

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HIEBER-MARKT-STEINEN“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.09.2021

## 1. GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

### 1.1 ERFORDERLICHKEIT

Die Firma Hieber's Frische Center KG hat im Jahr 2020 den seit 1990 bestehenden EDEKA-Markt in Steinen übernommen. Der vorhandene Markt wurde umgebaut und modernisiert und verfügt aktuell über eine Verkaufsfläche von rund 1000 m<sup>2</sup>. Der Marktstandort liegt im Zentrum des Ortes innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde Steinen und fungiert seit 1990 als Vollversorger-Markt.

Der Marktbetreiber plant nun eine maßvolle Erweiterung des Marktes durch den Anbau eines neuen Eingangsbereiches, der auch den Verkaufsflächen zuzuordnen ist. Außerdem sollen zusätzliche Ladenflächen in zwei benachbarten Gebäuden umgenutzt werden, die nach der Schließung der Sparkassenfiliale in Steinen frei werden. Durch die geplante Maßnahme kann ein Leerstand vermieden werden.

Das Landratsamt Lörrach als zuständige Baurechtsbehörde hat im Zuge der zu diesem Vorhaben durchgeführten Vorabklärungen darauf hingewiesen, dass die nach dem gültigen Bebauungsplan Eisenbahnstraße/Gewerbekanal für das Mischgebiet ausgewiesene maximale Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup> bereits mit dem vorhandenen Bestand des Lebensmittelmarktes überschritten sei und insofern für die geplanten Maßnahmen zunächst eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen sei.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird insofern erforderlich, um den Bestand planungsrechtlich zu sichern und die geplante Markterweiterung zu ermöglichen. Die bestehende Verkaufsfläche von rund 1000 m<sup>2</sup> soll durch Anbau einer Eingangszone noch auf gut 1100 m<sup>2</sup> erweitert werden. Für diese großflächige Einzelhandelsnutzung wird eine Sondergebietsausweisung erforderlich.

Da der Standort innerhalb des zentralen Versorgungskernes von Steinen liegt, ist von der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens auszugehen. Als Beurteilungsgrundlage liegt ein 2019 vorgelegtes Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Steinen vom Büro Acocella vor.

In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden nur die vom Lebensmittelmarkt in Anspruch genommenen Flächen einbezogen. Die Umnutzung der ehemaligen Sparkassenräume zu Einzelhandel- und Gastronomieflächen kann im bestehenden Mischgebiet verbleiben, die dort geplanten Verkaufsflächen übersteigen die zulässige Grenze nicht.

Innerhalb des auszuweisenden Sondergebietes Einzelhandel sind hingegen auch die vorhandenen Wohnnutzungen im Gebäudebestand oberhalb der Erdgeschossenebene zu berücksichtigen.



# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HIEBER-MARKT-STEINEN“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.09.2021

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes geschaffen werden.

Die Pläne werden vom Vorhabenträger vorgelegt und mit der Gemeinde Steinen abgestimmt.

## 1.2 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Auswirkungen des Planvorhabens können auf der Grundlage des 2019 vom Büro Accocella vorgelegten Gutachtens zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Steinen beurteilt werden.

Die Veränderung gegenüber dem Bestand bezieht sich im Übrigen auf eine als geringfügig einzustufende Erweiterung der Verkaufsfläche durch Anbau eines neuen Eingangsbereiches. Im Übrigen besteht der Markt seit 1990 als Vollsortimenter in Steinen mit einer Verkaufsfläche von 889 m<sup>2</sup> für den Lebensmittelmarkt und 140 m<sup>2</sup> für den Getränkemarkt. Hier dient der vorhabenbezogene Bebauungsplan insoweit der Bestandssicherung, als dass die zulässige Verkaufsfläche im gültigen Bebauungsplan Eisenbahnstraße/Gewerbekanal noch mit 500 m<sup>2</sup> begrenzt war. Mit der neu hinzukommenden Verkaufsfläche von rund 85 m<sup>2</sup> erfolgt eine Erweiterung um lediglich 8% auf 1.114 m<sup>2</sup>. Auch mit der „Aufrundung“ auf eine maximale Verkaufsfläche von 1.150 m<sup>2</sup> ergibt sich eine mit 12 % gegenüber dem langjährig vorhandenen Bestand maßvolle Erweiterung.

Negative **städtebauliche Auswirkungen** können aufgrund der Lage innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches Ortzentrum ausgeschlossen werden.

Nachteilige **raumordnerische Auswirkungen** sind ebenfalls nicht zu erwarten. Zwar fehlt es in Steinen an der für eine großflächige Einzelhandelsnutzung ansonsten erforderlichen zentralörtlichen Funktionszuordnung. Die Gemeinde Steinen liegt im Landkreis Lörrach innerhalb der Entwicklungsachse Lörrach-Schopfheim. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Lörrach (ca. 7 km) und Schopfheim (ca. 6 km). In Steinen leben 9.988 Einwohner (Stand 2019). Da das Vorhaben aber der Nahversorgung dient und an einem integrierten Nahversorgungsstandort angesiedelt ist, kann davon ausgegangen werden, dass raumordnerische Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Das Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Steinen von 2019 weist für den kurzfristigen Bedarfsbereich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine Bindungsquote von rd. 102 % aus. Somit liegt rechnerisch eine Vollversorgung vor. Im mittelfristigen Bedarfsbereich liegt die Gesamtbindungsquote hingegen nur bei rd. 30 %.

Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche um bis zu 12 % gegenüber dem langjährig vorhandenen Bestand dient nur teilweise dem Sortimentsangebot. Der größere Flächenanteil entfällt auf eine großzügigere Gestaltung der Verkehrs- und Funktionsflächen.



# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HIEBER-MARKT-STEINEN“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.09.2021

## 2. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

### 2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinen ist der Planbereich als Mischbaufläche dargestellt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren auch dann aufgestellt werden, wenn er den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entspricht (vgl. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

### 2.2 REGIONALPLAN

Die Gemeinde Steinen ist als Kleinzentrum und Siedlungsbereich innerhalb der Entwicklungsachse Weil-Lörrach-Schopfheim-Wehr eingestuft. Zusätzlich ist die Gemeinde als Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe innerhalb der Entwicklungsachse ausgewiesen.

