuschließen, müssen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden (vgl. Kap. 5.4).

4.5 Insekten

4.5.1. Heuschrecken

Die Untersuchungsfläche mit ihrer hochwüchsigen Fettwiese mit Honiggras nahe des Eschbachs bietet für Heuschrecken, welche nahe von warmen Standorten entlang von fließenden Gewässern und wechselfeuchten Grünland vorkommen, wie zum Beispiel die Große Schiefkopfschrecke (*Ruspolia nitidula*), gute Habitatstrukturen.

Bei den Heuschrecken werden einzelne Arten als besonders, bzw. streng gefährdet gelistet. Allerdings gibt es innerhalb dieser Artengruppen keine FFH Anhang IV gelistete Arten. Eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung dieser Arten muss daher im Rahmen dieses Verfahrens nicht erfolgen.

4.5.2. Schmetterlinge

Die Insektenordnung der Schmetterlinge benötigt sowohl für das Entwicklungsstadium der Larve Habitate mit passenden Futterpflanzen als auch für die adulten Tiere die Präsenz von bestimmten Futterpflanzen und geeigneten Verstecken während ungünstiger Witterung.

Der Geltungsbereich kann als gut besonnt und warm angesehen werden. Gleichzeitig finden sich stellenweise auch feuchtere Bereiche im Süden als auch westlich des Geltungsbereichs. Westlich des Plangebiets konnten Bereiche mit dem Großen Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) nachgewiesen werden.

Dieser dient den nach FFH Anhang IV gelisteten Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea teleius*) sowie dem Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) als Lebensraum, da die Eier dieser Falter nur auf dieser Pflanzenart abgelegt werden und diese Nahrungsgrundlage für deren Raupen ist.

Habitat bedingt kann ein Vorhandensein der beiden Schmetterlingsarten nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der LUBW-Verbreitungs-Karte ist ein Vorkommen beider Arten jedoch unwahrscheinlich.

Laut dem Natura 2000- Managementplan konnte die Spanische Flagge (*Callimorpha quadripunctaria*) unter anderem in kleinen Waldflächen in Stegen nachgewiesen werden. Da allerdings der Gewöhnliche Wasserdost (*Eupatorium cannabinum*), der als Nektarpflanze für diese Art dient, nicht im Gebiet nachgewiesen werden konnte, ist ein Vorkommen dieser Art auf der Fläche ebenfalls als unwahrscheinlich einzustufen.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für die Artengruppe der Insekten vollständig auszuschließen, müssen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden (vgl. Kap. 5.5).

5 Maßnahmen

5.1 Vögel – Vermeidungsmaßnahmen

Für die Artengruppe Vögel sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

- Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, dürfen alle planmäßig zu entfernenden Sträucher und Hecken sowie die Bäume ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (01.10. – 28./ 29.02.), entfernt werden.
- Sollten Gehölzrodungen zu einem Zeitpunkt innerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen bzw. außerhalb des Zeitraums von Oktober bis Februar, muss das Eingriffsgebiet unmittelbar vor dem Eingriff durch einen Artenschutz-Sachverständigen auf Vogelnester untersucht werden. Sollten dabei Nist- und Brutaktivitäten nachgewiesen werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ggf. sind dann ergänzende Maßnahmen durchzuführen.
- Um das Vogelschlagrisiko zu minimieren, sind großflächige, vertikal zusammenhängende Glasflächen ab einer Fläche von drei Quadratmetern durch technische Maßnahmen für Vögel sichtbar zu machen. Verspiegelte Fassaden oder volltransparente Verglasungen über Eck, beispielsweise als Balkongeländer, sind nicht zulässig. Aktuelle Informationen und die darin aufgeführten Minimierungsmaßnahmen können auf folgender Internetseiten abgerufen werden:

<https://www.artenschutz-am-haus.de/gefahren/glas>

5.2 Fledermäuse – Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sollten für die Artengruppe der Fledermäuse folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, sollten nächtliche Bauarbeiten nicht in den Monaten Mai bis September (01.05. – 30.09.) erfolgen. Sind nächtliche Beleuchtungen im Bereich der Baumaßnahmen nicht zu vermeiden, muss eine fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden.
- Die Außenbeleuchtung der Anlage ist auf ein Minimum zu reduzieren. Bei Neuanschaffung von Beleuchtungen im Plangebiet sind fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 2000 Kelvin ohne UV-Anteil und einem monochromatischen Licht mit einer Wellenlänge von mindestens 590/600 nm) zu wählen. Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein und die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht überschreiten. Es ist eine gleichmäßige und gezielte Beleuchtung (zeitlich bedarfsorientiert, bzw. bewegungsgesteuert) von oben nach unten unter Abschirmung von Streulicht anzubringen. Die Anstrahlung von Gehölzen und

Grünflächen ist unzulässig. Die Leucht-/ Masthöhe sollte so gering wie möglich gewählt werden.

- Die Beleuchtung des Gebiets sollte generell, sowohl während der Bauzeit als auch nach Fertigstellung, auf ein Minimum reduziert und so gestaltet werden, dass keine Abstrahlung in die umliegenden Bereiche sowie nach oben erfolgt. Eine Reduktion der Beleuchtung kann z.B. durch Dimmen, Teil- und Vollabschaltung zu bestimmten Tages- bzw. Nachtzeiten oder den Einsatz von Bewegungsmeldern erfolgen.

5.3 Reptilien – Vermeidungsmaßnahmen

Baubedingt könnte es zur Tötung von möglichen Reptilien besonders auf der Lagerfläche kommen. Zusätzlich ist nicht auszuschließen, dass während der Bauarbeiten die Fläche durch ein höheres Strukturangebot bzw. durch Rohbodenflächen attraktiver für insbesondere Mauereidechsen werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sollten daher folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Innerhalb der Aktivitätszeit der Eidechsen (Ende März bis Anfang Mai bzw. Ende August bis Ende September, siehe Abb. 10) sollte frühzeitig (mindestens 3 Wochen vor Baubeginn) die künftige Baufläche für Reptilien unattraktiv gestaltet werden und alle potenziell von Reptilien nutzbare Versteckstrukturen wie beispielsweise der Erdaushub und die Sandhaufen von der Fläche entfernt werden. Zudem muss die Vegetation auf der gesamten Fläche dauerhaft kurzgehalten werden.
Auf ein Auslegen der Fläche mit Folien, Vlies sowie das Ausbringen von Hackschnitzeln für die Vergrämung sollte verzichtet werden, um aus dem Boden schlüpfende Insekten (z.B. Wildbienen und Heuschrecken) nicht zu gefährden.
- Um zu vermeiden, dass während der Bauarbeiten Tiere erneut einwandern und dann verletzt oder getötet werden, sollte nach erfolgreicher Vergrämung vor Baubeginn im Norden des Planungsgebiets entlang der zum Erhalt festgesetzten Grünfläche außerhalb des Gewässerrandstreifens ein Reptilienschutzzaun errichtet werden. Der Zaun sollte bis zur Beendigung des Bauvorhabens bestehen und im Verlauf des Bauvorhabens von einer ökologisch qualifizierten Fachkraft in Bezug auf Funktionalität (Überwucherung durch Pflanzen, Zerstörung durch Bauarbeiten) überprüft werden (ungefähre Lage siehe Abb. 11).

