

<b><u>Beratungsvorlage:</u></b>	<input type="checkbox"/>	der öffentlichen ORW-Sitzung	TOP	am
	<input type="checkbox"/>	der öffentlichen ORE-Sitzung	TOP	am
	<input checked="" type="checkbox"/>	der öffentlichen BA-Sitzung	TOP 6.1	am 23.06.2026
	<input checked="" type="checkbox"/>	der öffentlichen GR-Sitzung	TOP	am 30.06.2026

## **TOP:**

**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbepark Stegen – 4. Bauabschnitt“  
- Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen  
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (Anlage)  
Teilnehmerin: Frau Patricia Schulte, fsp Stadtplanung, Freiburg**

## **Sachverhalt:**

In seiner öffentlichen Sitzung am 21.10.2025 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss zur Durchführung der Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die Offenlage wurde im Zeitraum vom 21.11. bis einschließlich 22.12.2025 durchgeführt. Im Nachgang an die Offenlage waren zahlreiche Abstimmungen erforderlich.

### 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 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.

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.

### 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.

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. Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung sind die durch die Überlagerung entfallenden Ausgleichsflächen durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren (vgl. Umweltbericht).

Die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen sollen nun entsprechend der Abwägungstabelle abgewogen werden und die Satzungen beschlossen werden.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bauausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt, die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abzuwägen und über die vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend der vorliegenden Abwägungstabelle gemäß § 2 Abs. 3 BauGB zu beschließen.
2. Der Bauausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Gewerbepark – 4. Bauabschnitt“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB jeweils als Satzung.



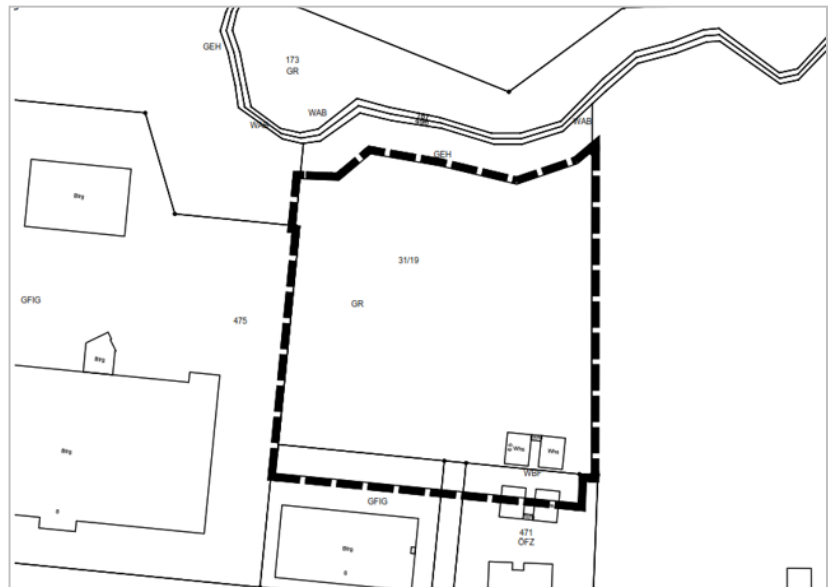
## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gewerbepark Stegen – 4. BA“

Satzungen  
Planzeichnung  
Bebauungsvorschriften  
Begründung  
Umweltbeitrag

Stand: 30.06.2026

Fassung: Satzung

gem. § 10 (1) i. V. m. § 13a BauGB





## **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 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- 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 Dächern, 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

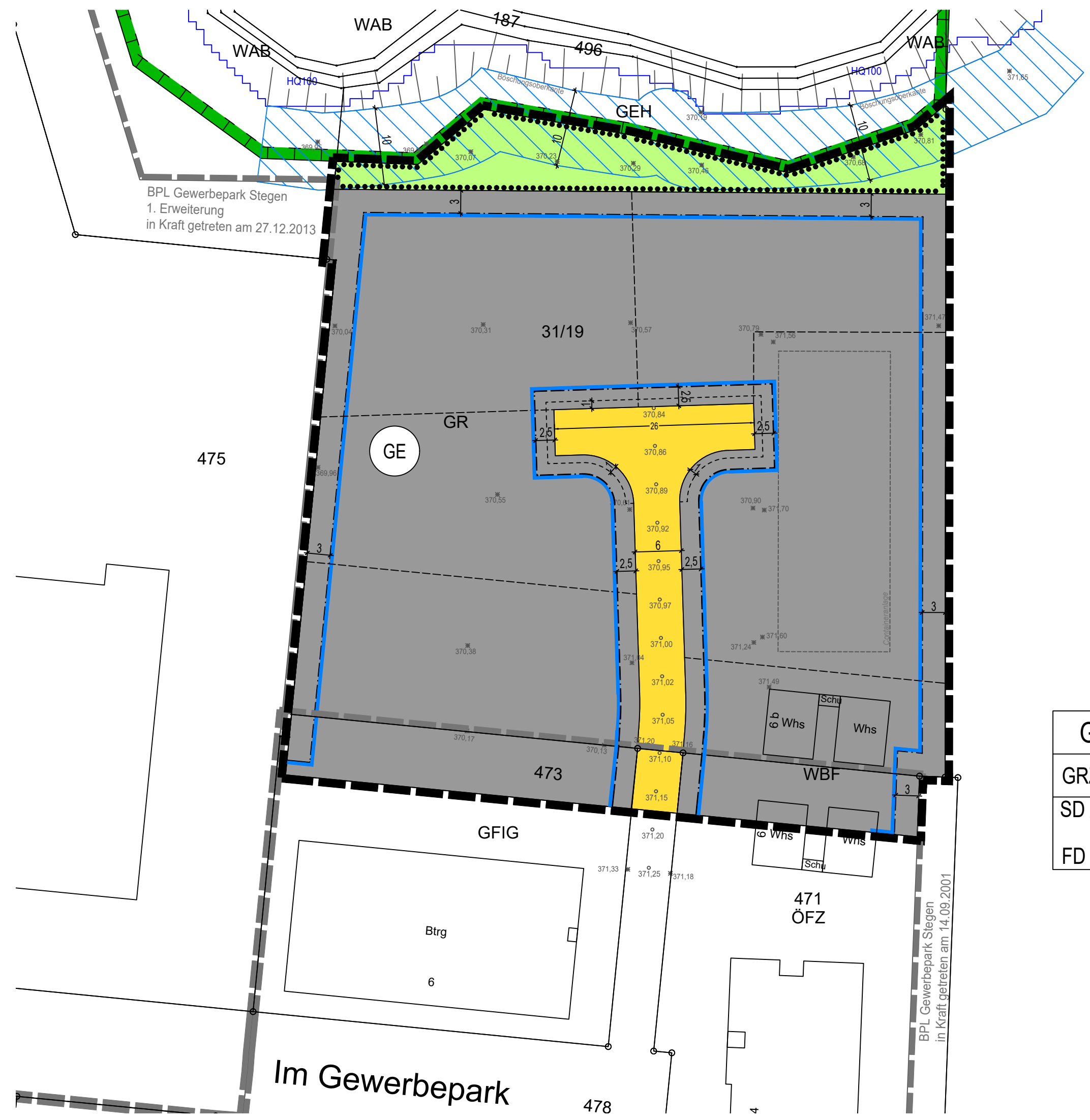
Fränzi Kleeb  
Bürgermeisterin

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 1,6
SD / PD	TH 8,0 m
FD	GH 13,0 m
	GH 9,0 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
  - Höhenlage der Verkehrsfläche (Achse) in m ü. NHN (Ingenieurbüro Büro Bölk und Gantner, Stand: 09.06.2026)
- Nachrichtliche Übernahmen** (§ 9 Abs. 6a BauGB)
- Gewässerrandstreifen
  - Überschwemmungsgebiet HQ<sub>100</sub> (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**
- FD** Flachdach 0° - 5°
  - PD** Pultdach > 5° - 15°
  - SD** Satteldach > 5° - 40°
- 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: Vermessungsbüro Meier, Stand: 19.08.2025)
  - 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	21.10.2025
Offenlage	21.11.2025 - 22.12.2025
Satzungsbeschluss	.....

**Ausfertigerungsvermerk:**  
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 .....

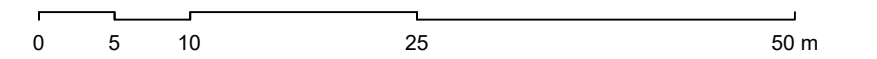
Stegen, den .....

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 Höhenreferenzsystem: DHHN 2016

### Plandaten

Planstand: 30.06.2026  
Projekt-Nr.: S-24-043  
Bearbeiter: Bu / Schu / JC  
26-06-30 BPL\_Gewerbepark 4\_BA (26-06-09).dwg



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



**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 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- 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 Die in § 8 (2) Nr. 3 (Tankstellen) und (3) Nr. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO aufgeführten Nutzungen und Ausnahmen sind nicht zulässig.

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 m<sup>2</sup> beträgt.

1.1.1.4 Die nach § 8 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sind allgemein zulässig. Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind weiterhin nur ausnahmsweise 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 Sattel- und Pultdach 8,0 m
  - maximale Gebäudehöhe (GH) bei Gebäuden mit Sattel- und Pultdach 13,0 m
  - maximale Gebäudehöhe (GH) bei Gebäuden mit Flachdach 9,0 m
- 1.3.2 Als unterer Bezugspunkt für die maximale Trauf- und Gebäudehöhe gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) an der Mitte des Gebäudes, senkrecht zur Straße gemessen.
- 1.3.3 Als Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.
- 1.3.4 Als Gebäudehöhe (GH) gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante, bzw. bei Flachdächern die obere Begrenzung der Dachbrüstung/Dachaufkantung.
- 1.3.5 Bei Pultdächern gilt der höchste Punkt des Daches (Pultfirst) nicht als Traufe, sondern als oberste Dachbegrenzungskante (Gebäudehöhe).
- 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 mit artenreichem, gebietseigenem, zertifiziertem Druschgut der Ursprungsregion Schwarzwald (Nr. 10) 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.

**Hinweis:**

Nach Möglichkeit ist die Vegetationsschicht hügelig anzubringen sowie kleine Totholzhaufen zu integrieren.

- 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 (z. B. wassergebundene Flächen, Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster) zu befestigen.
- 1.7.4 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte 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 Natriumdamplampen 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 m<sup>2</sup> 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 Bäume sind in Baumquartieren (Mindestvolumen: 12 m<sup>3</sup>, Mindestmaß der Öffnung: 8 m<sup>2</sup>, Mindestdiefe: 1,5 m) zu pflanzen und vor Überfahren zu schützen. 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.

**Hinweis:**

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde Stegen den Eigentümer verpflichten, sein Grundstück nach den getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen.

Auf die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ wird hingewiesen.

## **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 Als Dachform sind Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 0° - 5°, Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von > 5° - 15° und Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von > 5° - 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.

**2.5 Nutzung erneuerbarer Energien (§ 74 (1) Nr. 1 und 3 LBO i. V. m. § 74 (1) Satz 2 LBO)**

Die oben aufgeführten örtlichen Bauvorschriften nach § 74 (1) Satz 1 Nrn. 1 und 3 LBO gelten nicht für Vorhaben zur Nutzung erneuerbarer Energien.

### 3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

#### 3.1 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)

#### 3.2 Wasserschutzgebiet

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.



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

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

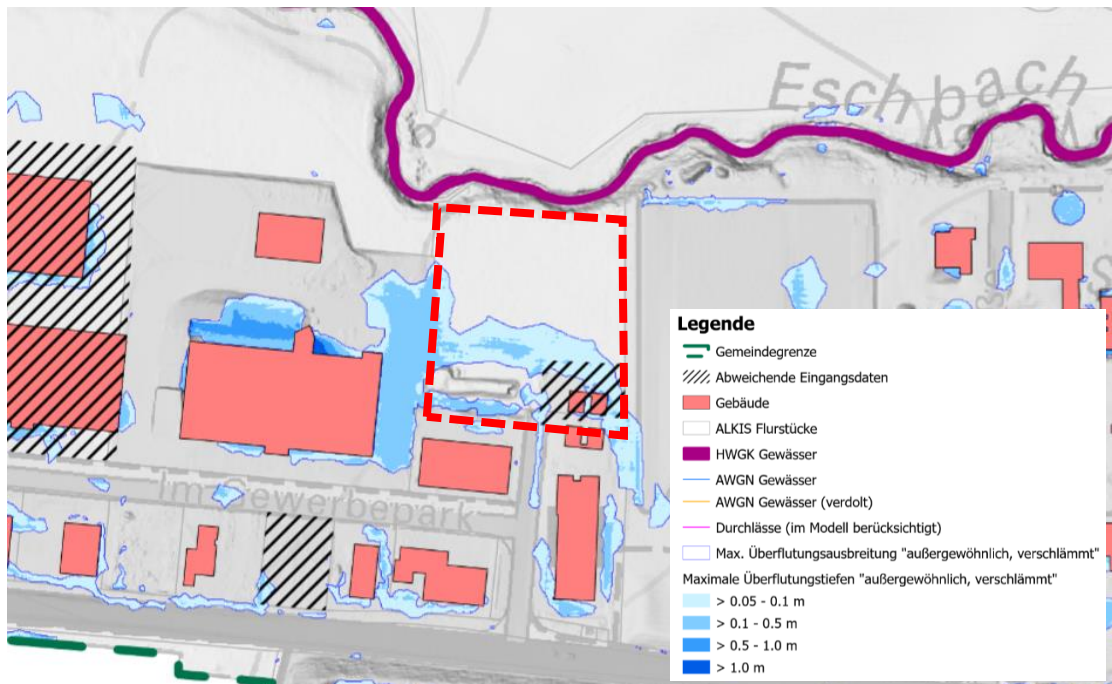
Zum Schutze des Grundwassers ist im Wasserschutzgebiet auf eine dauerhaft dichte und leicht zu kontrollierende Ableitung des Abwassers besonderen Wert zu legen. Auf die DWA-Regelwerke A-142 und M-146 wird verwiesen. An die Abwasserleitungen sind entsprechend der Gefährdungsabschätzung (hoch) besondere 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.

## **4 HINWEISE**

### **4.1 Starkregen**

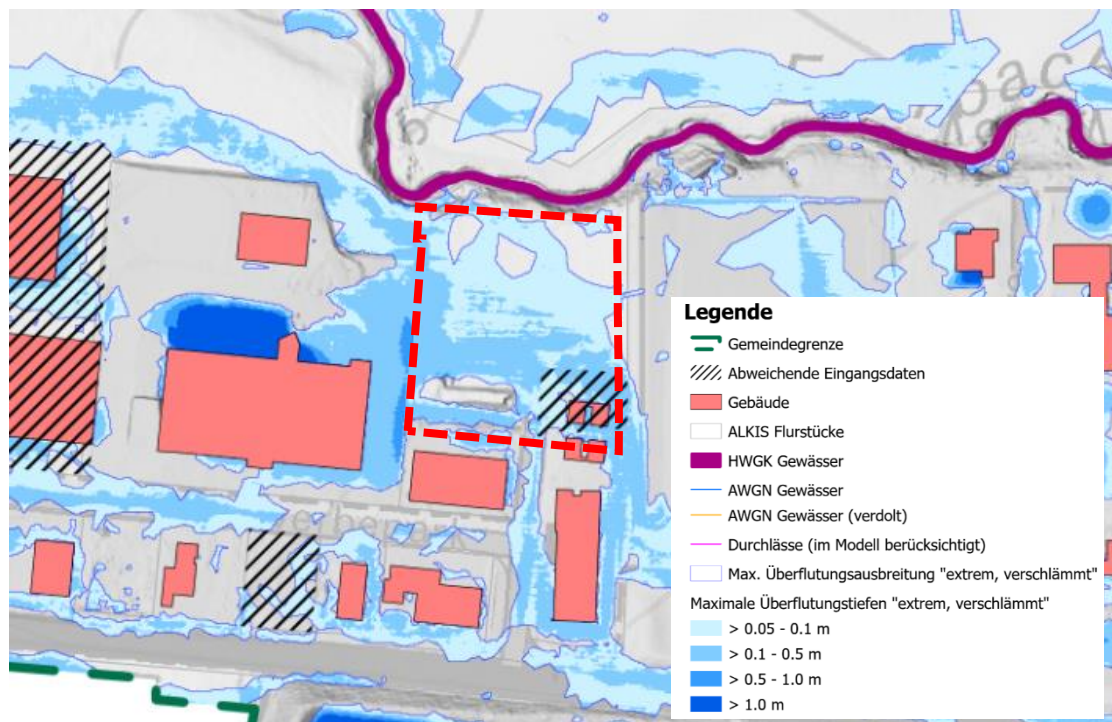
Im Rahmen des kommunalen Starkregenrisikomanagements hat die Gemeinde Stegen auf Grundlage des Leitfadens „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) ein umfassendes Handlungskonzept erarbeitet. Dieses umfasst die Erstellung von Starkregengefahrenkarten, eine Risikoanalyse sowie darauf aufbauende Maßnahmen zur Gefahrenminderung. Die Ergebnisse stehen auf der Homepage der Gemeinde Stegen zur Verfügung: <https://www.stegen.de/eip/pages/starkregenrisikomanagement-srrm.php>

Im Rahmen der Starkregengefahrenkarten der Gemeinde Stegen wird für das Plangebiet eine Betroffenheit durch seltene (ca. 35-45 mm/h), außergewöhnliche (ca. 45-65 mm/h) und extreme Starkregenereignisse (ca. 128 mm/h) dargestellt. Für die Bewertung der tatsächlichen Gefährdung sind insbesondere die Überflutungstiefen maßgeblich. Geringe Wassertiefen (z. B. 5-10 cm, in der u. s. Karten hellblau dargestellt) weisen in der Regel eine geringere Schadensrelevanz auf, während größere Wassertiefen zu relevanten Beeinträchtigungen von Gebäuden und Infrastruktur führen können. Vor diesem Hintergrund ist insbesondere das außergewöhnliche Starkregenereignis von Bedeutung, da dieses Szenario erfahrungsgemäß eine realistische Bemessungsgrundlage für die Gefährdungsbewertung darstellt und auch von den zuständigen Fachbehörden berücksichtigt wird.



Starkregengefahrenkarte mit Überflutungstiefen für ein außergewöhnliches Ereignis und schematischer Darstellung des Geltungsbereichs (rot gestrichelt) | Quelle: Gemeinde Stegen, <https://www.stegen.de/eip/pages/starkregenrisikomanagement-srrm.php>

Ergänzend ist auch das extreme Starkregenereignis in die Betrachtung einzubeziehen. Dieses dient zwar nicht als primäre Bemessungsgrundlage, ermöglicht jedoch eine Einschätzung von seltenen, aber potenziell schadensintensiven Ereignissen mit höheren Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten. Die Darstellung des extremen Szenarios trägt somit zur Vollständigkeit der Gefährdungsbeurteilung bei.



Starkregengefahrenkarte mit Überflutungstiefen für ein extremes Ereignis und schematischer Darstellung des Geltungsbereichs (rot gestrichelt) | Quelle: Gemeinde Stegen, <https://www.stegen.de/eip/pages/starkregenrisikomanagement-srrm.php>

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Grundstückseigentümer über das Risiko von Starkregenereignissen informieren und ggf. geeignete Maßnahmen zur Eigenvorsorge treffen können. Vorhaben sind so zu planen, dass anfallendes Niederschlagswasser schadlos abgeleitet werden kann.

Gemäß § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dürfen bauliche Maßnahmen die bestehenden Abflussverhältnisse nicht nachteilig verändern. Insbesondere ist sicherzustellen, dass Oberflächenabflüsse durch Starkregenereignisse weder aufgestaut noch in einer Weise umgeleitet werden, die zu Beeinträchtigungen ober- oder unterliegender Grundstücke führt.

Auf Grundlage der Starkregengefahrenkarten ist im Bereich des Plangebiets ein oberflächlicher Abfluss in Ost-West-Richtung erkennbar. Vor dem Hintergrund der geplanten baulichen Entwicklung besteht die Möglichkeit, dass dieser Fließweg beeinträchtigt wird. Daher wird im Rahmen des Bauantrags eine vertiefte Analyse der Fließwege (Fließrichtungen und Fließgeschwindigkeiten) empfohlen.

Auf den „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) wird ergänzend verwiesen. Dieser kann unter <https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/47871> unentgeltlich heruntergeladen werden.

## **4.2 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 Pflegeschritte 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.

## **4.3 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.

## **4.4 Bodenschutz**

### Allgemeine Anforderungen an den Umgang mit Boden

- Beim Abtrag, Aufträgen, Umlagern, Zwischenlagern und Wiedereinbau von Bodenmaterial gilt das Vermeidungsgebot gemäß § 7 BBodSchG sowie die Anforderungen an das Auf- und Einbringen und Umlagern von Materialien gemäß § 6

BBodSchG. Schädliche Bodenveränderungen - insbesondere Verdichtungen und Schadstoffeinträge - sind zu vermeiden.

- Erdarbeiten dürfen nur auf ausreichend abgetrocknetem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung durchgeführt werden.
- Gemäß § 202 BauGB ist ausgehobener Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

#### Ausbau, Lagerung und Wiedereinbau von Ober- und Unterboden

- Ober- und Unterboden sind schonend, separat und lagenweise auszubauen und getrennt voneinander zu lagern (BBodSchV, DIN 18915). Eine Vermischung der Bodenschichten ist unzulässig.
- Unterschiedliche Bodenhorizonte (erkennbar durch Färb-, Struktur- oder Dichte- wechsel) sind getrennt auszubauen und zu lagern.
- Ausgebauter Boden ist gemäß DIN 18915 und DIN 19639 fachgerecht zwischenzulagern und vor Verlust, Verdichtung und Verunreinigung zu schützen.
- Beim Wiedereinbau sind natürliche Schichtfolgen, Schichtmächtigkeiten und Bodenfunktionen wiederherzustellen. Verdichtungen sind nach DIN 19731 zu vermeiden.

