

### 1 GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Wiese“ soll geändert werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden Betriebsstandortes der Fa. Mert Elektrotechnik zu schaffen.

Die Fa. Mert Elektrotechnik hat ihren Betrieb auf dem Grundstück Flst.Nr. 1326/5 und benötigt Erweiterungsflächen für den bestehenden Standort.

Die Gemeinde Steinen hat 1995 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Wiese“ aufgestellt, das Plangebiet ist inzwischen in dem Bereich nördlich der Wiese weitgehend bebaut. 2010 wurde der Bebauungsplan erstmals geändert.

Der Bebauungsplan von 1995 wies an einer Stelle nördlich der Wiese eine etwa 20 Meter breite Grünzäsur aus, die westlich an das Flurstück Nr. 1326/1 grenzte und im Eigentum der Gemeinde Steinen war. Durch die 1. Bebauungsplanänderung 2010 wurde die Grünzäsur nach Westen an die Flurstücksgrenze der heute ansässigen Fa. Mert Elektrotechnik (Flst.Nr. 1326/5) verschoben, um die Erweiterung des privaten Recyclinghofs (Flst.Nr. 1326/1) zu ermöglichen. Die verschobene Grünzäsur befindet sich gegenwärtig auf dem Grundstück Flst. Nr. 1326, das sich im Eigentum der Gemeinde Steinen befindet.

Um das Erweiterungsvorhaben der Fa. Mert Elektrotechnik zu ermöglichen, soll nun der Bebauungsplan wiederum geändert werden, indem eine etwa 10 m breite Teilfläche der Grünzäsur zu Baugrundstücksfläche umgewandelt und das auf dem Grundstück ausgewiesene Baufenster neu abgegrenzt wird. Im Juni 2015 fand dies bezüglich unter Beteiligung des Landratsamtes Lörrach (Naturschutz), dem Naturschutzbeauftragten des Landkreises, der Gemeinde und den Bauwilligen ein Abstimmungstermin statt, in dem die geplanten Änderungen des Bebauungsplans grundsätzlich als unproblematisch eingestuft wurden.

Die Grundzüge des Bebauungsplanes bleiben von der Änderung unberührt, da die Ausweisungen in etwa flächengleich getauscht werden und somit auch die Gliederung des Gebietes gewahrt bleibt. Durch die Änderung wird eine beabsichtigte bauliche Nutzung ermöglicht.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann deshalb als Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft und im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.



### 2 INHALT DER ÄNDERUNG

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesene Grünzäsur wird in eine öffentliche Grünfläche umgewandelt und im Westen um ca. 240 m<sup>2</sup> verkleinert. Das westlich angrenzende Baufenster wird neu abgegrenzt und östlich erweitert. Die Fläche der verkleinerten Grünzäsur wird durch Ausweisung privater Grünflächen kompensiert.

Das neu abgegrenzte Baugrundstück wird den bereits gültigen Festsetzungen für das Grundstück Flst.Nr. 1326/5 zugeordnet, wodurch sich jedoch keine Änderung gegenüber den bisher gültigen Festsetzungen ergibt.

Die Umwidmung der Grünzäsur in eine öffentliche Grünfläche weist der Fläche eine bisher fehlende Funktion zu. Die Fläche bleibt somit als Lebensraum verschiedener Tierarten erhalten und fügt sich in das Grünkonzept des Bebauungsplans ein. Zusätzlich kann das Grundstück weiterhin der Durchwegung des Gewerbegebiets dienen.

### 3 ERSCHLIEßUNG

Auswirkungen auf die Erschließung ergeben sich nicht.

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet „Wilde Brunnen“ (Zone III). Folglich ist das Versickern von Niederschlagswasser in Gewerbegebieten nicht gestattet. Das anfallende Niederschlagswasser kann an das Mischwasserkanalsystem in der Wiesenstraße oder in die Vorflut Wiese eingeleitet werden. Für die Einleitung in die Vorflut ist eine wasserrechtliche Erlaubnis im nachfolgenden Verfahren zu beantragen.