Die endgültige Lage, sowie die Möglichkeiten der Abschlussbereiche des Reptilienzauns sollten im Zuge der ökologischen Baubegleitung unter Einbeziehung der logistischen Möglichkeiten erarbeitet werden.

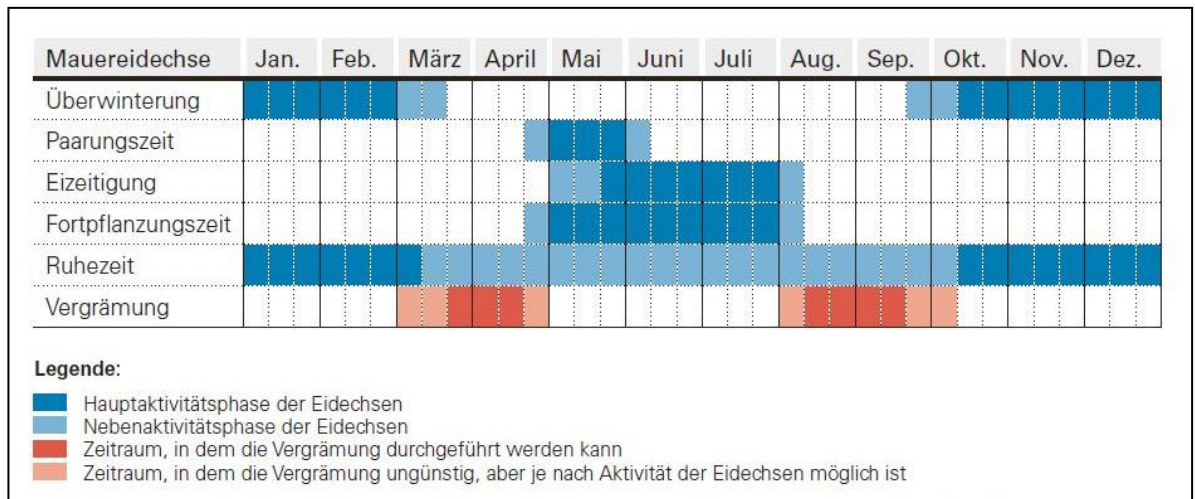


Abb. 10: Aktivitätsphasen der Mauereidechse sowie Zeiträume, in denen eine Vergrämung möglich ist.

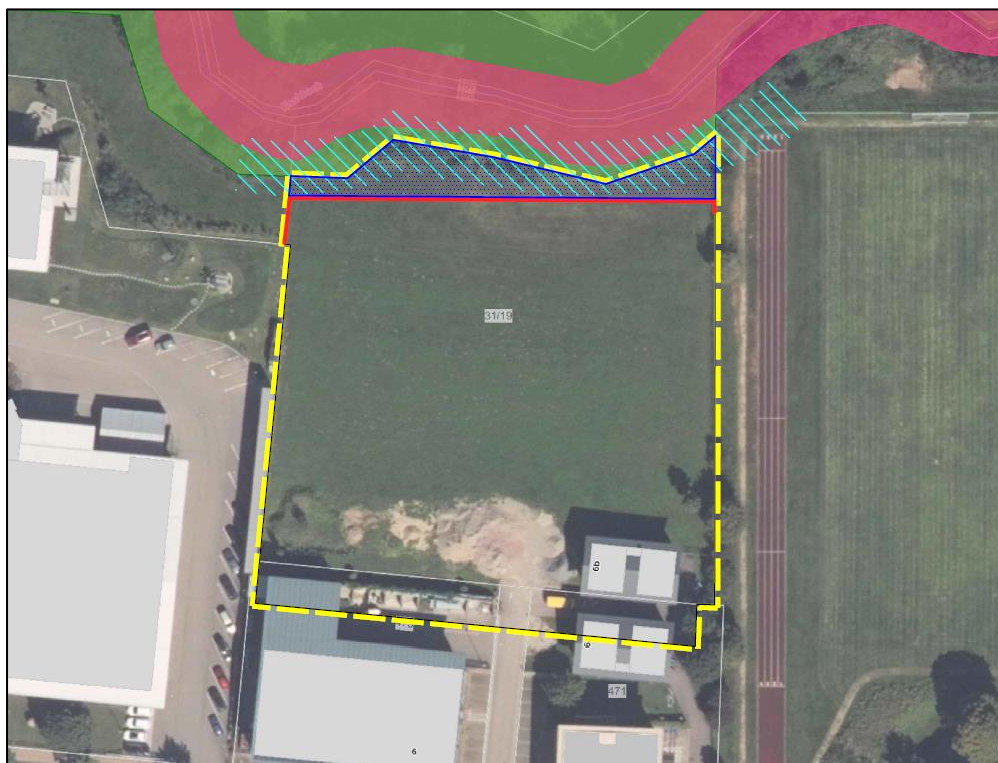


Abb. 11: Ungefähre Lage des Reptilienschutzzauns (in Rot) entlang der nördlich geplanten Grünfläche mit festgesetzten Erhaltungsgebot (in Blau) und außerhalb des Gewässerrandstreifens (Hellblaue Schraffur) (Quelle Luftbild: LUBW-Kartendienst, 2025).

5.4 Amphibien – Vermeidungsmaßnahmen und Hinweise

Im Folgenden werden allgemeine artenschutzrechtliche **Vermeidungsmaßnahmen** und Hinweise für die Artengruppe Amphibien formuliert, denen grundsätzlich Folge zu leisten ist.

