

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„GEWERBEGEBIET AN DER WIESE III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.06.2016

1 GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG

Der Gemeinde Steinen wurden zwei Bauvoranfragen im Bereich der Gewerbefläche zwischen Wiese und Bundesstraße B 317 beim Kreisverkehrsplatz Steinen-Höllstein vorgelegt. Die Bauvoranfragen betreffen die Errichtung eines Logistikzentrums mit Büro (Paketdienst DPD) auf dem westlichen Teil der Fläche und die Errichtung eines Autohauses sowie einer Tankstelle und eines Schnellrestaurantes auf dem östlichen Teil der Fläche.

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke liegen im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Gewerbegebiet an der Wiese“ und „Gewerbegebiet an der Wiese II“. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Wiese“ wurde 1995 über eine Fläche von insgesamt ca. 28 ha aufgestellt. Neben Gewerbe-, Misch- und wenigen Wohnbauflächen umfasst der Plan auch das Areal der Verbandskläranlage und umfangreiche Grün- und Ausgleichsflächen.

Das Gewerbegebiet südlich der Wiese einschließlich der geplanten Wiesebrücke und der provisorischen Anbindung an die B 317 war bis 2007 noch nicht realisiert. Die zwischenzeitlich erweiterte Kläranlage hat bis heute einen provisorischen Zufahrtsweg entlang der Wiese.

Etwa zeitgleich mit der Realisierung des Kreisverkehrsplatzes im Zuge der B 317 wurde 2007 der Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Wiese II“ aufgestellt, um eine maßvolle Auffüllung der verfügbaren Fläche als Gewerbegebiet vorzunehmen und die Erschließung an die veränderten Verkehrsverhältnisse anzupassen. In die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinen war dies 2006 bereits so aufgenommen worden.

Die Gewerbefläche zwischen Wiese, B317, Kläranlage und Kreisverkehrsplatz ist dennoch bis heute nicht erschlossen und nicht in Nutzung. Durch die privaten Eigentümer bzw. künftigen Betreiber wurde mit den aktuellen Bauvoranfragen nun ein abgestimmtes Nutzungs- und Erschließungskonzept für die Gesamtfläche vorgelegt. Die Gemeinde erkennt in der Aktivierung der verfügbaren gewerblichen Flächen ein öffentliches Interesse – einmal im Sinne der Aktivierung eines noch vorhandenen Innenentwicklungspotentials und zum anderen weil hierdurch im Ort neue Arbeitsplätze geschaffen werden können.

Die Änderung der bestehenden Bebauungspläne wird insofern erforderlich, um die Erschließungsflächen und die überbaubaren Flächen an die konkreten Bauvorhaben anzupassen und somit die Voraussetzung für die Realisierung der geplanten Gewerbebetriebe südlich der Wiese zu schaffen. Mit dem hierzu aufzustellenden neuen Teilbebauungsplan „Gewerbegebiet an der Wiese III“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung der Planvorhaben geschaffen werden.

Die Änderung der Bebauungspläne ist somit auch eine Maßnahme der Innenentwicklung, indem die vorhandenen Pläne umstrukturiert werden. Die Änderung erfolgt daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „GEWERBEGEBIET AN DER WIESE III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.06.2016

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinen ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann insofern gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die randlich dargestellten Grünflächen werden teilweise durch Verkehrs- oder Bauflächen überlagert. Die Bebauungsplanänderung kann als Maßnahme der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, auch wenn sie von den Darstellungen des FNP abweicht (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird bei einer zukünftigen Änderung berichtigt.

2.2 REGIONALPLAN

Die Gemeinde Steinen ist als Kleinzentrum und Siedlungsbereich innerhalb der Entwicklungsachse Lörrach – Schopfheim ausgewiesen. Steinen erfüllt Funktionen als Siedlungsbereich und als Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe.

In der Raumnutzungskarte liegt die Planungsfläche innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsflächen. Aussagen des Regionalplanes stehen dem Planvorhaben damit nicht entgegen.

3 VERFAHRENSSTAND

Der Gemeinderat der Gemeinde Steinen hat am 01.03.2016 in öffentlicher Sitzung beschlossen, die Bebauungspläne „Gewerbegebiet an der Wiese“ und „Gewerbegebiet an der Wiese II“ im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB zu ändern und für den Bereich den Teilbepauungsplan „Gewerbegebiet an der Wiese III“ neu aufzustellen.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde in öffentlicher Sitzung am 01.03.2016 gebilligt. Die 1-monatige Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 10.03.2016 bis einschließlich 11.04.2016 durchgeführt. Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am 14.06.2016 gefasst.

4 GEBIETSBESCHREIBUNG

4.1 LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt auf zwei Gemarkungen und umfasst auf Gemarkung Hölstein das Grundstück Flst.Nr. 202 sowie auf Gemarkung Hüsing die Grundstücke Flst.Nr. 353, 354, 357, 351 (Teil) und 350.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„GEWERBEGEBIET AN DER WIESE III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.06.2016

Im Norden wird das Gebiet durch den Fluss „Wiese“ und im Süden durch die B 317 begrenzt. Westlich schließt das Gelände der Verbandskläranlage an. Im Osten ergibt sich die Abgrenzung durch die Eisenbahnstraße. Im Einzelnen ergibt sich die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches aus dem zeichnerischen Teil.

Topografisch liegt das Gebiet in der Wiesentalebene auf einer Höhe von circa 330 m ü.NN. Die Gesamtfläche des Planbereiches beträgt etwa 5,4 ha.

4.2 ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Das Plangebiet liegt innerhalb der großflächigen bergwerkstypischen Bodenbelastung der Wiesentalaue. Aufgrund der Einstufung im Bodenschutz- und Altlastenkataster mit B (=Belassen) mit dem Kriterium der Entsorgungsrelevanz ist bei Erdarbeiten anfallender Aushub nicht frei verwertbar. Fällt bei Baumaßnahmen Erdaushub an, welcher nicht vor Ort wieder eingebaut werden kann, muss dieser vorab untersucht und entsprechend seiner Belastung entsorgt werden.

4.3 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Die Fläche wird zwar noch landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt, sie ist aber bereits planungsrechtlich als Baufläche gewidmet. Die Fläche befindet sich in einer Insellage und ist von Verkehrswegen und Bebauung umschlossen. Landwirtschaftsstrukturelle Belange sind nicht betroffen.

4.4 FORSTLICHE BELANGE

Forstliche Belange sind nicht betroffen.

4.5 LÄRMSCHUTZ

Zur Prognose und Beurteilung der Lärmauswirkung des geplanten DPD-Logistikzentrums auf die umliegenden Nutzungen wurde ein Gutachten des Büros afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik (B9440) vom 11.02.2016 eingeholt, welches dem Bebauungsplan auszugsweise beigelegt wird. Auf die Ergebnisse wird im Einzelnen verwiesen.

Zusammengefasst wird das Bauvorhaben als immissionsverträglich beurteilt, wenn zum Grundstück Flst.Nr. 350/1 (Betriebswohnung Kläranlage) eine 2,8 m hohe Lärmschutzwand und an der Ostgrenze des geplanten Betriebsgeländes des Logistikzentrums eine 2,0 m hohe Lärmschutzwand errichtet wird. Die Beurteilungspegel unterschreiten dann an allen Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an den Südfassaden der Gebäude an der Wiesenstraße bereits im Bestand überschritten. Eine Erhöhung der Beurteilungspegel an diesen Fassaden um 3 dB ist nicht zu erwarten, die Berechnung der Verkehrslärmpegel mit und ohne Bauvorhaben ergab eine Erhöhung der Geräuschimmission von maximal 1,4 dB. Somit sind keine zusätzlichen Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen erforderlich.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „GEWERBEGEBIET AN DER WIESE III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.06.2016

Durch die Planung werden im Umfeld keine ungesunden Wohnverhältnisse geschaffen, da die auch mit dem geplanten Bauvorhaben ermittelten Beurteilungspegel tags unter 70 dB(A) und nachts unter 60 dB(A) liegen. Die Einzelheiten sind der beigefügten Geräuschimmissionsprognose zu entnehmen.

4.6 KENNDATEN DER PLANUNG

Nr.	Flächenbezeichnung	ha (ca.)	% (ca.)
1	Gesamtfläche	5,42	100
2	Öffentliche Verkehrsflächen Erschließung	0,30	6
3	Öffentliche Verkehrsflächen Rad-/Gehweg	0,08	1
4	Öffentliche Grünflächen/Maßnahmeflächen entlang Wiese	0,24	5
5	Nettobauflächen GE + GE e	4,80	88

Nettobaufläche gesamt: ca. 4,80 ha

Bruttobaufläche gesamt: ca. 5,18 ha

Die versiegelbare Fläche ermittelt sich wie folgt:

Gesamtfläche	5,42 ha
Abzgl. öffentliche Verkehrsflächen Erschließung	- 0,30 ha
Abzgl. öffentliche Grünflächen/Maßnahmeflächen	- 0,24 ha
Abzgl. Öffentliche Verkehrsfläche Radweg	- 0,08 ha
Nettobaugrundstücksfläche	4,80 ha
4,80 ha x 0,8 GRZ (Kappungsgrenze)	
= 3,84 ha Gesamtversiegelung	3,84 ha
zzgl. Rad-/Gehweg	0,08 ha
zzgl. Verkehrsflächen	0,30 ha
Summe max. versiegelbare Fläche	4,22 ha



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „GEWERBEGEBIET AN DER WIESE III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.06.2016

5. ERSCHLIEßUNG

5.1 STRAßEN

Die Zufahrt in das Gewerbegebiet erfolgt südlich entlang des Wieseufers, wobei die Erschließungsstraße gegenüber den bisherigen Bebauungsplänen näher an die Wiese gerückt wird. Die vorhandenen Abwasserleitungen können so in die Verkehrsflächen einbezogen werden.