#### Schutz zukünftiger Grün- und Versickerungsflächen

- Böden in bestehenden und geplanten Grün- und Freiflächen dürfen nicht befahren und nicht durch Baumaschinen belastet werden, sofern dies nicht zwingend erforderlich ist.
- Werden Grünflächen bauzeitlich in Anspruch genommen, sind geeignete Schutzmaßnahmen (z. B. mineralische Baustraßen, Lastverteilungsplatten, Baggermatratzen) einzurichten. Der Umfang richtet sich nach Belastungsintensität und Befahrungsfrequenz. Die technischen Normen (DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731) sind einzuhalten.
- Grün- und Freiflächen sind während der Bauzeit deutlich abzugrenzen (z. B. mit Bauzaun, Hecken, Natursteinblöcken oder Pollern).

#### Anforderungen an Baustraßen, Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerflächen

- Baustraßen sollen möglichst auf später dauerhaft befestigten Flächen angelegt werden.
- Für Baustraßen und temporäre Befestigungen sind Recycling- und Mineralbaustoffe nur gemäß den zulässigen Einbaukonfigurationen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zulässig. In Kiesschichten ist der Einsatz von Recyclingbaustoffen unzulässig; es dürfen nur natürliche Mineralbaustoffe verwendet werden.
- Zwischen der Baustoffschüttung und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand muss nach § 19 Abs. 8 EBV eine ausreichende Grundwasserdeckschicht aus bindigen Böden (Lehm, Schluff, Ton) vorhanden sein. Die geltenden Grundwasserflurabstände sind einzuhalten.

#### Auffüllungen und Geländemodellierungen

- Der humose Oberboden des Urgeländes darf nicht überschüttet werden.
- Für Geländemodellierungen und Auffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.

#### Vermeidung von Verunreinigungen und Fremdmaterial

- Stoffliche Verunreinigungen des Bodens durch Bau- oder Betriebsstoffe (Öle, Chemikalien, Betonschlämme, Bauschutt u. a.) sind auszuschließen.
- Bauschutt und sonstige Abfälle sind getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen; ein Einsatz als Auffüllmaterial ist unzulässig.

- Fremdmaterialien sind vollständig aus dem Boden zu entfernen. Eine Vermischung von Bodenmaterial mit Fremdstoffen ist unzulässig.

#### Meldepflicht bei Bodenbelastungen

- Bodenveränderungen, bei denen Gesundheitsgefahren für Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Weitergehende Ermittlungen sind mit der Behörde abzustimmen.

### **4.5 Erdmassenausgleich**

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:

- mehr Gefälle bei der Kanalisation,
- erhöhter Schutz bei Starkregen,
- Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten,
- Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung.

Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich sein sollte, sollten die Gründe hierfür in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegt werden.

Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für

- Lärmschutzmaßnahmen,
- Dämme von Verkehrswegen,
- Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.

Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist

Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.

Auf die Möglichkeit, auf der Grundlage des § 74 Abs. 3 Ziffer 1 LBO durch örtliche Bauvorschriften zu bestimmen, dass die Höhenlage der Grundstücke erhalten oder verändert wird, um überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

#### **4.6 Bodenkunde**

Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Des Weiteren sollte vorrangig die Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten verwendet werden, da diese im Vergleich zur BK50 lokale Bodeneigenschaften abbilden. Sollte für das Plangebiet keine Bodenfunktionsbewertung nach digitaler Bodenschätzung vorliegen, ist die Bodenfunktionsbewertung nach ALK und ALB heranzuziehen.

Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird empfohlen.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

#### **4.7 Geologie**

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Älterer Auenlehm" und "Neuenburg-Formation" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Paragneis" im Untergrund zu erwarten.

#### **4.8 Geotechnik**

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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

#### **4.9 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](mailto: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 Unterbrechungen im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

#### **4.10 Sichtfelder an Grundstückszufahrten**

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

#### **4.11 Klimaanpassung**

Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert. Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)

Laut Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) vom 25.03.2021 ist beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel zu versehen ist. Außerdem ist ein Ladepunkt einzuplanen. Bei der Planung von Neubaugebieten ist es ratsam, eine ausreichende Dimensionierung der Netzinfrastuktur für die Installation von Ladeinfrastruktur zu berücksichtigen. Das bedeutet beispielsweise die Verlegung von Leerrohren und ausreichend dimensionierten Stromleitungen für zukünftige Ladeinfrastruktur, z. B. für elektrische Nutzfahrzeuge des Unternehmens (Elektro-Gabelstapler u. a.).

#### **4.12 Kampfmittel**

Aufgrund der umfassenden Kriegsschäden und Bombardierungen während des Zweiten Weltkriegs ist es ratsam, vor jeder Baumaßnahme eine Gefahrenverdachtserforschung durchzuführen. Dazu gehört die Auswertung von Luftbildern der Alliierten, um mögliche Kampfmittelbelastungen zu identifizieren. Im Bebauungsplanverfahren wurde keine Auswertung durchgeführt, sodass die Bauflächen als potenzielle Kampfmittelverdachtsflächen eingestuft sind.

Stegen, den

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://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 10-12 cm*

*Mindestqualität der Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm*

**Artenempfehlung für standortgerechte, heimische Bäume**

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarze Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Edelkastanie
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<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**

<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 Bauungsplan .....	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 .....	9
3.3	Bauweise .....	10
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	10
3.5	Private Grünfläche .....	10
3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	10
3.7	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen...	11
3.8	Dächer .....	11
3.9	Gestaltung un bebauter Flächen bebauter Grundstücke .....	11
3.10	Niederspannungsfreileitungen.....	12
3.11	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser.....	12
3.12	Nutzung erneuerbarer Energien .....	12
4	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES .....	12
5	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT.....	12
6	BODENORDNUNG.....	12
7	KOSTEN.....	12
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	13

## **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:

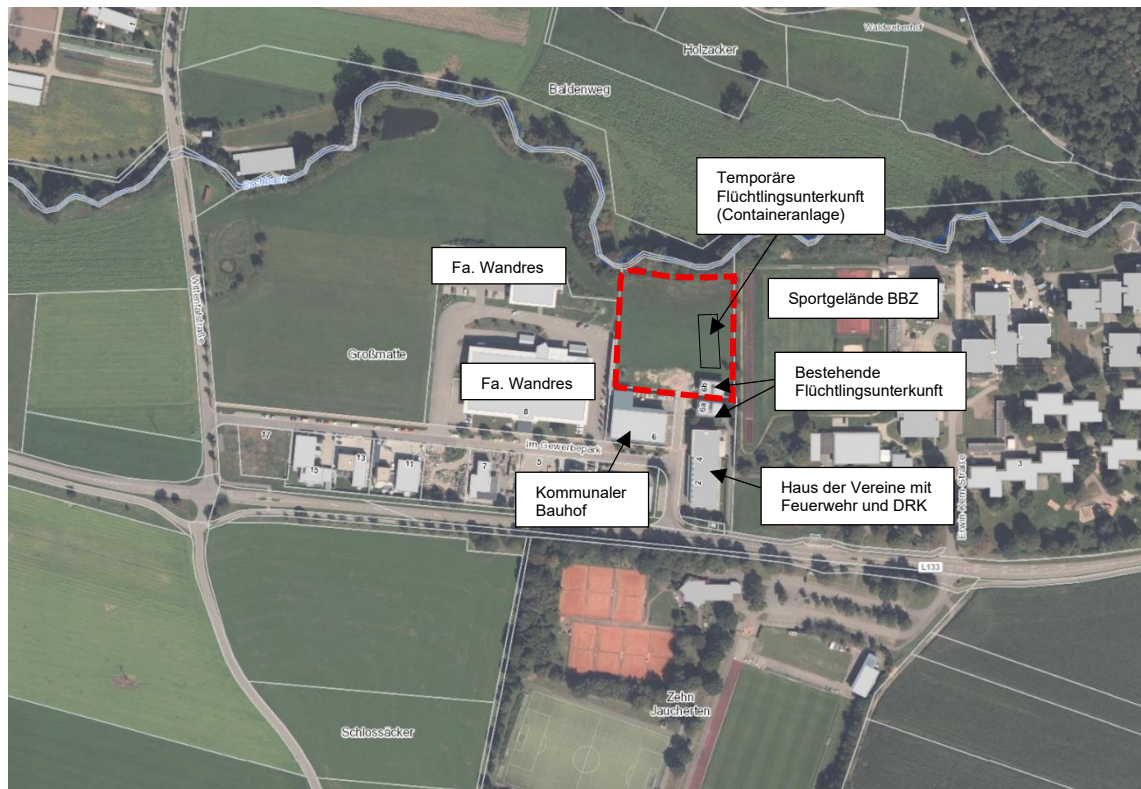
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Stärkung der Gemeinde Stegen als attraktiver und nachhaltiger Gewerbestandort,
- Ansiedlung/Schaffung von Arbeitsplätzen,
- Sicherung einer ökonomischen Erschließung,
- Schaffung einer Planungsgrundlage für Gemeinschaftsunterkünfte,
- Festsetzung 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 Süden wird das Gebiet durch den kommunalen Bauhof sowie eine in massiver Holzbauweise errichtete Flüchtlingsunterkunft (Gebäude Nr. 6a) und das Haus der Vereine mit Feuerwehr und DRK; im Westen durch einen bestehenden Gewerbebetrieb (Fa. Wandres) gefasst. Im Osten befindet sich der Sportplatz des staatlichen sonderpädagogischen Bildungs- und Beratungszentrums (BBZ) mit Internat, Förderschwerpunkt Hören. Im Norden wird das Gebiet durch den Eschbach mit seinem gewässerbegleitenden Baumbestand begrenzt.

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 (Gebäude 6c), die der temporären Unterbringung von Geflüchteten dient. 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, so dass 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)

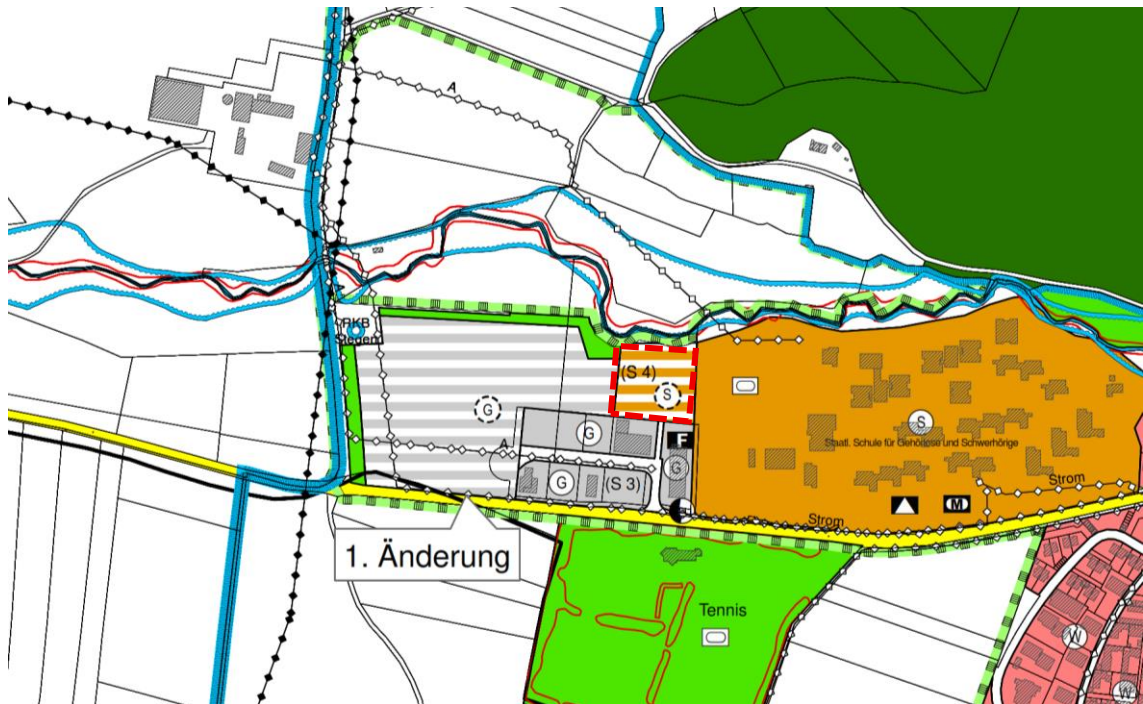
### 1.3 Flächennutzungsplan

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. Bedarf für die bislang dargestellte geplante Sonderbaufläche (S 4) als Erweiterungsoption für das BBZ besteht hingegen nicht.

Die Flächen des heutigen Gewerbeparks sowie das vorliegende Plangebiet waren ursprünglich als landeseigene Flächen für das staatliche Bauvorhaben sonderpädagogische Bildungs- und Beratungszentrum (BBZ) beziehungsweise dessen Erweiterung vorgesehen. Bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark Stegen“, der am 14.09.2001 in Kraft getreten ist, bestand jedoch kein konkreter Landesbedarf für diese Nutzung. Vor diesem Hintergrund wurden die Flächen von der Gemeinde Stegen erworben und einer gewerblichen Entwicklung zugeführt. Diese Bedarfslage hat sich bis heute nicht geändert. Ein zusätzlicher Flächenbedarf für BBZ-Zwecke ist aktuell nicht erkennbar. Im bestehenden BBZ bestehen vielmehr Leerstände, sodass Räumlichkeiten bereits der Gemeinde zur Nutzung angeboten wurden. Darüber hinaus ist ein Sanierungsbedarf der vorhandenen Bausubstanz festzustellen, der die Nutzbarkeit und Erweiterungsfähigkeit weiter einschränkt. Demgegenüber besteht ein konkreter und kurzfristiger Bedarf an gewerblichen Bauflächen. Der Gemeinde liegen entsprechende

Erweiterungs- und Ansiedlungsanfragen vor, die mit den derzeit verfügbaren Flächen nicht gedeckt werden können. Vor diesem Hintergrund überwiegen in der Abwägung die Belange der gewerblichen Entwicklung gegenüber einer weiteren Vorhaltung der Fläche für BBZ-Zwecke.

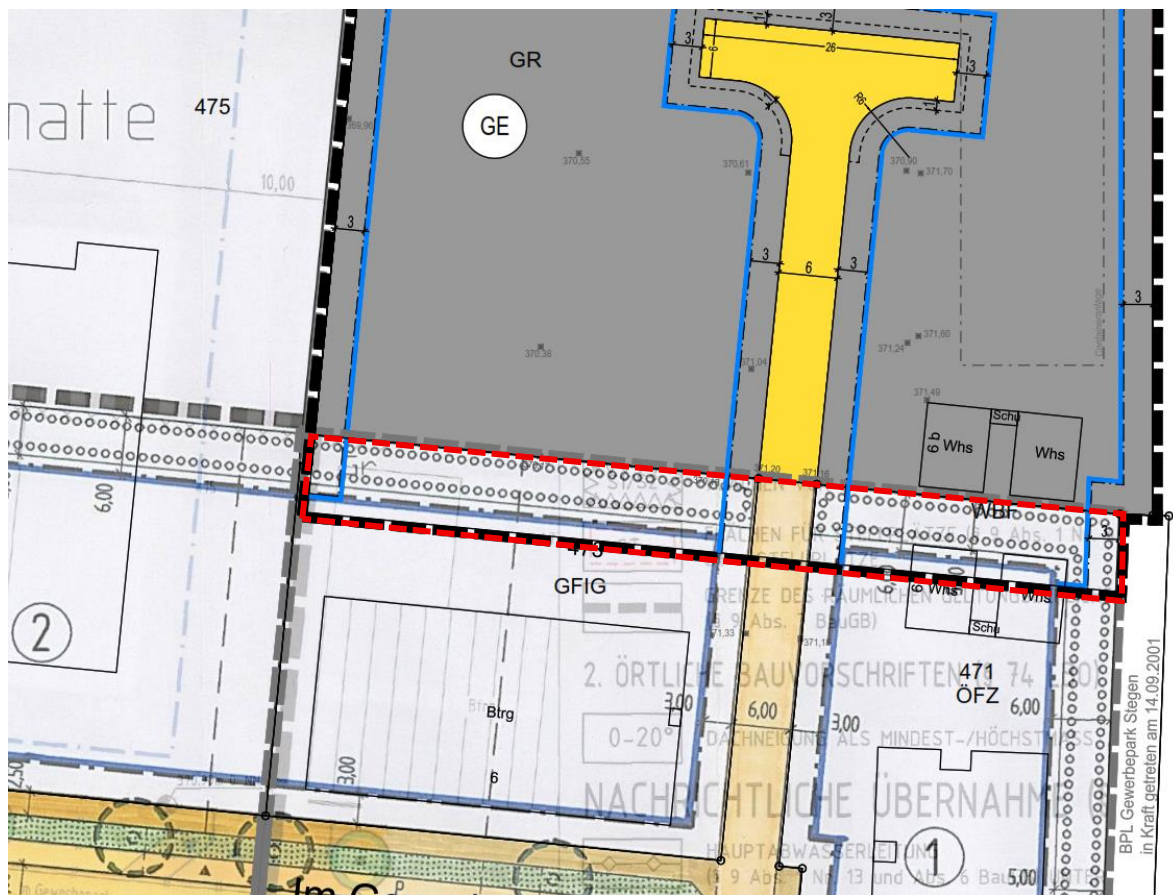


Ungefähre Lage des Plangebiets (rot gestrichelt) im Flächennutzungsplan des GVV Dreisamtal von 2011 (o. M.)

#### 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. Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung sind die durch die Überlagerung entfallenden Ausgleichsflächen durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren (vgl. Umweltbericht).



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

### 1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein räumlich gefasstes Grundstück, das planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet ist, jedoch nach einer Gesamtwürdigung der örtlichen Gegebenheiten städtebaulich dem bestehenden Siedlungsbereich zuzurechnen ist. Ausschlaggebend hierfür sind die räumliche Fassung durch die bestehende Bebauung im Süden und Westen, den Eschbach im Norden sowie den Sportplatz im Osten, der als ortsbildprägendes und funktional integriertes Element der Ortslage wirkt. Das Plangebiet stellt sich damit nicht als Teil des offenen Landschaftsraums dar, sondern als baulich eingefasste Fläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Die Planung führt zu keiner Ausdehnung oder Verlagerung des bestehenden Siedlungsrandes, sondern bewegt sich innerhalb des bereits vorgeprägten und tatsächlich wahrnehmbaren Siedlungsgefüges. 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 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert deutlich unterschritten, da der gesamte Änderungsbereich lediglich eine Größe von rund 7.000 m<sup>2</sup> 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**

21.10.2025	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.
21.11.2025 bis 22.12.2025	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 19.11.2025 mit Frist bis 22.12.2025	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 Straßenplanung (Stand 08.06.2026) wurde vom Ingenieurbüro Bölk und Ganter aus Neuenburg am Rhein erarbeitet und dem Bebauungsplan zugrunde gelegt.

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 m<sup>3</sup>/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 jeglicher Art (z. B. Spielhallen, Diskotheken, Tanzlokale, Nachtlokale) 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 m<sup>2</sup> zu verkaufen.

Kirchliche, kulturelle und soziale Anlagen sind allgemein zulässig, um die bereits bestehende und bewährte Nutzungsmischung im Gewerbepark planungsrechtlich abzubilden. Ziel ist es, den Gewerbestandort in seiner Funktion zu sichern und zugleich ergänzende Nutzungen der Daseinsvorsorge zu ermöglichen, ohne den gewerblichen Charakter des Gebiets in Frage zu stellen. Bereits heute bestehen im Plangebiet und in unmittelbarer Umgebung entsprechende Nutzungen, etwa zwei Unterkünfte für Geflüchtete sowie gemeinschaftlich genutzte Einrichtungen wie das Haus der Vereine mit Feuerwehr und DRK. Diese Nutzungen zeigen, dass sich derartige Einrichtungen funktional und

städtebaulich in den kleinteilig strukturierten Gewerbepark integrieren lassen, ohne die gewerbliche Prägung zu verdrängen oder zu relativieren. Der Bebauungsplan dient der Sicherung der bestehenden Nutzungen und eröffnet zugleich die Möglichkeit, bei künftigen Bedarf kirchliche, kulturelle und soziale Anlagen, wie eine weitere Unterkunft für Geflüchtete, zuzulassen. Die generelle Zulässigkeit dieser Nutzungen schafft planungsrechtliche Klarheit und vermeidet aufwendige Einzelfallprüfungen im Rahmen von Ausnahmegenehmigungen. Anlagen für gesundheitliche Zwecke hingegen sind nur ausnahmsweise zulässig, da sie erhöhte Anforderungen an den Immissionsschutz stellen und zu Nutzungskonkurrenzen um gewerblich nutzbare Flächen führen können. Die Ausnahmeregelung ermöglicht es, im Einzelfall städtebaulich verträgliche Vorhaben zuzulassen, ohne den gewerblichen Schwerpunkt des Plangebiets aufzugeben.

### 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 Sattel- und Pultdach 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 auf 9,0 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. Die Festsetzung zum Rücksprung des Attikageschosses bezieht sich auf alle dem Straßenraum zugewandten Gebäudeseiten. Im Bereich des Wendehammers kann dies dazu führen, dass ein Gebäude auf mehr als einer Fassade als straßenzugewandt gilt und der Rücksprung entsprechend auf mehreren Seiten einzuhalten ist. Diese Regelung ist städtebaulich gewollt, da gerade in dem räumlich exponierten Straßenend- und Wendebereich eine übermäßige Präsenz des Baukörpers im Straßenraum vermieden und eine angemessene Einbindung in das Straßenbild sichergestellt werden soll.

Als unterer Bezugspunkt der Trauf- und Gebäudehöhen (TH und GH) gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte). Damit werden die künftigen Gebäude im Bereich der maximal zulässigen Gebäudehöhe der angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne „Gewerbepark Stegen“ und „Gewerbepark Stegen – Erweiterung“ liegen (maximal zulässige Wandhöhe 8 m bzw. 10 m und maximal zulässige Firsthöhe 13 m), sodass sich die künftige Bebauung in die Höhenentwicklung der angrenzenden gewerblich genutzten Gebäude einfügt.

Des Weiteren werden klarstellende und auslegungssichere Regelungen zu den oberen Bezugspunkten (TH und GH) getroffen.

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.

### **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. Für die Pflanzung von Bäumen sind Mindestgrößen der Baumquartiere vorgegeben, um ein gesundes Anwachsen und eine langfristige Entwicklung sicherzustellen. 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. Örtliche Bauvorschriften

### **3.8 Dächer**

Entsprechend der Gestaltungsvorschriften der angrenzenden Bebauungspläne und damit entsprechend der angrenzenden Bestandsbebauung sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5°, Pultdächer mit einer Dachneigung von > 5° bis 15° und Satteldächer mit einer Dachneigungen von > 5° 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 und Fensterflächen) ebenfalls nicht zulässig.