- Eingriffe in das Gewässer sowie in die umgebende Ufervegetation sind zu vermeiden.
- Schadstoffeinträge in das Gewässer müssen vermieden werden.
- Bei Unfällen mit gewässergefährdenden Stoffen sind umgehend die Feuerwehrleitstelle, die staatliche Fischereiaufsicht sowie die Pächter zu informieren.
- Um zu vermeiden, dass während der Bauarbeiten Tiere einwandern und verletzt oder getötet werden, sollte vor Baubeginn im Norden des Planungsgebiets entlang der zum Erhalt festgesetzten Grünfläche außerhalb des Gewässerrandstreifens ein Amphibie-/Reptilienschutzzaun errichtet werden. Der Zaun sollte bis zur Beendigung des Bauvorhabens bestehen und im Verlauf des Bauvorhabens von einer ökologisch qualifizierten Fachkraft in Bezug auf Funktionalität (Überwucherung durch Pflanzen, Zerstörung durch Bauarbeiten) überprüft werden (ungefähre Lage siehe Abb. 11).
Die endgültige Lage, sowie die Möglichkeiten der Abschlussbereiche des Zauns sollten im Zuge der ökologischen Baubegleitung unter Einbeziehung der logistischen Möglichkeiten erarbeitet werden.

5.5 Insekten – Vermeidungsmaßnahmen und Hinweise

Für verschiedene Arten aus der Gruppe der Insekten entfällt hochwertiges Habitat. Durch die folgenden Vermeidungsmaßnahmen kann die Gefährdung der im Plangebiet vorkommenden Insekten vermindert werden:

- Ein zweistufiges Vorgehen bei der Bearbeitung der Fläche ist aus Sicht der Heuschrecken sehr zu begrüßen, da es einem Teil, der sich im Boden entwickelnden Tiere ermöglicht, noch zu schlüpfen und angrenzende, geeignete Lebensräume zu besiedeln.
- Pflege der zu erhaltenden Grünfläche:

Zur dauerhaften Pflege der Wiesenfläche wird eine ein- bis zweimal jährliche Mahd empfohlen. Bei einer zweischürigen Mahd sollte die Erstmahd ab Mitte Juni, bzw. spezifisch nach der Hauptblütezeit der bestandsbildenden Kräuter erfolgen, der zweite Mahdtermin etwa 8 Wochen später. Bei einer einschürigen Mahd sollte die Mahd im Zeitraum zwischen Mitte Juni bis Ende August erfolgen. Das Belassen von ungeschnittenen Wiesenbereichen als Refugien (Inselmahd) stellt eine weitere sehr einfache, effektive und damit empfehlenswert Schutzmaßnahme für Insekten dar.

6 Gutachterliches Fazit

Das Plangebiet liegt im Ortsrand im Nordwesten der Gemeinde Stegen auf dem Flurstück Nr. 31/19 und besitzt eine Größe von ca. 7.079 m². Nach Norden schließt das Landschaftsschutzgebiet „Zartener Becken“ (Schutzgebiet-Nr. 3.15.010) und das geschützte Biotop „Eschbach bei Stegen und Reckenberg“ (Biotop- Nr. 180133150082) an das Plangebiet, östlich wird der Geltungsbereich von einer Sportanlage und südlich sowie westlich von Gewerbefläche begrenzt.

Aus ökologischer Sicht handelt es sich um eine hauptsächlich **mittelwertige** Fläche, die größtenteils aus einer artenarmen Fettwiese mit Magerkeitszeiger und Gehölzsaum sowie Lagerfläche für Erdaushub besteht.

Umliegend befinden sich der Eschbach mit Gehölzsaum, Sportanlagen sowie gewerblich genutzte Gebäude.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, müssen **Vermeidungsmaßnahmen** für die Artengruppen **Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien** und **Insekten** umgesetzt werden (s. Kapitel 5.1, 5.2, 5.3, 5.4. und 5.5).

Bei Einhaltung aller vorgeschlagenen Maßnahmen (vgl. Kapitel 5.1, 5.2, 5.3 und 5.4) kann das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) sehr wahrscheinlich ausgeschlossen werden.

7 Literatur

- ALBRECHT K., HÖR T., HENNING F.-W., TÖPFER-HOFMANN G. & GRÜNFELDER C. (2014): Leistungsbeschreibungen für faunistische Untersuchungen im Zusammenhang mit landschaftsplanerischen Fachbeiträgen und Artenschutzbeitrag. Forschungs- und Entwicklungsvorhaben FE 02.0332/2011/LRB im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Schlussbericht 2014.
- BAUER H.-G., BOSCHERT M., FÖRSCHLER M. I., HÖLZINGER J., KRAMER M. & MAHLER U. (2016): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs. 6. Fassung. Stand 31.12.2013. – Naturschutz-Praxis Artenschutz 11.
- BRAUN M. & DIETERLEN F. (Hrsg.) (2003): Die Säugetiere Baden-Württembergs, Band I, Allgemeiner Teil Fledermäuse (Chiroptera). Eugen Ulmer GmbH & Co., Stuttgart, Deutschland.
- BRAUN M., DIETZ C., NORMANN F. & KRETSCHMAR F. (2005): Fledermäuse-faszinierende Flugakrobaten. Hrsg.: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg.–Karlsruhe.
- BREUNIG T. & DEMUTH S. (1999): Rote Liste der Farn- und Samenpflanzen Baden-Württemberg. Naturschutz-Praxis, Artenschutz 2.
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Hrsg.) (2016): Schutz gebäudebewohnender Tierarten vor dem Hintergrund energetischer Gebäudesanierung in Städten und Gemeinden. Hintergründe, Argumente, Positionen. Bonn.

EUROPEAN COMMISSION (2007): Guidance document on the strict protection of animal species of Community interest under the Habitats Directive 92/43/EEC.

FACHBEIRAT FÜR BODENFRUCHTBARKEIT UND BODENSCHUTZ (2012): Richtlinien für die sachgerechte Bodenrekultivierung, 2. Auflage.

HACHTEL M., SCHMIDT P., BROCKSIEPER, U. & RÖDER C. (2009): Erfassung von Reptilien – eine Übersicht über den Einsatz künstlicher Verstecke (KV) und die Kombination mit anderen Methoden. In: M. Hachtel, M. Schlüpmann, B. Thiesmeier und K. Weddelling: Methoden der Feldherpetologie. *Zeitschrift für Feldherpetologie*, 15, 85-134.

Kooperationsgemeinschaft Umwelt (2019): Artenschutzfachbeitrag, Ausbau- und Neubastrecke Karlsruhe – Basel, Planfeststellungsabschnitt 8.4 Bad Krozingen – Müllheim.

KÜPFER C. (2005): Empfehlungen 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: Bewertungsmodell). StadtLandFluss Wolfschlügen. Im Auftrag der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, Referat 25. Karlsruhe.

LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (2014): Fachplan Landesweiter Biotopverbund. Arbeitshilfe. Karlsruhe.

LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2022): <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/natur-und-landschaft/schlingnatter> (05.12.2022)

LAUFER H. (1999): Die Roten Listen der Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs. Naturschutz Landschaftspflege Bad.Württ. Bd. 73.