Um eine gewisse Verzögerung des Regenwasserabflusses zu erreichen, wird die Errichtung von Zisternen mit einem zwangsentleerten Volumen und gedrosseltem Abfluss vorgeschrieben. Die Zisternen können auch für die Gartenbewässerung genutzt werden.

### 4 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE (§ 1 (6) NR. 7 BAUGB)

Die vorliegende Bebauungsplanänderung 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 im Zugangsbereich der Erschließungsanlagen erweiterte bauliche Nutzung ermöglicht 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 Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.





## 2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „GEWERBEGEBIET AN DER WIESE“

GEMEINDE STEINEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 24.11.2015

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. Das nächst gelegene Offenlandbiotop „Feldhecke an der Wiese II“ (Biotop- Nr. 18312336078) liegt ca. 70 m auf der südlich Flussseite der Wiese und wird aufgrund der Entfernung nicht beeinträchtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind damit gegeben.

Der Änderungsbereich besteht aus Flst.- Nr. 1326/5 (Gewerbegrundstück Elektro Mert) und dem nordöstlichen Teilbereich des Flst.- Nr. 1326 (Gemeindeeigentum) mit einer Flächengröße von insgesamt 2.400 m<sup>2</sup>.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist innerhalb des Änderungsbereiches eine Grünzäsur mit 960 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Diese setzt sich aus 160 m<sup>2</sup> asphaltiertem Weg, 700 m<sup>2</sup> Grünland und 100 m<sup>2</sup> Ruderalflächen zusammen. Abzüglich der Grünzäsur von 960 m<sup>2</sup> beträgt die Nettobaufläche im rechtskräftigen Bebauungsplan ca. 1.440 m<sup>2</sup>. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,8 ergibt sich eine maximal zulässige Flächenversiegelung von ca. 1.150 m<sup>2</sup>. Tatsächlich bereits versiegelt sind durch die Gebäude und Nebenflächen ca. 670 m<sup>2</sup>.

Um das Erweiterungsvorhaben der Fa. Mert Elektrotechnik zu ermöglichen, soll nun der Bebauungsplan geändert werden, indem eine etwa 10 m breite Teilfläche der Grünzäsur zur Baufläche umgewandelt und das bestehende östliche Baufenster auf dem teilweise schon bebauten Grundstück um eine ähnliche Flächengröße verringert bzw. hier eine private und nicht überbaubare Grünfläche ausgewiesen wird.

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich ebenfalls auf die Gesamtfläche von 2.400 m<sup>2</sup>. Abzüglich der verbleibenden öffentlichen Grünfläche mit 720 m<sup>2</sup> und der neu festgesetzten privaten Grünfläche von 325 m<sup>2</sup> ergibt sich eine neue Nettobaufläche von 1.360 m<sup>2</sup>. Die GRZ von 0,8 wird in der Bebauungsplanänderung beibehalten. Demnach ergibt sich durch die Bebauungsplanänderung eine max. versiegelbare Fläche von 1.090 m<sup>2</sup>.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan verringert sich die max. versiegelbare Fläche um c. 60 m<sup>2</sup>. Die Grünzäsur verringert sich zwar um 240 m<sup>2</sup>, der Anteil an privater, nicht überbaubarer Grünfläche erhöht sich im Gegenzug um 325 m<sup>2</sup>.



### 4.1. LAGE IM RAUM

Der Planvorhabenbereich befindet sich innerhalb der Übergangszone vom Hochschwarzwald (natur- und kulturräumlichen Region Schwarzwald, Nr. 15, naturräumliche Einheiten BW) und dem Dinkelberg (natur- und kulturräumliche Region des Hochrheingebiets, Nr. 16).

Das Plangebiet liegt im nördlichen Uferbereich der Wiese südlich der Gemeinde Steinen. Für das Gewerbegebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Wiese“ 1. Änderung vom 21.09.2010.