### **3.9 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.

### **3.10 Niederspannungsfreileitungen**

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

### **3.11 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser**

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

### **3.12 Nutzung erneuerbarer Energien**

Durch die LBO-Novelle 2025 wurde § 74 (1) LBO dahingehend verschärft, dass Regelungen in örtlichen Bauvorschriften nach § 74 (1) Nrn. 1 und 3 LBO, die die Nutzung erneuerbarer Energien einschränken, zum 28.09.2025 von Gesetzes wegen (vgl. § 74 (1) Satz 3 LBO) unwirksam werden. Es wird daher klargestellt, dass die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 (1) Nrn. 1 und 3 LBO nicht für die Nutzung erneuerbarer Energien gelten, damit die Regelungen in örtlichen Bauvorschriften nach § 74 (1) Nr. 1 LBO und nach § 74 (1) Nr. 3 LBO die Nutzung erneuerbarer Energien nicht einschränken.

## **4 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.

## **5 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.

## **6 BODENORDNUNG**

Die Grundstücksneubildungen können durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

## **7 KOSTEN**

Die Planungskosten werden von der Gemeinde Stegen getragen.

**8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

Gewerbegebiet GE	ca.	6.123 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca.	454 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	ca.	502 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>7.079 m<sup>2</sup></b>

Stegen, den

**fsp.stadtplanung**

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

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

## Bebauungsplan „Gewerbepark Stegen – 4. BA“ Gemeinde Stegen

Stand: 30.06.2026

**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.flawermuth.de

**Bearbeitet:** 09.06.2026 *Hoerber*

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1 Einleitung .....</b>	<b>3</b>
<b>2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltbelange .....</b>	<b>4</b>
2.1 Arten / Biotope und biologische Vielfalt .....	4
2.2 Geologie/Boden .....	6
2.3 Fläche .....	10
2.4 Klima / Luft .....	10
2.5 Wasser .....	11
2.5.1 Grundwasser .....	11
2.5.2 Oberflächenwasser .....	12
2.6 Landschafts- und Ortsbild .....	12
2.7 Landschaftsbezogene Erholung .....	13
2.8 Mensch / Wohnen .....	14
2.9 Kultur- und Sachgüter .....	14
2.10 Sparsame Energienutzung .....	14
2.11 Umweltgerechte Ver- und Entsorgung .....	15
<b>3 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen .....</b>	<b>15</b>
<b>4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht- Durchführung der Planung .....</b>	<b>16</b>
<b>5 Darstellung der Alternativen .....</b>	<b>16</b>
<b>6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung .....</b>	<b>16</b>
<b>7 Externe Ausgleichsmaßnahmen .....</b>	<b>19</b>
<b>8 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>21</b>
<b>9 Literatur .....</b>	<b>22</b>
<b>10 Pflanzliste .....</b>	<b>23</b>

## Anlagen

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

**Anlage 2:** Maßnahmenplan der Externen Ausgleichsmaßnahme E1 (Büro FLA Wermuth, Stand: 11.06.2026)

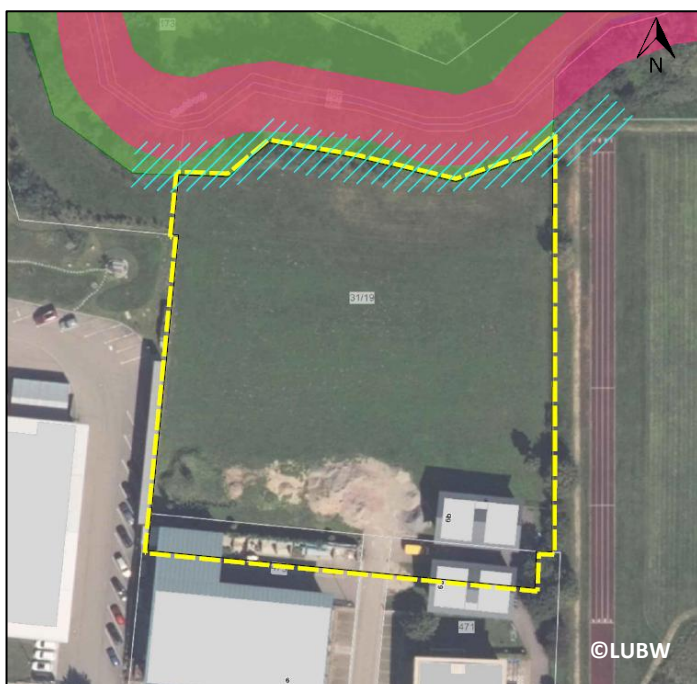
## 1 Einleitung

Der vorliegende Fachbeitrag ist Bestandteil des Bebauungsplans „Gewerbepark Stegen – 4. BA“ in Stegen und wird diesem angehängt. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 31/19 sowie Kleine Teile der Flurstücke Nr. 471, 473 sowie 478, Gemarkung Stegen, Gemeinde Stegen.

Die Gemeinde Stegen strebt an, mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark Stegen – 4. BA“ den bestehenden Gewerbepark bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Stegen – 4. BA“ überlagert einen Teilbereich des am 14.09.2001 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Gewerbepark Stegen“. 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.

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

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 Tresse (*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 beigefügt (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 nach der digitalen Bodenkarte Baden-Württemberg (Maßstab 1:50.000) 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).

Eine flurstücksgenaue Bodenbewertung nach der „ALK“ bzw. dem „ALB“ auf dem Flurstück Nr. 31/19 ergibt im Hinblick auf die **natürliche Bodenfruchtbarkeit** sowie hinsichtlich seiner Funktion als **Ausgleichskörper im Wasserkreislauf** eine hohe Bedeutung (Bewertungsklasse 3,0). Als **Filter und Puffer für Schadstoffe** hat der vorkommende Bodentyp eine mittlere bis hohe Bedeutung (Bewertungsklasse 2,5). Als **Standort für naturnahe Vegetation** wird die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch nicht erreicht. Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen beträgt 2,83 (hoch).

Die überplante öffentliche Grünfläche des Bebauungsplans „Gewerbepark Stegen“ nördlich der Flurstücke Nr. 473 und 471 liegt innerhalb anthropogen stark veränderter bzw. beeinträchtigter Böden in Gewerbegebietslage. In solchen Fällen ist es zulässig, die Böden in Bezug auf deren Funktionserfüllung, Funktion im Wasserkreislauf, Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen, als Standort für Kulturpflanzen und als Standort für die natürliche Vegetation, pauschal der Bewertungsklasse „1“ (gering) zuzuordnen (siehe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, LUBW 2024).

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:

Die folgenden Hinweise und Bestimmungen sollen dazu dienen, den Erhalt und Schutz des Oberbodens sowie kulturfähigen Unterbodens vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Gesetzliche Grundlage ist das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG).

- Hinweise und Bestimmungen zum Bodenschutz
- Bei der Benutzung von Boden (Befahren, Lagern, usw.) sowie beim Abgraben, Aufträgen, Umlagern und Zwischenlagern von Bodenmaterial gilt das Vermeidungsgebot zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 BBodSchG einschließlich der Anforderungen an das Auf- und Ein-bringen und Umlagern von Materialien nach §6 BBodSchG. Schädliche Boden-veränderungen (Bodenverdichtungen, Schadstoffeinträge, etc.) sind vorsorglich zu vermieden.
- Neben den allgemeinen Bestimmungen und Rechtsvorschriften sind insbesondere die Vorschriften der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und der Ersatzbaustoffverordnung für die (Weiter)Verwertung von Bodenmaterial zu beachten und anzuwenden.
- Bodenabtrag darf nur im erforderlichen Umfang erfolgen.
- Die Böden zukünftiger Grünflächen sind vor baulichen Beeinträchtigungen zu schützen, insbesondere vor Befahrungen und dadurch ausgelöste Verdichtungen. Dazu sind diese Flächen als Tabuflächen eindeutig zu kennzeichnen und abuzäunen.
- Ober- und Unterboden sind entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 schonend und getrennt voneinander auszubauen. Sie dürfen nicht vermischt und müssen getrennt voneinander gelagert werden. Im Unterboden weisen Farbunterschiede, zunehmender Steingehalt, Veränderung der Musterung und/oder der Dichte auf einen Horizontwechsel hin. Unterböden mit unterschiedlichen Stein-gehalten, Farben, Mustern und/oder Dichte (Horizonte) sind getrennt auszubauen und zu lagern.
- Ausgebauter Boden (z. B. Mutter- bzw. Oberboden) ist fachgerecht entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 zwischenzulagern und im nutzungsfähigen Zustand zu erhalten.
- Beim Wiedereinbau sind die natürlichen Schichtfolgen und -mächtigkeiten aus Ober- und Unterboden und Untergrund wiederherzustellen. Dabei sind übermäßige Verdichtungen entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 zu vermeiden.
- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden, z.B. für die Gestaltung von Grünanlagen oder für Rekultivierungs- und

Bodenverbesserungsmaßnahmen. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

- Alle Bodenarbeiten sind entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 nur bei geeigneter, möglichst trockener Witterung bis zu maximal steif-plastischer Konsistenz zulässig; nach ergiebigen Niederschlägen, bei Bildung von Pfützen oder weich-plastischer Konsistenz sind den Boden beeinträchtigende Arbeiten einzustellen. Nur Böden mit geeigneten Mindestfestigkeiten dürfen befahren, aus- oder eingebaut werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten. Hinweis: Böden in den Konsistenzbereichen ko1 und ko2 (fest bis halbfest) können gut bearbeitet und befahren werden. Konsistenz „halbfest“: Bodenfarbe dunkelt bei Wasserzugabe nach, Bodenmaterial ist noch ausrollbar, aber bröckelnd, lässt sich nicht kneten. Für Böden im Konsistenzbereich ko3 (steif-plastisch) können die Arbeiten unter Berücksichtigung des „Nomogramm zur Ermittlung des maximal zulässigen Kontaktflächendruckes“ fortgesetzt werden. Konkrete Hinweise zur Bestimmung der Konsistenz finden sich in den DIN-Normen 18915 und 19639 (Konsistenzklasse 4 und größer).
- Im Rahmen der Ausführungsplanung sind Flächeneinteilungen, Befahrungsstrecken bzw. Baustraßen, geeignete Maschinenteknik und die Logistik der Bodenarbeiten detailliert auszuarbeiten und ggf. mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Bodenarbeiten (Abtrag, Auftrag, Befahrung, Umlagerung, Zwischenlagerung, usw.) dürfen nur mit Kettenfahrzeugen geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht durchgeführt werden; der zulässige maximale Kontaktflächendruck bzw. die zulässige maximale Bodenpressung von maximal 0,4 kg/cm<sup>2</sup> ist einzuhalten. Darüber hinaus sind die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19713) jeweils zu beachten und einzuhalten.
- Witterungsbedingte Baustillstandszeiten zur Vermeidung schädlicher Bodenverdichtungen sind einzuplanen. Bei kritischen Wetterlagen (insbesondere Regen, Schnee und Tauwetter) sind die Bautätigkeiten einzustellen.
- Eine Vermischung von Bodenmaterial mit Fremdmaterialien und Bauabfällen ist unzulässig. Eventuelle Fremdmaterialien sind rückstandslos zu entfernen.
- Müssen Böden zukünftiger Grünflächen bauzeitlich in Anspruch genommen werden, sind diese durch geeignete Befestigungen vor Verdichtungswirkungen zu schützen. Aufgrund der Verdichtungsempfindlichkeit der vorliegenden Böden sind besondere Schutz- und Minimierungsmaßnahmen zu treffen, um nachhaltige Bodenschadverdichtungen zu vermeiden. Die Befestigungsarten - wie mineralische Baustraßen, Stahlplatten, koppelbare Lastverteilungsplatten, Baggermatratzen etc.- der bauzeitlich genutzten Bodenflächen sind anhand der baulichen Nutzungsintensität (Achslasten / spezifische Bodendrücke und Laufwerkstypen, Befahrungsfrequenzen) auszuwählen. Die hierfür geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu

beachten und ein-zuhalten. Wenn keine Baustraßen angelegt werden, sind für die Befahrung last-verteilende Platten (sog. Baggermatratzen oder Holzbohlen) vorzuhalten. Befestigte Baustraßen (geschüttet mit definiertem Aufbau) sind vorzugsweise auf (oberhalb) dem Mutterboden (Oberboden) anzulegen, sofern der Oberboden ausreichend trocken und tragfähig ist (geschlossene Grasnarbe). Unbefestigte Befahrungswege dürfen nur bei ausreichend trockenem und tragfähigem Boden (geschlossene Grasnarbe) und nur mit Raupenfahrzeugen mit geringer Boden-pressung sowie mit geringem Gesamtgewicht befahren werden.

- Eine Stabilisierung des anstehenden Bodens mit Kalk-/Zementgemischen ist verboten.
- Als mineralische Schüttungen sind nur natürliche Gesteinskörnungen zulässig. Der Einsatz von Recyclingmaterial ist unzulässig. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben Arbeitsgraben, usw.) benutzt werden.
- Für Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sind - soweit möglich - bereits versiegelte Bereiche zu verwenden.
- Baubedingte erhebliche Verdichtungen sind vor der abschließenden Herstellung der Grünflächen mit geeigneter dynamischer (Tief-) Lockerungstechnik zu beseitigen, z.B. mit einem Stechhublockerer. Bei Mutterbodenauftrag sind baubedingte Verdichtungen vor Wiederauftrag des Mutterbodens zu beseitigen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung, usw., ist der Mutterboden des Ur-geländes im Vorfeld abzuschleppen (keine Überschüttung). Für die Auffüllung darf ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) verwendet werden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken und Oberflächenbefestigungen sind möglichst durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen, usw., werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Die Art und Weise der erforderlichen weitergehenden Sachverhaltsermittlung ist mit der Untere Bodenschutzbehörde abzustimmen.

#### Auswirkungen:

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

Bei Vorhaben, bei denen auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 ha auf den Boden eingewirkt wird, ist gemäß § 2 Abs. 3 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ein **Bodenschutzkonzept** (BSK) vorzulegen.

### 2.3 Fläche

#### Bestand:

Das Planungsgebiet umfasst das Flurstück Nr. 31/19 (Gemarkung Stegen). Bei dem Gebiet handelt es sich um eine ca. 7.079 m<sup>2</sup> 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:

Die Auswirkungen auf den Umweltbelang Fläche beziehen sich auf den Grad der Neuversiegelung und entsprechen den Auswirkungen auf den Umweltbelang Boden. Durch die Bebauungsplanänderung werden zwei kleine südlich gelegenen, öffentlichen Grünflächenbereiche überplant. Bei den Grünflächen handelt es sich um eine Fläche mit grünordnerischen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen des überlagernden Bebauungsplans „Gewerbepark Stegen“.

### 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 vereinzelt 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 vereinzelt 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.

**Tabelle 1:** Wechselwirkungsbeziehungen der Umweltbelange (nach Schrödter 2004, verändert)

	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima	Land- schaftsbild
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

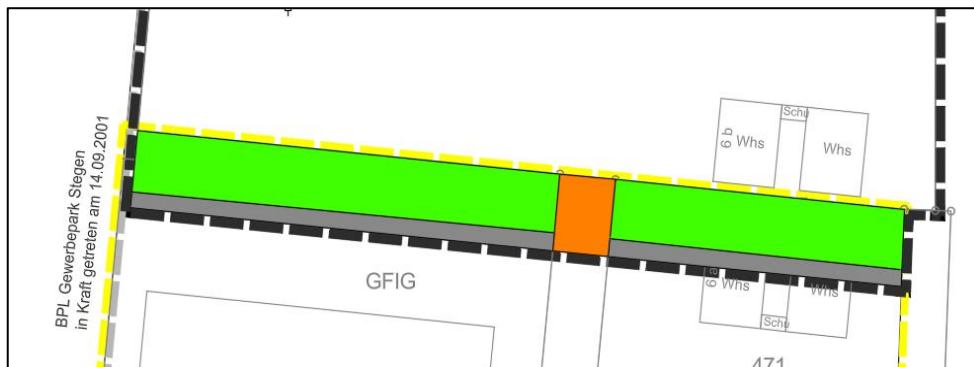
Da mögliche weitere Eingriffe bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans zulässig waren, ist in Anwendung von § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da das Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird.

Südlich des Plangebiets wird auf einer Fläche von 402m<sup>2</sup> eine grünordnerische Festsetzung des überlagernden Bebauungsplans „Gewerbepark Stegen“ überplant (s. Abb. 2). Auf der Fläche ist folgendes in den Bebauungsvorschriften unter 10.5 festgehalten: „Die 5 m breite Gehölzpflanzung im Osten und Norden des Planungsgebietes dient der Eingrünung des Baugebietes und als Immissionschutz gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen. Sie ist locker mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß der Artenliste auszuführen, um der heimischen Tierwelt Lebensraum bieten zu“

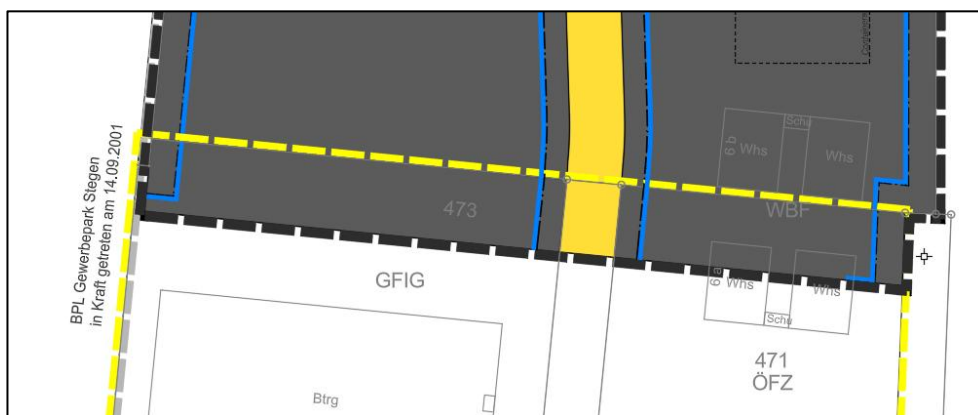
Da es sich hierbei um eine rechtskräftige Festsetzung mit naturschutzrechtlicher Ausgleichsfunktion handelt, muss der Eingriff in diesen Bereich trotz des angewendeten Verfahrens nach § 13a BauGB ausgeglichen werden.



**Abb. 2:** Grenze des bestehenden Bebauungsplans „Gewerbepark Stegen“ (grau umrandet) sowie der Überlagerung der öffentlichen Grünfläche (punktierter, grün-umrandete Markierung) durch den Bebauungsplan „Gewerbepark Stegen – 4. BA“ (Schwarz umrandet).



**Abb. 3:** Überlagerte öffentliche Grünfläche (Grün) des Bebauungsplans „Gewerbepark Stegen“ auf den Flurstücken Nr. 471 und 473 sowie Verkehrsfläche (Orange), Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbepark Stegen“ (gelb gestrichelt) sowie des geplanten Bebauungsplans „Gewerbepark Stegen – 4. BA“.



**Abb. 4:** Planung des Gewerbegebietes (grau) auf dem Flurstücken Nr. 471 und 473 der überlagerten öffentlichen Grünfläche des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbepark Stegen“ (gelb gestrichelt) sowie des geplanten Bebauungsplans „Gewerbepark Stegen – 4. BA“.

### Beschreibung der Biotoptypen der Bestandsfläche

#### Biotoptypen

##### *Feldhecke mittlerer Standorte (41.22)*

Gemäß dem Bebauungsplan „Gewerbepark Stegen“ ist nördlich der Flurstücke Nr. 473 und 471 eine öffentliche Grünfläche (F1-Fläche) mit der „Anlage von 5 m breiten Gehölzpflanzungen entlang der Baugebietsgrenzen im Norden, Westen, Osten und Süden mit standortgerechten, heimischen Gehölzen als Lebens- und Rückzugsraum für Tierarten, zur optischen Einbindung in die Landschaft und als Immissionsschutz“ geplant. Auf Grundlage dessen wird für die Bilanzierung des Eingriffs die nun überplante F1-Fläche als Feldhecke mittlerer Standorte bewertet (siehe Bestandsplanung in Abb. 3).

Für die Bewertung wird der Normalwert herangezogen.

	Normalwert	Wertspanne
Feinmodul:	17	10 - 17 - 27

Bestandsbewertung: 17 Ökopunkte/m<sup>2</sup>

### Bewertung der Eingriffe und des Ausgleichs der Biotope

**Tabelle 2:** Eingriffs- Ausgleichsbilanz für den Bereich der überplanten grünordnerischen Festsetzung mit Ausgleichsfunktion.

Nr.	Nutzung	m <sup>2</sup>	Fein-/ Planmodul	ÖP	Gesamt ÖP
<b>Bestand</b>					
1.	Feldhecke mittlerer Standorte (41.22)	402	10 - 17 - 27	17	6.834
<i>Summe</i>		402			6.834
<b>Planung</b>					
1.	Allgemeines Wohngebiet WA 402 m <sup>2</sup> mit GRZ 0.8				
1.1	max. Versiegelung incl. Nebenanlagen (80%) (60.10)	322	1	1	322
1.2	Kleinen Grünfläche (20%) (60.50)	80	4	1	80
<i>Summe</i>		402			402
<b>Kompensationsdefizit</b>					<b>6.432</b>

Durch die Eingriffe in den Umweltbelang Arten/Biotope entsteht ein **Kompensationsdefizit** von **6.432 Ökopunkten**.

### Bewertung der Eingriffe in den Boden

Der Umweltbelang Boden wird gemäß der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW, 2024) mit seinen einzelnen Bodenfunktionen bilanziert:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Sonderstandort für naturnahe Vegetation.

Mit Hilfe von Kenngrößen des Bodens werden diese Funktionen entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit in die Bewertungsklassen 0 (versiegelte Flächen, keine Funktionserfüllung) bis 4 (sehr hohe Funktionserfüllung) eingeteilt. Für die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ werden nur Standorte der Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) betrachtet. Erreicht die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch), erhält der Boden auch in der Gesamtbewertung die Wertstufe 4.