LAUFER H. (2014): Praxisorientierte Umsetzung des strengen Artenschutzes am Beispiel von Zaun- und Mauereidechsen. Naturschutz und Landschaftspflege in Baden-Württemberg 77: 93-142.

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU (Hrsg.) (2019): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben. Handlungsleitfaden für die am Planen und Bauen Beteiligten. Stuttgart.

SCHMID M. (2014): Vermutete Populationsänderungen von Mauereidechsen (*Podarcis muralis*) und Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) im Kanton Thurgau und deren mögliche Ursachen. Masterarbeit an der Pädagogischen Hochschule St. Gallen.

8 Pflanzliste

Mindestqualität der Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 12 cm

Standortgerechte, heimische Bäume

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel, Espe
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche

<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Artempfehlung für Straßen- und Parkplatzbäume

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feld-Ahorn 'Elsrijk'
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel
<i>Crataegus laevigata</i> 'Paulii'	Echter Rotdorn
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'	Stadtlinde
<i>Liriodendron tulipifera</i>	Tulpenbaum
<i>Liquidambar styraciflua</i> 'Worplesdon'	Amberbaum 'Worplesdon'
<i>Liquidambar styraciflua</i> 'Paarl'	Amberbaum 'Paarl'
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'	Stadtbirne

Artempfehlung für Sträucher und Hecken

Mindestqualität der Sträucher: 2xv mind. 60 cm

<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Bebauungsplan „Gewerbepark Stegen – 4. BA“ Gemeinde Stegen

Offenlage

Stand: 21.10.2025

Auftraggeber: Gemeinde Stegen
Dorfplatz 1
79252 Stegen

Verfasser:



Freiraum- und LandschaftsArchitektur
Ralf Wermuth Dipl.-Ing. (FH)

Gewerbepark Breisgau - Hartheimer Straße 20 - 79427 Eschbach
Tel. 07634/694841-0 - buero@fla-wermuth.de - www.fla-wermuth.de

Bearbeitet: 10.09.2025 *Hoerber*

INHALTSVERZEICHNIS

1 Einleitung	3
2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltbelange	4
2.1 Arten / Biotope und biologische Vielfalt	4
2.2 Geologie/Boden	6
2.3 Fläche	7
2.4 Klima / Luft	8
2.5 Wasser	8
2.5.1 Grundwasser	8
2.5.2 Oberflächenwasser	9
2.6 Landschafts- und Ortsbild	10
2.7 Landschaftsbezogene Erholung	11
2.8 Mensch / Wohnen	11
2.9 Kultur- und Sachgüter	12
2.10 Sparsame Energienutzung	12
2.11 Umweltgerechte Ver- und Entsorgung	12
3 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	13
4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht- Durchführung der Planung	13
5 Darstellung der Alternativen	14
6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	14
7 Allgemein verständliche Zusammenfassung	14
8 Literatur	15

Anlagen

Anlage 1: Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung „Gewerbepark Stegen – 4. BA“ (FLA Wermuth, Stand: 15.05.2025)

1 Einleitung

Der vorliegende Fachbeitrag ist Bestandteil des Bebauungsplans „Gewerbepark Stegen – 4. BA“ in Stegen und wird diesem angehängt.

Die Gemeinde Stegen strebt an, mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark Stegen – 4. BA“ den bestehenden Gewerbepark bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Hinsichtlich der Erfordernisse, der Ziele und dem Zwecke der Planung sowie der Abgrenzung des Geltungsbereiches wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 31/19 Gemarkung Stegen, Gemeinde Stegen.

Der Bebauungsplan kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Daher wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Dennoch sind die Umweltbelange, einschließlich der artenschutzrechtlichen Belange, zu berücksichtigen.

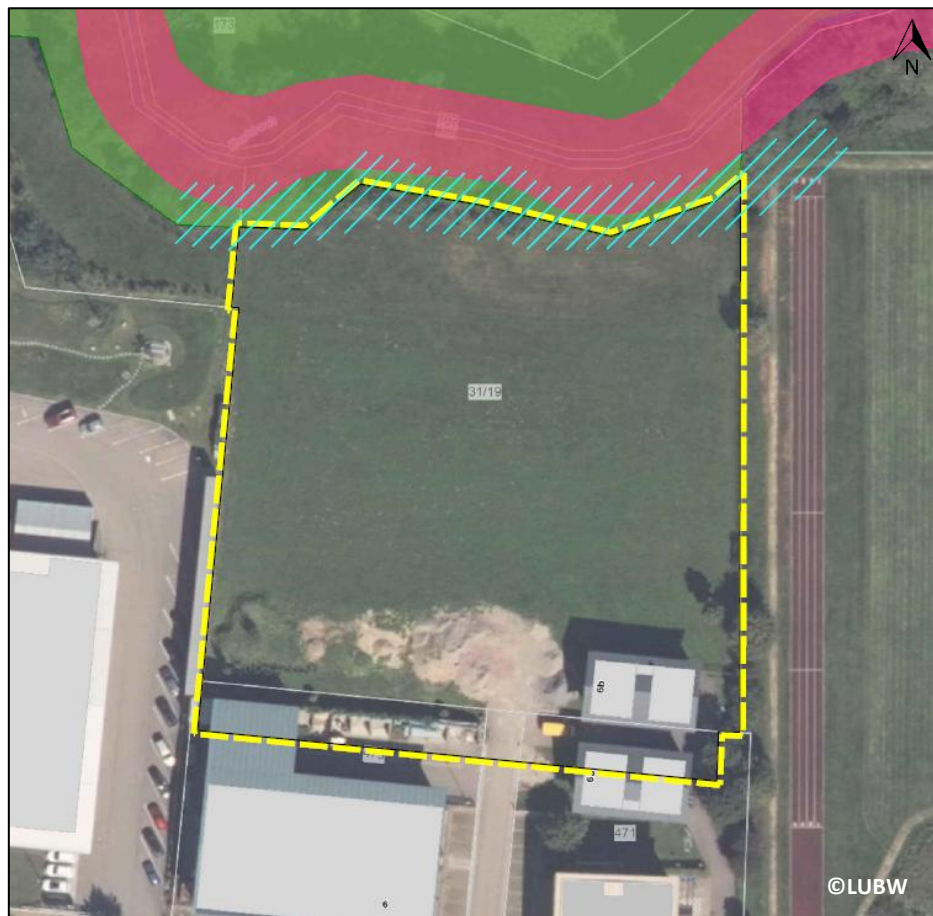


Abb. 1: Übersichtslageplan des Gebietes mit Luftbild (gelb umrandet) sowie geschützten Biotopen (rot markiert), Landschaftsschutzgebiet (grün) und Gewässerrandstreifen (hellblau-straftiert) (Quelle: LUBW-Kartendienst, 2025).