Der Geltungsbereich liegt in der Raumnutzungskarte zentral in der ausgewiesenen Siedlungsfläche. Aussagen des Regionalplanes stehen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan damit nicht entgegen.

## 3. VERFAHRENSSTAND

Der Gemeinderat der Gemeinde Steinen hat in öffentlicher Sitzung am 27.04.2021 beschlossen, für den Bereich "Edeka-Markt-Hieber" einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB aufzustellen.

Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 07.06.2021 bis zum 08.07.2021 statt. Der Satzungsbeschluss wurde am 28.09.2021 gefasst.

## 4. GEBIETSBESCHREIBUNG

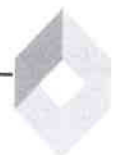
### 4.1 LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Edeka-Markt-Hieber“ umfasst das Grundstück Flst.Nr. 84 teilweise.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Eisenbahnstraße/Gewerbekanal“ in der Fassung vom 18.01.1989 wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Edeka-Markt-Hieber“ in seinem Geltungsbereich überlagert.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Ortslage und wird ringsum von bebauten Grundstücken oder Verkehrsflächen umschlossen. Die Zufahrt erfolgt über den Mühlenweg.

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt ca. 0,35 ha.



# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HIEBER-MARKT-STEINEN“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.09.2021

## 4.2 KENNDATEN DER PLANUNG

Nr.	Flächenbezeichnung	ha (ca.)	% (ca.)
1	Sondergebietsfläche	0,35	100
	<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,35</b>	<b>100</b>

Die *versiegelbare* Fläche ermittelt sich wie folgt (alle Flächen ca.):

Gesamtfläche	3.470 m <sup>2</sup>
Abzgl. Fläche mit Pflanzbindung	- 136 m <sup>2</sup>
<b>Summe versiegelbare Fläche</b>	<b>3.334 m<sup>2</sup></b>

## 4.3 ALTLASTEN

Auf der Vorhabenfläche sind keine Altlasten bekannt.

## 4.4 NUTZUNGEN UND BEBAUUNG IM UMFELD

Die angrenzenden Nutzungen sind:

- im Norden Wohnbebauung sowie Einzelhandelsflächen
- im Osten Wohnbebauung sowie Einzelhandelsflächen
- im Süden Seniorenzentrum Mühlehof
- im Westen Wohnen, sowie Einzelhandelsflächen.

## 5. ERSCHLIEßUNG

### 5.1 STRAßEN UND WEGE

Die Erschließung des Marktes ist über das vorhandene innerörtliche Straßennetz gesichert. Die Zufahrt zum Kundenparkplatz erfolgt von der Eisenbahnstraße über den Mühlenweg. Die Warenanlieferung erfolgt im Wesentlichen direkt von der Eisenbahnstraße durch den Torbogen im Bestandsgebäude.

In einer künftigen Planungsperspektive wurde die Möglichkeit aufgezeigt, eine zweite Anbindung des Kundenparkplatzes in westlicher Richtung über das Grundstück Flst. 96 an die Lörracher Straße anzuschließen. Die Voraussetzungen dafür müssen jedoch außerhalb des Plangebietes geschaffen werden. Innerhalb des Geltungsplanes wird diese Option durch zeichnerischen Eintrag angedeutet.



# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HIEBER-MARKT-STEINEN“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.09.2021

## 5.2 VERSORGUNG/ENTSORGUNG

### 5.2.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die vorhandene Grundstücksversorgung sichergestellt. Versorgungsleitungen verlaufen im Mühleweg und in der Eisenbahnstraße. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

### 5.2.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die vorhandene Grundstücksversorgung sichergestellt. Eine Mischwasserleitung DN 400 verläuft in der Eisenbahnstraße. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

### 5.3.3 NIEDERSCHLAGSWASSER

Die Niederschlagswasserableitung ist durch Anschluss an die vorhandene Grundstücksversorgung sichergestellt. Eine RW-Leitung DN 600 verläuft im Mühleweg und in der Eisenbahnstraße. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

### 5.3.4 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung ist über die vorhandene Grundstücksversorgung sichergestellt. Im Plangebiet verlaufen bereits Stromkabel der ED Netze GmbH. Eventuell erforderliche Kabelsicherungen im Zuge von Bauarbeiten sind mit dem Betriebsstützpunkt in Zell i.W. abzustimmen.

### 5.3.5 LEITUNGSGEBUNDENE ENERGIEVERSORGUNG

Innerhalb des geplanten Baufensters verlaufen Erdgasanschlussleitungen der bn Netze GmbH, diese sind bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

## 6. GEPLANTE BEBAUUNG

### 6.1 NUTZUNGSKONZEPT

Das vorhandene Marktgebäude wird um einen neu gestalteten eingeschossigen Eingangsbereich südlich des Bestandsgebäudes Nr. 9 erweitert. Über den Eingangsbereich werden sowohl der Lebensmittelmarkt wie auch das Bestandsgebäude erreicht.

Im Erdgeschoss des Gebäudes Nr. 9 (ehem. Sparkasse) sollen ein Backshop mit Gastronomie sowie eine weitere Einzelhandelsfläche für ein Fachgeschäft eingerichtet werden. Diese Nutzungen sind jedoch noch nicht hinreichend bestimmt sind bzw. können späteren Wechseln unterliegen. Die hier verfügbaren Flächen liegen mit etwa 170 bzw. 140 m<sup>2</sup> innerhalb des zulässigen Rahmens im ausgewiesenen Mischgebiet. Die bestehende Mischgebietsausweisung ist auch im Hinblick auf die Wohnnutzung in den darüber liegenden Geschossen zweckmäßig und ausreichend. Eine Einbeziehung in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt deshalb nicht.





# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HIEBER-MARKT-STEINEN“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.09.2021

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erfasst die Flächen des Lebensmittelmarktes einschließlich des Getränkemarktes. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird mit 1.150 m<sup>2</sup> festgesetzt.