**Abb. 1:** Lage des Plangebiets im südlichen Bereich von Steinen. Abgrenzungsraum rot, Offenlandbiotope magenta-farben hervorgehoben.

### AMPHIBIEN

Im bereits bebauten Bereich des Untersuchungsgebiets wurde im Garten von Flst.- Nr. 1326/ 5 ein Schwimmteich mit Röhricht- und Schwimmblattzone (anthropogenes Kleingewässer) angelegt. Ein Vorkommen von Berg- und Fadenmolch, Erdkröte, Laubfrosch und Grasfrosch kann ist wahrscheinlich. Mit dem Gartenbereich und dem Heckenzaun innerhalb des Untersuchungsgebietes sowie der Uferböschung mit Bewuchs der Wiese außerhalb des Untersuchungsgebietes sind potentielle Winter- und Sommerhabitate für Amphibienarten vorhanden.

Der Schwimmteich und der Gartenbereich auf dem bereits bebauten Grundstück 1326/5 sind von dem Baueingriff nicht betroffen. Die von den Bauarbeiten betroffene ruderalisierte Fettwiese wird allenfalls als Nahrungshabitat oder zum Durchwandern von Amphibienarten genutzt. Mögliche Verstöße gegen die Verbotstatbestände der Tötung, Störung oder Schädigung könnten sich in Folge einer zusätzlichen Bebauung können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen die Verbotstatbestände der Tötung und Störung muss der Oberboden auf den Eingriffsflächen vor Anfang März (vor Verlassen der Tiere des Winterhabitats) abgetragen werden. Um ein Einwandern zu vermeiden, sollte der Baustellenbereich durch einen amphibiensicheren Zaun nach Osten, Süden und Westen abgegrenzt werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen oder weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.





## 2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „GEWERBEGEBIET AN DER WIESE“

Unter Einhaltung der der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist das Eintreten der Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG (1) 1-3 nicht zu erwarten.

### REPTILIEN

Durch die Gartenstrukturen mit Schwimmteich, Kompostanlage, Hecken- und Gehölzstrukturen, Mauern und Gartenlaube sind für Zaun- und Mauereidechse, Blindschliche, Schling- und Ringelnatter potentielle Habitatmöglichkeiten direkt angrenzend zum Eingriffsbereich vorhanden. Nördlich befindet sich die Bahnlinie Lörrach – Zell im Wiesental und südlich trockenwarme Böschungen im Uferbereich der Wiese, welche ebenfalls hochwertige Habitate für Reptilienarten darstellen und gleichermaßen als Verbreitungssachse dieser Arten im Wiesental bekannt sind.

Der Eingriffsbereich selbst setzt sich ausschließlich aus einer ruderalisierten Fettwiesenfläche zusammen, die allenfalls eine geringe Bedeutung als Nahrungshabitat für Reptilien besitzt.

Im Eingriffsbereich wurde eine Zauneidechse beobachtet. Durch den Neubau von Gebäuden und Nebenflächen können einzelne Individuen getötet werden. Des Weiteren wird die Querverbindungsfunktion der ruderalisierten Grünlandfläche durch die Bebauung bzw. die Verkleinerung der verbleibenden Grünfläche beeinträchtigt.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1) 1 und 2 muss während der Bauphase ein reptiliensicher Bauzaun um den Eingriffsbereich aufgestellt werden. Hierdurch wird gewährleistet, dass einzelne Reptilien nicht in den Gefahrenbereich einwandern. Zum anderen soll vor Beginn der Aktivitätsphase (Anfang März) der Reptilien im Jahr der Baumaßnahme ein Reptilienkorridor mit Winter und Sommerhabitaten als vorgezogene Ersatzmaßnahme östlich des asphaltierten Fuß- und Radweges angelegt werden, welcher dann als aufgewertete Verbindungssachse zwischen Gleisanlage und Wiesenufer dient.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG (1) Abs. 1-3 ist bei Einhalten der entsprechenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