Der bisherige Grünstreifen zwischen Straße und Wieseufer mit selbständigem Geh-/Radweg entfällt dadurch, stattdessen wird ein Gehweg südlich der Straße geführt. Die Zufahrt zur Verbandskläranlage wird an die Erschließungsstraße angebunden.

Im Bereich des neuen Kreisverkehrsplatzes wird die Erschließungsstraße an die L 138 und damit einerseits über die Wiesebrücke nach Steinen und andererseits über den Kreisverkehr an die B 317 angebunden.

Die Breite der Verkehrsfläche wird mit 10,25 m ausgewiesen, sie gliedert sich in eine 6,25 m breite Fahrbahn, einen 2,0 breiten begrünten und mit Straßenbäumen bepflanzten Trennstreifen und einen 2,0 m breiten Gehweg.

Die bisher in den Bebauungsplänen enthaltenen nach Süden führenden Stichstraßen sind nicht mehr erforderlich und entfallen.

Die nach dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Wiese I“ geplante Wiesenbrücke kann auch weiterhin mit dem angepassten Erschließungskonzept noch realisiert werden. Sie wird im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt. Im Zufahrtsbereich zur Brücke wird eine Vorbehaltsfläche zur Verbreiterung der Erschließungsstraße ausgewiesen, um die dann erforderlichen Fahrbahnaufweitungen zu sichern.

Entlang der Bundesstraße wird ein 20 m breiter Abstandstreifen – bezogen auf den Fahrbahnrand – als von der baulichen Nutzung freizuhalten festgesetzt.

5.1.1 Gehweg entlang der Wiese

Südlich der Wiese wird im Zuge der Erschließungsstraße ein selbständiger Gehweg mitgeführt, der am westlichen und östlichen Gebietsrand jeweils an den vorhandenen Eichmattweg angebunden wird. Der Eichmattweg ist östlich an die Eisenbahnstraße und damit an Steinen und Höllstein angebunden, westlich endet der ausgebaute Weg hinter der Verbandskläranlage. Der durchgängige Rad- und Wanderweg mit überregionaler Bedeutung für die Erholungsnutzung verläuft am nördlichen Wieseufer und ist von der Planung nicht betroffen.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„GEWERBEGEBIET AN DER WIESE III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.06.2016

5.2 VERSORGUNG/ENTSORGUNG

5.2.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann durch Ergänzung des vorhandenen Netzes sichergestellt werden. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil eingetragen. Die Erweiterung des öffentlichen Versorgungsnetzes bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III A des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen „Wilde Brunnen“ der Stadt Lörrach.

Nutzungseinschränkungen oder Auflagen im Zuge der gültigen Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

5.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zu erstellende Gebietsentwässerung (Schmutzwasser) kann im Bereich der geplanten Erschließungsstraße bzw. des vorhandenen Gehweges an das vorhandene Netz angeschlossen werden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die Zentralkläranlage Steinen.

Wegen der Lage im Wasserschutzgebiet sind erhöhte Anforderungen an die Ausführung der Abwasseranlagen zu stellen. Die Anforderungen wurden nachrichtlich in die Bebauungsvorschriften übernommen.

5.2.3 Niederschlagswasser

Das Oberflächenwasser von der Erschließungsstraße soll nach dem Stand der Erschließungsplanung für die äußere Erschließung ortsnahe – nach Vorreinigung durch eine Schmutzfangzelle - in die Wiese eingeleitet werden.

Für die innere Erschließung der Gewerbegrundstücke kann eine Ableitung über Versickerungsmulden, wie zunächst im bestehenden Bebauungsplan von 1995 noch vorgesehen, im Hinblick auf die Lage im Wasserschutzgebiet in Verbindung mit der gewerblichen Nutzung nicht realisiert werden.

Gemäß Stellungnahme des Landratsamtes Lörrach vom 20.04.2016 (Abwasserbeseitigung) ist das Niederschlagswasser vorzubehandeln und anschließend in die Vorflut „Wiese“ zu leiten. Im Zuge der Erschließungsplanung werden hierfür vorsorglich zwei Querungen mit Leerrohren vorgesehen. Umschlagsflächen sind direkt über die neue Schmutzwasserkanalisation an die bestehende Mischwasserkanalisation anzuschließen und zur Kläranlage Steinen zu leiten.

Für jedes Gewerbegrundstück ist im Rahmen des Bauantrages einzeln zu prüfen, ob das Niederschlagswasser über die öffentliche Regenwasserkanalisation in die Vorflut Wiese eingeleitet werden kann oder ob eine Regenwasserbehandlung auf dem Grundstück durch den Bauherren bereitzustellen ist.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„GEWERBEGEBIET AN DER WIESE III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.06.2016

Das breitflächige Versickern der Mitarbeiterparkplätze ist zulässig, eine gezielte Versickerung ist jedoch durch Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes ausgeschlossen.

5.2.4 Stromversorgung

Zur Stromversorgung ist das vorhandene Netz zu erweitern. Eine im Bebauungsplan von 2007 auf Vorschlag des Versorgungsträgers ausgewiesene Fläche für eine Trafostation kann wegen der veränderten Straßentrasse nicht übernommen werden. Um Stellungnahme des Versorgungsträgers wird gebeten.

Das Plangebiet wird von einer 20-kV-Freileitung überspannt. Aufgrund von Vorabstimmungen des Vorhabenträgers mit dem Leitungsträger ED Netze ist die Verlegung eines Freileitungsmastes vorgesehen. Im zeichnerischen Teil wird die abgestimmte künftige Trasse mit Schutzstreifen dargestellt. Innerhalb des Schutzstreifens sind die Unterbauungshöhen begrenzt und Bauvorhaben sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.

5.2.5 Gewässer

Durch das Plangebiet fließt die Wiese (Gewässer 1. Ordnung). Im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Wiese“ war ein Mindestabstand von 10,0 Metern ab Oberkante Wieseböschung für die geplante bauliche Nutzung (Gebäude und Erschließungsstraßen) festgelegt worden, wobei in dieser Fläche ein drei Meter breiter Geh-/Radweg ausgewiesen war.

Die nun geplante Erschließungsstraße verläuft auf der Trasse des bestehenden Eichmattweges. Im Westen und im Osten ist diese Trassenwahl aufgrund der vorgegebenen Anbindungen an die bestehenden Verkehrsflächen ohnehin vorgegeben.

Die bisher vorgesehene abschnittsweise Verschwenkung der Trasse in Richtung der Gewerbeflächen wird aufgegeben. Die Flächen sollen im Sinne der angestrebten Nachverdichtung der gewerblichen Nutzung zugeordnet werden. Auf der gewählten Trasse können außerdem die vorhandenen und geplanten Erschließungsanlagen gebündelt und flächensparend angeordnet werden. Die ohnehin erforderliche Zugänglichkeit zu den vorhandenen Leitungen/Kanälen (Verbandssammler) sowie zur Bewirtschaftung des Wieseufers (Gewässerunterhaltung) ist somit gleichzeitig gewährleistet.

Das Erweiterungsgebiet wird von dem früheren Gewerbekanal „Der alte Teich“ durchquert. Der Kanal ist nicht mehr in Betrieb und wurde im Bereich der Verkehrsbaumaßnahme bereits überbaut. Innerhalb des Plangebietes ist der Graben topographisch noch vorhanden mitsamt einem Stellwerk beim Zulauf in die Wiese. Die Anlagen werden im Zuge der Baugebietsrealisierung abgebaut und überdeckt.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„GEWERBEGEBIET AN DER WIESE III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.06.2016

6. GEPLANTE BEBAUUNG

6.1 ART DER NUTZUNG

Die allgemeine langfristige Zielsetzung für das Plangebiet ist die Festigung und maßvolle Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes, mit welchem die vorhandenen Standortstrukturen einschließlich einer bedarfsgerechten Entwicklungsperspektive gesichert werden. Durch Umstrukturierung der Planfestsetzungen und insbesondere Vereinfachung des Erschließungskonzeptes erfolgt eine Anpassung an die durch Bauvoranfrage dokumentierten Objektplanungen mit dem Ziel, eine zeitnahe Realisierung der vorliegenden Bauvorhaben zu ermöglichen.

Der östliche Gebietsteil wird weiterhin – entsprechend der bereits im Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Wiese II“ gültigen Regelung -als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Einschränkung erfolgt zur Berücksichtigung der nördlich der Wiese angrenzenden Wohngebietsnutzung (WA) und bewirkt, dass sich im Planbereich nur Betriebe ansiedeln können, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die zulässigen Emissionen sind damit auf diejenigen eines Mischgebietes begrenzt.

Um die nur beschränkt verfügbaren Bauflächen auch tatsächlich der gewerblichen Nutzung vorzuhalten, werden Vergnügungsstätten sowie gewerbeunabhängige Handelsnutzungen ausgeschlossen. Der Handel mit Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeugzubehör wird ausnahmsweise zugelassen, da er nicht zentrenrelevant nach der Steinerner Liste ist und der Standort für diese Nutzung als geeignet eingestuft wird.

Neben dem geplanten Logistikzentrum im westlichen Gebietsteil ist nach der vorliegenden Bauvoranfrage für den östlichen Gebietsteil ein Autohaus, eine Tankstelle mit Shop und Waschstraße sowie ein Schnellrestaurant vorgesehen.

6.2 MAß DER NUTZUNG

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Planteil als Höchstgrenze der Grundflächenzahl (GRZ) eingetragen. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe begrenzt. Die Höhenangaben werden auf die angrenzenden öffentlichen Erschließungsflächen bezogen.