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltbelange

2.1 Arten / Biotope und biologische Vielfalt

Vorbemerkung:

Nachfolgend erfolgt die Auswertung der vorhandenen Datengrundlagen für das Planungsgebiet, wie z.B. der Biotopkartierung nach § 30 BNatSchG oder vorhandener Untersuchungen zu Naturschutzgebieten und Ähnlichem.

Bei Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften, in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund.

Schutzgebiete:

Innerhalb des Plangebiets selbst liegen keine Schutzgebiete. Folgende Schutzgebiete befinden sich in der näheren Umgebung:

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das **Landschaftsschutzgebiet** „Zartener Becken“ (Schutzgebiet-Nr. 3.15.010) und das **geschützte Biotop** „Eschbach bei Stegen und Reckenberg“ (Biotop- Nr. 180133150082).

In einem Umkreis von 2 km befindet sich nördlich, südlich und westlich Bereiche des **FFH-Gebiets** „Kandelwald, Roßkopf und Zartener Becken“ (Schutzgebiets-Nr. 8013342).

In Anlehnung an den „**Fachplan Landesweiter Biotopverbund**“ befinden sich nördlich sowie teils innerhalb des Plangebiets Kernflächen, Kernräume sowie ein 500 m-Suchraum des Biotopverbunds feuchter Standorte. Nordwestlich bzw. nördlich in ca. 100-150 m Entfernung befinden sich Kernflächen, Kernräume, 500 m sowie 1.000 m Suchräume des Biotopverbunds feuchter Standorte.

Bestand:

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Stegen, Gemeinde Stegen, in dem Naturraum „Hochschwarzwald“ (Nr. 155) sowie in der Großlandschaft „Schwarzwald“ (Nr. 15).

Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt: Im Norden erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Zartener Becken“ sowie das geschützte Biotop „Eschbach bei Stegen und Reckenberg“ durch welches der „Eschbach“ fließt. Östlich angrenzend befinden sich Einzelbaumpflanzungen sowie eine Sportanlage, während das Plangebiet südlich von der Straße „Im Gewerbepark“, durch Gebäude des Bauhofs sowie der Freiwilligen Feuerwehr begrenzt wird. Südwestlich grenzen Garagen der Firma Wandres GmbH - Surface Cleaning Technology sowie eine Grünfläche an das Plangebiet.

Der Geltungsbereich selbst ist ca. 0,71 ha groß und kann größtenteils als naturschutzfachlich mittelwertiger Fettwiese mit Gehölzsaum beschrieben werden. Das Plangebiet besteht im nördlichen Bereich aus einem Gewässerrandstreifen, der als Gehölzsaum aus heimischen

Gehölzen ausgebildet ist. Angrenzend daran verläuft eine grasreichen **Fettwiese** mit einem hohen Anteil aus Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*), Gewöhnlichem Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Weißem Labkraut (*Galium album*) aber auch Magerkeitszeiger wie Aufrechte Trespe (*Bromus erectus*) oder Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*).

Am östlichen Rand der Fläche befindet sich eine Reihe von Containern sowie ein Holzgebäude, während der westliche Bereich als Lagerfläche für Erdaushub genutzt wird. Die Erdhügel sind bereits mit Pflanzenarten wie Kornblume (*Centaurea cyanus*), Topinambur (*Helianthus tuberosus*) oder Vergissmeinnicht (*Myosotis spec.*) bewachsen. Am südwestlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine Reihe vereinzelter Hainbuchen-Sträucher sowie eine feuchte Wiese mit Arten wie Gundermann (*Glechoma hederacea*), Kriechende Günsel (*Ajuga reptans*), Quendel-Ehrenpreis (*Veronica serpyllifolia*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*) oder Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*).

Vorbelastung

Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch die teilweise Nutzung als Lagerfläche.

Bewertung:

Das Plangebiet liegt nach dem Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Arten und Lebensräume“ – Blatt Süd, 2024) in einem Gebiet von geringer Bedeutung. Insgesamt ist das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen von **geringer bis mittlerer** ökologischer Bedeutung.

Artenschutz

Im Hinblick auf schützenswerte Arten und Biotope wurde für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Insekten (Heuschrecken und Schmetterlinge) eine artenschutzfachliche Potenzialabschätzung durchgeführt (Freiraum- und LandschaftsArchitektur Dipl.-Ing. Wermuth, Eschbach, 15.05.2025). Das dazugehörige Gutachten wird diesem Beitrag zu den Belangen des Umweltschutzes als Anlage beigelegt (vgl. Anlage 1).

Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung und Neuversiegelung sind hauptsächlich Flächen von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen (Lagerfläche, bereits verdichtete Fläche). Die durch das Vorhaben wegfallende Bereich der Fettwiese mit Magerkeitszeigern stellt aus naturschutzfachlicher Sicht Bereiche mittlerer Bedeutung dar. Es ist somit mit **geringen- mittleren** Auswirkungen auf das Schutzgut Arten/ Biotope zu rechnen. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, sind für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig.

Zur Minderung der Konflikte in dem Umweltbelang Arten und Biotope sind im Bebauungsplan im nördlichen Bereich eine Private Grünfläche mit Erhaltungsgebot zu den Festsetzungen sowie Strauch- und Baumpflanzungen vorgesehen.

Eingriffe in das nördlich angrenzende geschützte Biotop sind nicht vorgesehen. Gemäß §30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Biotops führen können, verboten.

2.2 Geologie/Boden

Bestand:

Geologie: Die im Plangebiet vorherrschenden geologischen Einheit ist laut digitaler Geologischer Karte Baden-Württembergs (Maßstab 1:50.000) „Älterer Auenlehm“ (13).

Boden: Nach der digitalen Bodenkarte Baden-Württemberg (Maßstab 1:50.000) kommt im Untersuchungsgebiet die bodenkundliche Einheit „Auenbraunerde aus älterem Auenlehm über Terrassenschotter sowie Braunerde aus Decklage über Niederterrasse“ (a63) mit Begleitböden in schmalen Mulden „Gley“ sowie am Terrassenrand örtlich „Regosol“ vor.

Bewertung:

Der im Gebiet vorliegende Bodentyp ist hinsichtlich der natürlichen Bodenfruchtbarkeit von mittlerer bis hoher Bedeutung (2,5), hinsichtlich der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf von mittlerer bis hoher Bedeutung (2,5) und hinsichtlich der Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe von geringer bis mittlerer Bedeutung (1,5). Als Standort für natürliche Vegetation wird keine hohe oder sehr hohe Bewertung erreicht. In der Gesamtbewertung erhält der Bodentyp damit die Bewertung 2,17 (mittel).