### AVIFAUNA

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Gewerbegebiet an der Wiese der Gemeinde Steinen. Zu erwarten sind aufgrund der Vorbelastungen siedlungsfolgende und störungsunempfindliche Vogelarten. Im Änderungsbereich auf Flst. Nr. 1326 befinden sich nur wenige Einzelbäume bzw. standortfremde Hecken- oder Gehölzstrukturen, welche als Bruthabitate durch siedlungsadaptierte Vogelarten wie Amsel, Blaumeise, Buchfink, Elster, Haussperling, Hausrotschwanz, Kohlmeise und Ringeltaube genutzt werden könnten. Die ruderalisierte Fettwiese auf welcher sich der eigentliche Eingriff befindet, wird somit allenfalls als Nahrungshabitat genutzt.

Durch die Bebauungsplanänderung ergibt sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine zusätzliche Flächenversiegelung von 20 m<sup>2</sup>. Es gehen keine Bruthabitate verloren. Der Verlust als Nahrungshabitat kann problemlos über die Umgebung (angrenzender Gartenbereich, Wieseufer, Grünland- und Waldflächen) ausgeglichen werden.



Im Änderungsbereich sind wenige Bruthabitate für die siedlungsfolgenden Arten wie Amsel, Blaumeise, Buchfink, Elster, Haussperling, Hausrotschwanz, Kohlmeise und Ringeltaube vorhanden. Der eigentliche Eingriffsbereich wird ausschließlich als Nahrungshabitat genutzt.

Durch den Neubau eines Gebäudes mit Nebenflächen gehen keine Bruthabitate verloren. Diese Funktion kann von den Flächen der Umgebung im räumlich-ökologischen Zusammenhang kompensiert werden. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen oder Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG (1) 1-3 ist nicht zu erwarten.

### FLEDERMÄUSE

Da der Eingriffsbereich ausschließlich aus einer von Ampfer ruderalisierten Fettwiese besteht, sind keine potentiellen Sommer- oder Zwischenquartiere für Spaltenbewohner an Häuserfronten an Altbäumen wie Bechstein-Fledermaus, Graues Langohr, Zweifarbfledermaus und Wimperfledermaus vom Baueingriff betroffen. Eine Nutzung als Nahrungshabitat ist möglich, aber aufgrund der geringen Flächengröße und den hochwertigen Jagdbereichen wie die Uferbereiche der Wiese oder die südlich gelegenen Waldbereiche zwischen der Wiese und dem Ortsteil Hüsing en als alternative Nahrungshabitate eher unwahrscheinlich.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen für Fledermausarten sind durch die Erweiterung des Betriebsgebäudes für die Firma Elektro Mert nicht notwendig.

Aufgrund fehlender Quartieroptionen, Habitaten, Orientierungs-Strukturen oder der eher untergeordneten Funktion als Nahrungshabitat für spaltenbewohnende Fledermausarten innerhalb des Eingriffsgebiets ist nicht von dem Verstoß gegen einen der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1) 1-3 auszugehen.

### 4.2. SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

Die nachfolgenden Biotoptypen wurden im Plangebiet am 24.06.2015 als tatsächlicher Bestand kartiert:

Im Bereich der Grünzäsur kommt ein ruderalisierter Fettwiesenbestand mit geringer bis mittlerer Bedeutung vor, welcher sich aus wenigen Arten der Fettwiesengesellschaft des Pflanzenverbandes *Arrhenatherion elatioris* und dem Störzeiger *Rumex obtusifolius* zusammensetzt. Vereinzelt kommen auch Trockenheitszeiger vor. Am östlichen Rand des Änderungsbereiches befindet sich ein Rumex-Dominanzbestand mit geringer Bedeutung. Zwischen dem Dominanz-Bestand aus stumpfblättrigem Ampfer und der ruderalisierten Fettwiesenfläche wurde ein asphaltierter Fuß- und Radweg (Defizitbereich) angelegt.