6.3 BAUWEISE

Im Gewerbegebiet wird abweichende Bauweise (a) mit einer zulässigen Gesamtlänge der Gebäude von über 50 m Metern festgesetzt.

6.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen bestimmt. Zur Bundesstraße 317 (Fahrbahnrand) wird im Plangebiet generell ein Baugrenzabstand von 20,0 m festgesetzt.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „GEWERBEGEBIET AN DER WIESE III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.06.2016

7 BESCHREIBUNG DER UMWELTBELANGE (§1 (6) NR. 7 BAUGB)

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Gemäß § 13a (1) Nr. 2 ist bei einer zulässigen Grundfläche von mehr als 20.000 m² und weniger als 70.000 m² die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nur zulässig, wenn nach Prüfung der in Anhang II des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Nr. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Gleichzeitig dürfen die im UVPG Anlage 1 genannten Richtgrößen für UVP – pflichtige Vorhaben nicht überschritten werden. Im vorliegenden Fall, mit einem Plangebiet von ca. 5,29 ha (= 52.900 m²), liegt die zulässige Grundfläche deutlich unter dem in Anlage 1 zum UVPG unter Nr. 18.7 i genannte Wert von 100.000 m², der zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsstudie verpflichtet. Aufgrund der Überschreitung der Grundfläche von 20.000 m² ist jedoch auch nach dem UVPG die „Vorprüfung des Einzelfalls“ notwendig.

Die durchgeführte allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung gemäß § 13a (1) Nr. 2. kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der im Untersuchungsgebiet festgestellten örtlichen Ausprägungen der relevanten Schutzgüter, der bestehenden Ausweisung und Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet sowie der spezifischen Projektmerkmale keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, welche die Erstellung eines Umweltberichts laut § 2a BauGB erfordern würden.

Da es sich beim vorliegenden Projekt um die Planänderung für ein rechtskräftig festgesetztes, aber bislang nicht realisiertes Gewerbegebiet handelt, sind als Ausgangszustand nicht die tatsächlich im Gelände vorhandenen Verhältnisse zu prüfen, sondern die Auswirkungen im Vergleich zu den bisher bereits zulässigen Baumaßnahmen bzw. den im rechtskräftigen Bebauungsplan definierten Rahmenbedingungen, wie z.B. die Grundflächenzahl oder die Geschossigkeit oder die bisher festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wie z.B. Pflanzbindungen, Pflanzgebote oder festgesetzte Grünflächen.

Gegenüberstellung auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans

Die beiden Bebauungspläne „An der Wiese“ und „An der Wiese II“ umfassen eine Fläche von insgesamt ca. 5,29 ha. Aufgrund der bisherigen Ausweisung einer Verkehrsfläche mit ca. 0,58 ha sowie den öffentlichen Grünflächen im Bereich des Radwegs sowie entlang der B 317 mit ca. 0,99 ha beschränkte sich die Nettobaufläche bisher auf ca. 3,72 ha.

Über die festgesetzte GRZ von 0,6 zuzgl. der zulässigen Nebenanlagen bis zur Kapungsgrenze mit einer GRZ von 0,8 war bisher auf den Baugrundstücken eine max. zulässige Flächenversiegelung von ca. 2,98 ha festgesetzt. Zusammen mit den geplanten Verkehrsflächen mit ca. 0,58 ha war bisher eine Flächenversiegelung und -überbauung von ca. 3,56 ha baurechtlich zulässig.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „GEWERBEGEBIET AN DER WIESE III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.06.2016

Die Größe des Plangebietes erhöht sich durch das Einbeziehen des Einmündungsbereichs der Erschließungsstraße sowie von Böschungsflächen am zwischenzeitlich gebauten Kreisel um ca. 0,13 ha auf ca. 5,42 ha. Da es sich bei den zusätzlichen Flächen jedoch im Wesentlichen um versiegelte Verkehrsflächen und Verkehrsgrün handelt, sind diese Flächen bei der Ermittlung der Nettobaupläche nicht von Belang.

Nach Abzug der geplanten Verkehrsflächen und der begleitenden Verkehrsgrünflächen ergibt sich durch die Überplanung eine neue Nettobaupläche von ca. 4,80 ha und über die GRZ von 0,8 eine auf den Baugrundstücken zulässige max. Flächenversiegelung und –überbauung von ca. 3,84 ha. Zusammen mit den geplanten Verkehrsflächen ergibt sich somit eine max. zulässige Flächenversiegelung und –überbauung von ca. 4,22 ha.

Die Erhöhung der Nettobaupläche ist im Wesentlichen auf die Zuordnung der Grünflächen entlang der B 317 zu den Baugrundstücken (bisher öffentliche Grünfläche) sowie der Verlagerung der Erschließungsstraße nach Norden zurückzuführen.

Somit wird durch diese Planänderungen und die daraus resultierende Erhöhung der Nettobaupläche eine entsprechende Nachverdichtung der bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen möglich, was letztlich auch Sinn und Zweck der baurechtlichen Vorgaben nach § 13 a BauGB ist.

Insgesamt vergrößert sich die auf den Baugrundstücken zur Verfügung stehende Nettobaupläche um ca. 1,08 ha. Die max. versiegelbare Fläche nimmt um ca. 0,66 ha zu.

Im Hinblick auf die grünordnerischen Festsetzungen ist auf den Baugrundstücken weiterhin ein Flächenanteil von 20% als Grünflächen anzulegen.

Im Hinblick auf die grünordnerischen Festsetzungen zur Pflanzung von Einzelbäumen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (je ein Baum pro 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche) sowie bei den Pkw – Stellplätze (je ein Baum pro 5 Stellplätze) werden die Festsetzungen wie bisher unverändert übernommen. Aufgrund des um ca. 0,66 ha geringeren Grünflächenanteils reduziert sich jedoch auch die Anzahl der Pflanzgebote um ca. 20 Bäume.

Die vorhandenen Einzelbäume entlang der B 317 werden wie bisher über entsprechende Pflanzbindungen gesichert. Ebenso werden die Pflanzgebote für die Einzelbäume entlang der Erschließungsstraße übernommen, allerdings werden die Standorte aufgrund der veränderten Straßenführung entsprechend angepasst.

Die Festsetzung für eine Fassadenbegrünung entfällt, da bei dem geplanten Logistikzentrum aufgrund der erforderlichen zahlreichen Toröffnungen und vollständig bis an die Fassade heranreichenden Verkehrsflächen eine solche Begrünung nicht realisierbar ist. Die bislang im Bereich des Bebauungsplans „An der Wiese I“ noch festgesetzte Dachbegrünung für Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 10 ° entfällt ebenso, weil dies bei der erforderlichen Hallengröße zu einem unverhältnismäßig hohem Bauaufwand führen würde.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„GEWERBEGEBIET AN DER WIESE III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.06.2016

7.1 LAGE IM RAUM UND SCHUTZGEBIETE

Im Norden wird das Gebiet durch den Fluss „Wiese“ und im Süden durch die B 317 begrenzt. Westlich schließt das Gelände der Verbandskläranlage an. Im Osten ergibt sich die Abgrenzung durch die Eisenbahnstraße. Im Einzelnen ergibt sich die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches aus dem zeichnerischen Teil.

Schutzgebiete oder FFH-Gebiete sind im Plangebiet sowie im näheren Umfeld nicht ausgewiesen. Etwa 1,5 km nordöstlich liegt das FFH-Gebiet „Röttler Wald“. Das FFH Gebiet „Dinkelberg“ befindet sich etwa 2 km südwestlich. Auswirkungen auf die FFH – Gebiete können aufgrund der räumlichen Entfernung ausgeschlossen werden. Auch ein Vorkommen von Einzelarten nach der FFH – Richtlinie ist innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

Auf der Uferböschung zur Wiese ist das Biotop „Feldhecke an der Wiese II“ (Biotopnummer: 183123360278) zu finden.

Es handelt sich um sehr schmale Feldhecke auf dem südlichen Hochwasserdamm der Wiese zwischen Kläranlage und Ortszufahrt Steinen. Eingriffe in die Hecke erfolgen nicht. Die innerhalb des Plangebietes liegenden Teile werden durch die Festsetzung einer Pflanzbindung geschützt.

7.2 ARTENSCHUTZ

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, wild lebende, streng und besonders geschützte Arten sowie europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, 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.

7.2.1 AMPHIBIENFAUNA

Im Plangebiet selbst wurden bisher keine Nachweise für Amphibien erbracht. Nutzbare Laichhabitate oder sonstige für Amphibien wichtige Gewässerhabitate sind nicht vorhanden. Im Randbereich des Plangebiets ist entlang der Wiese sowie im Bereich der Privathäuser und der Kläranlage mit dem Vorkommen von Grasfrosch und Erdkröte zu rechnen. Laichhabitate im Fluss Wiese sind vermutlich nicht vorhanden.

Südlich der B 317 befinden sich Waldgebiete, in denen ein Vorkommen von Feuersalamander und Gelbbauchunke wahrscheinlich ist. Aus diesen Gebieten heraus lassen sich immer wieder Einzeltiere im Sandfang/Fettfang der Kläranlage nachweisen. Ein Vorkommen dieser Arten im Eingriffsgebiet wurde jedoch noch nicht beobachtet und ist aufgrund der intensiven Grünlandnutzung auch nicht zu erwarten. Daher ergibt sich aus diesen Erkenntnissen keine artenschutzrechtliche Prüfrelevanz.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„GEWERBEGEBIET AN DER WIESE III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.06.2016

Eine Betroffenheit für Amphibien besteht lediglich für sporadisch vorkommende Einzeltiere von Grasfrosch und Erdkröte im Rahmen der saisonalen Wanderungen oder der Arealerweiterung. Die entsprechenden Biotopkorridore sowie möglichen Habitate rund um die Privathäuser werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Anlage und betriebsbedingt ist ebenfalls nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Baubedingt kann es mit geringer Wahrscheinlichkeit zu einer Schädigung von Einzeltieren der Erdkröte und des Grasfrosches kommen. Die Eintrittswahrscheinlichkeit geht aber über das allgemeine Lebensrisiko dieser Arten nicht hinaus. Eine Betroffenheit von Gelbbauchunke und Feuersalamander erscheint hingegen als weniger wahrscheinlich.