Nach dem Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Boden“ – Blatt Süd, 2024) hat das Plangebiet hinsichtlich des Schutzguts Boden eine mittlere Bedeutung mit Böden von lokaler Bedeutung mit mittlerer Funktionserfüllung der Bodenfunktionen wie Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, sowie Filter und Puffer für Schadstoffe.

Allgemeine Bestimmungen Bodenschutz:

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befechten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:

- 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.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Auswirkungen:

Durch die Planung werden mittelwertige Böden versiegelt. Im Bereich der zusätzlichen Flächenversiegelung sind hohe Eingriffe auf das Schutzgut Boden durch den vollständigen Verlust vorhandener Bodenfunktionen gegeben.

2.3 Fläche

Bestand:

Das Planungsgebiet umfasst das Flurstück Nr. 31/19 (Gemarkung Stegen). Bei dem Gebiet handelt es sich um eine ca. 7079 m² große Fläche im nordwestlichen Ortsrand von Stegen (Gemeinde Stegen), die derzeit als Lagerfläche und Grünlandfläche genutzt wird.

Der wirksame *Flächennutzungsplan* der Gemeinde Stegen stellt die Fläche als Grünfläche im Bestand mit Planung als Sonderbaufläche dar.

Auswirkungen:

Da es sich bei der geplanten Bebauung um eine Verdichtung im Ortsrandlage handelt, sind **geringe** Auswirkungen auf den Umweltbelang Fläche zu erwarten.

2.4 Klima / Luft

Bestand:

Der Untersuchungsraum zählt zu den sonnigsten Gebieten Deutschlands (ca. 1.750 – 1800 Std./Jahr). Die Jahresmitteltemperatur im Plangebiet liegt bei etwa 10,5 °C Die jährliche Niederschlagsmenge liegt bei etwa 940 mm. Das Klima ist mild, allgemein warm und gemäßigt und profitiert von den nächtlichen kühlen Bergwinden des Schwarzwaldes. Die Hauptwindströme kommen aus Nordöstlicher- südwestlicher Richtung.

Bewertung:

Das Plangebiet wird im Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Schutzgut Klima und Luft: Bewertung“ – Blatt Süd, 2024) in der „Bewertung Schutzgut Klima und Luft“ als Gebiet mit hoher bis sehr hoher Bedeutung sowie klimatisch sehr wichtigen Freiraum mit besonderer thermischer und/oder lufthygienischer Ausgleichsfunktion und sehr hoher Empfindlichkeit (vgl. REKLISO Zielsetzung B1 und C1- hohe Priorität) dargestellt.

Nach der Regionalen Klimaanalyse Südlicher Oberrhein (REKLISO) des Regionalverbands Südlicher Oberrhein haben die Flächen des Plangebiets eine hohe Priorität, um die Lufthygienischen Ausgleichswirkungen der Luftströmungen zu erhalten. Es wird empfohlen der Bau von Straßen mit signifikantem Verkehrsaufkommen sowie die Ansiedlung bedeutsamer Emittenten zu vermeiden (Zielsetzung B1). Zudem hat die Planfläche laut REKLISO eine hohe Priorität für die Erhaltung der thermischen Auswirkungen der Luftströme. Empfohlen wird die Kaltluft produzierende Flächen zu erhalten sowie die Ansiedlung bedeutsamer Abwärmeproduzenten zu vermeiden.

Auswirkungen:

Aufgrund des relativ kleinflächigen Eingriffs in eine Grünfläche in Ortsrandlage sind **geringe** Auswirkungen auf den Umweltbelang Klima und Luft zu erwarten. Der Verlust der Grünfläche kann durch Festsetzungen zum Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemindert werden.

2.5 Wasser

2.5.1 Grundwasser

Bestand:

Laut der digitalen Bodenkarte von Baden-Württemberg (Maßstab 1:350 000) findet sich im Untersuchungsraum die hydrogeologische Einheit „Jungquartäre Flusskiese und -sande“ als überwiegende Grundwasserleiter mit Lockergestein als Gesteinsart.

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen wird im Hinblick auf die Filter- und Pufferfunktion der Grundwasserdeckschichten (Bodenfunktionen) abgeschätzt. Aufgrund des geringen Filter- und Puffervermögens der im Gebiet vorherrschenden Bodeneinheit „Auenbraunerde aus älterem Auenlehm über Terrassenschotter sowie Braunerde aus

Decklage über Niederterrasse“ ergeben sich hohe Risiken für die Grundwasserqualität bei wasserlöslichen Schadstoffen.

Die Verringerung der Grundwasserneubildung hängt im Wesentlichen vom Grad der Versiegelung ab.

Schutzgebiete:

Das Plangebiet liegt vollständig im festgesetzten **Wasserschutzgebiet** „WSG-FEW+KIRCHZARTEN+STEGEN+WVV HIMMELREICH“ (WSG-Nr-Amt: 315117), Zone IIIB.

Bewertung:

Das Gebiet liegt nach dem Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Grundwasser“ – Blatt Süd, 2024) im Gebiet von mittlerer Bedeutung hinsichtlich der Ortsrandlage und des festgesetzten Wasserschutzgebiets in der WSG-Zone IIIB. Zusätzlich liegt das Plangebiet in einem Bereich in der Region mit sehr hoher Grundwasser-Neubildung aus Niederschlag sowie mit sehr großem Grundwasservorkommen (Lockergesteinsbereich des Oberrheingrabens und der Zuflüsse). Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist sehr gering (Raumanalyse Schutzgut „Grundwasser: Gefährdungen“ – Blatt Süd, 2024).

Auswirkungen:

Auswirkungen baulicher Art sind insbesondere dort zu erwarten, wo in Folge von Grabungsarbeiten der schützende Bodenkörper entfernt und damit die vorhandenen Deckschichten verringert werden. Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen steigt dort die Wahrscheinlichkeit einer Verunreinigung des Grundwassers. Bei Einhaltung der allgemeinen Sicherheitsvorschriften besteht jedoch kein erhöhtes Risiko.

Durch die zusätzliche Flächenversiegelung und die Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet sind geringe bis mittlere Auswirkungen auf den Umweltbelang Grundwasser zu erwarten.

Zur Minderung von Eingriffen soll der Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst geringgehalten werden. Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten auf den privaten Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster etc.) auszuführen.

2.5.2 Oberflächenwasser

Bestand:

Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Etwa 10 m nördlich verläuft der „Eschbach“ (Gewässer-ID: 3906) mit begleitenden Uferstrukturen.