In allen anderen Fällen wird die Wertstufe des Bodens, durch das Bilden des arithmetischen Mittelwerts, aus der (Einzel-)Bewertung der weiteren drei Bodenfunktionen ermittelt.

Bei dem vorhandenen Bodentyp handelt es sich um Siedlungsboden mit einer Gesamtbewertung von 1 (siehe Kapitel 2.2).

Insgesamt wird durch die Planung eine Fläche von etwa 402 m<sup>2</sup> versiegelt.

**Tabelle 3:** Bewertung des vorhandenen Bodentyps und die daraus resultierende Ökopunkte-Bewertung.

Boden	Bewertungsklassen Bodenfunktionen *	Wert-stufe	ÖP/m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Gesamt ÖP
Siedlung	1,0 - 1,0 - 1,0	1,00	4,0	402	1.608
<i>Summe</i>				<i>402</i>	<i>1.608</i>

\* Die einzelnen Ziffern der Bewertungsklassen entsprechen jeweils den Bodenfunktionen in der Reihenfolge „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe“.

Gemäß den Vorgaben der Ökokontoverordnung wurden die Eingriffe durch die zusätzliche Flächenversiegelung innerhalb der Fläche bewertet. Hierbei wurde durch Umrechnung in Ökopunkte ein **Ausgleichsbedarf von 1.608 Ökopunkten** ermittelt.

### Kompensationsdefizit

Insgesamt ergibt sich durch den Eingriff nach derzeitigem Planungsstand und Bilanzierung ein **Kompensationsdefizit von 8.040 Ökopunkten** (Tabelle 4).

**Tabelle 4:** Kompensationsdefizite der Eingriffe und Kompensationsdefizite insgesamt.

	Ökopunkte (ÖP)
Kompensationsdefizit Umweltbelang Arten und Biotope	6.432 ÖP
Kompensationsdefizit Umweltbelang Boden	1.608 ÖP
<b><i>Kompensationsdefizit</i></b>	<b><i>8.040 ÖP</i></b>

## 7 Externe Ausgleichsmaßnahmen

### Maßnahmen außerhalb des Planungsgebiets

Zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe in den Umweltbelang Arten/Biotope werden externe Ausgleichsmaßnahmen (E1) außerhalb des Plangebiets mit einem Wert von insgesamt **8.400 Ökopunkten** durchgeführt, welche die Eingriffe in die Umweltbelange vollständig kompensieren (Tabelle 5). Es verbleibt ein **Kompensationsüberschuss von 360 Ökopunkten**.

**Tabelle 5:** Kompensationsdefizite der Eingriffe und Kompensationsdefizite insgesamt.

	Ökopunkte (ÖP)
<i>Kompensationsdefizit der Umweltbelange</i>	<i>- 8.040 ÖP</i>
Externe Ausgleichsmaßnahme	+ 8.400 ÖP
<b><i>Kompensationsüberschuss insgesamt</i></b>	<b><i>+ 360 ÖP</i></b>

### Maßnahmen E 1

#### **Anlage einer Streuobstwiese Flst. Nr. 146/2, Gemarkung Stegen (s. Anlage 5)**

Bei der Ausgleichsmaßnahme handelt es sich um die Anlage Streuobstwiese auf dem Flurstück Nr. 6103 (Gemarkung Buggingen). Die Fettwiese mittlerer Standorte (Abb. 5 und 6) soll in eine Streuobstwiese umgewandelt werden (siehe Anlage 2). Nördlich bis südöstlich verlaufend wird die Fläche von dem geschützten Biotop „Mittelgebirgsbach N Stegen“ (Biotop-Nr. 180133150093) und westlich bis südlich verlaufend von den Junkerwald begrenzt. Südöstlich

befindet sich ein Waldkindergarten. Das Flurstück befindet sich in Besitz der Gemeinde Stegen.

**Tabelle 5:** Bewertung des Bestands und der Planung der Ausgleichsmaßnahme E1 in Ökopunkten (ÖP) nach Ökoko-kontoverordnung (nach digitalen Grundlagen ermittelt) sowie der Biotoptypen und Fläche

	<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>ÖP Fein-/ Planmodul</b>	<b>ÖP/m<sup>2</sup></b>	<b>Gesamt ÖP</b>
<b>Bestand</b>					
1.	Fettwiese mittlerer Standorte (33.41)	2.100	8 – <b>13</b> – 19	13	27.300
<b>Planung</b>					
1.	Fettwiese mittlerer Standorte (33.41) mit Streuobstbestand (45.40)	2.100	8 - <b>13</b> + 2 - + 4	17	35.700
<b>Gesamt-Aufwertung</b>					<b>8.400</b>

Maßnahmenziel ist die Anlage einer artenreichen Fettwiese mit Streuobstbestand aus regionaltypischen Obstbaumarten und Wildobstsorten zur Förderung des Struktureichtums und der Artenvielfalt innerhalb einer meist intensiv landwirtschaftlich geprägten Landschaft.

Herstellungspflege:

- Pflanzung von 14 standortheimischen hochstämmigen Obstbäumen oder Wildobstsorten
- Die Bäume sind in Reihenformation zu pflanzen, um die Grünlandbewirtschaftung zu erleichtern.
- Die neu gepflanzten Bäume sind bis zum 7. Standjahr jährlich mit einem Erziehungsschnitt zu pflegen.

Entwicklungspflege:

- Zur dauerhaften Pflege wird die Wiese zwei Mal jährlich gemäht. Die Mahd erfolgt jeweils Mitte Juni bzw. spezifisch nach der Hauptblütezeit der bestandsbildenden Kräuter und etwa acht Wochen später. Das Mahdgut ist abzutragen. Ein Mulchen der Fläche ist nicht erlaubt. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind zu unterlassen.
- Es wird empfohlen, bei jedem Mahddurchgang etwa 1/3 als Altgrasstreifen zu belassen und erst bei der nächsten Mahd zu entfernen. Dies erhöht die Strukturvielfalt auf der Fläche und fördert gleichzeitig die Insektenfauna.
- Bei den gepflanzten Bäumen ist nach dem 7. Standjahr (Erziehungsschnitt) alle 1 – 3 Jahre ein Pflege- bzw. Erhaltungsschnitt durchzuführen.
- Bei Abgang eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum nachzupflanzen.



Abb. 5 und 6.: Ausgangszustand der externen Ausgleichsfläche, Flurstücks Nr. 146/2 (Gemarkung Stegen).

## 8 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/Biotop**. 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.

Das Ökopunkte-Defizit, welche aus der Überplanung einer festgesetzten Grünfläche resultiert, wird durch Externe Maßnahmen der Stadt vollständig ausgeglichen.

## 9 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.
- 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 Wolfschlugen. 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.

## 10 Pflanzliste

### Mindestgrößen zur Festsetzung der Baumgrößen:

- Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 10 – 12 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm
- Bei der Beschaffung der Bäume für den externen Ausgleich sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft bzw. landschaftsgerechte Obstbäume zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

### Standortgerechte, heimische Bäume

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Edelkastanie
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia platyphyllus</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

### Streuobstbäume

#### Apfelsorten

Bittenfelder Sämling	Kaiser Wilhelm
Blumberger Langstiel	Kohlenbacher / Christkindler
Brettacher	Landsberger Renette

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

Champagner Renette	Ontario
Danziger Kant	Öhringer Blutstreifling
Freiherr von Berlepsch	Rheinischer Bohnapfel
Gewürzluike	Rheinischer Winterrambour
Goldparmäne	Roter Berlepsch
Goldrenette von Blenheim	Roter Boskoop
Gravensteiner	Rote Sternrenette
Hauxapfel	Schweizer Orangenapfel
Jakob Lebel	Schöner von Boskoop
Jakob Fischer	Sonnenwirtsapfel

**Birnensorten**

Champagner Bratbirne	Sülbirne
Gelbmöstler	Wahl'sche Schnapsbirne
Oberösterreichische Weinbirne	Wilde Eierbirne
Stuttgarter Geißhirtle	
Schweizer Wasserbirne	

**Quitten**

Konsantinopler Apfelquitte	Cydoro Robusta
Portugiesische Birnenquitte	

# 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

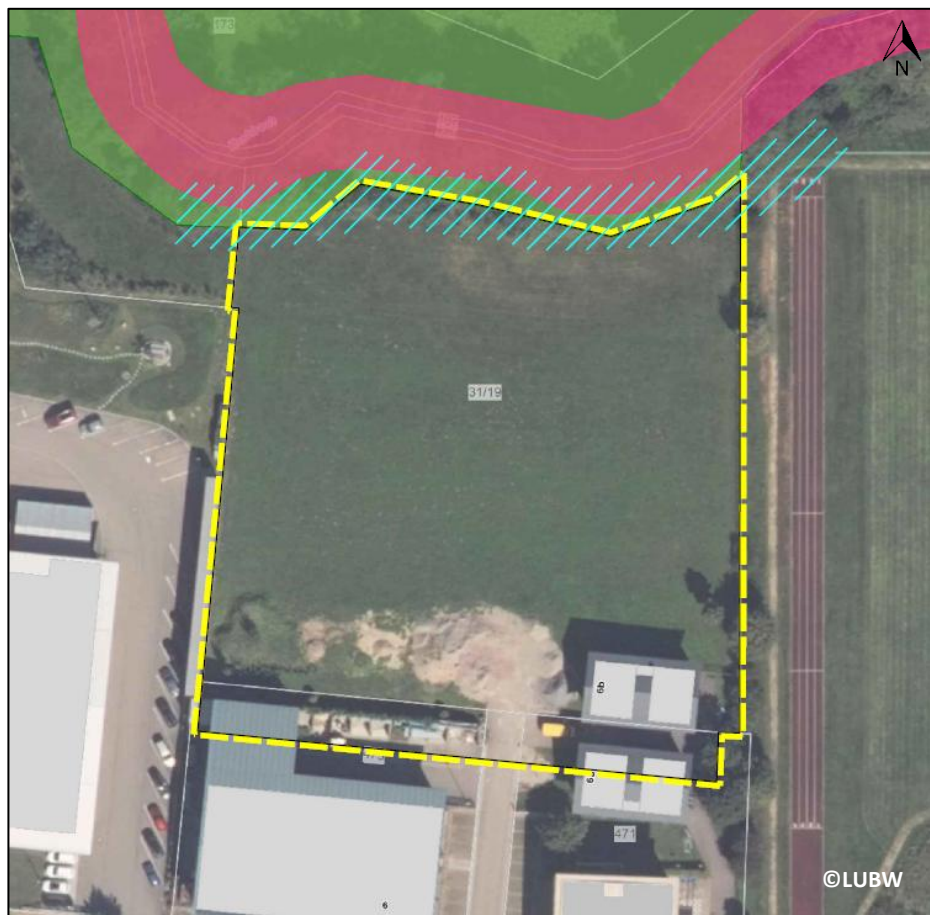
## 1 Einleitung

### 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 m<sup>2</sup> 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 vereinzelter 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).

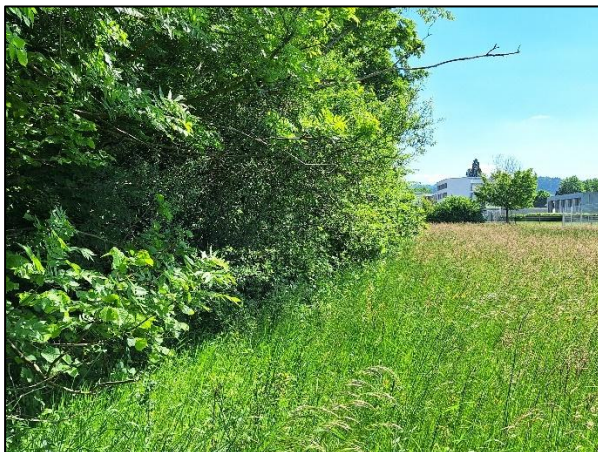


Abb. 2: Gehölzsaum mit vorgelagerten Fettwiese nördlich des Plangebiets.



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 Habitateverfügbarkeit dar.

Da die Untersuchung von Insekten in der Regel auf Grund der hohen Vielfalt dieser Artengruppe eine unverhältnismäßig hohen Untersuchungsaufwand mit sich bringt, werden hier nur die Arten des Anhangs 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, Wiesensaum 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 dem Untersuchungsgebiet finden sich potenzielle Habitatstrukturen für Reptilien wie beispielsweise Steinhaufen 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 besont 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-Verbreitungskarte 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, beispielweise 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 Neuansbringung 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.

Zusätzlich wird vom Verfasser eine bauliche Integration von Vogelnistkästen und Fledermausquartieren – beispielsweise von Fassadennestern oder Einbaukästen bzw. Fassadenröhren oder -quartieren – in die neuen Gebäude zur Erhöhung des Brutplatzangebots bzw. der Quartierstrukturen empfohlen. Informationen dazu können auf der Internetseite <http://www.artenschutz-am-haus.de/> abgerufen werden.

### **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 müssen daher folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Innerhalb der Aktivitätszeit der Eidechsen (Ende März bis Anfang Mai bzw. Ende August bis Ende September, siehe Abb. 10) müssen 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, muss nach erfolgreicher Vergrämung vor Baubeginn im Norden des Planungsgebiets entlang der zum Erhalt festgesetzten Grünfläche außerhalb des Gewässerrandstreifens ein Reptilienschutzzaun errichtet werden. Der Zaun muss 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 müssen im Zuge der ökologischen Baubegleitung unter Einbeziehung der logistischen Möglichkeiten erarbeitet werden.

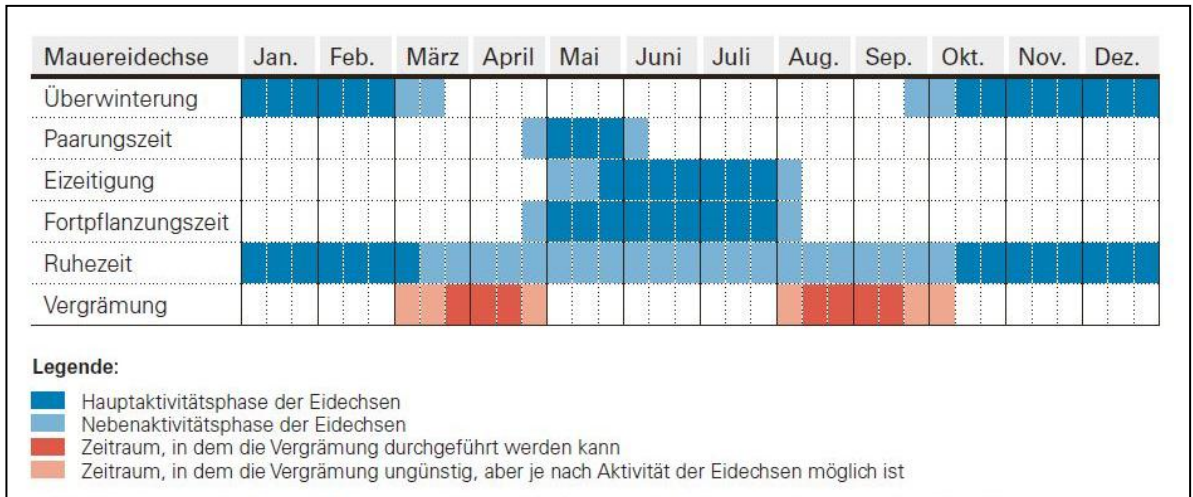


Abb. 10: Aktivitätsphasen der Mauereidechse sowie Zeiträume, in denen eine Vergrämung möglich ist.

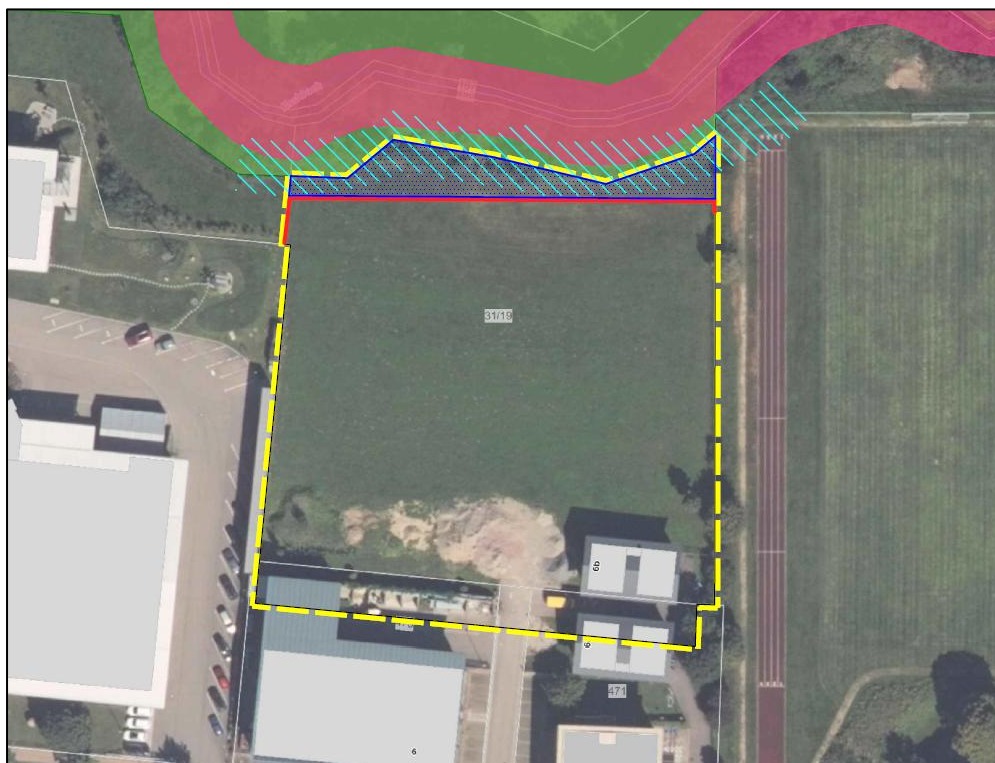


Abb. 11: Ungefähre Lage des Reptilienschutzzauns (in Rot) entlang der nördlich geplanten Grünfläche mit festgesetzten Erhaltungsgebiet (in Blau) und außerhalb des Gewässerrandstreifens (Hellblaue Schraffur) (Quelle Luftbild: LUBW-Kartendienst, 2025).

#### 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, muss vor Baubeginn im Norden des Planungsgebiets entlang der zum Erhalt festgesetzten Grünfläche außerhalb des Gewässerrandstreifens ein Amphibie-/Reptilienschutzzaun errichtet werden. Der Zaun muss 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 müssen 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 m<sup>2</sup>. 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.

Umliiegend 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. & RODER 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. Weddeling: Methoden der Feldherpetologie. *Zeitschrift für Feldherpetologie*, 15, 85-134.
- Kooperationsgemeinschaft Umwelt (2019): Artenschutzfachbeitrag, Ausbau- und Neubaustrecke 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

# Ausgleich für "Gewerbepark Stegen, 4. BA" in Stegen auf den Flurstück Nr. 146/2 (Gemarkung Stegen)

-  Fettwiese mittlerer Standorte (33.41)  
mit Streuobstbestand (45.40)(17 ÖP/m<sup>2</sup>)
  - Baumpflanzung von 14 Bäumen auf  
ca. 2100 m<sup>2</sup>

## Sonstiges

 Flurstücksgrenze

 Geschützte Biotop

## Externe Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „Gewerbepark Stegen - 4. BA“ in Stegen

Gemeinde Stegen  
Dorfplatz 1  
79252 Stegen

Anlage 2 - Planung Ausgleichsfläche

Plandaten  
M. 1 / 2.000  
im Originalformat (siehe unten)

Plandatum: 11.05.2026  
Bearbeiterin: Hoerber  
Projekt-Nr.: 25-026  
Planformat: A4



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

Hartheimer Str. 20  
79427 Eschbach  
Fon 07634 - 694841-0  
Fax 07634 - 694841-9  
buero@FLA-wermuth.de  
www.FLA-wermuth.de

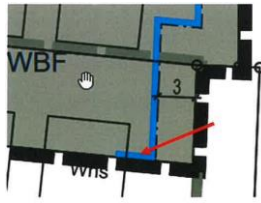
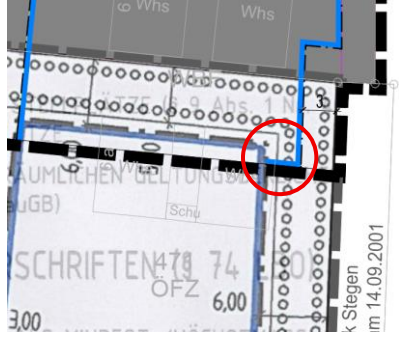
A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.....	3
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz .....	3
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz .....	8
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden.....	11
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht.....	15
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation.....	17
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima.....	17
A.7	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft .....	19
A.8	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ...	20
A.9	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen .....	24
A.10	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion .....	24
A.11	Regierungspräsidium Stuttgart – Ref. 16 Kampfmittelbeseitigungsdienst.....	24
A.12	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege .....	25
A.13	Verband Region Südlicher Oberrhein.....	26
A.14	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein.....	28
A.15	Handelsverband Südbaden e.V. ....	29
A.16	Deutsche Telekom Technik GmbH .....	30
A.17	badenovaNETZE GmbH .....	30
A.18	Netze BW GmbH.....	31
A.19	TransnetBW GmbH.....	31
A.20	terranets bw GmbH.....	32
A.21	Vodafone West GmbH .....	33
A.22	Vodafone GmbH .....	33
A.23	Amprion GmbH .....	33
A.24	BUND Regionalverband Südlicher Oberrhein .....	33
A.25	Gemeinde Kirchzarten .....	39
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE .....	39
B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft.....	39
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz .....	39
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst .....	39
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz.....	39
B.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung .....	39
B.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger .....	39
B.7	Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht .....	39
B.8	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr.....	40
B.9	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz.....	40
B.10	Regierungspräsidium Freiburg – Stabsstelle für Energiewende, Windenergie und Klimaschutz.....	40
B.11	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt .....	40
B.12	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 53.1 Gewässer I. Ordnung, Hochwasserschutz, Planung und Bau.....	40
B.13	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 52 Gewässer und Boden .....	40
B.14	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 55 - Naturschutz, Recht.....	40