## 6.2 ART DER NUTZUNG

Für die Festsetzung der Art der zulässigen Nutzung wird der Bereich Lebensmittelmarkt als Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel festgesetzt. Die Verkaufsfläche wird auf 1.150 m<sup>2</sup> begrenzt. Zur Sortimentsbestimmung wird die „Steinener Liste“ herangezogen. Mindestens ein Anteil von 90 % der Verkaufsfläche müssen für Nahrungs- und Genussmittel eingesetzt werden.

Oberhalb der Erdgeschossenebene wird das Wohnen zugelassen. Damit wird berücksichtigt, dass in den Bestandsgebäuden an der westlichen Grundstücksgrenze und zur Eisenbahnstraße hin noch vier Wohnungen vorhanden sind, die nicht mit dem Marktbetrieb in Verbindung stehen.

## 6.3 MAß DER NUTZUNG

Die Angaben über das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind im Planteil als Höchstgrenze der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossigkeit (teilweise mit Mindest- und Höchstwert) eingetragen. Die Festsetzungen zur Geschossigkeit werden aus dem gültigen Bebauungsplan Eisenbahnstraße/Gewerbekanal übernommen. Auf die Festsetzung von Gebäudehöhen wird – wie schon im gültigen Bebauungsplan – verzichtet. Die Gebäudesubstanz ist sehr inhomogen, teilweise als Kulturdenkmal eingestuft, so dass die Geschossigkeit hier auch zur Höhenbestimmung als ausreichend eingestuft wird.

Bei der festgesetzten Einzelhandels – Sondernutzung ist ein ausreichendes Stellplatzangebot ein wesentlicher Standortfaktor. Die verfügbare Vorhabensfläche weist hierfür nur begrenzte Möglichkeiten auf. Die im Bestand vorhandenen 41 Stellplätze plus zwei barrierefreie Stellplätze werden im zeichnerischen Teil ausgewiesen. Die Anforderung der VwV-Stellplätze kann damit unter Berücksichtigung von acht Bonuspunkten im mittleren Bereich gut erfüllt werden (1 St je 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu 60% entspricht 35 Stellplätze).

Angeichts der Bestandsbebauung und der beengten Verhältnisse wird die GRZ mit 1.0 ausgewiesen. Die entlang der südlichen Grundstücksgrenze bestehende Grüneinfassung des Parkplatzes mit Bäumen und Sträuchern soll jedoch bestehen bleiben und wird deshalb als flächige Pflanzbindung ausgewiesen.

## 6.4 BAUWEISE

Im Plangebiet wird geschlossene Bauweise (g) festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. (§ 22 Abs. 3 BauNVO). Die Festsetzung berücksichtigt die Bestandsverhältnisse und entspricht auch derjenigen im gültigen Bebauungsplan Eisenbahnstraße/Gewerbekanal.



# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HIEBER-MARKT-STEINEN“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.09.2021

## 6.5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen bestimmt. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## 7. ABWÄGUNG DER UMWELTBELANGE

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hieber-Markt-Steinen“ ist eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Die Voraussetzungen zur Einstufung des Verfahrens nach § 13 a BauGB liegen vor, weil mit der Änderung eine Nachverdichtung vorgenommen wird.

Die übrigen Voraussetzungen wie Lage im Innenbereich, Größe etc. sind ebenfalls eingehalten. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung entfallen die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Nachweis der naturschutzrechtlichen Kompensation. Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gem. § 13a (1) BauGB wird deutlich unterschritten. Landschafts- oder Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind damit gegeben.

### 7.1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Steinen liegt im Vorderen Wiesental im Naturraum Hochschwarzwald (155) in der Großlandschaft Schwarzwald (15). Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 84 der Gemarkung Steinen und weist eine Grundfläche von etwa 0,35 ha auf.

Steinen befindet sich innerhalb der Schutzgebietskulissen des Naturparks „Südschwarzwald“ (Schutzgebiets-Nr. 6). Ansonsten sind im Plangebiet keine Schutzgebiete, FFH-Mähwiesen, Naturdenkmale oder gesetzlich geschützte Biotope ausgewiesen. Die nächstgelegenen Teilflächen des FFH-Gebiets „Dinkelberg und Röttler Wald“ (Schutzgebiets-Nr. 8312311) beginnen 650 m nordöstlich des Plangebiets. Eine direkte Auswirkung auf das FFH-Gebiet kann aufgrund der Distanz sowie der Lage des Eingriffsbereichs innerhalb der Siedlungsflächen von Steinen ausgeschlossen werden. Für die im Datenauswertebogen gelisteten FFH-Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet keine potenziellen Habitatstrukturen vorhanden. Ein Vorkommen kann daher von Vorneherein ausgeschlossen werden. Zudem liegt das Plangebiet auch außerhalb von Biotopverbundsflächen und Wildtierkorridoren.



# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HIEBER-MARKT-STEINEN“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.09.2021