Hochwasserschutz:

Gemäß der aktuellen Hochwasserrisikokarte der LUBW liegen keine Überflutungsflächen innerhalb des Plangebiets. Das Plangebiet grenzt jedoch südlich an Überflutungsflächen der Kategorien HQ10 – HQextrem an.

Bewertung:

Das Gebiet liegt nach dem Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Oberflächengewässer: Struktur und Vernetzung“ – Blatt Süd, 2024) im Gebiet mit einer mäßig veränderten Strukturgüte des Fließgewässers.

Auswirkungen:

Oberflächengewässer sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen bzw. Eingriffe sind nicht vorgesehen.

Ein geringer Konflikt liegt in der potenziellen Gefährdung des Eschbachs durch Schadstoffeinträge bei Unfällen während der Bauphase vor. Bei Einhaltung aller Vorschriften und Auflagen ist das Risiko jedoch zu relativieren. Die Ausweisung eines 10 m breiten Gewässerrandstreifens ist bei der Planung zu berücksichtigen.

2.6 Landschafts- und Ortsbild

Bestand:

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Stegen, Gemeinde Stegen, in dem Naturraum „Hochschwarzwald“ (Nr. 155) sowie in der Großlandschaft „Schwarzwald“ (Nr. 15).

Das Plangebiet ist im Süden und Südwesten von bestehender Bebauung umgeben. Im Osten grenzen Sportanlagen sowie vereinzelte Gehölze an. Nach Norden und Nordwesten geht das Planungsgebiet in die Freie Landschaft über, die durch den Gehölzbestandenen „Eschbach“ und Wiesenflächen gekennzeichnet ist.

Die Fläche selbst ist geprägt von Lagerfläche mit Erdaushub, Wohncontainern und einem Gebäude sowie Grünflächen mit vereinzelten Sträuchern.

Schutzgebiet: Direkt nördlich angrenzend findet sich das Landschaftsschutzgebiet „Zartener Becken“ (Schutzgebiet-Nr. 3.15.010).

Bewertung:

Im Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Landschaftsbild und Erholung“ - Blatt Süd, 2024) hat das Plangebiet mittlere Bedeutung für die kleinräumige Erlebnisqualität.

Auswirkungen

Durch die Planung geht eine kleine Freifläche in direkter Nähe zum bestehenden Landschaftsschutzgebiet verloren.

Zur Minderung der Konflikte in dem Umweltbelang Arten und Biotope sind im Bebauungsplan im nördlichen Bereich eine Private Grünfläche mit Erhaltungsgebot zu den Festsetzungen sowie Strauch- und Baumpflanzungen vorgesehen.

Der Erhalt verschiedener Gehölzstrukturen sowie kleine Bereiche der Grünfläche im Norden hat positive Auswirkungen auf den Umweltbelang.

2.7 Landschaftsbezogene Erholung

Bestand:

Im Untersuchungsgebiet finden sich keine landschaftsgebundene Erholungseinrichtung und Wegeverbindungen, die die angrenzenden Freiflächen und das Landschaftsschutzgebiet erschließen. Das östlich angrenzende Sportplatzgelände ist für die ortsgebundene Naherholung von Bedeutung.

Vorbelastung:

Auf dem Plangebiet befinden sich bereits Wohncontainer und Bereiche der Fläche werden bereits als Lagerfläche genutzt.

Bewertung:

Im Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Landschaftsbild und Erholung“ - Blatt Süd, Juli 2024) hat das Plangebiet aufgrund der Grünfläche eine mittlere Bedeutung für die kleinräumige Erlebnisqualität.

Auswirkungen

Ein geringer Konflikt besteht für die landschaftsbezogene Erholung in der Bebauung und der damit verbundenen Beeinträchtigung eines unbebauten Freiraums in Ortsrandlage. Anlage bedingte Auswirkungen auf die landschaftsbezogene Erholung sind durch die Planung nicht zu erwarten. Somit wird die Erholungsfunktion im Gebiet nicht nachhaltig beeinträchtigt. Während der Bauphase ist mit immissionsbedingten Belastungen zu rechnen. Diese sind in erster Linie Lärm, der durch Baumaschinen und den Schwerlastverkehr verursacht werden kann, sowie verkehrsbedingte und visuelle Störungen.

2.8 Mensch / Wohnen

Bestand:

Das Plangebiet ist räumlich in der Region Schwarzwald verortet und befindet am Ortsrand von Stegen zwischen Gewerbefläche, Sonderbaufläche und Landschaftsschutzgebiet.

Vorbelastung:

Aufgrund der bestehenden Nutzung als Lagerfläche ist im Gebiet bereits mit den üblichen Emissionen (Staub, Gerüche und Lärm) zu rechnen.

Bewertung:

Im Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Landschaftsbild und Erholung“ - Blatt Süd, 2024) hat das Plangebiet eine mittlere Bedeutung für die kleinräumige Erlebnisqualität.

Auswirkungen:

Während der temporären Bauphase ist vor allem mit immissionsbedingten Belastungen zu rechnen. Dies ist in erster Linie Lärm, der durch Baumaschinen und Schwerlastverkehr verursacht werden kann, sowie verkehrsbedingte als auch visuelle Beeinträchtigungen.

Durch die Planung sind insgesamt **geringe** Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Wohnen zu erwarten.

2.9 Kultur- und Sachgüter

Bestand:

Im Plangebiet sind keine schutzwürdigen Kultur- und Sachgüter bekannt.

Bewertung:

Im Plangebiet selbst sind nach Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Boden“ - Blatt Süd, 2024) keine archäologischen Kulturdenkmale nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) dargestellt, es befinden sich aber laut Landschaftsrahmenplan Flächen südwestlich angrenzend an das Plangebiet.

Auswirkungen:

Es liegt ein **Konfliktpotenzial** durch nicht vollständig auszuschließende archäologische Funde oder Befunde vor. Bei Maßnahmen, die Bodeneingriffe in nach § 2 DSchG geschützte Areale mit sich bringen, ist die Denkmalpflege frühzeitig zu beteiligen.

2.10 Sparsame Energienutzung

Für Hinweise zur sparsamen Energienutzung wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

2.11 Umweltgerechte Ver- und Entsorgung

Für Hinweise zur umweltgerechten Ver- und Entsorgung wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

3 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, Verlagerungseffekte und Wirkungszusammenhänge des Naturhaushaltes, der Landschaft und des Menschen zu betrachten. Um die verschiedenen Formen der Wechselwirkungen zu ermitteln, werden die Beziehungen der Umweltbelange in ihrer Ausprägung ermittelt und miteinander verknüpft, wie die folgende Tabelle zeigt.