Da keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden und da keine für den Erhalt der Lokalspopulation wichtigen Habitate beeinträchtigt werden sind keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen oder Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig.

Der Eingriff ist daher gemäß § 44 BNatSchG zulässig.

7.2.2 REPTILIENFAUNA

Für Reptilien sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung mehrere geeignete Habitate vorhanden. Im Unterwuchs des Feldgehölzes befinden sich ehemalige Schuttreste (vermutlich vom Abriss des ehemaligen Bauernhofes bestehenden Gebäudes) sowie Rückstände des ehemaligen Gebäudebodens, die heute stark ruderalisiert und überwachsen sind. Diese Bereiche könnten bei entsprechender Sonnenexposition als Habitate für Zauneidechsen und Schlingnatter tauglich sein. Bisher wurden 3 weibliche und eine männliche Zauneidechse sowie eine Schlingnatter nachgewiesen.

Im Nordosten des Gebiets befindet sich eine sonnenexponierte Straßenböschung mit teilweise aufgelockerter Struktur. Hier wurde eine Zauneidechse nachgewiesen.

Im Nordwesten des Gebiets befindet sich mit dem als Steingarten angelegten Privatgartenbereich ein weiteres nutzbares Habitat. Hier finden jedoch keine Veränderungen statt, das Grundstück bleibt unverändert erhalten. Direkt an diesen Bereich anschließend befinden sich die Dammböschungen der Kläranlage. Beide Bereiche sind nachweislich durch die Zauneidechse besiedelt.

Durch den vollständigen Verlust des Feldgehölzes erfolgt hier auch der vollständige Verlust der vorhandenen Lebensraumstrukturen für die hier festgestellten Zauneidechsen- und Schlingnattervorkommen.

Um hier artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind unter Beachtung der Aktivitätsphasen der Tiere entsprechende Vergrämnungsmaßnahmen durchzuführen. Die vorhandenen Gehölze dürfen nur von Hand und ohne Maschineneinsatz entfernt werden. Die anschließende Vergrämnung darf nur in den Monaten April/Mai und September/Okttober umgesetzt werden.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „GEWERBEGEBIET AN DER WIESE III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.06.2016



Abbildung 2: Struktur der Eidechsenhabitate mit Artnachweisen (gelbe Flächen) rund um das Plangebiet (rote Linie). Zauneidechse (blaue Punkte); Schlingnatter (roter Punkt)



Abb.4: Übersicht über die Schutzmaßnahmen für Eidechsen und Schlangen. Schutzzaune (gelbe Linie), flächige und punktuelle Ersatzhabitate (weiß-rot), Vergrämungsbereich (grau).

Vor Beginn der Vergrämungsmaßnahmen müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen mit Herstellung von Habitatstrukturen (Steinhaufen, Winterquartiere, Totholzbereiche, usw.) für die Reptilien erfolgen. Diese sind in den östlichen und südlichen Rand- und Grünflächen umzusetzen.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„GEWERBEGEBIET AN DER WIESE III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.06.2016

Um ein Einwandern von Tieren in den Baustellenbereich zu vermeiden, sind sowohl das Feldgehölz als auch die Grünflächen mit den vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen mit einem von Reptilien nicht übersteigbaren Schutzzaun abzugrenzen.

Die ordnungsgemäße Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu koordinieren. Des Weiteren ist die Sicherung des Reptilienbestandes im Rahmen eines Monitorings zu dokumentieren.

Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

7.2.3 VOGELFAUNA

Rund um das Plangebiet ist mit dem Vorkommen der in Tabelle 4 genannten Vogelarten zu rechnen. Im Eingriffsgebiet finden diese Vogelarten nur in Form des hier vorhandenen Feldgehölzes Brut- und Nahrungshabitate.

Eine Nutzung des Gebiets von schutzbedürftigen Offenlandarten kann angesichts der Biotopzerschnidungen, der Störwirkungen und der intensiven Agrarnutzung weitgehend ausgeschlossen werden. Eine Nutzung der Fläche zur Nahrungsaufnahme von Weißstörchen wurde gar nicht und von Graureihern nur sporadisch beobachtet. Die Flächen stellen daher offenbar keine Nahrungshabitate dar, deren Wegfall Beeinträchtigungen der Lokalpopulationen mit sich bringen würde.

Zur Vermeidung und Minimierung sind die gesetzlichen Rodungszeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar einzuhalten. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind nicht erforderlich.

Der mit der Rodung des Feldgehölzes verbundene Strukturverlust muss durch Neupflanzungen sowie das Aufhängen von 7 Nistkästen für verschiedene Vogelarten als Ausgleichsmaßnahme kompensiert werden.

Die Auswirkungen auf die Offenlandvögel betreffen nur den Wegfall von nicht erheblichen Nahrungshabitatanteilen des Graureihers. Sonstige Arten der offenen Feldflur sind angesichts der Verbreitungskarten, der Habitatstrukturen und der Störungsrate nicht zu erwarten.

Bei Einhaltung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen mit Baum- und Heckenpflanzungen sowie dem Aufhängen von Nistkästen kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG weitgehend ausgeschlossen werden.

7.2.4 FLEDERMAUSFAUNA

Die bestehenden Bäume wurden auf eine potentielle Tauglichkeit als Strukturhabitate für Fledermäuse begutachtet. Im Bereich des ehemals hier vorhandenen Gebäudes ist noch eine einfliegbare Unterkellerung vorhanden.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „GEWERBEGEBIET AN DER WIESE III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.06.2016

Diese wurde jedoch bereits auf eine Eignung als Fledermausquartier hin untersucht. Es handelt sich nur um einen kleinen Betonschacht, der sich weder als Winter- noch als Sommerquartier eignet.

Somit können auf den Eingriffsflächen Winter-, Sommer- oder Zwischenquartiere ausgeschlossen werden. Eine Nutzung der größeren Bäume entlang der B 317 als Zwischenquartier ist zwar potentiell möglich, jedoch aufgrund der massiven Störwirkungen durch den Straßenverkehr wenig wahrscheinlich. Da diese Bäume zudem erhalten werden, entstehen hier weder Beeinträchtigungen durch Verlust von Orientierungslinien noch von Quartieren.

Somit könnte für die Fledermausfauna allenfalls eine Beeinträchtigung durch den Verlust der Grünlandflächen als Jagdhabitat entstehen. Da Fettwiesen aber eine untergeordnete Rolle in dieser Hinsicht spielen und in der Umgebung mit den Feuchtwiesen südlich der B 317 und der Wiese nördlich des Plangebietes ungleich geeignetere Jagdhabitate zur Verfügung stehen, ist durch die Bebauung nicht mit einem Verlust von essentiell bedeutenden Jagdhabitaten zu rechnen.

Auf weitere Untersuchungen zur Fledermausfauna wird verzichtet.

7.3 SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

Wie bereits erläutert sind die durch die Überplanung verursachten Beeinträchtigungen nur im Vergleich zu den bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen mit den entsprechenden Festsetzungen zu beurteilen.

Die weiterhin durchgeführte Erfassung der im Plangebiet vorhandenen Vegetationsbestände dient hier lediglich der Ausarbeitung von möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie z.B. der Erhalt von vorhanden Heckenstrukturen oder Baubeständen.

Auf dem südlichen Hochwasserdamm der Wiese stockt eine relativ strukturreiche Gehölzhecke, die als nach § 30 BNatSchG besonders geschütztes Biotop Nr. 8312-336-0278 kartiert ist. Das Biotop liegt außerhalb des Planungsbereichs und wird nicht beeinträchtigt. (Feldhecke mittlerer Standorte / LUBW Nr. 41.22)

Am nördlichen Rand des Plangebiets hat sich im zentralen Bereich ein Feldgehölz entwickelt. Es besteht aus Robinien, Ahorn, Weiden, Weiß- und Schwarzdorn, Hartriegel und Holunder. Der Unterwuchs ist überwiegend von Brombeeren, vereinzelt Goldruten und sonstigen Hochstauden geprägt. Im Bodenbereich finden sich Erdaufschüttungen bzw. überwachsenen Schuttablagerungen eines ehemals vorhandenen Gebäudes. Außerdem durchzieht der Graben eines alten Wasserstellwerks das Gehölz. (Feldgehölz/ LUBW Nr. 41.10)

Entlang des Wirtschaftsweges im Norden, im Grenzbereich zur Kläranlage und im Seitenbereich des zentralen Feldgehölzes sind ruderalisierte Flächen vorhanden. Auf den Flächen überwiegend Altgras- und Brombeerbestände sowie Brennesselfluren.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „GEWERBEGEBIET AN DER WIESE III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.06.2016

Dazwischen sind Eschen-, Hartriegel- und Ahornsämlinge vorhanden. Größere Bäume und Strauchbestände sind in diesem Bereich nicht vorhanden. (Ruderalflächen und Saum-gesellschaften / LUBW Nr. 35.10 und 35.60)

Im unmittelbaren Seitenbereich der B 317 sind auf dem Straßenböschungen Einzelbäume vorhanden. Die Bergahornbäume weisen einen Stammdurchmesser von 40 bis 60 cm auf. Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen für den Bau des Kreisverkehrs wurden weitere Baumpflanzungen zur Ergänzung der vorhandenen Baumreihe festgelegt. (Baumbestand an der B 317/ LUBW Nr. 45.10)

Der größte Teil der zu überplanenden Fläche ist als artenarme Fettwiese einzustufen. Es dominieren Hochgräser wie Glatthafer, Knäuelgras, Wolliges Honiggras, Lieschgras und Wiesenfuchsschwanz. Nur vereinzelt treten Krautarten wie Löwenzahn, Großer Sauerampfer oder Wiesenlabkraut in Erscheinung. (Fettwiesen mittlerer Standorte / LUBW Nr. 33.41)

Im Plangebiet sind mit dem asphaltierten Rad- und Wirtschaftsweg sowie den Fundamentresten eines Gebäudes versiegelte Flächen vorhanden, die aufgrund als Flächen mit geringer Bedeutung als Lebensraum einzustufen sind. (Versiegelte Flächen / LUBW Nr. 60.21)

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erfolgt wie bisher die Sicherung der vorhandenen und nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Gehölzhecke auf der Uferböschung zur „Wiese“ durch die Festsetzung einer Pflanzbindung für die innerhalb des Plangebietes liegenden Bestände. Des Weiteren werden die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Einzelbäume entlang der B 317 durch die Festsetzung von entsprechenden Pflanzbindungen gesichert.