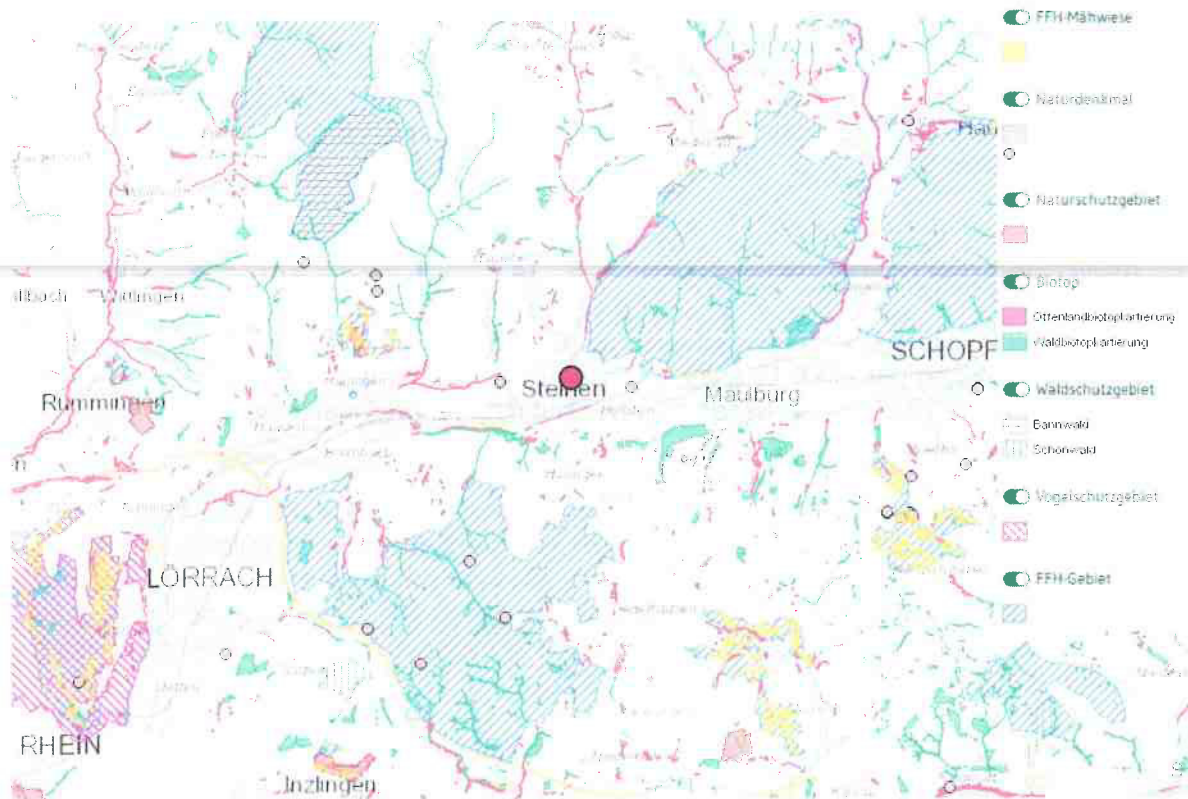


Abbildung 1: Verortung des Plangebiets (roter Punkt) sowie Schutzgebiete, FFH-Mähwiesen, Naturdenkmäler und gesetzlich geschützte Biotope in der weiteren Umgebung (Quelle: LUBW)

## 7.2 EINGRIFFE

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Edeka-Markt-Hieber“ überlagert in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Eisenbahnstraße/Gewerbekanal“ in der Fassung vom 18.01.1989.

Daher erfolgt die Bewertung und Ermittlung der Eingriffe nicht auf der Grundlage des tatsächlichen Bestands im Gelände, sondern im Vergleich zu den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan.

Die Fläche des Plangebietes beläuft sich auf ca. 0,35 ha. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind im hier relevanten Änderungsbereich derzeit lediglich die geplanten Baufenster sowie die Parkplatzflächen ausgewiesen. Eine Festsetzung von Grünflächen oder Pflanzgebieten besteht derzeit nicht.

Die bisherige GRZ ist im rechtskräftigen Bebauungsplan mit 0,5 angegeben. Dem Bebauungsplan von 1989 lag noch die Fassung der BauNVO von 1977 zugrunde, so dass hier noch keine Anrechnung von Nebenanlagen zu berücksichtigen war. Somit war eine 100%ige Versiegelung des Grundstückes durch Nebenanlagen wie z.B. Parkplätze zulässig.



# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HIEBER-MARKT-STEINEN“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.09.2021

Die tatsächlich vorhandenen Grünflächen im Plangebiet beschränken sich auf einen schmalen Grünstreifen im südlichen Randbereich mit einem Heckenzaun, Pflanzflächen und drei Einzelbäumen, der ca. 0,01 ha (136 m<sup>2</sup>) groß ist.

Neben dem schmalen Grünstreifen wird der tatsächliche Bestand im Gelände ausschließlich durch die bereits vorhandenen Gebäude und Parkplatzflächen geprägt.

Durch die Erhöhung der GRZ auf 1,0 ist die vollständige Nutzung des Grundstücks auch künftig zulässig. Dies entspricht im Wesentlichen auch dem tatsächlichen Bestand im Gelände.

Somit ergibt sich durch die Bebauungsplanänderung und die damit verbundene Erhöhung der GRZ auf 1,0 keine Erhöhung der versiegelbaren Fläche. Dennoch wird die vorhandene Grünfläche mit einer Pflanzbindung für die Kleingehölze und die drei Einzelbäume festgesetzt.

## 7.3 AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER (§ 1(6) NR. 7 BAUGB)

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich Auswirkungen auf die Schutzgüter und deren Wirkungsgefüge, welche im Bebauungsplan zu berücksichtigen und bestmöglich zu vermeiden und zu minimieren sind.

## 7.4 SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

Die nachfolgend beschriebenen Biotoptypen wurden im März 2021 im Gelände kartiert und sind dem Bestandsplan von Kunz GaLaPlan vom 28.09.2021 zu entnehmen.

Das Plangebiet besteht fast ausschließlich aus bebauten und versiegelten Bereichen. Es sind mehrere Gebäude (LUBW-Nr. 60.10) vorhanden, darunter der Hieber-Lebensmittelmarkt, ein Wohngebäude, eine Garage und Gebäude der Sparkasse Lörrach-Rheinfelden.

Im südlichen Teil des Plangebiets sind asphaltierte und gepflasterte Parkplatzflächen (LUBW-Nr. 60.21) zu finden. Südlich der Parkplatzflächen zieht sich ein Heckenzaun (LUBW-Nr. 44.30) aus Hainbuche und Kirschlorbeer entlang. Zudem sind drei Einzelbäume (LUBW-Nr. 45.30) vorhanden. Dabei handelt es sich um zwei Rosskastanien und einen Berg-Ahorn. Die Bäume weisen weder Höhlen noch Spalten auf. Auch Nistkästen wurden nicht angebracht. Sie stehen in einer schmalen Pflanzfläche, die mit Bodendeckern (LUBW-Nr. 60.53) bepflanzt wurde.

Südlich, westlich und nördlich des Plangebiets grenzen weitere Gebäude an, darunter überwiegend gewerblich genutzte Flächen (Volksbank, Schornsteinfeger und Restaurants), teilweise aber auch Wohngebäude.

Östlich befinden sich die „Eisenbahnstraße“ und der „Mühlenweg“.