---

B.15	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 - Straßenplanung .....	40
B.16	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 3 Landwirtschaft, Ländlicher Raum, Veterinär- und Lebensmittelwesen .....	40
B.17	Handwerkskammer Freiburg.....	40
B.18	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben .....	40
B.19	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V. ....	40
B.20	Landesnenschutzverband BW.....	40
B.21	NaBu-Gruppe Freiburg e.V: .....	40
B.22	NaBu e.V. ....	40
B.23	Gemeinde Glottertal.....	40
B.24	Gemeinde Buchenbach .....	40
B.25	Gemeinde St. Peter .....	40
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT .....	40
C.1	Person 1 .....	40

**A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.1</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz</b> (gemeinsames Schreiben vom 16.12.2025)	
A.1.1	<p>Nach der planungsrechtlichen Festsetzung in Ziffer 1.1.1.4 sollen alle nach § 8 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) im Gewerbegebiet allgemein zulässig sein. Rechtsgrundlage für eine solche Festsetzung ist § 1 Abs. 6 Ziffer 2 BauNVO. Hierbei muss die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleiben.</p> <p>In der Planbegründung ist nachvollziehbar beschrieben, dass mit der Festsetzung eine funktionale Durchmischung angestrebt wird und entsprechende Nutzungen in der Umgebung bereits vorhanden und städtebaulich gut integriert seien (Gemeinschaftsunterkünfte, Haus der Vereine). Allerdings kommt es auf die konkrete Eigenart eines bestimmten Gebiets entsprechend der vorhandenen Bebauung gerade nicht an. Vielmehr setzt die Ermächtigungsgrundlage voraus, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets gewahrt bleibt (vgl. § 1 Abs. 6 Ziffer 2 BauNVO). Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, sind also in erster Linie dem produzierenden und artverwandten Gewerbe vorbehalten. Aus diesem Grund wird in der Literatur teilweise die Auffassung vertreten, dass <i>„die Umwandlung aller nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gegen die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets verstoßen, weil es vorwiegend der Unterbringung von Gewerbegebieten dient“</i> (vgl. (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, 159. EL Mai 2025, BauNVO § 1 Rn. 83, beck-online). Es sollte daher eingehend geprüft werden, ob der Nachweis geführt werden kann, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.</p> <p>Abhilfe könnte ggf. auch dadurch geschaffen werden, die Festsetzungen mit</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die planungsrechtliche Festsetzung in Ziffer 1.1.1.4 wird dahingehend präzisiert, dass Anlagen für gesundheitliche Zwecke weiterhin nur ausnahmsweise zulässig sind. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets gewahrt bleibt und Flächen- und Nutzungskonflikte vermieden werden.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	weiteren Modifizierungen nach § 1 Abs. 4-9 BauNVO zu kombinieren, etwa indem nur einzelne relevante Arten der in § 8 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO genannten Nutzungen privilegiert werden oder die Festsetzungen lediglich auf Teile des Baugebiets beschränkt werden. Hierdurch ließen sich gleichzeitig Flächen- und Nutzungskonflikte vermeiden, die bei Festsetzung einer allgemeinen Zulässigkeit von zum Teil sehr schutzbedürftigen Nutzungen (vgl. Anlagen für gesundheitliche Zwecke) in einem Gewerbegebiet bewältigt werden müssten.	
A.1.2	Da Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO offenbar nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden sollen, regen wir an, in Ziffer 1.1.1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen die Worte „und Nr. 4“ zu streichen. Ggf. kann die Festsetzung auch sprachlich vereinfacht werden, indem die Aufzählung in den Satz integriert wird.	Dies wird berücksichtigt.  Die planungsrechtliche Festsetzung in Ziffer 1.1.1.1 wird korrigiert und sprachlich vereinfacht.
A.1.3	Im Bereich des Wendehammers sollte noch näher erläutert werden, wie die Vorgabe zum Rücksprung eines zulässigen Attikageschosses „an der straßenzugewandten Seite“ gemäß Ziffer 1.3.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen zu interpretieren ist. Führt die Festsetzung je nach Stellung des Baukörpers („im Kurvenbereich“) dazu, dass auf zwei Gebäudeseiten ein Rücksprung vorzusehen ist?	Dies wird berücksichtigt.  Je nach Stellung des Baukörpers kann die planungsrechtliche Festsetzung dazu führen, dass auf zwei Gebäudeseiten ein Rücksprung vorzusehen ist. Diese Regelung ist städtebaulich gewollt, da gerade in dem räumlich exponierten Straßenend- und Wendebereich eine übermäßige Präsenz des Baukörpers im Straßenraum vermieden und eine angemessene Einbindung in das Straßenbild sichergestellt werden soll. Die Begründung wird entsprechend präzisiert.
A.1.4	Der Verlauf der festgesetzten Baugrenze am südöstlichen Rand des Plangebiets sollte nochmals überprüft werden. Für ein nahtloses Ineinandergreifen mit den im südlich gelegenen Bebauungsplan „Gewerbepark Stegen“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bedarf es der entlang der südlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Baugrenze u.E. nicht.  	Dieser Einschätzung wird nicht gefolgt.  Für ein nahtloses Ineinandergreifen mit den im südlich gelegenen Bebauungsplan „Gewerbepark Stegen“ wird die entlang der südlichen Plangebietsgrenze verlaufende Baugrenze benötigt.  
A.1.5	§ 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB stellt die Gemeinde von der bauplanungsrechtlichen	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB frei, so dass ein Ausgleich für nicht vermeidbare Eingriffe i.d.R. nicht erforderlich ist. Dies gilt indes nicht uneingeschränkt. Der VGH Mannheim hat entschieden, dass eine Gemeinde, die aufgrund von § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 oder 25 Buchst. a oder b BauGB festgesetzte Flächen im Rahmen einer späteren Planänderung als Baufläche ausweist, für diese trotz der grundsätzlichen Freistellung von der Eingriffsregelung im beschleunigten Verfahren an anderer Stelle einen Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB schaffen muss (vgl. VGH BW, Urf. v. 09.09.2020, 5 S 734/18, Rn. 94).</p>	
A.1.6	<p>Die im Bebauungsplan „Gewerbepark Stegen“ ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die nun teilweise durch den vorliegenden Bebauungsplan überlagert werden sollen, dienen ausweislich Ziffer 4 der Bebauungsplanbegründung zum Bebauungsplan „Gewerbepark Stegen“ als Ausgleichsmaßnahmen für nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft. Vor diesem Hintergrund bitten wir zu prüfen, ob die bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung durch die Planung ausreichend berücksichtigt wird (vgl. auch Ziffer 3.3 der Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz).</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>In einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, die im Fachbeitrag integriert wird, wird die Überplanung bzw. der Eingriff in die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Fläche berücksichtigt und extern ausgeglichen.</p>
A.1.7	<p>Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist eine redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB vorgesehen. Vor dem Hintergrund der Verpflichtung, die Aktualität des Flächennutzungsplans zu gewährleisten, wird empfohlen die entsprechende Berichtigung unmittelbar nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes durchzuführen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt zeitnah nach der Inkraftsetzung des Bebauungsplans.</p>
A.1.8	<p>Angeregt wird, in Ziffer 1.3 der Begründung noch die Gründe / den Bedarf zu erläutern, anstelle der bisher dargestellten Sonderbauflächen für die Erweiterung der BBZ Stegen gewerbliche Bauflächen vorzusehen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Flächen des heutigen Gewerbeparks sowie das Plangebiet waren ursprünglich als landeseigene Flächen für das staatliche sonderpädagogische Bildungs- und Beratungszentrum (BBZ) bzw. dessen Erweiterung vorgesehen. Bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans „Gewerbepark Stegen“ (Bekanntmachung am 14.09.2001) bestand jedoch kein konkreter Landesbedarf, weshalb die Flächen von der Gemeinde erworben und gewerblich entwickelt</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>wurden. Auch aktuell ist kein Bedarf an zusätzlichen BBZ-Flächen erkennbar. Im bestehenden BBZ bestehen vielmehr Leerstände, sodass einige Räumlichkeiten bereits der Gemeinde zur Nutzung angeboten wurden. Demgegenüber besteht ein konkreter und kurzfristiger Bedarf an gewerblichen Bauflächen. Nach Abwägung der unterschiedlichen Belange hat sich die Gemeinde Stegen daher für die Entwicklung der maßgebenden Fläche als Gewerbegebiet ausgesprochen. Die Begründung wird ergänzt.</p>
A.1.9	<p>Wie bereits vorgesehen, bitten wir nach Abschluss des Verfahrens um Vorlage eines maßstabsgerecht ausgeschnittenen und beschrifteten neutralen Deckblatts zur kennzeichnenden Vorheftung auf den überlagerten Teilbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Stegen“.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Nach Verfahrensabschluss wird zeitnah ein maßstabsgerecht ausgeschnittenes und beschriftetes, neutrales Deckblatt zur kennzeichnenden Vorheftung auf den überlagerten Bebauungsplan gefertigt und vorgelegt.</p>
A.1.10	<p>Im Rahmen der Offenlage sind die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung über das zentrale Internetportal des Landes unter <a href="http://www.uvp-verbund.de">www.uvp-verbund.de</a> zugänglich zu machen (vgl. § 3 Abs. 2 Satz 5 Hs. 2 BauGB). Gleiches gilt gemäß den §§ 6a Abs. 2, 10a Abs. 2 BauGB für die in Kraft getretene Planung.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Unterlagen werden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.</p>
A.1.11	<p>Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung wird zu gegebener Zeit auf Stand der endgültigen Planung gebracht.</p>
A.1.12	<p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns vorgetragenen Anregungen. Sofern zur Offenlage noch Anregungen oder Einwendungen eingegangen sind, sollten die Absender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregungen im Rahmen der Abwägung schriftlich möglichst unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss unterrichtet werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Sofern eine weitere Beteiligung durchgeführt wird, wird der Stellungnehmende beteiligt und eine abschließende Ergebnismitteilung nach Satzungsbeschluss zugesagt.</p>
A.1.13	<p>Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung einer ausgefertigten Papierfassung des Planes. Dabei sollten alle Bestandteile des Planes ausgefertigt sein, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind.</p> <p>Eine Mehrfertigung des Planes ist nach Abschluss auch dem Raumordnungskataster beim Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Bissierstraße 7, 79114</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens wird eine vollständige Planfassung des Bebauungsplans an das Landrastamt Breisgau-Hochschwarzwald und an das Raumordnungskataster beim Regierungspräsidium Freiburg übersandt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Freiburg i. Br. ( <a href="mailto:abteilung2@rpf.bwl.de">abteilung2@rpf.bwl.de</a> ) zu übersenden.	
A.1.14	<p>Hinweis zur INSPIRE-Richtlinie:</p> <p>Die Gemeinden sind nach § 6 LGeoZG (Umsetzung der Richtlinie 2007/2/EG vom 14. März 2007 des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung einer Geodateninfrastruktur in der Europäischen Gemeinschaft (INSPIRE)) verpflichtet, Satzungen nach baurechtlichen Vorschriften, die bei den Gemeinden in elektronischer Form vorliegen, auch als Geodaten bereitzustellen. Für die Bereitstellung ist das einheitliche Datenformat "XPlanGML" zu verwenden.</p> <p>Entsprechend der vertraglichen Vereinbarung mit dem Landkreis stellt die Gemeinde in der für die Verarbeitung und Veröffentlichung eingerichteten Plattform „BPlan Cloud“ folgende Daten zur Verfügung:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Eine mit dem 5.0 BW-Profil konforme XPlanGML Datei (.gml; EPSG Code: 25832)</li> <li>b. Ein transparent hinterlegtes Rasterbild plus Georeferenzierungsdatei (.png + .pgw)</li> <li>c. Alle zeichnerischen und textlichen Teile der Satzung als PDF Dokumente (.pdf)</li> <li>d. Eine ausgefüllte Zeile in der Sachdatentabelle (.xlsx)</li> </ol> <p>Für Satzungen, deren Aufstellungsbeschluss vor dem Stichtag 01.08.2021 liegt (gemäß Rundmail vom 20.01.2022), übernimmt das Landratsamt die Überführung in das XPlanGML Format. In diesen Fällen genügt es, dass die Gemeinde die unter den Ziffern c. und d. genannten Unterlagen auf der Plattform zur Verfügung stellt.</p> <p>Die digitale Bereitstellung für neue bzw. neu geänderte Satzungen erfolgt nach der Vereinbarung mit dem Landkreis innerhalb von drei Monaten nach Rechtswirksamkeit der Satzung.</p> <p>Nähere Informationen und Anleitungen zur INSPIRE-konformen Bereitstellung können den mit Rundmail vom 13.07.2021 übersendeten Dokumenten (u.a. FAQs und Ablauf zum Austausch von Bebauungsplandaten) entnommen werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die entsprechenden xplankonformen Daten werden nach Abschluss des Verfahrens als Raster-Umring-Szenario erstellt und zur Verfügung gestellt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.2</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz</b> (gemeinsames Schreiben vom 16.12.2025)	
A.2.1	Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist wie in den Planunterlagen dargelegt - nicht erforderlich. Die naturschutzrechtlichen Belange sind dennoch in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen, soweit sie der Abwägung zugänglich sind. Naturschutzrechtliche Verbotstatbestände sind weiterhin zu beachten (insbesondere Biotopschutz, Natura 2000, Artenschutz).	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.2.2	Den Bebauungsplanunterlagen ist ein Umweltbericht (21.10.2025) sowie eine artenschutzfachliche Potentialabschätzung (15.05.2025) des Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur Dipl.-Ing. Wermuth beigefügt. Beide Gutachten sind plausibel und kommen zu fachlich nachvollziehbaren Schlüssen. Bei Einhaltung der in der artenschutzrechtlichen Potentialeinschätzung genannten Maßnahmen (Kap. 5.1, 5.2, 5.3 und 5.4) kann ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände hinreichend ausgeschlossen werden. Die Maßnahmen sind vollumfänglich umzusetzen; dies gilt explizit für die Vermeidungsmaßnahmen 5.3 und 5.4, auch wenn z.T. die Formulierungen im Gutachten (sollte, ist zu begrüßen) eine gewisse Freiwilligkeit implizieren. Die Durchführung der Maßnahmen ist von einer qualifizierten Umweltbaubegleitung zu überwachen.	Dies wird berücksichtigt.  Die Maßnahmen sind gemäß Umweltbericht vollumfänglich umzusetzen, auch wenn die ursprünglichen Formulierungen im Gutachten eine gewisse Freiwilligkeit nahelegten. Daher werden die betreffenden Textstellen entsprechend umformuliert, um den verbindlichen Charakter der Maßnahmen eindeutig abzubilden.
A.2.3	Die zum Erhalt festgesetzte Grünfläche ist extensiv zu pflegen, sodass sich dort eine artenreiche, magere Wiese entwickeln kann. Diese dient den vorkommenden Insektenarten als Nahrungshabitat und trägt als Vermeidungsmaßnahme dazu bei, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die betroffenen Artengruppen ausgeschlossen werden können. Die Pflegehinweise aus Kapitel 5.5 der artenschutzrechtlichen Potentialeinschätzung sind zu berücksichtigen, eine zweimalige Mahd ist umzusetzen. Eine Lagerung von Material, Aushub etc. ist auf dieser Fläche unzulässig.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.2.4	<p><b>Bebauungsvorschriften</b></p> <p>Die in Kapitel 5 der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung formulierten Maßnahmen wurden bisher nur zum Teil (Außenbeleuchtung, Bauzeitenbeschränkung) in die Bebauungsvorschriften übernommen und sind noch wie folgt zu ergänzen:</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.2.4.1	<p>Ergänzung zu Ziffer 1.8</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Anbringen von Verbiss- und Wühlmausschutz sowie die Installation eines Dreiboaks bei Baumpflanzungen wird empfohlen. Insbesondere in den ersten drei Jahren ist eine ausreichende Wässerung essentiell. Bei Laubbäumen ist ein fachgerechter Erziehungsschnitt vorzusehen.</li> <li>• Bäume lassen sich nur dann erhalten, wenn auch die Baumstandorte erhalten werden. Das bedeutet, dass die Bäume eine angemessen große Baumscheibe zur Verfügung gestellt bekommen. Als Mindestanforderung gelten offene, gegen Überfahren zu schützende begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m<sup>3</sup> verdichtbarem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik.</li> </ul>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise sind für die Objektplanung und Ausführung relevant und dann in die Planung und das LV aufzunehmen.</p> <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Anforderungen an die Gestaltung der Baumscheiben werden in den Festsetzungskatalog aufgenommen.</p>
A.2.4.2	<p>Ergänzung zu Ziffer 1.7.1 und 2.1.1</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wir begrüßen die verbindliche Festsetzung von Dachbegrünungen in den Bebauungsvorschriften. Gründächer dienen der Speicherung und dem Rückhalt von Niederschlagswasser und leisten somit auch einen wertvollen Beitrag zur Starkregenvorsorge. Des Weiteren verbessern sie das Mikroklima, da sie gleichzeitig einen kühlenden Effekt für das Gebäude und die Umgebung haben, wodurch sich die Hitzebelastung reduziert.</li> </ul> <p>Als Vorschlag für Gründächer mit hoher Strukturvielfalt und mehr Nutzen für die Biodiversität empfehlen wir für die Einsaat auf artenreiches, gebietsheimisches Saatgut zurückzugreifen und die Vegetationsschicht hügelig anzubringen sowie kleine Alt- und Totholzhaufen zu integrieren.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Verwendung von artenreichen, gebietsheimischen Druschgut wird in den Festsetzungskatalog aufgenommen. Das Anlegen einer hügeligen Vegetationsschicht und die Integration von Alt- und Totholzhaufen wird als Hinweis aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Eine Substrathöhe von mindestens 10 cm ist sinnvoll, um Niederschlagswasser bei starkem Regen merklich Zwischenspeichern zu können. Eine Dachbegrünung ist grundsätzlich für Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° geeignet und kann auch in Kombination mit Solar-/Photovoltaiknutzung einen wertvollen Beitrag zum Natur- und Klimaschutz darstellen.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.                      Eine Mindestsubstrathöhe von 10 cm ist bereits festgesetzt; zudem ist die Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung zulässig. Auf eine verpflichtende Dachbegrünung bei nicht flachen bzw. flachgeneigten Dächern (Dachneigung &gt; 5°) wird aufgrund des hohen technischen und finanziellen Aufwands weiterhin verzichtet.</p>
<p>A.2.4.3</p>	<p>Ergänzung zu Ziffer 1.7.2</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Sinne der Eingriffsminimierung und Klimaanpassung empfehlen wir dringend die Befestigung von Flächen, die keine Vollversiegelung erfordern, auf das erforderliche Minimum zu beschränken und wasserdurchlässig zu gestalten.</li> </ul>	<p>Dies wurde bereits berücksichtigt.                      Im Sinne einer Präzisierung werden die Planungsrechtlichen Festsetzungen in den Ziffern 1.7.2 und 1.7.3 ergänzt.</p>
<p>A.2.5</p>	<p><b>Überplante Festsetzungen</b></p> <p>Laut Planzeichnung des aktuell rechtswirksamen Bebauungsplans war für die Fläche innerhalb des Änderungsbereichs eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.</p> <p>Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sind zu überprüfen, die Diskrepanz zwischen Festsetzung und (nicht-)Realisierung darzustellen und in der Änderung mit aufzunehmen. Die damalige Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist anzupassen, das Ausgleichsdefizit bzgl. der fehlenden bzw. künftig nicht mehr festgesetzten Bäume zu eruieren. Es ist eine externe Ausgleichsmaßnahme vorzuschlagen oder eine entsprechende Anzahl an Pflanzbindungen in der Planzeichnung hinzuzufügen und darzustellen.</p> <p>Wie bereits ausgeführt, werden mit der vorliegenden Planung bisherige Festsetzungen des überplanten Bebauungsplanes wegfallen, die möglicherweise dem Ausgleich dienen (Pflanzbindungen). Dadurch werden ggfs. das planerische Gesamtkonzept und damit auch die Abwägung der früheren eingreifenden Planung berührt. In diesem Fall wäre bei der neuen Planung die gesamte Abwägungslage erneut zu betrachten und ggf. erneut abzuarbeiten. Die Gemeinde muss sich bei der neuen Planung bewusst sein, dass die zu ändernden oder aufzuhebenden</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.                      Die überplante und als Ausgleich zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Fläche auf dem Flst.-Nr. 31/19 wird in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und extern ausgeglichen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Festsetzungen evtl. bisher spezifische Ausgleichsfunktionen hatten (zur Ausgleichsverpflichtung in einem Änderungsplan im beschleunigten Verfahren siehe VGH BW, Urt. v. 09.09.2020, 5 S 734/18, juris).</p> <p>Im vorliegenden Fall wäre zumindest darauf einzugehen, ob die Pflanzgebote auf den Ausgleich für das Baugebiet angerechnet wurden. Sofern den Pflanzgeboten keine spezielle Ausgleichsfunktion zukam, kann der Wegfall der Pflanzgebote gerechtfertigt sein. Nichtsdestotrotz würden wir es in Anbetracht von großflächigen Versiegelungen in Gewerbegebieten begrüßen, wenn andernorts entsprechende Ausgleichspflanzungen vorgesehen werden könnten.</p>	
A.2.6	<p>Zu den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sollte noch auf das Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB hingewiesen werden, wonach die Gemeinde Stegen den Eigentümer verpflichten kann, sein Grundstück nach den getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.                      Der Hinweis auf § 178 BauGB wird ergänzt.</p>
A.2.7	<p>In den Außenfassaden des neuen Gebäudebestands lassen sich problemlos Brutplätze für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter in Form von Niststeinen sowie Sperlingskoloniehäuser integrieren. Gleiches gilt für Fledermausquartiere. So können mit geringem technischen und finanziellem Aufwand Strukturen geschaffen werden, die der heimischen Biodiversität zugutekommen. Weitere Informationen finden sich auf der Website <a href="http://www.artenschutz-am-haus.de">www.artenschutz-am-haus.de</a>.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt                      Der Hinweis wird in den Maßnahmen des Artenschutzgutachtens mit aufgenommen.</p>
<b>A.3</b>	<p><b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden</b>                      (gemeinsames Schreiben vom 16.12.2025)</p>	
A.3.1	<p><b>Bodenschutz</b></p> <p>Leider wurde durch das Planungsbüro Wehrmut versäumt, die flurstücksgenaue Bodenschätzung für den Eingriff in das Schutzgut Boden zugrunde zu legen.</p> <p>Nach der flurstücksgenaue Bodenschätzung (die Daten sind öffentlich zugänglich unter: <a href="#">Flurstücksbezogene Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der Bodenschätzung nach ALK und ALB (Stand: 2010), blattschnittfreie Vektordaten   LGRBgeoportal</a>) ist der Eingriff in das Schutzgut Boden mit hoch zu bewerten.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.                      Die Bewertung der flurstücksgenaue Bodenschätzung wird in den Umweltbericht mit aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen liegt bei 2,83 (hoch). Der Umweltbericht ist zu korrigieren.</p> <p>Darüber hinaus sind im Umweltbericht <u>keine</u> vorsorgenden Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen formuliert.</p> <p>Die Belange des Schutzgutes Boden sind derzeit unzureichend geprüft bzw. berücksichtigt. Eine objektive Abwägung der Ein- und Auswirkungen auf das Schutzgut Boden kann in Anbetracht der fehlenden Informationen nicht erfolgen. Der Umweltbericht ist entsprechend anzupassen/ergänzen.</p>	
A.3.1.1	<p><u>Vorschlag für textliche Festsetzungen</u></p> <p>Die in den Bauvorschriften unter Punkt 4.5 aufgeführten Hinweise beziehen sich teilweise auf eine veraltete, nicht mehr gültige Rechtslage. Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtslage und der gesetzlichen Vorsorgeanforderungen empfehlen wir daher, folgende Bestimmungen und Hinweise zu übernehmen bzw. textlich festzusetzen:</p> <p>Die nachstehenden Hinweise und Bestimmungen dienen der Begrenzung zusätzlicher Bodenversiegelung sowie dem Erhalt bzw. der Entwicklung von Grün- und Freiflächen. Darüber hinaus sollen sie den Oberboden und kulturfähigen Unterboden vor Vernichtung, Beeinträchtigung und Vergeudung schützen. Gesetzliche Grundlage bildet das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG).</p> <p>1. Allgemeine Anforderungen an den Umgang mit Boden</p> <p>a) Beim Abtrag, Aufträgen, Umlagern, Zwischenlagern und Wiedereinbau von Bodenmaterial gilt das Vermeidungsgebot gemäß § 7 BBodSchG sowie die Anforderungen an das Auf- und Einbringen und Umlagern von Materialien gemäß § 6 BBodSchG. Schädliche Bodenveränderungen - insbesondere Verdichtungen und Schadstoffeinträge - sind zu vermeiden.</p> <p>b) Erdarbeiten dürfen nur auf ausreichend abgetrocknetem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung durchgeführt werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>In den Bebauungsvorschriften werden die Hinweise zum Bodenschutz aktualisiert.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>c) Gemäß § 202 BauGB ist ausgehobener Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.</p> <p>2. Ausbau, Lagerung und Wiedereinbau von Ober- und Unterboden</p> <p>a) Ober- und Unterboden sind schonend, separat und lagenweise auszubauen und getrennt voneinander zu lagern (BBodSchV, DIN 18915). Eine Vermischung der Bodenschichten ist unzulässig.</p> <p>b) Unterschiedliche Bodenhorizonte (erkennbar durch Färb-, Struktur- oder Dichtewechsel) sind getrennt auszubauen und zu lagern.</p> <p>c) Ausgebauter Boden ist gemäß DIN 18915 und DIN 19639 fachgerecht zwischenzulagern und vor Verlust, Verdichtung und Verunreinigung zu schützen.</p> <p>d) Beim Wiedereinbau sind natürliche Schichtfolgen, Schichtmächtigkeiten und Bodenfunktionen wiederherzustellen. Verdichtungen sind nach DIN 19731 zu vermeiden.</p> <p>3. Schutz zukünftiger Grün- und Versickerungsflächen</p> <p>a) Böden in bestehenden und geplanten Grün- und Freiflächen dürfen nicht befahren und nicht durch Baumaschinen belastet werden, sofern dies nicht zwingend erforderlich ist.</p> <p>b) Werden Grünflächen bauzeitlich in Anspruch genommen, sind geeignete Schutzmaßnahmen (z. B. mineralische Baustraßen, Lastverteilungsplatten, Baggermatratzen) einzurichten. Der Umfang richtet sich nach Belastungsintensität und Befahrungsfrequenz. Die technischen Normen (DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731) sind einzuhalten.</p> <p>c) Grün- und Freiflächen sind während der Bauzeit deutlich abzugrenzen (z. B. mit Bauzaun, Hecken, Natursteinblöcken oder Pollern).</p> <p>4. Anforderungen an Baustraßen, Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerflächen</p> <p>a) Baustraßen sollen möglichst auf später dauerhaft befestigten Flächen angelegt werden.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>b) Für Baustraßen und temporäre Befestigungen sind Recycling- und Mineralbaustoffe nur gemäß den zulässigen Einbaukonfigurationen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zulässig.                      In Kiesschichten ist der Einsatz von Recyclingbaustoffen unzulässig; es dürfen nur natürliche Mineralbaustoffe verwendet werden.</p> <p>c) Zwischen der Baustoffschüttung und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand muss nach § 19 Abs. 8 EBV eine ausreichende Grundwasserdeckschicht aus bindigen Böden (Lehm, Schluff, Ton) vorhanden sein. Die geltenden Grundwasserflurabstände sind einzuhalten.</p> <p>5. Auffüllungen und Geländemodellierungen</p> <p>a) Der humose Oberboden des Urgeländes darf nicht überschüttet werden.</p> <p>b) Für Geländemodellierungen und Auffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.</p> <p>6. Vermeidung von Verunreinigungen und Fremdmaterial</p> <p>a) Stoffliche Verunreinigungen des Bodens durch Bau- oder Betriebsstoffe (Öle, Chemikalien, Betonschlämme, Bauschutt u. a.) sind auszuschließen.</p> <p>b) Bauschutt und sonstige Abfälle sind getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen; ein Einsatz als Auffüllmaterial ist unzulässig.</p> <p>c) Fremdmaterialien sind vollständig aus dem Boden zu entfernen. Eine Vermischung von Bodenmaterial mit Fremdstoffen ist unzulässig.</p> <p>7. Meldepflicht bei Bodenbelastungen</p> <p>a) Bodenveränderungen, bei denen Gesundheitsgefahren für Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Weitergehende Ermittlungen sind mit der Behörde abzustimmen.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.3.2	<p><b>Wasserversorgung / Grundwasserschutz</b></p> <p>Auf die Lage im Wasserschutzgebiet 315117 in Zone IIIB wird hingewiesen. Darüber hinaus bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die Lage im Wasserschutzgebiet wird bereits hingewiesen.</p>
A.3.3	<p><b>Oberflächengewässer / Gewässerökologie / Hochwasserschutz / Starkregen</b></p> <p>Die Gemeinde Stegen hat Starkregengefahrenkarten nach einem landeseinheitlichen Vorgehen berechnen lassen. Nach diesen Starkregengefahrenkarten kann sich bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen im südlichen Bereich ein Fließweg von Osten nach Westen bzw. über die Zufahrtsstraße einstellen.</p> <p>Die Gemeinde Stegen sollte sich im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans mit den berechneten Abflusssituationen bei Starkregen auseinandersetzen und prüfen, ob es durch die geplante Bebauung zu einer nachteiligen Veränderung des Starkregenabflusses kommt bzw. mit welchen Maßnahmen diese vermieden werden können.</p> <p>Unter anderem können im Bebauungsplan Flächen festgesetzt werden, die für die Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind, oder es können Flächen gekennzeichnet werden, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen zu treffen sind.</p> <p>Weitere Festsetzungsmöglichkeiten können dem Handlungskonzept entnommen werden, das Bestandteil des Starkregenrisikomanagementkonzeptes ist.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass gemäß § 37 Wasserhaushaltsgesetz der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil von höher oder tiefer liegenden Grundstücken verändert werden darf.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise sowie die Ausschnitte aus den Starkregengefahrenkarten werden als Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Von einer Festsetzung wird abgesehen, da geeignete Vorsorge- und Schutzmaßnahmen maßgeblich von der konkreten Ausgestaltung einzelner Bauvorhaben und Grundstücke abhängen und daher im Rahmen der Objektplanung zielgerichteter berücksichtigt werden können. Zudem bestehen gesetzliche Anforderungen, die unabhängig vom Bebauungsplan gelten und einen sachgerechten Umgang mit entsprechenden Einwirkungen erfordern. Der Hinweis wird vor diesem Hintergrund als ausreichend angesehen, um eine angemessene Berücksichtigung im weiteren Planvollzug zu gewährleisten.</p>
<p><b>A.4 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht (gemeinsames Schreiben vom 16.12.2025)</b></p>		