Ein Erhalt oder Teilerhalt der Feldgehölzbestände im nördlichen Randbereich ist aufgrund der Erschließung und möglichst effektiven Ausnutzung der Gewerbeflächen nicht möglich.

Die bisher festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung entfallen. Da der Anteil der begrünten Flachdächer und der begrünten Fassaden weder bei Umsetzung der rechtskräftigen Bebauungspläne noch für den neuen Bebauungsplan in konkreten Flächenangaben erfasst werden kann, wird hier auf eine flächige Bilanzierung verzichtet.

Wie bereits erläutert erfolgt durch die Überplanung eine Erhöhung der max. zulässigen Flächenversiegelung und Überbauung von ca. 0,66 ha. Diese geht im Wesentlichen zu Lasten der bisher ausgewiesenen Grünflächen. Da gemäß den bisherigen Vorgaben der Bebauungspläne diese Fläche „gärtnerisch“ zu nutzen waren, ist vom Verlust von Grünflächen mit geringen Biotopfunktion und damit von geringen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere auszugehen.

Im Hinblick auf die grünordnerischen Festsetzungen zur Pflanzung von Einzelbäumen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie bei den Pkw – Stellplätze werden die Festsetzungen wie bisher unverändert übernommen, aufgrund des um ca. 0,66 ha geringeren Grünflächenanteils reduziert sich jedoch auch die Anzahl der Pflanzgebote um ca. 20 Bäume.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„GEWERBEGEBIET AN DER WIESE III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.06.2016

Die Pflanzgebote für die Einzelbäume an der Erschließungsstraße werden hingegen ebenso beibehalten wie die Pflanzgebote und Pflanzbindungen für die Einzelbäume an der B 317. Die im Bereich des Bebauungsplans „An der Wiese II“ bereits vorgesehene Einbindung des Gewerbegebietes durch lockere Baum- und Gehölzpflanzungen wird weiter in Richtung Westen fortgesetzt.

ERGEBNIS

Insgesamt kann somit festgestellt werden, dass im Vergleich zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen eine Nachverdichtung und damit eine zusätzliche Flächenversiegelung und -überbauung von ca. 0,66 ha erfolgt. Betroffen hiervon sind die bislang vorgesehenen Grünflächen, die gemäß den bisherigen Vorgaben der Bebauungspläne „gärtnerisch“ zu nutzen waren, so dass auch bisher nur von einer geringen Biotopfunktion der Flächen auszugehen ist.

Über die Festsetzung zur Pflanzung von je einem Baum pro 300 m² nicht überbaubarer Freifläche ist über die Reduzierung der geplanten Grünflächen auch mit einer entsprechend reduzierten Anzahl von Baumpflanzungen (ca. 20 Stück) auf den Baugrundstücken auszugehen.

Die weiteren Festsetzungen zum Mindestgrünflächenanteil von 20%, zu den Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße sowie im Grünstreifen zur B 317 sowie zu den Pflanzbindungen für die Einzelbäume entlang der B 317 und der Biotophecke entlang der Nordgrenze werden hingegen unverändert übernommen.

Durch die Übernahme der bisherigen grünordnerischen Festsetzungen können die zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Reduzierung der Grünflächen und Baumpflanzungen jedoch nicht kompensiert werden. Eine Kompensation ist aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13 a BauGB und der angestrebten Nachverdichtung jedoch auch nicht erforderlich.

7.4 SCHUTZGUT BODEN

Die Bestandserfassung erfolgt in Anlehnung an das Bodenschutzgesetz auf der Grundlage der Methodik von Heft 31 zur Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Zur Berücksichtigung der Einzelfunktionen für das Schutzgut Boden sind gemäß dem § 2 (2) Nr. 1 a.) bis c.) des Bundesbodenschutzgesetzes zu untersuchen: die natürliche Bodenfruchtbarkeit, Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie Standort für die natürliche Vegetation.

Geologisch ist das Plangebiet der Niederterrasse entlang der Wiese mit würmeiszeitlichen Schotterablagerungen zuzuordnen. Hier sind überwiegend Böden mit kiesig schluffig und lehmigem Sand sowie sandigem Lehm über sandigem Kies bzw. kiesigem Sand vorzufinden.

Gemäß der Bodenübersichtskarte von Baden – Württemberg (Geowissenschaftliche Übersichtskarte von B.W.M 1:200.000) entstehen über die natürliche Bodenbildung überwiegend vorwiegend Braune Auenböden oder Braunerden.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„GEWERBEGEBIET AN DER WIESE III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.06.2016

Die tiefer liegenden Bodenschichten bestehen überwiegend aus ca. 5 – 7 m mächtigen Schottern aus Granit- und Gneisgesteinen. Der Oberboden besteht aus lehmigen Sanden und Lehmen. Die Sande sind in der Reichsbodenschätzung L II a2 49– 48, die Lehme mit L II a2 62- 60 angegeben. Hieraus lässt sich eine mittlere bis hohe Funktion der Böden als Standort für Kulturpflanzen und eine geringe bis mittlere Funktion, für die natürliche Vegetation ableiten. Die Böden zeigen eine mittlere Funktion in Bezug auf den Wasserhaushalt sowie eine mittlere Filter- und Pufferfunktion.

Als Vorbelastungen sind die vorhandenen Flächenversiegelungen durch den Wirtschaftsweg sowie die Fundamentreste im Bereich des Feldgehölzes zu nennen.

Ob und in welchem Umfang auf der Fläche Schwermetall - Belastungen aus dem historischen Bergbau (Arsen und Blei) bestehen kann hier derzeit nicht abschließend beurteilt werden. Gefährdungen für den Wirkpfad Boden – Grundwasser oder Boden – Mensch sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Jedoch bestehen je nach Belastungsgrad besondere Vorschriften hinsichtlich der Wiederverwendung oder Entsorgung der bei Tiefbauarbeiten anfallenden Erdmassen.

Eine Vermeidung und / oder Minimierung erfolgt durch:

- Reduzierung der Flächenversiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauarbeiten
- fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens

Bei der fachgerechten Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens sind zu beachten:

- die Lagerhöhe auf den Mieten darf 2,0 m nicht überschreiten
- getrennte Lagerung von humosen Oberboden und rekultivierungsfähigem Unterboden
- kein Befahren der Lagermieten mit Transportfahrzeugen
- bei einer Lagerdauer über 1 Monat sind die Mieten zu begrünen (z.B. mit Ölreichtich)

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen für das Schutzgut Boden stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Im Hinblick auf den tatsächlichen Bestand im Gelände erfolgt durch die geplante Bebauung der vollständige Verlust der Bodenfunktionen auf einer Fläche von ca. 4,22 ha. Hierdurch erfolgt der vollständige Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auf diesen Flächen.

Gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen ergibt sich durch die Überplanung und Nachverdichtung hingegen nur eine zusätzliche Flächenversiegelung und –überbauung von ca. 0,66 ha, die für diese Flächen ebenfalls mit dem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen einhergeht.

Die bisher festgesetzte Dachbegrünung, die im Hinblick auf das Schutzgut Boden als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme angerechnet werden kann, muss aufgrund der projektgebundenen Vorgaben entfallen.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „GEWERBEGEBIET AN DER WIESE III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.06.2016

Als erhebliche Vorbelastungen sind die verkehrsbedingten Schadstoffemissionen der B 317 in den straßennahen Böden zu nennen. Die historischen Schwermetallbelastungen in den Böden wirken sich im Hinblick auf die Grundwasserqualität nicht negativ aus.

Im Hinblick auf die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sollten berücksichtigt werden:

- Vermeidung von Schadstoffemissionen mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten (z.B. Treib- und Schmierstoffe),

Gegenüber dem tatsächlichen Bestand im Gelände erfolgt durch die Gewerbeansiedlung eine Erhöhung der Flächenversiegelung um ca. 4,22 ha und damit eine entsprechend hohe Reduzierung der Grundwasserneubildung auf diesen Flächen.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt durch die Erhöhung der max. versiegel- und überbaubaren Flächen um ca. 0,66 ha ebenfalls eine Reduzierung der Grundwasserneubildung auf diesen Flächen.

Durch die bisherige Festsetzung zur flächigen Versickerung des Oberflächenabwassers konnten diese Auswirkungen weitgehend vermieden und minimiert werden.