BEGRÜNDUNG VOM 28.09.2021

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hieber-Markt-Steinen“ erhöht sich im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan die maximal zulässige Flächenversiegelung nicht. Da die Pflanzfläche und die drei Einzelbäume im Süden als Pflanzbindung festgesetzt werden, kommt es sogar zu einer Verbesserung im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, da 136 m<sup>2</sup> nicht versiegelt werden dürfen.

Insgesamt entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hieber-Markt-Steinen“ keine entscheidungserheblichen Veränderungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan. Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind nicht erforderlich.

## 7.5 SCHUTZGUT BODEN

Zur Berücksichtigung der Einzelfunktionen für das Schutzgut Boden sind gemäß dem Bodenschutzgesetz zu untersuchen:

- die Funktion als Standort für die natürliche Vegetation
- die Funktion als Standort für Kulturpflanzen
- die Funktion als Filter- und Puffer für Schadstoffe
- die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

Das Plangebiet liegt innerhalb von Auenlehm (GK50, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau).

Aufgrund der Lage inmitten des Siedlungsbereichs von Steinen ist dem Plangebiet keine bodenkundliche Einheit zugeordnet. Außerhalb der Siedlungsbereiche ist die Kartiereinheit b119 „Brauner Auenboden aus Auensand“ (Legende A1) zu finden. Diese Kartiereinheit ist im Unteren Wiesental verbreitet. Aufgrund der Nähe zu dieser Bodenformation und der vorherrschenden geologischen Einheit wird davon ausgegangen, dass der Bodentyp „Brauner Auenboden aus Auensand“ auch im Plangebiet vorhanden ist.



Abbildung 2: Bodentypen im und um das Plangebiet (rot) (Quelle: LGRB)

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HIEBER-MARKT-STEINEN“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.09.2021

Der Bodentyp „Brauner Auenboden aus Auensand“ weist eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit auf. Er besitzt eine sehr hohe Kapazität als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Die Funktion als Standort für naturnahe Vegetation ist als hoch bewertet, die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe wird hingegen nur als gering eingestuft. In der Gesamtbewertung erhält der Bodentyp eine Wertezahl von 2.33, was einer mittleren Bewertung entspricht.

## Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2011)

Standort für naturnahe Vegetation	hoch	
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel (2.0)	
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	LN: sehr hoch (4.0)	Wald: sehr hoch (4.0)
Filter und Puffer für Schadstoffe	LN: gering (1.0)	Wald: gering (1.0)
Gesamtbewertung	LN: 2.33	Wald: 2.33

Abbildung 3: Darstellung der Bodenfunktionen nach „Bodenschutz 23“ (LUBW 2011)

Im Plangebiet bestehen allerdings sehr hohe Vorbelastungen. Das gesamte Plangebiet ist bis auf eine kleine Pflanzfläche im Süden bebaut oder versiegelt, sodass die Böden ihre Funktionen nicht mehr erfüllen können und mit einem Wert von 0 bewertet werden.

Der Planbereich liegt zudem innerhalb bzw. am Rande der vom LRA Lörrach abgegrenzten Belastungsgebiete mit geogen bedingten, erhöhten Schadstoffgehalten in den anstehenden Böden. Ob und inwieweit die Böden innerhalb des bereits bebauten Siedlungsbereichs mit Schadstoffen belastet sind oder durch die bereits erfolgten Baumaßnahmen ein entsprechender Bodenaustausch oder eine Überdeckung der ursprünglichen Böden erfolgt ist, kann derzeit nicht abschließen.



Abbildung 4: Belastungsgebiete mit historischen Schwermetallbelastungen aus dem Bergbau

Gesundheitliche Schäden für die Anwohner sind in der Regel nicht zu erwarten, jedoch muss anfallender Bodenaushub entsprechend beprobt und ggf. einer ordnungsgemäßen Beseitigung gemäß BBodSchV zugeführt werden.



# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HIEBER-MARKT-STEINEN“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.09.2021

Die nachfolgenden Vorgaben sind entsprechend zu beachten:

Bei Baumaßnahmen anfallender Erdaushub ist gemäß der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterialies“ vom 14.03.2007 zu analysieren. Der Erdaushub ist entsprechend seiner Belastung zu entsorgen.

Des Weiteren muss im Landkreis Lörrach aufgrund der geologischen Gegebenheiten mit einer Radonproblematik in Gebäuden gerechnet werden. Radon in Häusern wird heute weltweit als Problem angesehen, da es mit Abstand das größte umweltbedingte Lungenkrebsrisiko darstellt und nach dem Rauchen die zweithäufigste Ursache von Lungenkrebs ist. Radon kann durch undichte Fundamente oder Keller in Häuser gelangen und sich in Wohnungen ansammeln. Durch die Berücksichtigung der Radonproblematik bereits beim Bau kann von vornherein vermieden werden, dass Radon später zu einem Problem wird.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erhöht sich die maximal zulässige Flächenversiegelung nicht. Da die Pflanzfläche und die drei Einzelbäume im Süden als Pflanzbindung festgesetzt werden, kommt es sogar zu einer Verbesserung im Hinblick auf das Schutzgut Boden, da 136 m<sup>2</sup> nicht versiegelt werden dürfen und auf diesen 136 m<sup>2</sup> somit der Boden noch seine Funktionen erfüllen kann.

Fußwege, Terrassen oder Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Schadstoffemissionen durch wassergefährdende Stoffe während der Bauarbeiten (z. B. Treib- und Schmierstoffe) sind zu vermeiden.

Insgesamt entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hieber-Markt-Steinen“ keine entscheidungserheblichen Veränderungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan. Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden sind nicht erforderlich.

## 7.6 SCHUTZGUT GRUNDWASSER

Aus hydrogeologischer Sicht (HK50, LGRB) liegt das Plangebiet innerhalb von „Altwasserablagerungen“.

Mit einer Niederschlagsmenge von ca. 1.198 mm pro Jahr wäre eine wichtige Bedingung für eine hohe Grundwasserneubildungsrate gegeben. Allerdings kommt es bei einer Jahresdurchschnittstemperatur von 10,3 °C in Steinen auch zu einer großen Verdunstungsrate. Zudem gibt es große Schwankungen in Bezug auf die Ergiebigkeit und die Durchlässigkeit.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zonen III und IIIA des Wasserschutzgebietes „WSG 018 Lörrach: TB 1 - 3 Wilde Brunnen“ (WSG-Nr. 336018).





# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HIEBER-MARKT-STEINEN“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.09.2021

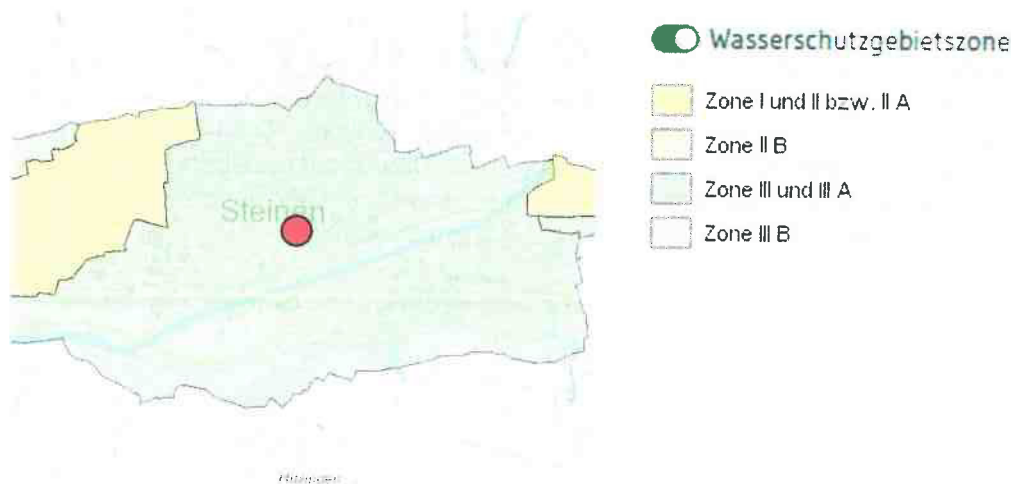


Abbildung 5: Plangebiet (rot) im Wasserschutzgebiet „WSG 018 Lörrach: TB 1 - 3 Wilde Brunnen“ (Quelle: LUBW)

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Wasserschutzgebietes sollten folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Grundsätzliche Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Böden, Grund- und Oberflächengewässer,
- Einsatz von Baugeräten mit biologisch abbaubaren Hydraulikölen.
- Beachtung der geltenden Rechtsverordnung vom 10.11.2009.

Quellenschutzgebiete sind im Plangebiet oder der näheren Umgebung nicht ausgewiesen.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erhöht sich die maximal zulässige Flächenversiegelung nicht. Da die Pflanzfläche und die drei Einzelbäume im Süden als Pflanzbindung festgesetzt werden, kommt es sogar zu einer Verbesserung im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser, da 136 m<sup>2</sup> nicht versiegelt werden dürfen und auf diesen 136 m<sup>2</sup> somit keine Verringerung der Grundwasserneubildung erfolgt.

Fußwege, Terrassen oder Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Schadstoffemissionen durch wassergefährdende Stoffe während der Bauarbeiten (z. B. Treib- und Schmierstoffe) sind zu vermeiden.

Insgesamt entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hieber-Markt-Steinen“ keine entscheidungserheblichen Veränderungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan. Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Grundwasser sind nicht erforderlich.



# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HIEBER-MARKT-STEINEN“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.09.2021

## 7.7 SCHUTZGUT OBERFLÄCHENWASSER

Oberflächengewässer sind im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend nicht vorhanden. Der Fluss „Wiese“ (Gewässer-ID 11476) sowie die nächstgelegenen Bäche „Steinenbach“ (Gewässer-ID 4392) und „Moosmattbach (Neugraben)“ (Gewässer-ID 8165) fließen in einer Entfernung von mindestens 200 m zum Plangebiet. Das nächstgelegene Stillgewässer „NN-MZK“ (See-ID 6.203), bei dem es sich um einen naturnahen Teich in einem privaten Garten handelt, befindet sich in Höllstein, gut 1,3 km südöstlich.

Allerdings sind ganz im Süden und Osten des Plangebiets Überschwemmungsflächen des HQ-Extrem ausgewiesen.

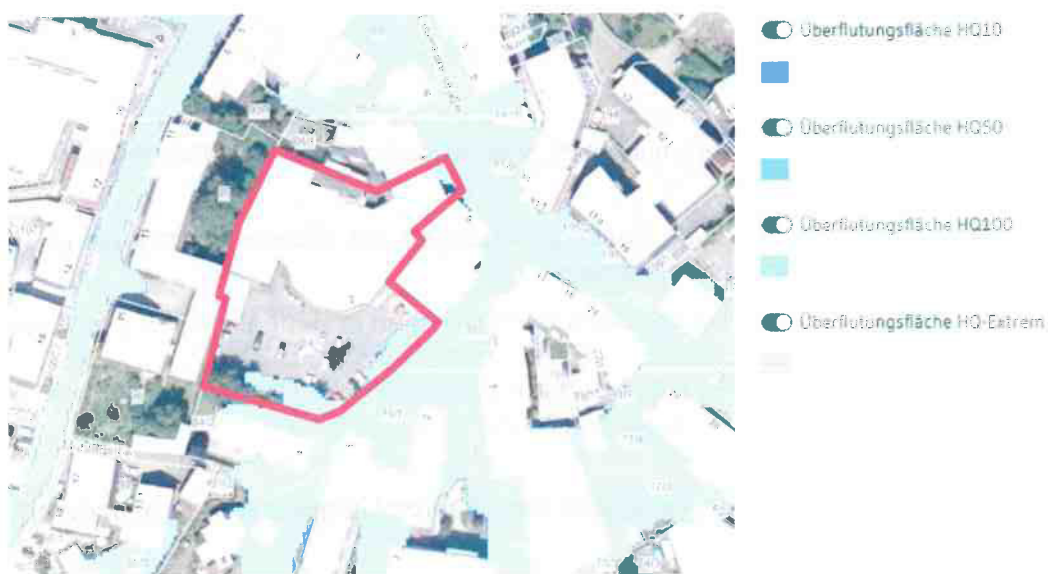


Abbildung 6: Plangebiet (rot) und Überschwemmungsflächen des HQ-Extrem (Quelle: LUBW)

Innerhalb dieser Überflutungsflächen sind die nach § 78 WHG zulässigen baulichen Nutzungen so zu errichten, dass die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt, der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert und der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt werden.