A.4.1	<p>Im Plangebiet sollen gewerblich nutzbare Bauflächen sowohl zur Erweiterung bestehender Betriebe wie dem kommunalen Bauhof als auch zur Ansiedlung neuer Unternehmen entstehen. Gleichzeitig sollen soziale, kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Anlagen generell zulässig sein und damit eine Planungsgrundlage zur</p>	<p>Dieser Empfehlung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Gemeinde Stegen ist sich bewusst, dass zwischen gewerblichen Betrieben und wohnähnlichen Nutzungen im Einzelfall Nutzungskonflikte entstehen können. Eine Beschränkung des Plangebiets auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe wird jedoch nicht vorgenommen, da das Gebiet vorrangig</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Schaffung von Gemeinschaftsunterkünften (Flüchtlingsunterkünfte gem. § 246 Abs. 10 BauGB) geschaffen werden. Wir möchten auf potentielle Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und wohnähnlicher Nutzung, welche nicht unzumutbar gestört werden darf, hinweisen. Eine Verträglichkeit zwischen diesen Nutzungen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Wir empfehlen zudem, die Ansiedlung auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Plangebiet zu beschränken.</p>	<p>der Erweiterung bestehender Betriebe bzw. der Ansiedlung neuer Unternehmen dient und eine solche Einschränkung die gewerbliche Entwicklung unverhältnismäßig begrenzen würde.</p> <p>Die Verträglichkeit der jeweiligen Nutzungen wird im Baugenehmigungsverfahren anhand der geltenden immissionsschutzrechtlichen Vorgaben – insbesondere der TA Lärm – geprüft und sichergestellt; etwaige Konflikte können durch geeignete bauliche, betriebliche oder immissionsmindernde Maßnahmen gelöst werden. Vor diesem Hintergrund hält die Gemeinde die Festsetzung eines allgemeinen Gewerbegebiets ohne zusätzliche Einschränkungen für städtebaulich angemessen und ausreichend konfliktbewältigend.</p>
<p>A.4.2</p>	<p><b>Erdmassenausgleich</b></p> <p>Im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ mehr Gefälle bei der Kanalisation,</li> <li>▪ erhöhter Schutz bei Starkregen,</li> <li>▪ Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten,</li> <li>▪ Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung.</li> </ul> <p>Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich sein sollte, sollten die Gründe hierfür in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegt werden.</p> <p>Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lärmschutzmaßnahmen,</li> <li>▪ Dämme von Verkehrswegen,</li> <li>▪ Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.</li> </ul>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>In die Bebauungsvorschriften wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Die Berücksichtigung erfolgt auf Baugenehmigungsebene.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist</p> <p>Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.</p> <p>Auf die Möglichkeit, auf der Grundlage des § 74 Abs. 3 Ziffer 1 LBO durch örtliche Bauvorschriften zu bestimmen, dass die Höhenlage der Grundstücke erhalten oder verändert wird, um überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.</p>	
A.4.3	<p>Die Gewerbeaufsicht hat keine weiteren ergänzenden Anregungen oder Hinweise vorzutragen. Von Seiten der Gewerbeaufsicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>A.5</b>	<p><b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation</b>                      (gemeinsames Schreiben vom 16.12.2025)</p>	
A.5.1	<p>Es wird darum gebeten, für eine eindeutige Zuordnung der Höhen in der Planzeichnung neben dem Höhenbezugssystem die verwendete Realisierung des Bezugssystems zu nennen. Höhen ü. NHN können sich auf das DHHN 1992 oder das DHHN 2016 beziehen. Die gültige amtliche Realisierung ist das DHHN 2016.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Es erfolgt eine eindeutige Zuordnung des Höhenreferenzsystems (DHHN 2016). Der Plankopf wird entsprechend angepasst.</p>
A.5.2	<p>Die in der Begründung genannten Bodenordnungsmaßnahmen können aufgrund der Eigentumsverhältnisse durch eine normale Zerlegungsvermessung erfolgen. Ein Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch ist nicht erforderlich.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung wird korrigiert.</p>
<b>A.6</b>	<p><b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima</b>                      (gemeinsames Schreiben vom 16.12.2025)</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.6.1	<p>Wir befürworten die Festsetzung unter 1.7.1. der planungsrechtlichen Vorschriften ausdrücklich. Große Dachflächen bringen nicht nur einen höheren Versiegelungsgrad mit sich, sondern führen auch dazu, dass große Mengen Regenwasser in das Kanalnetz abgeführt werden müssen, was insbesondere bei - in Zahl und Intensität zunehmenden - Starkregenereignissen das Kanalnetz überlastet und in Folge zu Überflutungen führen kann. Im Sinne einer Starkregenvorsorge regen wir daher dringend an, die Dachneigung für An- und Neubauten auf 15° zu begrenzen und eine Dachbegrünung verbindlich festzusetzen. Ein Gründach reduziert den Dachabfluss stark und gibt das Regenwasser erst mit deutlicher zeitlicher Verzögerung wieder ab (Schwammprinzip). Ein Gründach mit Retentionsvolumen erhöht diese Wirkung (bis ca. 5% Dachneigung möglich). Die Versickerung von Regenwasser vor Ort bzw. die Nutzung von Regenwasserzisternen für die Bewässerung von Grünflächen führt zu Kosteneinsparungen bei der Abwassergebühr. Zugleich hat ein Gründach einen kühlenden Effekt und mindert daher die Kosten für die nachträgliche Kühlung des Gebäudes. Gleichzeitig fördert ein Gründach als Lebensraum die Biodiversität. Weiterhin kann ein Teil des Gründaches als attraktiver „Pausenraum“ für Mitarbeitende gestaltet werden und so zur Fachkräftebindung beitragen.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Dachneigung für alle Gebäude wird im Sinne der Quergerechtigkeit auf maximal 40° festgesetzt. In den anderen Bebauungsplänen der Gemeinde Stegen für den Gewerbepark sind ebenfalls Dachneigungen bis 40° zulässig. Die Vorgaben zur Dachgestaltung wurden sehr flexibel gehalten, um den Bedürfnissen der unterschiedlichen Gewerbetreibenden gerecht zu werden. Aus diesem Grund wird auch auf eine verbindliche Dachbegrünung für Dächer &gt; 5° verzichtet.</p>
A.6.2	<p>Zur Minimierung der lokalen Temperaturerhöhung wird die Aufnahme von folgendem Hinweis empfohlen: „Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.“</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>In die Bauvorschriften wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>
A.6.3	<p>Bei neu angelegten Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen ist die Fläche mit Photovoltaik-Modulen zu überdachen. Möglichkeiten zur Erhöhung der Eigenverbrauchsquote und verschiedene Betreibermodelle sind dem Leitfaden „Photovoltaik in Gewerbe und Industrie“ des</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Photovoltaik-Netzwerkes Baden-Württemberg zu entnehmen.	
A.6.4	Wir weisen darauf hin, dass laut Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) vom 25.03.2021 beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel zu versehen ist. Außerdem ist ein Ladepunkt einzuplanen. Bei der Planung von Neubaugebieten ist es ratsam, eine ausreichende Dimensionierung der Netzinfrastruktur für die Installation von Ladeinfrastruktur zu berücksichtigen. Das bedeutet beispielsweise die Verlegung von Leerrohren und ausreichend dimensionierten Stromleitungen für zukünftige Ladeinfrastruktur, z.B. für elektrische Nutzfahrzeuge des Unternehmens (Elektro-Gabelstapler u.a.).	Dies wird berücksichtigt.  In die Bebauungsvorschriften wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.
A.6.5	Das Gewerbegebiet weist einen hohen Versiegelungsgrad auf, der zu einer Aufheizung des Geländes führt. Um die Aufheizung des Gebäudes und den Hitzeinsel-Effekt für die Umgebung zu minimieren, empfehlen wir, eine Fassadenbegrünung nach § 9 Abs. 1 BauGB verbindlich festzusetzen. Wir regen an, zum Zweck der Klimaanpassung (Temperaturnausgleich für das Gebäude und die Umgebung sowie Regenwasserrückhaltung) und zur Erhöhung der Biodiversität folgende Textfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu ergänzen: „Fensterlose Fassadenteile von Gebäuden und Nebenanlagen sind so mit Rankgewächsen zu begrünen, dass mindestens 30 % der Fassadenfläche berankt werden (Pflanzdichte: mindestens 1 Pflanze/1 lfm. Fassadenlänge). Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.“	Dies wird nicht berücksichtigt.  Es ist zum jetzigen Planungsstand noch nicht geklärt, ob und in welcher Form eine Fassadenbegrünung technisch und wirtschaftlich realisierbar ist. Auch die Frage nach einer verlässlichen und fachgerechten langfristigen Pflege einer gegebenenfalls realisierten Fassadenbegrünung ist zum jetzigen Planungsstand noch offen. Eine abschließende, verlässliche Klärung ist aus Sicht der Gemeinde Stegen auch nicht bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zu erwarten. Daher wird eine Fassadenbegrünung nicht verbindlich festgesetzt.
<b>A.7</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft</b> (gemeinsames Schreiben vom 16.12.2025)	
A.7.1	Die überplante Fläche ist gemäß der digitalen Flurbilanz von Baden-Württemberg der „Vorrangflur“, also den hochwertigsten landwirtschaftlichen Produktionsflächen zuzuordnen. Neben guter Bodenqualität in ebener Lage sind an diesem Standort insbesondere die gute Erschließung sowie die Größe und der günstige Zuschnitt der Bewirtschaftungseinheiten ausschlaggebend für die Einstufung in die Kategorie wertvollster Produktionsstandorte. Für das Plangebiet konnte über das	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>landwirtschaftliche gemeinsame Antragsverfahren kein Bewirtschafter ausfindig gemacht werden. Durch bestehende Bebauungspläne ist die Fläche bereits von Bebauung bzw. Verkehrsfläche umgeben. Daher kann die Planung von agrarstruktureller Seite an dieser Stelle leichter mitgetragen werden, als wenn für die Planung hochwertige landwirtschaftliche Produktionsflächen „in der freien Landschaft“ beansprucht würden.</p>	
A.7.2	<p>Von den Vermeidungsmaßnahmen sind keine landwirtschaftlichen Belange betroffen. Aktuell sind keine externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Sollten sich im weiteren Planungsverlauf Änderungen bzgl. der festzulegenden naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen ergeben, gelten § 15 (3) BNatSchG (Berücksichtigung agrarstruktureller Belange) und § 15 (6) NatSchG (frühzeitige Einbindung der zuständigen Landwirtschaftsbehörde bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen).</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>A.8</b>	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b>                  (Schreiben vom 10.12.2025)</p>	
A.8.1	<p><b>Geologische und bodenkundliche Grundlagen</b></p>	
A.8.1.1	<p><u>Geologie</u></p> <p>Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Älterer Auenlehm" und "Neuenburg-Formation" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Paragneis" im Untergrund zu erwarten.</p> <p>Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im <u>LGRB-Kartenviewer</u> entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale <u>LGRBwissen</u> und <u>LithoLex</u>.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>In die Bebauungsvorschriften wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.8.1.2	<p><u>Geochemie</u></p> <p>Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im <u>LGRB-Kartenviewer</u> abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal <u>LGRB-wissen</u> beschrieben.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.8.1.3	<p><u>Bodenkunde</u></p> <p>Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der <u>Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50)</u> eingesehen werden. Des Weiteren sollte vorrangig die <u>Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten</u> verwendet werden, da diese im Vergleich zur BK50 lokale Bodeneigenschaften abbilden. Sollte für das Plangebiet keine Bodenfunktionsbewertung nach digitaler Bodenschätzung vorliegen, ist die Bodenfunktionsbewertung nach ALK und ALB heranzuziehen.</p> <p>Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.</p> <p>Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird empfohlen.</p> <p>Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>In die Bebauungsvorschriften wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.</p>	
<p>A.8.2</p>	<p><b>Angewandte Geologie</b></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.8.2.1</p>	<p><u>Ingenieurgeologie</u></p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>In die Bebauungsvorschriften wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>
<p>A.8.2.2</p>	<p><u>Hydrogeologie</u></p> <p>Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1 : 50 000) (<u>LGRB-Kartenviewer</u>) und <u>LGRBwissen</u> entnommen werden.</p> <p>Auf die Lage des Plangebietes in Schutzzone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebietes „WSG-</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die Lage im Wasserschutzgebiet wird in den Bebauungsvorschriften bereits hingewiesen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>FEW+KIRCHZARTEN+STEGEN+WVV HIMMELREICH" (LUBW Nr.: 315117) wird im Umweltbericht hingewiesen.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p>	
<p>A.8.2.3</p>	<p><u>Geothermie</u></p> <p>Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.8.2.4</p>	<p><u>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.8.3</p>	<p><b>Landesbergdirektion</b></p>	
<p>A.8.3.1</p>	<p><u>Bergbau</u></p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.8.4</p>	<p><b>Allgemeine Hinweise</b></p> <p><u>Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)</u></p> <p>Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im <u>LGRBanzeigeportal</u> zur Verfügung.</p> <p><u>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet</u></p> <p>Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>maßstabsabhängig der <a href="#">LGRBhomepage</a> entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den <a href="#">LGRB-Kartenviewer</a> sowie <a href="#">LGRBwissen</a>.</p> <p>Insbesondere verweisen wir auf unser <a href="#">Geotop-Kataster</a>.</p> <p>Beachten Sie bitte auch unser aktuelles <a href="#">Merkblatt für Planungsträger</a>.</p>	
<b>A.9</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen</b> (Schreiben vom 08.12.2025)	
A.9.1	<p>Nach den vorliegenden Planunterlagen ist ersichtlich, dass durch den Bebauungsplan keine Bebaubarkeit innerhalb des Anbauverbots des § 22 StrG geschaffen werden soll. Darüber hinaus sind keine Veränderungen an der Landesstraße L 133, oder in deren unmittelbaren Nähe geplant, sodass gegen den Bebauungsplan „Gewerbepark Stegen - 4. BA“ i.d.F. vom 21.10.2025 von unserer Seite keine Bedenken bestehen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<b>A.10</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion</b> (Schreiben vom 20.11.2025)	
A.10.1	<p>Im Geltungsbereich des oben genannten Verfahrens liegt kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG.</p> <p>Eine indirekte Betroffenheit (Waldabstand, Ausgleichsmaßnahmen) von Waldflächen ist ebenfalls derzeit nicht erkennbar.</p> <p>Sollten weitere Planungen und Umsetzungen die geltenden forstlichen Rechtsgrundlagen berühren, sind die Forstbehörden entsprechend zu unterrichten und anzuhören.</p> <p>Vor diesem Hintergrund, sind nach unserem aktuellen Kenntnisstand forstrechtliche/-fachliche Belange von dem im Betreff bezeichneten Bauleitplanverfahren nicht berührt.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<b>A.11</b>	<b>Regierungspräsidium Stuttgart – Ref. 16 Kampfmittelbeseitigungsdienst</b> (Schreiben vom 19.11.2025)	
A.11.1	<p>Aufgrund der umfassenden Kriegsschäden und Bombardierungen während des Zweiten Weltkriegs ist es ratsam, vor jeder Baumaßnahme eine Gefahrenverdachtserforschung durchzuführen.</p> <p>Dazu gehört die Auswertung von Luftbildern der Alliierten, um mögliche Kampfmittelbelastungen zu identifizieren.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da im Rahmen des Bebauungsplans keine Kampfmitteluntersuchung vorgenommen wird, ist dies im Zuge der Genehmigungs- und der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. In die Bauvorschriften wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Alle unbeurteilten Bauflächen gelten daher als potenzielle Kampfmittelverdachtsflächen.</p> <p>Seit dem 2. Januar 2008 bietet der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg Luftbildauswertungen für Dritte auf vertraglicher Basis an. Diese Dienstleistung ist jedoch kostenpflichtig.</p> <p>Um eine solche Auswertung zu beantragen, müssen Sie unseren Vordruck verwenden, der auf der Website des Regierungspräsidiums Stuttgart unter Formulare und weitere Informationen - Regierungspräsidien Baden-Württemberg heruntergeladen werden kann, oder siehe Anhang. Bitte beachten Sie, dass die Bearbeitungszeit derzeit ca. 42 Wochen ab Auftragseingang beträgt.</p> <p>Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wird nicht weiter am Verfahren beteiligt, d.h. es gibt keine Einladung zum Erörterungstermin, keine Informationen über Planänderungen und keine Übersendung des Planfeststellungsbeschlusses.</p> <p>Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich.</p> <p>Wir weisen Sie darauf hin, dass sich die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken.</p> <p>Die Beratung von Grundstückseigentümern, die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden.</p> <p>Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.</p> <p>Siehe VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342)</p>	
<b>A.12</b>	<b>Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege</b> (Schreiben vom 17.12.2025)	
A.12.1	Aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege bestehen zum Antrag in der	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>vorliegenden Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe in unerheblichem Umfang gefährdet. Wir bitten jedoch, den Bescheid mit folgendem Hinweis zu versehen.</p>	
A.12.2	<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG:</p> <p>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: <a href="mailto:abteilung8@rps.bwl.de">abteilung8@rps.bwl.de</a>) 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 Unterbrechungen im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis in den Bebauungsvorschriften wird aktualisiert.</p>
<b>A.13</b>	<p><b>Verband Region Südlicher Oberrhein</b>                      (Schreiben vom 09.12.2025)</p>	
A.13.1	<p>Der Bebauungsplan erfolgt nach § 13a BauGB, umfasst einen Geltungsbereich von ca. 0,7 ha, entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan und sieht im Wesentlichen ein Gewerbegebiet GE vor.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass nach Plansatz 2.4.4.8 (Z) Regionalplan mehrere – auch an sich selbständige, nicht-großflächige – Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen sind.</p> <p>Eine Einzelhandelsagglomeration wäre an diesem nicht-integrierten Standort aus</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>raumordnerischer Sicht nicht vertretbar und würde auch nicht der Einzelhandelsplanung der Gemeinde Stegen entsprechen.</p> <p>Folglich ist der erfolgte Ausschluss der Einzelhandelsnutzung plausibel und erforderlich.</p> <p>Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine effektive Flächennutzung anzustreben.</p> <p>Nur über entsprechende Baudichten, auch in Gewerbegebieten, kann dem landesweit großen Freiflächenverbrauch entgegengewirkt werden (siehe Plansatz 4.1.2 Abs. 4 (G) Regionalplan).</p>	
A.13.2	<p>Da Gewerbeflächen in Stegen rar und endlich sind, sollte die gewerbliche Nutzung im Gewerbegebiet dominieren.</p> <p>Leider haben im bestehenden Gewerbegebiet Wohngebäude auffällig an Gewicht gewonnen.</p> <p>Nach Plansatz 2.4.0.4 Abs. 4 (G) Regionalplan zählt zu einer flächeneffizienten Nutzung auch, dass gewerbliche Bauflächen vorrangig für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver, produzierender, weiterverarbeitender und dienstleistender Betriebe zu sichern sind und betrieblich bedingte Wohnnutzung nur eine deutlich untergeordnete Bedeutung haben soll, sodass der Gebietscharakter und die typische Prägung als Gewerbegebiet gewahrt bleiben. Folglich regen wir an, die ausnahmsweise betrieblich bedingte Wohnnutzung auszuschließen.</p>	<p>Dieser Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Sinne der Quergerechtigkeit sollen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter weiterhin in Ausnahmefällen zulässig sein, wenn sie in direktem Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung stehen und einen untergeordneten Anteil an Grundfläche und Baumasse ausmachen. Damit werden aus betrieblichen Gründen erforderliche Wohnungen ermöglicht und gleichzeitig einer Dominanz der Wohnfläche gegenüber der gewerblichen Nutzfläche vorgebeugt.</p>
A.13.3	<p>Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist der Flächennutzungsplan nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.</p> <p>Hierbei ist auf § 6 (5) BauGB hinzuweisen, wonach jedermann über den aktuellen Inhalt des Flächennutzungsplans Auskunft verlangen kann.</p> <p>Folglich hat die Berichtigung des Flächennutzungsplans unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplans zu erfolgen. Zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters AROK ist dem Regierungspräsidium Freiburg der berichtigte</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Berichtigung des Flächennutzungsplans wird unverzüglich nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vorgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan zuzustellen.	
A.13.4	Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<b>A.14 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein</b> (Schreiben vom 26.11.2025)		
A.14.1	<p>Das Plangebiet von ca. 0,7 ha Größe liegt am nördlichen Rand des Gewerbeparks Stegen. Westlich grenzt das Betriebsareal der Firma Wandres an, südlich der Bauhof der Gemeinde und östlich/ südöstlich liegen Flüchtlingsunterkünfte (im Plangebiet wie auch südlich davon). Laut Begründung soll der bestehende Gewerbepark „bedarfsgerecht weiterentwickelt“ werden. Angesprochen wird der anhaltende Bedarf an gewerblich nutzbaren Bauflächen sowohl zur Erweiterung bestehender Betriebe wie dem kommunalen Bauhof, als auch zur Ansiedlung neuer Unternehmen. Zudem soll die Flüchtlingsunterbringung baurechtlich abgesichert werden. In einem aktuellen BZ-Artikel hingegen werden 4 geplante Gewerbeflächen zwischen 800 und 1.000 m<sup>2</sup> Größe genannt, das Thema Flüchtlingsunterkünfte kommt nicht zur Sprache.</p> <p>Das Plangebiet soll als Gewerbegebiet GE ausgewiesen werden. Eine Weiterentwicklung des Gewerbegebietes als solches würde selbstverständlich begrüßt.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Welche konkreten Nutzungen künftig auf den Flächen realisiert werden, steht derzeit noch nicht abschließend fest. Ziel ist es, vorrangig gewerbliche Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und Entwicklungsspielräume für den bestehenden Gewerbepark zu eröffnen. Gleichzeitig soll durch die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke – zu denen auch die Flüchtlingsunterbringung zählt –, der im Gebiet bereits vorhandenen kleinteiligen Nutzungsmischung Rechnung getragen werden, ohne den gewerblichen Schwerpunkt in Frage zu stellen. Anlagen für gesundheitliche Zwecke hingegen sind weiterhin nur ausnahmsweise zulässig, da sie erhöhte Anforderungen an den Immissionsschutz stellen und zu Nutzungskonkurrenzen um gewerblich nutzbare Flächen führen können. Die Ausnahmeregelung ermöglicht es, im Einzelfall städtebaulich verträgliche Vorhaben zuzulassen, ohne den gewerblichen Schwerpunkt des Plangebiets aufzugeben.</p>
<b>Anregungen</b>		
A.14.2	Es wird angeregt, die o.a. unterschiedlichen Darstellungen bzw. Zielrichtungen aufzulösen bzw. in der Planbegründung nachvollziehbar zu erläutern. Sollen die Flüchtlingsunterkünfte auf die bestehenden beschränkt werden oder weitere hinzukommen können (egal wo im Plangebiet)?	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Neben der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Flüchtlingsunterbringung eröffnet der Bebauungsplan die Möglichkeit, bei entsprechendem Bedarf auch weitere Unterkünfte zuzulassen. Dies erfolgt bewusst unter Wahrung des gewerblichen Gebietscharakters. Der Gewerbepark weist bereits heute eine kleinteilige Nutzungsmischung auf, die sich in der unmittelbaren Umgebung als funktionsfähig erwiesen hat und die gewerbliche Prägung des Standorts nicht in Frage stellt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
A.14.3	Zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird dargestellt, dass sämtliche in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO i.d.R. nur ausnahmsweise zulässigen „sozialen, kirchlichen, kulturellen und gesundheitlichen Anlagen“ nun allgemein	<p>Dieser Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Maßgeblich für die Gebietsart bleibt die gewerbliche Hauptnutzung; eine allgemeine Wohnnutzung oder eine mit § 6a BauNVO vergleichbare Nutzungsdichte wird nicht ermöglicht. Ziel ist weiterhin die</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>zulässig sein sollen. Dies wird mit einer angestrebten funktionalen Durchmischung des Plangebietes begründet, Einrichtungen zur Daseinsvorsorge und des Gemeinwohls sollen entstehen.</p> <p>Das Plangebiet ist recht klein. Die Realisierung einer solchen Durchmischung dürfte daher ohnehin recht schwierig sein. Zudem sollten u.E. die wenigen „neuen“ Flächen auch angesichts der gewerblichen bzw. gewerbeähnlichen Nachbarschaft bspw. der Firma Wandres, dem Bauhof und der Feuerwehr/ dem DRK sowie dem dargelegten Bedarf an Erweiterungs- sowie Neuansiedlungsflächen für Gewerbebetriebe möglichst auch Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben.</p> <p>Falls Ziel ist, „nur“ die bereits bestehenden Flüchtlingsunterkünfte zu sichern, wird angeregt, diesen Teilbereich bspw. nach § 9 (1) Nr. 9 BauGB („besonderer Nutzungszweck von Flächen“) gesondert festzusetzen. Eine allgemeine Zulässigkeit im Plangebiet würde u.E. eher einem urbanen Gebiet und nicht einem Gewerbegebiet entsprechen, die Notwendigkeit einer solchen Festsetzung ist den Unterlagen auch nicht zu entnehmen. Ansonsten (im Falle weiterer Unterkünfte) wird eine räumliche Konzentration der Wohnnutzungen wie bereits jetzt mit der Containeranlage und den beiden Flüchtlingshäusern geschehen empfohlen; die Anwendung des § 9 (1) Nr. 9 BauGB wäre auch für diesen Fall möglich und sinnvoll. Aus IHK-Sicht sollten die knappen Gewerbeflächen soweit möglich, Gewerbebetrieben vorbehalten werden und zur Minimierung von Nutzungskonflikten ebenfalls räumlich konzentriert werden.</p>	<p>Sicherung eines überwiegend gewerblich geprägten Standorts mit ergänzenden Nutzungen der Daseinsvorsorge. Die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Anlagen dient der planungsrechtlichen Absicherung der im Plangebiet und seiner Umgebung bereits vorhandenen, funktional integrierten Nutzungen der Daseinsvorsorge und vermeidet aufwendige Einzelfallprüfungen, ohne den gewerblichen Charakter des Gebiets in Frage zu stellen.</p> <p>Anlagen für gesundheitliche Zwecke bleiben hingegen nur ausnahmsweise zulässig, da sie erhöhte Anforderungen an den Immissionsschutz stellen und Nutzungskonkurrenzen um gewerblich nutzbare Flächen auslösen können. Die Ausnahmeregelung ermöglicht eine einzelfallbezogene Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit und sichert den gewerblichen Schwerpunkt des Plangebiets.</p>
<b>A.15</b>	<b>Handelsverband Südbaden e.V.</b> (Schreiben vom 18.12.2025)	
A.15.1	<p>Mit dem Bebauungsplan „Gewerbepark Stegen 4. BA“ ist eine Ausweisung als GE vorgesehen, welche als Nachverdichtung des bestehenden Gewerbepark zu einer Stärkung der Gemeinde Stegen als Gewerbestandort beiträgt. Für Einzelhandelsnutzungen ist ein genereller Ausschluss vorgesehen. Ausnahmsweise ist der Verkauf bei Produktions- und Handwerksbetrieben auf einer untergeordneten Fläche von max. 10 % der genehmigten Geschossfläche bei max. 100 qm</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Verkaufsfläche zulässig (sog. Handwerkerprivileg).</p> <p>Der Handelsverband Südbaden unterstützt den generellen Ausschluss (Ausnahme sog. Handwerkerprivileg) von Einzelhandelsnutzungen im Bebauungsplan „Gewerbepark Stegen 4. BA“, um eine geordnete städtebauliche und handelsbezogene Entwicklung in der Gemeinde Stegen zu gewährleisten. Gegen das Vorhaben tragen wir keine Bedenken vor.</p>	
<b>A.16</b>	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>                      (Schreiben vom 28.11.2025)</p>	
A.16.1	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Zur Versorgung des Bereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<b>A.17</b>	<p><b>badenovaNETZE GmbH</b>                      (Schreiben vom 16.12.2025)</p>	
A.17.1	<p>Die Wirtschaftlichkeit von Leitungsverlegungen zur Sicherstellung der Erdgasversorgung ist zu prüfen. Investitionen werden nach unternehmerischen Gesichtspunkten, auch im Hinblick auf beabsichtigte oder vorhandene energetische Konzepte, geplant.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.17.2	<p>Das Verfahrensgebiet befindet sich im WSG „WSG- FEW+KIRCHZARTEN+STEGEN+WV HIMMELREICH“ in der Zone IIIB und unterliegt der Wasserschutzgebietsverordnung vom 03.02.1992, die Ver- und Gebote sind einzuhalten.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die Lage im Wasserschutzgebiet wird in den Bauvorschriften bereits hingewiesen.</p>
A.17.3	<p>Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz mit Erdgas versorgt werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die weitere Abstimmung erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Für die Versorgung mit elektrischer Energie sind Kabelverlegungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Die Aufteilung der Leitungszonen soll in Anlehnung an die DIN 1998 erfolgen. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenovaNETZE GmbH, den Bestimmungen der NAV, NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen. Für die Planung und Bauvorbereitung der Leitungsnetze, sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist eine angemessene Vorlaufzeit erforderlich. Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenovaNETZE GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	
<b>A.18</b>	<p><b>Netze BW GmbH</b>                      (Schreiben vom 28.11.2025)</p>	
A.18.1	<p>Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen.</p> <p>Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Abschließend bitten wir, uns nicht weiter am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Von einer weiteren Beteiligung am vorliegenden Verfahren wird abgesehen.</p>
<b>A.19</b>	<p><b>TransnetBW GmbH</b>                      (Schreiben vom 19.11.2025)</p>	
A.19.1	<p>Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Stegen, 4. BA“ in Stegen betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Von einer weiteren Beteiligung am vorliegenden Verfahren wird abgesehen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	
<b>A.20</b>	<p><b>terranets bw GmbH</b>                  (Schreiben vom 28.11.2025)</p>	
A.20.1	<p>Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH sowie des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben (GVO), so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.</p> <p>Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p> <p>Um eine schnellstmögliche Antwort zu erhalten, nutzen Sie bitte zukünftig den Link zur kostenlosen BIL Online-Leitungsauskunft: <a href="http://www.bil-leitungsauskunft.de">www.bil-leitungsauskunft.de</a></p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.                  Von einer weiteren Beteiligung am vorliegenden Verfahren wird abgesehen.</p>
<p>Die eingelegenen Trassen dienen zur GROBORIENTIERUNG!                  Zur Erfassung der exakten Lage sind SUCHSCHLITZE erforderlich.                  Die Haftung für unrichtige Leitungseintragung ist ausgeschlossen.                  ACHTUNG!                  Hochspannungsbeeinflussung möglich!</p> <p><b>terranets bw GmbH</b>                  Am Wallgraben 135                  70565 Stuttgart                  Tel: 0711 7812-0 Fax: 0711 7812-1296</p> <p>Gemeinde Stegen, Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Gewerbegebiet Stegen – 4.                  BA                  Gemarkung: Stegen                  251127_21                  Übersichtskarte</p> <p>Die Pläne dürfen nur zu dem angegebenen Zweck verwendet werden.                  Eine Weitergabe an Dritte – auch auszugsweise – ist nicht erlaubt.</p> <p>Mastab: 1:10.000      Bearbeiter: a.rock      Datum: 27.11.2025</p> <p>Freistellungsvermerk und Zeichenerklärung siehe Anlage.</p> <p><small>Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)</small></p>		