Die flächige Versickerung über den belebten Oberboden ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sowie der eindeutigen Vorgaben der Schutzgebietsverordnung voraussichtlich nicht mehr zulässig. Hier wird in Abstimmung mit dem Landratsamt zu prüfen sein, ob unverschmutztes Oberflächenwasser einem Versickerungssystem mit vorgeschalteter Reinigungsstufe zugeführt werden kann und/oder die Überlaufeinrichtung für den Ablauf der Dachwässer aus Dachflächen und/oder das vorbehandelte Oberflächenwasser aus sonstigen befestigten Flächen in die Vorflut „Wiese“ abgeleitet werden kann.

Insgesamt kann somit festgestellt werden, dass sich gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen durch die Erhöhung der max. versiegelbaren Fläche um ca. 0,66 ha und das Entfallen der bisherigen Festsetzungen zur flächigen Versickerung des Oberflächenabwassers erhebliche Veränderungen ergeben können. Eine Kompensation der zusätzlichen Beeinträchtigungen ist aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13 a BauGB und der angestrebten Nachverdichtung jedoch auch nicht erforderlich.

7.6 SCHUTZGUT OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhandenen. Die ehemalige Grabenstruktur ist im Gelände zwar noch zu erkennen, der Graben führt jedoch bereits seit Jahren kein Wasser mehr.

Nördlich des Plangebietes verläuft das Fließgewässer „Wiese“, dessen Uferbereiche bis direkt an die Plangebietsgrenze heranreichen. Es ist in diesem Zusammenhang jedoch anzumerken, dass das eigentliche Gewässerbett ca. 4 - 5 m tiefer als das Plangebiet und in einer Entfernung von ca. 20 m zu Plangebietsgrenze verläuft. Auch bei Hochwasser erfolgt die Wasserführung nicht bis an die Geländekante zum Plangebiet. Somit kann hier auf eine Ausweisung eines Gewässerrandstreifens als Pufferzone verzichtet werden.

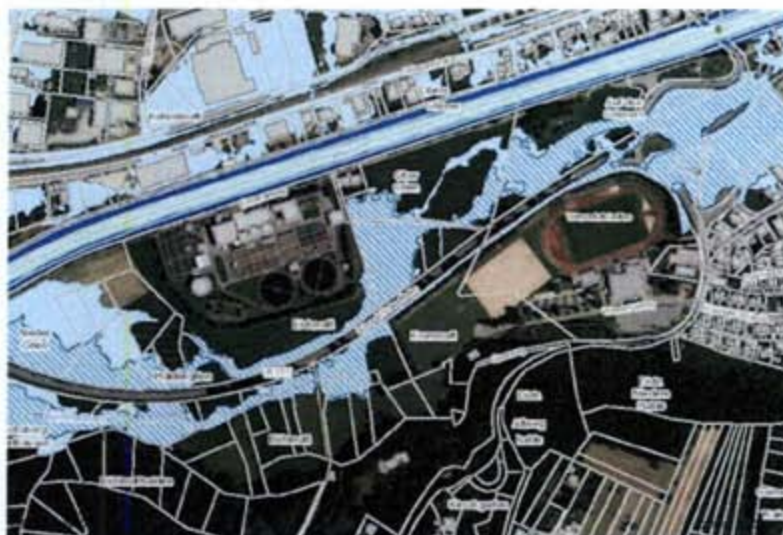


BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „GEWERBEGEBIET AN DER WIESE III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.06.2016

Die durch einen Gewässerrandstreifen angestrebte Pufferwirkung gegenüber dem Gewässer, ist durch die hohe Uferböschung und das Vorland mit einer Breite von ca. 20 m ausreichend gewährleistet. Eine Gefährdung des Gewässers über Schadstoffeinträge kann ausgeschlossen werden. Eingriffe in die Uferstrukturen erfolgen nicht.



- Hochwassergefahrenkarte Überflutungsflächen bei HQ 10, 50, 100, extrem (gemäß § 2a)
- Vorhandene HVGK-Daten
 - HVGK-Daten in Bearbeitung
 - Die Hochwassergefahrenkarten sind derzeit in Bearbeitung. Der aktuelle Stand ist der Bearbeitung und nicht der finalen Karte.
 - Gewässer berechnet
 - Gewässer verdrängt
 - Gewässer nicht berechnet
 - Sonstiges Gewässer (Kanal)
 - HQ 10
 - HQ 50
 - HQ 100
 - HQ 100+
 - Brücke eingestaut bei HQ 100
 - Brücke nicht eingestaut bei HQ 100
 - Hochwasserschutzeinrichtung und Talsperre
 - mobile HW-Schutzeinrichtung
 - Anschlaglinie HQ 100
 - Anschlaglinie HQ 100+
 - Geschützter Bereich bei HQ 100

Abb. 2: Hochwassergefahrenkarte

Die Hochwassergefahrenkarte zeigt für das Plangebiet eine Überschwemmung bei HQ extrem, sowie über die blaue Schraffur einen Schutz gegen eine Überschwemmung bei HQ 100. Somit ist das Gebiet grundsätzlich bebaubar.

Über Abstimmungen zum Gewerbegebiet „Auf den Grienern“, unmittelbar östlich des Kreisverkehrs zur B 317 konnte zudem in Abstimmung mit dem Landratsamt Lörrach und dem RP Freiburg festgestellt werden, dass durch die bereits umgesetzten Maßnahmen am Mühlebach in Hölstein nicht mit einer entsprechenden Überflutung der Bereiche „Auf den Grienern“ zu rechnen ist. Somit sind auch die Überflutungen des hier vorliegenden Plangebietes zu relativieren.

Gegenüber dem tatsächlichen Bestand im Gelände kann somit eine entscheidungserhebliche Reduzierung der Überschwemmungsflächen bei einem HQ extrem weitgehend ausgeschlossen werden.

Gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen ergeben sich keine Veränderungen. Bereits bisher war eine großflächige Überbauung des Plangebietes vorgesehen. Die Erhöhung der zulässigen Flächenversiegelung spielt im Hinblick auf den Hochwasserschutz bzw. den Verlust von Retentionsraum keine entscheidende Rolle.

Insgesamt kann somit festgestellt werden, dass sich für das Schutzgut Oberflächengewässer keine entscheidungserheblichen Veränderungen durch die Überplanung ergeben. Das Entfallen des Gewässerrandstreifens entlang der Nordgrenze erscheint aufgrund der eigentlichen Entfernung des dauerhaft wasserführenden Gewässers von ca. 20 m zum Plangebiet als vertretbar. Im Hinblick auf das Überschwemmungsgebiet ergeben sich durch die Überplanung keine entscheidungserheblichen Veränderungen.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„GEWERBEGEBIET AN DER WIESE III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.06.2016

7.7 SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Das vordere Wiesental gehört zu den klimatisch begünstigten Regionen in Deutschland. Die relativ hohe Jahresmitteltemperatur von ca. 9 °C und durchschnittlichen Niederschlagsmengen von ca. 900 - 1000 mm kennzeichnen das relativ milde Klima im Bereich des vorderen Wiesentals. Infolge der Tieflage in direkter Nachbarschaft zur Rheinniederung ist das Gebiet mit häufigen Nebeln im Herbst und im Winter stark inversionsgefährdet. Gemäß den Angaben im Klimaatlas ist im Plangebiet mit 10 bis 20 Nebeltagen pro Jahr zu rechnen. Die durchschnittliche Anzahl der Tage mit Wärmebelastung ist bei ca. 20 – 24 Tagen im Jahr relativ hoch.

Von einer ausgeprägten Frisch- und Kaltluftleitbahn ist im Bereich des Wiesentals auszugehen. Die Mächtigkeit der abfließenden Kaltluft beträgt ca. 25 m.

Den im Plangebiet vorhandenen Grünlandflächen kann in Bezug auf das Kleinklima nur eine geringe Bedeutung zugeordnet werden. Eine mittlere Bedeutung ist den Gehölzhecken im nördlichen Randbereiche und den vorhandenen Einzelbäumen zuzuordnen.

Im Hinblick auf die Vorbelastung sind die Schadstoffemissionen durch die B 317 zu nennen.

In Bezug auf das vorhandene Berg- und Talwindssystem im Wiesental ist durch die vorhandene Kläranlage sowie die vorhandenen Gewerbeanlagen nördlich und den Siedlungsbereich von Holstein im Osten ebenfalls von Vorbelastungen durch die Hinderniswirkung der Gebäude auszugehen.

Im Vergleich zum tatsächlichen Bestand im Gelände ist durch die Überbauung und Flächenversiegelung der Grünlandflächen ein erheblicher und großflächiger Verlust von kleinklimatisch wirksamen Grünlandflächen mit geringer sowie einer kleinen Gehölzfläche mit mittlerer Bedeutung für das Kleinklima auszugehen. Damit einhergehen entsprechende Überhitzungserscheinungen auf den versiegelten Flächen.

Im Vergleich zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen beschränkt sich die zusätzliche Flächenversiegelung von „gärtnerisch“ genutzten Grünflächen auf eine Fläche von ca. 0,66 ha sowie die Reduzierung der bisher geplanten Baumpflanzungen.

Die bisher festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung entfallen. Da der Anteil der begrünten Flachdächer und der begrünten Fassaden weder bei Umsetzung der rechtskräftigen Bebauungspläne noch für den neuen Bebauungsplan in konkreten Flächenangaben erfasst werden kann, wird hier auf eine flächige Bilanzierung verzichtet.