Bei Einhaltung dieser Maßnahmen entstehen für das Schutzgut Oberflächengewässer keine erheblichen Beeinträchtigungen.

## 7.8 SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

Das vordere Wiesental sowie dessen Seitentäler gehören zu den klimatisch begünstigten Regionen in Deutschland. Die hohe Jahresmitteltemperatur von ca. 10,3 °C und durchschnittlichen Niederschlagsmengen von ca. 1.198 mm kennzeichnen das milde Klima. Bedeutende Funktionen für das Lokalklima sind den ausgedehnten Waldflächen der näheren Umgebung sowie dem Fluss „Wiese“ zuzuordnen.



# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HIEBER-MARKT-STEINEN“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.09.2021

Der Planbereich liegt inmitten der Innenstadt von Steinen, weshalb die Luftleitbahnen bereits stark beeinträchtigt sind. Auch im Hinblick auf das Kleinklima (Luftbefeuchtung, -filtrierung, Beschattung etc.) ist ihm nur eine sehr geringe Bedeutung zuzuordnen. Er besteht fast ausschließlich aus bebauten und versiegelten Bereichen, in denen es zu Überhitzungserscheinungen kommt. Lediglich die drei Bäume, der Heckenzaun und die Boden-deckerpflanzen im Süden haben einen kleinklimatischen Wert.

Durch den Ziel- und Quellverkehr auf dem Parkplatz und den angrenzenden Straßen sind außerdem hohe verkehrsbedingte Vorbelastungen vorhanden.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erhöht sich die maximal zulässige Flächenversiegelung nicht. Da die kleinklimatisch wirksame Pflanzfläche und die drei Einzelbäume im Süden als Pflanzbindung festgesetzt werden, kommt es sogar zu einer Verbesserung im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Luft, da 136 m<sup>2</sup> nicht versiegelt werden dürfen und auf diesen 136 m<sup>2</sup> somit keine Überhitzungserscheinungen auftreten.

Insgesamt entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hieber-Markt-Steinen“ keine entscheidungserheblichen Veränderungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan. Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Klima/Luft sind nicht erforderlich.

## 7.9 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Das Plangebiet ist für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung nicht von Bedeutung.

Es ist beinahe vollständig bebaut und versiegelt. Als landschaftlich wertgebend sind lediglich die drei Einzelbäume südlich des Parkplatzes einzustufen.

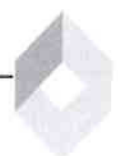
Der Bereich wird ausschließlich von Kunden des Supermarktes aufgesucht. Die Parkdauer ist auf die Einkaufszeit (höchstens 90 Minuten) beschränkt. Erholungsstrukturen wie Wegverbindungen in die freie Landschaft oder Sitzbänke sind nicht vorhanden.

Durch die Ausweisung von 136 m<sup>2</sup> Pflanzbindungsflächen werden die vorhandenen Grünstrukturen dauerhaft gesichert. Auch die drei Einzelbäume werden als Pflanzbindung festgesetzt.

Die geplanten Umbaumaßnahmen wirken sich nicht negativ auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung aus. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergibt sich keine Erhöhung der max. versiegelbaren Flächen. Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

## 7.10 SCHUTZGUT MENSCHLICHE GESUNDHEIT

Der geplante Umbau des Supermarktes hat keine Lärm- oder Schadstoff erhöhungen zur Folge. Da die in einem Mischgebiet zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden müssen, besteht keine erhebliche Beeinträchtigung der umliegenden Wohngebäude.



# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HIEBER-MARKT-STEINEN“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.09.2021

Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erhöht sich der Ziel- und Quellverkehr nicht, da es nicht zu einem Ausbau der Stellplatzflächen kommt.

## 7.11 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Im Plangebiet bestehen keine Kulturgüter wie denkmalgeschützte Gebäude oder Kulturdenkmäler wie z. B. Wegekreuze. Der Hieber-Markt als bauliche Anlage kann als Sachgut eingestuft werden. Er wird lediglich erweitert, bleibt aber ansonsten erhalten. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist somit nicht mit Beeinträchtigungen gegenüber dem Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

## 7.12 SCHUTZGUT FLÄCHE

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Durch die Realisierung des Planvorhabens soll der bestehende Supermarkt umgebaut werden. Da das Plangebiet bereits fast vollständig bebaut, versiegelt und durch Straßen erschlossen ist, erfolgt durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Fläche.

## 7.13 BERÜCKSICHTIGUNG SONSTIGER UMWELTBELANGE

Im Plangebiet befinden sich weder größere Grünflächen noch Waldflächen. Daher werden weder land- noch forstwirtschaftliche Belange durch das Bauvorhaben tangiert.

Durch den geplanten Umbau ist nicht mit einem erhöhten Risiko durch Unfälle oder Katastrophen zu rechnen, sofern die für die Schutzgüter aufgestellten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eingehalten werden.

## 7.14 ZUSAMMENFASSUNG ARTENRECHTLICHE EINSCHÄTZUNG

Für die nach § 7 Abs. 13 und 14 BNatSchG besonders bzw. streng geschützten Arten bestehen nach § 44 BNatSchG rechtliche Vorgaben, die eine absichtliche Störung oder Tötung von Arten verbieten. Das strenge Schutzregime verbietet, wildlebende, streng und besonders geschützte Arten sowie europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzuchs-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt dann vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Aufgrund der im und angrenzend an das Plangebiet nur sehr eingeschränkt vorhandenen Habitatstrukturen und Gegebenheiten ist lediglich eine Betroffenheit der Artengruppen Vögel und Fledermäuse möglich. Reptilien sind nicht zu erwarten. Zusammenfassend können der artenschutzrechtlichen Einschätzung vom 27.04.2021 folgende Sachverhalte entnommen werden:





# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HIEBER-MARKT-STEINEN“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.09.2021

## Reptilien

Laut Rasterkarten der LUBW können im entsprechenden TK25-Quadranten die streng geschützten Reptilienarten Schlingnatter, Zauneidechse und Mauereidechse sowie die besonders geschützten Arten Blindschleiche und Ringelnatter vorkommen.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich bedingt für Reptilien geeignete Strukturen in Form von Kiesflächen vor dem Hieber-Supermarkt sowie dem Heckenzaun und der Pflanzfläche im Süden des Plangebiets. Unmittelbar südlich angrenzend befindet sich zudem eine verfügte Mauer.