Tab. 1: Wechselwirkungsbeziehungen der Umweltbelange (nach Schrödter 2004, verändert)

	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima	Land- schafts- bild
Mensch		Struktur und Ausprägung des Wohnumfeldes und des Erholungsraumes	-	Grundwasser als Brauchwasserlieferant und ggf. zur Trinkwassersicherung	Steuerung der Luftqualität und des Mikroklimas. Beeinflussung des Wohnumfeldes und des Wohlbefindens	Erholungsraum
Tiere/ Pflanzen	Störungen und Verdrängen von Arten, Trittbelastung und Eutrophierung, Artenverschiebung		Standort und Standortfaktor für Pflanzen, Standort und Lebensmedium für höhere Tiere und Bodenlebewesen	Standortfaktor für Pflanzen und Tiere	Luftqualität und Standortfaktor	Grundstruktur für unterschiedliche Biotope
Boden	Trittbelastung, Verdichtung, Strukturveränderung, Veränderung der Bodeneigenschaften	Zusammensetzung der Bodenfauna, Einfluss auf die Bodengenese		Einflussfaktor für die Bodengenese	Einflussfaktor für die Bodengenese	Grundstruktur für unterschiedliche Böden
Wasser	Eutrophierung und Stoffeinträge, Gefährdung durch Verschmutzung	Vegetation als Wasserspeicher	Grundwasserfilter und Wasserspeicher		Steuerung der Grundwasserneubildung	Einflussfaktor für das Mikroklima
Klima	-	Steuerung des Mikroklimas z. B. durch Beschattung	Einfluss auf das Mikroklima	Einflussfaktor für die Verdunstungsrate		Einflussfaktor für die Ausbildung des Mikroklimas
Landschaftsbild	Neubaustrukturen, Nutzungsänderung, Veränderung der Eigenart	Vegetation als charakteristisches Landschaftselement	Bodenrelief	-	Landschaftsbildner über die Ablagerung von z. B. Löß	

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Planung („Nullvariante“) wäre eine Weiterführung der bisherigen Nutzung am wahrscheinlichsten. Dabei würden die meisten Umweltbelange kaum verändert.

5 Darstellung der Alternativen

Hinsichtlich der Darstellung der Alternativen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Da das Verfahren nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, ist in Anwendung von § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

Für den Bebauungsplan sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und ggf. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (vgl. Kap. 2.1 und Anlage 1).

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt Nordwestlich der Gemeinde Stegen und ist Bestandteil des Bebauungsplans „Gewerbepark Stegen – 4. BA“ der Gemeinde Stegen, und wird diesem angehängt. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans „Gewerbepark Stegen – 4. BA“ ist die Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbeparks für die Erweiterung bestehender Betriebe sowie die Ansiedlung neuer Unternehmen. Das Plangebiet besteht aus einer artenarmen Fettwiese mit Magerkeitszeiger, Lagerfläche sowie Wohncontainern und einem Gebäude mit Holzfassade.

Durch die Planung entstehen insgesamt geringe bis mittlere Beeinträchtigungen für das Schutzgut **Arten/Biotope**. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, sind für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Insekten artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen.

Durch die Planung werden mittelwertige Böden in Ortsrandlage versiegelt. Hierdurch entstehen mittlere Auswirkungen in den Umweltbelang **Geologie/Boden**. Da es sich bei der geplanten Bebauung um eine Verdichtung im Ortsrandlage handelt, sind geringe Auswirkungen auf den Umweltbelang Fläche zu erwarten.

Durch die geringe Flächenbeanspruchung und Bebauung innerhalb des Siedlungsbereichs entsteht für den Umweltbelang **Klima/Luft** allenfalls eine geringe Beeinträchtigung.

Im Untersuchungsgebiet liegen keine **Oberflächengewässer**. Während der Bauphase sind für den Umweltbelang **Grundwasser** Beeinträchtigungen durch Unfälle nicht auszuschließen.

Durch die Planung entstehen für die Umweltbelange **Landschaftsbild- und Ortsbild** sowie **landschaftsbezogene Erholung** geringe Beeinträchtigungen. Während der Bauphase sind für die Umweltbelange landschaftsbezogene Erholung und Mensch/Wohnen Beeinträchtigungen durch Emissionen möglich. Es entstehen geringe Beeinträchtigungen für den Umweltbelang **Mensch/Wohnen**. In Hinblick auf den Umweltbelang **Kultur- und Sachgüter** ergibt sich ein **Konfliktpotenzial** durch nicht vollständig auszuschließende archäologische Funde oder Befunde. Bei Maßnahmen, die Bodeneingriffe in nach § 2 DSchG geschützte Areale mit sich bringen, ist die Denkmalpflege frühzeitig zu beteiligen.

8 Literatur

- ALBRECHT K., HÖR T., HENNING F.-W., TÖPFER-HOFMANN G. & GRÜNFELDER C. (2014): Leistungsbeschreibungen für faunistische Untersuchungen im Zusammenhang mit landschaftsplanerischen Fachbeiträgen und Artenschutzbeitrag. Forschungs- und Entwicklungsvorhaben FE 02.0332/2011/LRB im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Schlussbericht 2014.
- KÜPPER C. (2005): Empfehlungen 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: Bewertungsmodell). StadtLandFluss Wolfslugen. Im Auftrag der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, Referat 25. Karlsruhe.
- LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (LGRB) (2025): Digitale Bodenkarte von Baden-Württemberg Maßstab 1:50.000.
- LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (LGRB) (2025): Digitale Geologische Karte von Baden-Württemberg Maßstab 1:50.000.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2024): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung: Bodenschutz 24. Arbeitshilfe.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (2014): Fachplan Landesweiter Biotopverbund. Arbeitshilfe. Karlsruhe.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (Hrsg.) (2018): Arten, Biotope, Landschaft. Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten. Weinheim.
- MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU (Hrsg.) (2019): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben. Handlungsleitfaden für die am Planen und Bauen Beteiligten. Stuttgart.
- ÖKOKONTOVERORDNUNG (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.
- REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN (Hrsg.) (2006): Regionale Klimaanalyse Südlicher Oberrhein (REKLISO).
- REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN (Hrsg.) (2024): Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein.
- REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN (Hrsg.) (2017): Regionalplan Südlicher Oberrhein: Regionalplan 3.0.
- SCHRÖDTER W. (2004). Umweltbericht in der Bauleitplanung (Bd. 1. Auflage). Bonn: Dt. Volksheimstättenwerk
- TRINATIONALE ARBEITSGEMEINSCHAFT REKLIP (1995): Klimaatlas Oberrhein Mitte – Süd, Atlas und Textband.