Die bisher geplanten Pflanzgebote für Einzelbäume entlang der Erschließungsstraße, in den Grünflächen entlang der B 317, auf den nicht überbaubaren Baugrundstücken sowie in den Bereichen der Pkw- Stellplätze bleiben unverändert beibehalten.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „GEWERBEGEBIET AN DER WIESE III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.06.2016

Im Hinblick auf das Talwindsystem ergeben sich durch die geplante Nachverdichtung hingegen keine entscheidungserheblichen Veränderungen. Auf eine längs der Talrichtung verlaufende Gebäudeausrichtung wurde bereits im Rahmen der Planungsphase geachtet. Unter Berücksichtigung der durch die Siedlungsbereiche von Steinen und Hölstein ohnehin bestehenden Vorbelastung bzw. Hinderniswirkung ergeben sich durch die Überplanung keine zusätzlichen Auswirkungen.

Insgesamt sind somit auch im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Luft durch die Erhöhung der zulässigen Flächenversiegelung und –überbauung, die Reduzierung der innerhalb der Baugrundstücke zu pflanzenden Einzelbäume sowie das Entfallen der Dach- und Fassadenbegrünung zusätzliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch die bisher bereits vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung mit dem Erhalt vorhandener Bäume sowie die Ausgleichsmaßnahmen mit der Festsetzung von Pflanzgeboten für Einzelbäume können diese Beeinträchtigungen jedoch nicht kompensiert werden. Eine Kompensation der zusätzlichen Beeinträchtigungen ist aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13 a BauGB und der angestrebten Nachverdichtung jedoch auch nicht erforderlich.

7.8 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG

Durch die B 317 mit ihren Lärm- und Schadstoffemissionen, die vorhandene Kläranlage bestehen seitlich zum Plangebiet bereits erhebliche Vorbelastungen. Die große Grünfläche, das kleine Feldgehölze sowie die Gehölzbestände entlang der Nordgrenze sowie die großen Einzelbäume im Seitenbereich der B 317 führen jedoch derzeit zu einem eher landwirtschaftlich geprägten Landschaftsbild.

Insbesondere den älteren Bäumen im Seitenbereich der B 317 kommt hierbei eine gestalterische und landschaftsprägende Funktion im Hinblick auf den durch den Kreisverkehr entstandenen neuen Ortseingang von Steinen bzw. Hölstein zu.

Eine Erholungsnutzung erfolgt auf der Fläche nicht. Lediglich der im nördlichen Randbereich vorhandene Wirtschaftsweg wird als Radwegverbindung genutzt, unterliegt jedoch den bereits genannten Vorbelastungen durch die B 317.

Zur Vermeidung und Minimierung werden Eingriffe im Bereich der Gehölzhecke nördlich des Wirtschaftswegs vermieden. Ebenso werden die Alleebäume entlang der B 317 durch Pflanzbindungen gesichert (liegen teilweise außerhalb Plangebiet). Der kleine Feldgehölzbestand innerhalb des Plangebietes kann nicht erhalten werden.

Im Vergleich zum tatsächlichen Bestand im Gelände erfolgt durch das Gewerbegebiet der Verlust einer großen und gliedernden Grünfläche im Ortseingangsbereich.

Im Vergleich zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen spielt die Erhöhung der max. überbau- und versiegelbaren Flächen um ca. 0,66 ha keine entscheidende Rolle. Die für die Gestaltung des Ortseingangs und die Abschirmung der neuen Gewerbeflächen gegenüber der B 317 wichtigen Grünflächen und deren Bepflanzung mit einer Baumallee und gliedernden Gehölzgruppen bleibt auch im neuen Plankonzept erhalten.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„GEWERBEGEBIET AN DER WIESE III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.06.2016

Ebenso wird weiterhin auf eine Fußgängerverbindung parallel zur Erschließungsstraße und den Aufbau einer Baureihe zwischen Straße und Gehweg geachtet. Die ausreichende Durchgrünung innerhalb der Gewerbeflächen wird durch die 20% Grünflächen sowie die Festsetzungen von Pflanzgeboten für Einzelbäume ebenfalls gewährleistet.

Insgesamt ergeben sich im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung durch die Erhöhung der zulässigen Flächenversiegelung und –überbauung gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen keine entscheidungserheblichen Auswirkungen. Eine ausreichende Durchgrünung der Gewerbeflächen ist durch den 20% Grünanteil sowie die Festsetzungen von Pflanzgeboten für Einzelbäume weiterhin gegeben. Die Fußwegverbindung entlang der Erschließungsstraße sowie die für den Ortsteingang von Steinen wichtige Grünzone mit Baum- und Gehölzpflanzungen werden ebenfalls weiterhin gesichert.

7.9 ZUSAMMENFASSUNG

Insgesamt kann somit festgestellt werden, dass sich durch die Überplanung und Nachverdichtung die Nettobaufläche um ca. 1,08 ha und die zulässige Flächenversiegelung und –überbauung um ca. 0,66 ha erhöht. Betroffen hiervon sind im Wesentlichen die bislang als „gärtnerische“ Grünflächen ausgewiesenen Bereiche entlang der Erschließungsstraße sowie der Seitenbereich der B 317.

Damit einhergehen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere und Klima / Luft durch die Reduzierung der Grünflächen sowie der Einzelbaumpflanzungen auf den Baugrundstücken. Die für diese Schutzgüter bisher geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit einem Erhalt von Bäumen und Gehölzflächen werden unverändert in die neuen Festsetzungen übernommen. Ebenso die Festsetzungen zu den Pflanzgeboten auf den Baugrundstücken, den Stellplätzen und im Bereich der Grünfläche entlang der B 317.

Für die Schutzgüter Boden und Grundwasser ergeben sich durch die Erhöhung der max. Flächenversiegelung und –überbauung mit ca. 0,66 ha der vollständige Verlust der Bodenfunktionen auf diesen Flächen sowie eine Verringerung der Grundwasserneubildung. Da bisher in den rechtskräftigen Bebauungsplänen eine flächige Versickerung des Oberflächenabwassers vorgesehen war, die nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nicht mehr zulässig ist, ergeben sich vor allem im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser durch die Überplanung erhebliche Veränderungen.

Die bisher festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung entfallen. Da der Anteil der begrünten Flachdächer und Fassaden weder bei Umsetzung der rechtskräftigen Bebauungspläne noch für den neuen Bebauungsplan in konkreten Flächenangaben erfasst werden kann, wird hierdurch nur von geringen zusätzlichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt ausgegangen.

Für das Schutzgut Oberflächengewässer und Landschaftsbild ergeben sich hingegen keine entscheidungserheblichen Veränderungen.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „GEWERBEGEBIET AN DER WIESE III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.06.2016

Die innerhalb des Plangebiets möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Pflanzgebote) werden soweit möglich ausgeschöpft und wie in den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen entsprechend festgesetzt.

Eine Kompensation der durch die Nachverdichtung und Erhöhung der zulässigen Flächenversiegelung und -überbauung kann hierdurch jedoch nicht erreicht werden. Weitere Kompensationsmaßnahmen stehen innerhalb des Plangebietes nicht zur Verfügung. Eine vollständige Kompensation ist gemäß § 13 a BauGB jedoch auch nicht erforderlich.

Im Hinblick auf den Artenschutz beschränken sich die artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf eine mögliche Beeinträchtigung von potentiell möglichen Vorkommen der Zauneidechse im Feldgehölz am nördlichen Gebietsrand. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Einschätzung erfolgte eine Darstellung der ggf. erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum vorgezogenen Ausgleich.

Sofern diese Maßnahmen umgesetzt werden, kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden. Zur Absicherung sind diese Vorgaben bereits in die Festsetzungen eingearbeitet worden. Eine vertiefende Untersuchung der Reptilienbestände kann erst im Frühsommer 2016 erfolgen.

Im Hinblick auf die Vogelfauna wird derzeit nicht von einer Nutzung der Grünlandflächen oder Gehölzbestände durch seltene oder gefährdete Vogelarten ausgegangen. Bei einer Einhaltung der üblichen Rodungsfristen für die Gehölzbestände, ist nicht mit dem Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu rechnen. Als Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von Bruthabitaten erfolgt das Aufhängen von Vogelnistkästen.

8 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN UND PLANUNGSHINWEISE

Das Landratsamt Lörrach (Naturschutz) hat im Zuge der Offenlage bezüglich des Artenschutzes darum gebeten, eine artenschutzrechtliche Überprüfung für Reptilien und Vögel sowie eine Einschätzung des Gebietes für die Vorkommen von Weißstörchen und Feldlerchen durchzuführen. Ebenso sei das Nahrungshabitat für Rot- und Schwarzmilane einzuschätzen. Die Ergebnisse seien auch in ihrer Summationswirkung mit anderen Projekten zu bewerten. Hinsichtlich der erforderlichen Vermeidung und Minimierung wurde angeregt, die Fassadenbegrünung und die Dachbegrünung festzusetzen.

Planer und Verwaltung haben hierzu wie folgt Stellung genommen, der Gemeinderat hat sich dem durch Beschlussfassung angeschlossen: *Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden ergänzt. Eine Nutzung der Fläche durch Weißstorch, Greifvögel oder Wiesenbrüter wie die Lerche konnten hierbei nicht festgestellt werden. Im Randbereich wurden jedoch zwischenzeitlich Vorkommen der Zauneidechse und Schlingnatter festgestellt. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden umfangreiche Vergrämuungsmaßnahmen sowie die Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Die Maßnahmen werden entsprechend in die Festsetzungen aufgenommen.*



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „GEWERBEGEBIET AN DER WIESE III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.06.2016

Für das Logistikzentrum ist ein flach geneigtes Dach und eine freitragende Dachkonstruktion mit einer Spannweite von 36 m vorgesehen. Des Weiteren ist eine Photovoltaikanlage vorgesehen, so dass eine Dachbegrünung nicht sinnvoll realisiert werden kann. Eine Fassadenbegrünung ist aufgrund der rund um das Gebäude vorgesehenen Laderampen und -tore ebenfalls nicht sinnvoll realisierbar. Die Anregung wird daher nicht berücksichtigt.