Im Rahmen der Begehung wurde das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche auf ein Vorkommen von Reptilien abgesucht. Dabei konnten keine Nachweise erbracht werden. Dies kann aber auch am Kartierzeitpunkt Anfang März liegen.

Aufgrund der sehr hohen Frequentierung des Plangebiets und des hohen Verkehrsaufkommens (Parkplatz) ist nicht mit Reptilien zu rechnen. Die Kiesflächen vor dem Hieber-Supermarkt liegen vollkommen isoliert. Anbindung an weitere Grünstrukturen sind nicht vorhanden. Den Reptilien stehen in diesen Bereichen keinerlei Versteckmöglichkeiten wie Gebüsche o. ä. zur Verfügung.

Eine Besiedlung der Mauer ist ebenfalls eher unwahrscheinlich. Sie ist zwar teilweise nachmittags besonnt, aufgrund der Verfugungen ist sie aber nur bedingt geeignet. Falls Eidechsen hier vorkommen sollten, hätten sie keinen Grund, das Plangebiet mit den sehr hohen Störfunktionen aufzusuchen. Denkbar wäre eher ein Vorkommen in südlich und westlich angrenzenden Gartenbereichen.

Eine weiterführende Prüfung dieser Artengruppe ist nicht vorgesehen.

## Avifauna

Das Plangebiet weist potenzielle Bruthabitate für nestbauende, höhlen- und gebäudebrütende Vogelarten in Form von Gebäuden, drei Einzelbäumen und einem Heckenzaun auf. Bodenbrüter können aufgrund fehlender Grünland- oder Ackerflächen und der Lage im Innenstadtbereich ausgeschlossen werden.

Insgesamt sind hauptsächlich typische Kulturfollower zu erwarten, welche zwar der artenschutzrechtlichen Prüfpflicht unterliegen, die aber in guten Bestandszahlen vorkommen und für die somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalzustands durch den kleinflächigen Eingriff zu erwarten ist.

Durch den Umbau des Supermarktes könnten potenzielle Bruthabitate verloren gehen. Zur Vermeidung und Minimierung von Verbotstatbeständen sind die Umbauarbeiten daher außerhalb der Brutperiode der Avifauna durchzuführen (in Kombination mit dem Schutz von Fledermäusen Anfang Dezember bis Ende Februar). Die drei Bäume werden als Pflanzbindung festgesetzt und sind zu erhalten. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die vorhandene Pflanzfläche im Süden stellt, wenn überhaupt, nur ein sehr untergeordnetes Nahrungshabitat dar. Weil sie als Pflanzbindung festgesetzt wird, bleibt sie ohnehin erhalten.

Bau- und betriebsbedingt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch den Umbau zu erwarten.



# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HIEBER-MARKT-STEINEN“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.09.2021

**Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben ist das Eintreten der Verbots-  
tatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.**

## Fledermäuse

Verbreitungsbedingt könnten im Plangebiet laut Verbreitungsatlant der LUBW 18 Fleder-  
mausarten vorkommen. Da alle 18 Fledermausarten u. a. Gebäude besiedeln, lässt  
sich ein Vorkommen dieser 18 Arten auch habitatbedingt nicht ausschließen.

Das Habitatpotenzial der Fläche für die Fledermausfauna wurde bei der Übersichtsbege-  
hung im März 2021 eingeschätzt.

Die drei vorhandenen Bäume enthalten keine potenziellen Quartierstrukturen wie Höhlen  
oder Spalten. Allerdings weisen die vorhandenen Gebäude diverse Spalten u. Ritzen auf.

Eine Nutzung dieser Spalten und Ritzen durch einzelne Fledermäuse kann trotz fehlender  
Hinweise wie Wandverfärbungen etc. nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher  
sind die Umbaumaßnahmen im Winter von Dezember bis Ende Februar durchzuführen.  
Den Fledermäusen stehen nach den Umbaumaßnahmen mindestens genauso viele po-  
tenzielle Quartierstrukturen wie derzeit zur Verfügung.

Potenzielle Nahrungshabitate oder Leitlinien gehen nicht verloren, da die vorhandenen  
Grünstrukturen als Pflanzbindung festgesetzt werden.

Baubedingt können Störungen aufgrund der Bauarbeiten stattfinden. Daher sind aufgrund  
der Lichtempfindlichkeit mancher Arten die Arbeiten nur tagsüber durchzuführen und  
nächtliche Ausleuchtungen der Baustelle zu unterlassen.

Um die Tiere in ihrer Jagdaktivität oder während der Transferflüge in die Jagdgebiete  
nicht zu stören, sollten außerdem keine Dauerbeleuchtungen an den Gebäuden oder de-  
ren Fassaden vorhanden sein. Ist dies jedoch nicht zu vermeiden, müssen die Beleuch-  
tungen an den Gebäuden fledermausfreundlich gestaltet werden.

**Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben ist das Eintreten der Verbots-  
tatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.**



# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HIEBER-MARKT-STEINEN“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 28.09.2021

## 9. KOSTEN

Die Kosten des Planverfahrens trägt der Vorhabenträger.

## 10. REALISIERUNG

Der Vorhabenträger Hieber's Frische Center KG, Kanderweg 21 in 79589 Binzen, hat sich gegenüber der Gemeinde Steinen zur Verwirklichung des Vorhabens in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

Steinen, den 01. Okt. 2021



  
Gunther Braun  
Bürgermeister

### **Planfertigung:**

Murg, den 28.09.2021



Till O. Fleischer,  
Dipl.-Geogr./ freier Stadtplaner

### **Fachliche Bearbeitung der Umweltbelange/Artenschutz**

Dipl.-Ing. (FH) Georg Kunz  
Garten- und Landschaftsplanung  
79674 Todtnauberg