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.21 Vodafone West GmbH</b> (Schreiben vom 04.12.2025)		
A.21.1	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<b>A.22 Vodafone GmbH</b> (Schreiben vom 12.12.2025)		
A.22.1	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant.  Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: <a href="https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html">https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html</a>  Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.  <u>Bitte beachten Sie:</u> Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<b>A.23 Amprion GmbH</b> (Schreiben vom 26.11.2025)		
A.23.1	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<b>A.24 BUND Regionalverband Südlicher Oberrhein</b> (Schreiben vom 17.12.2025)		
	Diese Stellungnahme ergeht im Namen und Auftrag des: <ul style="list-style-type: none"> <li>• BUND Regionalverband Südlicher Oberrhein - Aktion Umweltschutz - e.V.</li> <li>• BUND Landesverband Baden-Württemberg e.V.</li> </ul>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.24.1	<p>Die Gemeinde Stegen plant, den Bebauungsplan „Gewerbepark Stegen 4. BA.“ im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist gemäß § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB:</p> <p>„Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.“</p> <p>Es müsste demnach die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder eine andere Maßnahme der Innenentwicklung vorliegen. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Es fehlt an der grundlegenden tatbestandlichen Voraussetzung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung.</p> <p>Das BVerwG, Urteil vom 25. April 2023 - 4 CN 5/21 -, Rn. 15 - 24, juris, hat zu dieser Frage grundlegend ausgeführt:</p> <p>(1) Das Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung ist als Oberbegriff die Voraussetzung sowohl für die in § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB beispielhaft genannten als auch für andere, nicht konkretisierte Maßnahmen (BVerwG, Urteile vom 4. November 2015 - 4 CN 9.14 - BVerwGE 153, 174 Rn. 21, vom 25. Juni 2020 - 4 CN 5.18 - BVerwGE 169, 29 Rn. 27 und vom 27. August 2020 - 4 CN 4.19 - BVerwGE 169, 219 Rn. 15). Damit beschränkt § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB zunächst seinen räumlichen Anwendungsbereich. Der Gesetzgeber knüpft mit § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB an die ältere Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB an und verfolgt mit dem beschleunigten Verfahren und den damit verbundenen Verfahrenserleichterungen das Ziel, <b>dass die Gemeinden von einer Neuinanspruchnahme von Flächen außerhalb der Ortslagen absehen und darauf verzichten, den äußeren Umgriff vorhandener Siedlungsbereiche zu erweitern</b> (BVerwG, Urteile vom 4. November 2015 - 4 CN 9.14 - BVerwGE 153,174 Rn. 24 und vom 25. Juni 2020 - 4 CN 5.18 - BVerwGE 169, 29 Rn. 26). <b>Die auf vorhandene Ortsteile bezogene Innenentwicklung ist daher nur innerhalb</b></p>	<p>Dieser Einschätzung wird nicht gefolgt.</p> <p>Wie nebenstehend ausgeführt, setzt die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB voraus, dass es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Der Begriff der Innenentwicklung ist dabei nicht mit dem Innenbereich nach § 34 BauGB gleichzusetzen, sondern knüpft an den tatsächlichen Siedlungsbereich und die Zielsetzung der bodensparenden Fortentwicklung vorhandener Ortsteile an (§ 1a Abs. 2 BauGB). Maßgeblich ist daher nicht der planungsrechtliche Status, sondern die tatsächliche städtebauliche Einbindung der Fläche.</p> <p>Die Gemeinde Stegen gelangt nach einer Gesamtwürdigung der örtlichen Gegebenheiten zu der Einschätzung, dass die betroffene Fläche dem Siedlungsbereich zuzuordnen ist. Ausschlaggebend hierfür sind die räumliche Fassung durch bestehende Bebauung im Süden und Westen, der Sportplatz im Osten als funktional eingebundene Sonderbaufläche für das staatliche sonderpädagogische Bildungs- und Beratungszentrums (BBZ) sowie der landschaftliche Abschluss durch den Eschbach im Norden. Die Planung verschiebt den bestehenden Siedlungsrand nicht, sondern bewegt sich innerhalb des faktisch wahrnehmbaren Siedlungszusammenhangs.</p> <p>Der Einwand, der Sportplatz könne den Siedlungsbereich nicht prägen, wird gesehen. Aus Sicht der Gemeinde führt dies jedoch nicht zu einer anderen Bewertung. Die Beurteilung des Siedlungszusammenhangs erfordert keine ausschließliche Prägung durch Wohn- oder Gewerbebauten, sondern eine Gesamtbetrachtung der städtebaulichen Struktur. Danach können auch funktional angebundene Freiflächen Teil des Siedlungsbereichs sein, sofern sie der Ortslage zuzuordnen sind und den äußeren Siedlungsabschluss nicht überschreiten. Dies gilt insbesondere für Freiflächen, die – wie der Sportplatz – integraler Bestandteil der örtlichen Infrastruktur sind und den Siedlungsbereich nicht unterbrechen, sondern mitprägen. Nach Einschätzung der Gemeinde Stegen ist die für den Siedlungszusammenhang erforderliche funktionale und räumliche Einbindung gegeben.</p> <p>Die Gemeinde Stegen ist sich bewusst, dass die Abgrenzung des Siedlungsbereichs eine Einzelfallentscheidung mit planerischem Bewertungsspielraum darstellt. Sie versteht die Anwendung des § 13a BauGB daher ausdrücklich nicht als Regelinstrument, sondern als Ergebnis einer abgewogenen planerischen Entscheidung, die im konkreten Fall sachlich gerechtfertigt ist und den Zielsetzungen der Innenentwicklung entspricht.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p><b>des Siedlungsbereichs zulässig; das gilt ausweislich der Gesetzesbegründung auch für die Änderung oder Anpassung von Bebauungsplänen</b> (BT-Drs. 16/2496 S. 12; BVerwG, Urteile vom 4. November 2015 - 4 CN 9.14 - BVerwGE 153,174 Rn. 22 ff., vom 25. Juni 2020 - 4 CN 5.18 - BVerwGE 169, 29 Rn. 28 und vom 29. Juni 2021 - 4 CN 6.19 - BVerwGE 173,70 Rn. 17).</p> <p>[Hervorhebungen durch den Unterzeichner]</p> <p>Der Siedlungsbereich wird grundsätzlich durch eine Bebauung gekennzeichnet, die nicht nur vereinzelt ist, sondern den Eindruck einer Zusammengehörigkeit erweckt; er wird zur Ortslage, wenn er ein gewisses Gewicht erreicht. Gebiete, die nach den tatsächlichen Verhältnissen einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB bilden, erfüllen diese Voraussetzungen ohne weiteres (vgl. BT-Drs. 16/2496 S. 12). Der Siedlungsbereich reicht jedoch über diesen Kern hinaus. Geht es um den äußeren Umgriff der von der Bebauung geprägten Ortslage, kommen Erweiterungen bei der Fortwirkung aufgegebenen baulicher Nutzungen in Betracht (BVerwG, Urteil vom 27. August 2020 - 4 CN 4.19 - BVerwGE 169, 219 Rn. 22 ff.), während bei der vorhandenen Bebauung - im Unterschied zur Abgrenzung des Innenbereichs - eine Einbeziehung des näheren Umfeldes zu erwägen ist (siehe zu § 246 Abs. 9 BauGB Krautzberger/Stüer, DVBl 2015,73 &lt;77&gt;), die sich allerdings nicht an den Voraussetzungen einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB orientieren darf (BVerwG, Urteil vom 4. November 2015 - 4 CN 9.14 - BVerwGE 153, 174 Rn. 25).</p> <p><b>Flächen, die jenseits der so bestimmten Linie liegen, stehen für Maßnahmen der Innenentwicklung nicht zur Verfügung, sie sind im Regelverfahren zu überplanen.</b></p> <p>Es gibt zwar Rechtsprechung, die besagt, dass Außenbereich dann nicht mehr vorliegt, wenn eine Fläche von drei Seiten von Bebauung umschlossen ist. Aber diese Rechtsprechung bezieht sich auf die Abgrenzung Innen- zu Außenbereich, welche nicht gleichzusetzen ist mit der Frage, ob eine Innenentwicklungsmaßnahme im</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Sinne des § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB vorliegt.</p> <p>Es kann auch von Bedeutung sein, ob die einbezogene Freifläche in einem besonderen funktionalen Zusammenhang mit dem sonstigen Plangebiet steht. Dies ist hier offensichtlich nicht der Fall. Der Sportplatz, zumal nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt, ist nicht mit einer Bebauung gleichzusetzen, insofern ist fraglich, ob er überhaupt den Siedlungsbereich prägen kann. Jedenfalls vertreten wir den Standpunkt, ein Sportplatz kann keine zusammenhängende Bebauung kennzeichnen, die eine organische Siedlungsstruktur vermittelt, sondern ist charakterlich vielmehr einer Freifläche zuzuordnen.</p> <p>Weiterhin ist auf aktuelle Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts für das Land Schleswig-Holstein, Urteil vom 14. Januar 2025 - 1 KN 1/21 -, Rn. 31, juris, zu verweisen. Nach dieser knüpft der Gesetzgeber mit der Freistellung von der Umweltprüfung an die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB an:</p> <p>Die Voraussetzungen von § 13a BauGB für die Aufstellung der 2. Änderungssatzung lagen vor. Es handelt sich dabei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Mit dem nicht legal definierten, sondern vom Gesetzgeber als städtebaulicher Terminus vorausgesetzten Begriff der Innenentwicklung, der der vollen gerichtlichen Nachprüfung unterliegt, <b>knüpft der Gesetzgeber an die ältere Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB an, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden sollen</b> (BVerwG, Urteil vom 4. November 2015 - 4 CN 9.14</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>-, juris Rn. 22, 24). Der Gesetzgeber will mit § 13a Abs. 1 BauGB Planungen fördern, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Als Gebiete, die für Bebauungspläne der Innenentwicklung in Betracht kommen, nennt er beispielhaft die im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll (BVerwG, Urteil vom 4. November 2015 - 4 CN 9.14 -, juris Rn. 24 mit Verweis auf BT-Drs. 16/2496 S. 12 zu Nummer 8 und Absatz 1). In § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB hat diese gesetzgeberische Intention durch die Nennung der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung als spezielle Maßnahmen der Innenentwicklung beispielhaft ihren Niederschlag gefunden. Darüber hinaus werden aber auch „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ genannt. „Innenentwicklung“ ist deshalb der Oberbegriff, der die Anwendung des beschleunigten Verfahrens eröffnet (BVerwG, Beschluss vom 20. Juni 2017 - 4 BN 30.16 -, juris Rn. 4; zum Ganzen: Urteil des Senats vom 16. Juni 2020- 1 KN 18/15 -, juris Rn. 33; Urteil vom 18. März 2024 - 1 KN 14/18 - juris Rn. 40)."</p> <p>[Hervorhebungen durch den Unterzeichner]</p> <p>- vgl. zu dieser Thematik auch BVerwG, Urteil vom 25. April 2023 - 4 CN 5/21 -, BVerwGE 178, 239-246, Rn. 15, juris -</p>	
A.24.2	<p><b>Diesen Ausführungen ist zu entnehmen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung ist grundlegende Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB.</li> <li>• Die Innenentwicklung ist räumlich auf den Siedlungsbereich beschränkt und darf nicht außerhalb der Ortslagen erfolgen.</li> <li>• Den Siedlungsbereich kennzeichnet eine zusammenhängende Bebauung.</li> </ul>	Siehe Ziffer A.24.1