Das Landratsamt Lörrach (Baurechtsamt) hat im Zuge der Offenlage angeregt, zur Art der Nutzung den vollständigen Wortlaut der BauNVO wiederzugeben. Planer und Verwaltung haben hierzu wie folgt Stellung genommen, der Gemeinderat hat sich dem durch Beschlussfassung angeschlossen: *Die Wiedergabe des vollständigen Wortlauts der BauNVO würde die Lesbarkeit und Übersichtlichkeit der Festsetzung beeinträchtigen. Die Anregung wird deshalb nicht berücksichtigt.*

Das Landratsamt Lörrach (Landwirtschaft) hat im Zuge der Offenlage Bedenken erhoben, das es sich bei den Flächen um landbauwürdige Flächen der Vorrangflur II handelt. Dem Pächter der Fläche sollte rechtzeitig Ersatzfläche angeboten werden. Die Erschließung landwirtschaftlicher Grundstücke dürfe nicht eingeschränkt werden. Planer und Verwaltung haben hierzu wie folgt Stellung genommen, der Gemeinderat hat sich dem durch Beschlussfassung angeschlossen: *Bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanausweisung und spätestens mit der Rechtskraft der gültigen Bebauungsplane ist über die Umwidmung der Flächen entschieden worden. Dies ist also im aktuellen Verfahren nicht mehr Gegenstand der bauleitplanerischen Abwägung. Die westlich angrenzenden Flächen bleiben über den Eichmattweg erschlossen. Die Bedenken werden zurückgewiesen.*

Das Landratsamt Lörrach (Straßen und Verkehr) hat im Zuge der Offenlage angeregt, die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes B 317/L 138/ K 6334 durch Verkehrsgutachten prüfen zu lassen. Der Kreisverkehrsplatz war 2014 Unfallhäufungsstelle. Es wurde auf die Ausbauabsichten eines vierstreifigen Ausbaus der B 317 hingewiesen. Der 20-m-Anbauabstand sei zwingend einzuhalten. Neupflanzungen müssen einen Abstand von 10 m zum Fahrbahnrand einhalten. Im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen werde eine Verkehrsuntersuchung für erforderlich gehalten. Durch das Vorhaben dürfe es nicht zu einer Verschlechterung der Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes im Zuge der B 317 kommen. Oberflächenwässer aus dem Gebiet dürfe nicht auf die B 317 und die L 138 geleitet werden. Die Verlegung der Stromfreileitung ist mit dem LRA Lörrach, Fachbereich Straßen, abzustimmen.

Planer und Verwaltung haben hierzu wie folgt Stellung genommen, der Gemeinderat hat sich dem durch Beschlussfassung angeschlossen: *Zur Abschätzung der Auswirkungen des Planvorhabens auf den Kreisverkehrsplatz im Zuge der B 317 ist zunächst die durch das Vorhaben zu erwartende Verkehrserzeugung ins Verhältnis zum Verkehrsaufkommen auf der Bundesstraße B 317 zu setzen. Die zu erwartende Verkehrserzeugung kann zumindest für das geplante Logistikzentrum aus dem zum Bebauungsplan erstellten Lärmgutachten abgeleitet werden. Demnach ist insgesamt von bis zu 440 Fahrten/24 h auszugehen, von denen 140 in der Nacht stattfinden. Den Annahmen zufolge werden 80 % des Verkehrsaufkommens (darunter der gesamte LKW-Anteil) von und zur B 317 fließen, während 20 % die L 138 Richtung Steinen frequentiert.*



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „GEWERBEGEBIET AN DER WIESE III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.06.2016

Für die B 317 beim Kreisverkehrsplatz Steinen beträgt der DTV rund 24.700 Fahrzeuge bei einem Schwerverkehrsanteil von rd. 5 %. (Straßenverkehrszählung 2010). Die L 138 ist im Bereich Kreisverkehrsplatz mit 11.000 Fahrzeugen am Tag frequentiert (Zählung 2012 Verkehrsgutachten Diewald).

Das bedeutet, dass die durch das Logistikzentrum zu erwartende Verkehrserzeugung einen Anteil von 1,4% beim DTV auf der B 317 und einen Anteil von weniger als 1 % beim DTV auf der L 138 erreichen wird. Rechnet man den 32%igen Anteil des in der Nacht anfallenden Verkehrs heraus, so verbleiben Beaufschlagungen in der Größenordnung von weniger als 1% bei der B 317 und 0,5% bei der L 138. Darin nicht enthalten ist allerdings die Verkehrserzeugung durch die weiteren geplanten Vorhaben (Tankstelle, Schnellrestaurant, Autohaus), die jedoch als eher untergeordnet und im übrigen gewerbegebiets-typisch eingeschätzt werden.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das Gewerbegebiet „An der Wiese“ bereits vor Errichtung des Kreisverkehrsplatzes rechtskräftig ausgewiesen war und die Gemeinde Steinen diesbezüglich ihre Belange auch ausdrücklich in das Planfeststellungsverfahren für den Kreisverkehrsplatz eingebracht hat. Sowohl eine gewerbegebietstypische Verkehrserzeugung wie auch die Notwendigkeit der verkehrlichen Anbindung an das übergeordnete Straßennetz waren also bei der Planfeststellung des Kreisverkehrsplatzes dem Straßenbaulastträger bekannt.

*Hinzuweisen ist auch darauf, dass eben das Regierungspräsidium Freiburg als Straßenbaulastträger hinsichtlich der Verkehrsbelastung des Kreisverkehrsplatzes keine Bedenken vorgetragen hat. Beschlussvorschlag: **Die Bedenken des Landratsamtes Lörrach werden zurückgewiesen**, da sich das Planvorhaben und auch das Gewerbegebiet als Ganzes aufgrund der geringen Anteile am Gesamtverkehrsaufkommen nicht maßgeblich auf eine – in der Tat schon jetzt für die Spitze des Abendverkehrs zu beobachtende - Überlastung des Kreisverkehrsplatzes auswirken kann.*

Das Regierungspräsidium Freiburg (Straßenwesen) hat im Zuge der Offenlage darauf hingewiesen, dass für die Bundesstraße B 317 Ausbauabsichten für einen vierstreifigen Ausbau bestünden, so dass ein Bebauungsabstand von min. 20 m ausgehend vom Fahrbahnrand eingehalten werden müsse. Für die L 138 bestünden keine Ausbauabsichten. Die durch die Planung notwendigen Lärmvorsorgemaßnahmen aus Straßenverkehrslärm gingen zu Lasten der Kommune und sind im Bebauungsplanverfahren zu regeln. Für die geplante Einmündung in die L 138 sei ein Vorentwurf nach RE-2012 aufzustellen und durch das RP zu genehmigen. Um frühzeitige Vorabstimmung mit der Straßenbauverwaltung werde gebeten. Die gesetzlichen Abstandsmaße seien im vorliegenden Bebauungsplan eingehalten. Die freizuhaltenden Sichtfelder seien im Plan noch darzustellen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb der B 317 und der L 138 zu führen. Zur geplanten Bebauung gäbe es keine Einwände.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, die Sichtfelder wurden ergänzt.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „GEWERBEGEBIET AN DER WIESE III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.06.2016

Der Abwasserverband Mittleres Wiesental hat im Zuge der Offenlage angeregt, für den Betrieb der Verbandskläranlage eine Bestandsschutzregel verbindlich festzuschreiben. Es wurde darauf hingewiesen, dass zur Planfeststellung der Kläranlagenerweiterung im Jahre 1995 alle notwendigen Genehmigungen vorlagen. Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Lärmschutzmaßnahmen würden vorbehaltlich einer Verifizierung nach Inbetriebnahme des Logistikzentrums akzeptiert. Die Zufahrt zum RÜ Höllstein sowie der Kläranlage müsse jederzeit uneingeschränkt –auch während der Bauphase - gewährleistet sein. Eine unmittelbare Ausfahrt des Logistikzentrums auf die B 317 werde angeregt.

Planer und Verwaltung haben hierzu wie folgt Stellung genommen, der Gemeinderat hat sich dem durch Beschlussfassung angeschlossen: *Der Bestandsschutz ergibt sich aus der unverändert gültigen Bebauungsplanfestsetzung im Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Wiese“, die durch die vorliegende Planung nicht tangiert wird. Die Zufahrt bleibt erhalten bzw. wird durch den geplanten Ausbau verbessert. Eine unmittelbare Ausfahrt auf die B 317 im Nahbereich des Kreisverkehrsplatzes ist nicht möglich. Die Bedenken werden zurückgewiesen.*

9 KOSTEN

Der Gemeinde Steinen sollen durch die Durchführung der Planung keine Kosten entstehen. Die überplanten Bauflächen befinden sich in Privatbesitz. Die Eigentümer tragen die Kosten des Verfahrens und der Erschließung. Die Kostentragung wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „GEWERBEGEBIET AN DER WIESE III“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.06.2016

10 REALISIERUNG

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der jeweiligen Vorhabenträger. Der Bebauungsplan ist Grundlage für die Bodenordnung. Über die Erschließungsmaßnahmen wird ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

11 WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone (Zone III A) des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes "Wilde Brunnen" der Stadt Lörrach. Es wird darauf hingewiesen, dass die Schutzbestimmungen der gültigen Schutzgebiets- und Ausgleichsverordnung zu beachten sind.

Zum Schutz des Grundwassers werden erhöhte Anforderungen an Bauvorhaben gestellt, diese sind der nachrichtlichen Übernahme in den Bebauungsvorschriften zu entnehmen.

Steinen, den 22. Juni 2016



Rainer König,
Bürgermeister

Planfertigung:
Wehr, den 14.06.2016

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

**Fachliche Bearbeitung der
Umweltbelange nach § 1a BauGB**

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