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Aufgegebene bauliche Nutzungen können mitumfasst sein.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächen außerhalb der Ortslage oder freistehende große Freiflächen sind nicht ohne weiteres zum Siedlungsbereich zu zählen.</li> <li>• Die Überplanung von Freiflächen im beschleunigten Verfahren ist nur dann möglich, wenn diese in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet stehen und darf nicht willkürlich erfolgen. Zu betrachten sind die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten.</li> <li>• Voraussetzung ist weiterhin, dass die Überplanung nach § 13a BauGB die Eröffnung der Bebaubarkeit als zwanglose Fortsetzung der Nutzung der umliegenden Bereiche erscheinen lässt. Von einer Innenentwicklung ist nur dann auszugehen, wenn sich die Überbauung anhand der Charakteristika der umliegenden Bebauung aufdrängt.</li> <li>• Wenn auch die Einordnung, ob sich die Fläche als Innenbereich oder Außenbereich erweist, nicht allein maßgeblich ist für die Frage, ob eine Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich besteht, so indiziert jedenfalls das Vorliegen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB ohne Weiteres die Voraussetzung der Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich (vgl. BVerwG, Urteil vom 25. April 2023 - 4 CN 5/21 -, BVerwGE 178, 239-246, Rn. 17, juris). Umgekehrt ist die Einbeziehung von Außenbereichsflächen unzulässig, wenn diese jenseits der äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs liegen (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, 15. Aufl. 2022, BauGB § 13a Rn. 4, beck-online). Denn eine „Innenentwicklung nach außen“ ermöglicht § 13a Abs. 1 BauGB nach der Rechtsprechung des BVerwG gerade <u>nicht</u> (vgl. BVerwG, Urteil vom 04.11.2015, 4 CN 9.14, Rn. 25).</li> <li>• Die Freistellung von der Umweltprüfung korreliert mit der Zielrichtung der Bodenschutzklausel, § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB. Danach hat die Gemeinde mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Sie hat die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche</li> </ul>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Nutzungen zu verringern. Sie hat die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen und dadurch die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.	
A.24.3	Nach diesen Anforderungen ist jedenfalls für das Plangebiet eine Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich nicht zwingend erkennbar. Eben dies ist jedoch die grundlegende Anforderung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens.	Siehe Ziffer A.24.1
<b>A.25</b>	<b>Gemeinde Kirchzarten</b> (Schreiben vom 21.11.2025)	
A.25.1	Die Gemeinde Kirchzarten sieht ihre Belange durch die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans nicht berührt und hat zum Bebauungsplan keine Anregungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.25.2	Gerne machen wir Sie darauf aufmerksam, dass der Flächennutzungsplan in diesem Bereich eine geplante, gemischte Baufläche ausweist und bitten um Beachtung.	Dieser Auffassung wird nicht gefolgt.  Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands „Dreisamtal“ ist die Fläche als geplante Sonderbaufläche (S 4) als Erweiterungsoption für das staatliche sonderpädagogische Bildungs- und Beratungszentrum (BBZ) dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB berichtigt.

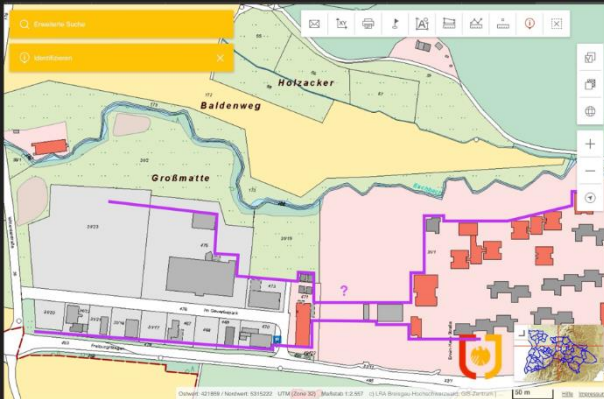
**B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

<b>B.1</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft</b> (gemeinsames Schreiben vom 16.12.2025)
<b>B.2</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz</b> (gemeinsames Schreiben vom 16.12.2025)
<b>B.3</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst</b> (gemeinsames Schreiben vom 16.12.2025)
<b>B.4</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz</b> (gemeinsames Schreiben vom 16.12.2025)
<b>B.5</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung</b> (gemeinsames Schreiben vom 16.12.2025)
<b>B.6</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger</b> (gemeinsames Schreiben vom 16.12.2025)
<b>B.7</b>	<b>Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht</b> (Schreiben vom 08.12.2025)

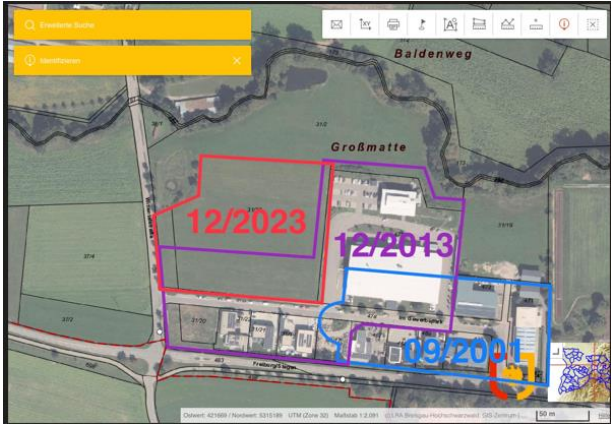
<b>B.8</b>	<b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</b> (Schreiben vom 20.11.2025)
<b>B.9</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz</b>
<b>B.10</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Stabsstelle für Energiewende, Windenergie und Klimaschutz</b>
<b>B.11</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt</b>
<b>B.12</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 53.1 Gewässer I. Ordnung, Hochwasserschutz, Planung und Bau</b>
<b>B.13</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 52 Gewässer und Boden</b>
<b>B.14</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 55 - Naturschutz, Recht</b>
<b>B.15</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 - Straßenplanung</b>
<b>B.16</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 3 Landwirtschaft, Ländlicher Raum, Veterinär- und Lebensmittelwesen</b>
<b>B.17</b>	<b>Handwerkskammer Freiburg</b>
<b>B.18</b>	<b>Bundesanstalt für Immobilienaufgaben</b>
<b>B.19</b>	<b>Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.</b>
<b>B.20</b>	<b>Landesnaturschutzverband BW</b>
<b>B.21</b>	<b>NaBu-Gruppe Freiburg e.V.:</b>
<b>B.22</b>	<b>NaBu e.V.</b>
<b>B.23</b>	<b>Gemeinde Glottertal</b>
<b>B.24</b>	<b>Gemeinde Buchenbach</b>
<b>B.25</b>	<b>Gemeinde St. Peter</b>

## C PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

<b>Nr.</b>	<b>Stellungnahmen von</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<b>C.1</b>	<b>Person 1</b> (Schreiben vom 22.12.2025)	
C.1.1	<p>Die Gemeinde Stegen beabsichtigt, den Gewerbepark Stegen um das ca. 7.000 qm große Flurstück der Gemarkung Stegen Lgb.-Nr. 31/19 zu erweitern. Das Grundstück liegt planungsrechtlich im unbepflanzten Außenbereich der vorgenannten Gemeinde.</p> <p>Nach Ansicht der Gemeinde handelt es sich um eine Baulücke am Siedlungsrand, die im Rahmen der „Innenentwicklung nachverdichtet“ werden soll. Als Verfahren wurde in Rücksprache mit vorgeordneten Baurechtsbehörden das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gewählt</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>(zum Widerspruch zwischen unbeplanten Außenbereich und Bebauungsplan der Innenentwicklung siehe hier Urteil des OVG NRW vom 25.02.2019 - 10 A 21/17 insbesondere RdNr. 60: <a href="https://openjur.de/u/2138105.html">https://openjur.de/u/2138105.html</a>).</p>	
C.1.2	<p>Ungeachtet erheblicher Zweifel, ob das Grundstück am Siedlungszusammenhang der geschlossenen Ortslage Stegen überhaupt teilnimmt (s. bearbeiteter Screenshot IMG_0589.jpeg im Anhang mit der Außenlinie der Baukörper), lässt der gesetzgeberische Wille erkennen, dass für den vorliegenden B-Planentwurf die Wahl des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht eröffnet ist.</p>  <p>Der Begriff der Innenentwicklung ist vom Gesetzgeber nicht legaldefiniert. Im Einzelfall ist daher eine umfassende Gesamtwürdigung des tatsächlichen Sachverhaltes vorzunehmen, ob es sich denn um einen B-Plan der Innenentwicklung handelt. Diese Bewertung ist letztlich gerichtlich voll überprüfbar. Neben den lokalen Gegebenheiten hat nach Auffassung des Stellungnehmenden, auch die historische Entwicklung des betreffenden baulichen Umfeldes in diese Gesamtbetrachtung mit einzufließen.</p> <p>Im Gesetzgebungsverfahren zu § 13a BauGB vom Herbst 2006 wird folgendes erläutert:</p> <p>„Nach Satz 1 soll das beschleunigte Verfahren anwendbar sein auf die Aufstellung eines Bebauungsplans, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Damit wird an die Bodenschutzklausel in § 1a</p>	<p>Dieser Einschätzung wird nicht gefolgt.</p> <p>Wie nebenstehend ausgeführt, setzt die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB voraus, dass es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Der Begriff der Innenentwicklung ist dabei nicht mit dem Innenbereich nach § 34 BauGB gleichzusetzen, sondern knüpft an den tatsächlichen Siedlungsbereich und die Zielsetzung der bodensparenden Fortentwicklung vorhandener Ortsteile an (§ 1a Abs. 2 BauGB). Maßgeblich ist daher nicht der planungsrechtliche Status, sondern die tatsächliche städtebauliche Einbindung der Fläche.</p> <p>Die Gemeinde Stegen gelangt nach einer Gesamtwürdigung der örtlichen Gegebenheiten zu der Einschätzung, dass die betroffene Fläche dem Siedlungsbereich zuzuordnen ist. Ausschlaggebend hierfür sind die räumliche Fassung durch bestehende Bebauung im Süden und Westen, der Sportplatz im Osten als funktional eingebundene Sonderbaufläche für das staatliche sonderpädagogische Bildungs- und Beratungszentrums (BBZ) sowie der landschaftliche Abschluss durch den Eschbach im Norden. Die Planung verschiebt den bestehenden Siedlungsrand nicht, sondern bewegt sich innerhalb des faktisch wahrnehmbaren Siedlungszusammenhangs.</p> <p>Die Gemeinde Stegen nimmt den Hinweis auf eine vermeintlich „willentlich herbeigeführte Baulücke“ zur Kenntnis, sieht hierin jedoch keinen tragfähigen Einwand gegen die Anwendung des § 13a BauGB. Maßgeblich für die Frage, ob das beschleunigte Verfahren möglich ist, ist nicht die Entstehungsgeschichte einer Freifläche, sondern ihre heutige tatsächliche Einbindung in den Siedlungsbereich.</p> <p>Die Befürchtung, im vorliegenden Fall könne die Anwendung des § 13a BauGB zu einem allgemeinen Missbrauch führen, wird nicht geteilt. Die Gemeinde Stegen ist sich bewusst, dass die Abgrenzung des Siedlungsbereichs eine Einzelfallentscheidung mit planerischem Bewertungsspielraum darstellt. Sie versteht die Anwendung des § 13a BauGB daher ausdrücklich nicht als Regelinstrument, sondern als Ergebnis einer abgewogenen planerischen Entscheidung, die im konkreten Fall sachlich gerechtfertigt ist und den Zielsetzungen der Innenentwicklung entspricht.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Abs. 2 Satz 1 angeknüpft. <b>Bebauungspläne der Innenentwicklung sind daher abzugrenzen von Bebauungsplänen, die gezielt Flächen außerhalb der Ortslagen einer Bebauung zuführen.</b>“                      (Quelle: BT-Drucksache 16/2496 S. 12 „Zu Absatz 1“—&gt; <a href="https://dserver.bundestag.de/btd/16/024/1602496.pdf">https://dserver.bundestag.de/btd/16/024/1602496.pdf</a>)</p> <p>und:</p> <p>„Die Änderung in § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB soll entsprechend einer Anregung des Praxistests verdeutlichen, dass als Bebauungspläne der Innenentwicklung nur solche Bebauungspläne gelten, die unmittelbar für Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. <b>Damit wird sichergestellt, dass solche Bebauungspläne nicht erfasst werden, die etwa im bisherigen Außenbereich Bauland neu ausweisen</b> und nur auf Grund eines mittelbaren Ursachenzusammenhangs auch die Innenentwicklung positiv beeinflussen.“ (Quelle: BT-Drucksache 16/3308, S. 16, „Zu Nummer 8“ → <a href="https://dserver.bundestag.de/btd/16/033/1603308.pdf">https://dserver.bundestag.de/btd/16/033/1603308.pdf</a>).</p> <p>Bei dem betreffenden Grundstück 31/19 der Gemarkung Stegen handelt es sich aber zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des § 13a BauGB am 1.01.2007 und bis heute zweifelsfrei und eindeutig um ein Grundstück im landwirtschaftlich genutzten Außenbereich der Gemeinde Stegen (s. bearbeiteten Screenshot IMG_0616.jpeg im Anhang, Stand 2009/10) und diese Fläche soll nun gezielt, weil seit über zwei Jahrzehnten geplant, einer Neu- und Erstbebauung zugeführt werden.</p>  <p>Die Genese des Gewerbeparks Stegen zeigt, dass das betreffende Grundstück seit jeher in den Gewerbepark einbezogen</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>werden sollte (s. breite Süd-Nord verlaufende Erschließungsstraße im B-Plan Gewerbepark - 1. BA mit Pfeil nach Norden Richtung Flst. 31/19 vom Jahr 2001). Ebenso ist das Grundstück seit einer Änderung des FNP Dreisamtal um 2010 als zu beplanendes Gebiet „SO Tourismus“ ausgewiesen. Dieses „SO“-Gebiet wurde erst durch den B-Plan Gewerbepark - 2. BA von Dezember 2013 nach Osten zurückgedrängt und auf die heutige Fläche von ca. 7.000 qm reduziert.</p> <p>Die vermeintliche „Insellage“ des Grundstücks 31/19 entstand überhaupt erst durch den planerischen Willen der Gemeinde Stegen, der sich im B-Plan Gewerbepark - 2. BA vom Dezember 2013 manifestiert (zur B-Planabfolge im Gewerbepark siehe bearbeiteten Screenshot IMG_0598.jpeg im Anhang).</p>  <p>Es ist insgesamt in Abrede zu stellen, dass eine erst kürzlich gegen die planerischen Gebote der §§ 1 und 1a BauGB herbeigeführte willentliche „Baulücke“, nun ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ermöglichen soll.</p> <p>Sollte dieser von der Gemeinde Stegen und den vorgeordneten Baurechtsbehörden vertretenen Rechtsauffassung stattgegeben werden, dann würde man der mißbräuchlichen Anwendung des § 13a BauGB Tür und Tor öffnen. Und zwar dergestalt, dass Kommunen zukünftig ihre Baulandflächen strategisch so beplanen, dass absichtlich Baulücken und/oder Außenbereichsinseln im Innenbereich entstehen, die in einem nächsten Schritt in dem vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB überplant werden können.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Es gibt im Gesetzgebungsverfahren von § 13a BauGB keinerlei Hinweise, dass dies von der Legislative je angestrebt wurde.</p> <p>Ebensowenig entspricht das in Stegen für den B-Plan Gewerbepark - 4. BA gewählte Verfahren nach 13a BauGB dem erkennbaren gesetzgeberischen Willen.</p> <p>Deshalb fordere ich den Satzungsgeber auf, in das Regelverfahren für den betreffenden Bebauungsplan umzustellen.</p>	