## 2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „GEWERBEGEBIET AN DER WIESE“

Das Flst.- Nr. 1326/5 ist bereits mit einem Gebäude sowie Betriebsflächen bebaut und auf ca. 670 m<sup>2</sup> versiegelt. Im südlichen Bereich befindet sich ein Privatgartenbereich mit Ziergehölzen, Heckenzaun und einem Schwimmteich mit naturnahen Uferzonen. Der Gartenbereich wird von dem üppigen Heckenzaun aus Kirschlorbeer abgeschirmt. Im nördlichen Bereich von Flst.- Nr. 1326/5 befinden sich drei junge Ahorne und mehrere Ziersträucher. Das Grundstück ist nicht vom Baueingriff betroffen.

Für das Plangebiet besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wiese“ 1. Änderung vom 21.09.2010. Auf Flst.- Nr. 1326/5 ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ein Baufenster als Gewerbefläche GE mit einer GR von 0,8 ausgewiesen.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan verringert sich die max. versiegelbare Fläche um 60 m<sup>2</sup>. Die Grünzäsur verringert sich zwar um 240 m<sup>2</sup>, der Anteil an privater, nicht überbaubarer Grünfläche erhöht sich jedoch um 325 m<sup>2</sup>.

Als vorgezogene, artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme muss im östlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche ein Reptilienkorridor mit Winter- und Sommerhabitaten aus Totholz, Sandlinsen und Lesesteinen als Nord- Süd Verbindungsachse vor Beginn der Aktivitätsphase der Zauneidechse Anfang März angelegt werden.

Es entsteht durch die Bebauungsplanänderung gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan eine Verringerung der max. möglichen Flächenversiegelung um 60 m<sup>2</sup> zugunsten den Schutzgut Pflanzen und Tiere. Weiter wird für die Vorkommende Reptilienfauna eine biotopvernetzende Struktur angelegt.

### 4.3. SCHUTZGUT BODEN

Unter Berücksichtigung der Einzelfunktionen für das Schutzgut Boden sind gemäß dem Bodenschutzgesetz folgende Funktionen zu untersuchen:

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

Die Bestandserfassung erfolgt in Anlehnung an das Bodenschutzgesetz auf der Grundlage des Leitfadens zur „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“, LUBW Bodenschutz 23.

Aus geologischer Sicht befindet sich das Untersuchungsgebiet im abgelagerten Hochwassersediment aus dem Quartär, welches aus Flussschotter und lokalen Talfüllungen (hier: Oberer Buntsandstein) besteht. Aus Flussschottern entwickeln sich relativ nährstoffreiche Braune Auenböden oder Auengleye mit einer mittleren bis tiefen Gründigkeit. Unter Landwirtschaftlicher Nutzung reagieren diese sauer und haben eine eher geringe bis mittlerer nutzbare Feldkapazität. Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kommt dem Auenboden eine sehr hohe Bedeutung zugute.



Als Vorbelastungen sind die vorhandenen Flächenversiegelungen durch die bereits versiegelten Straßen, Fuß- und Radwege sowie die bereits bestehende Bebauung zu nennen.

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

|                                     |   |                       |
|-------------------------------------|---|-----------------------|
| Standort für naturnahe Vegetation   | die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht |                       |
| Natürliche Bodenfruchtbarkeit       | mittel (2.0)  |                       |
| Ausgleichskörper im Wasserkreislauf | LN: sehr hoch (4.0)   | Wald: sehr hoch (4.0) |
| Filter und Puffer für Schadstoffe   | LN: mittel (2.0)  | Wald: mittel (2.0)    |
| Gesamtbewertung                     | LN: 2.67  | Wald: 2.67            |

Abb. 2: Charakterisierung der Bodenfunktionen des für das Wiese-Tal typischen Auenbodens b 117 (Bodenkundliche Einheiten, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau BW).

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan verringert sich die max. versiegelbare Fläche um 60 m<sup>2</sup>.

Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe wird hinsichtlich des Schutzgutes Boden festgesetzt:

- Reduzierung der Flächenversiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen,
- Befestigung von Fußwegen, Stellplatzflächen sowie der Grundstückszufahrt mit wasserdurchlässigen Belägen,
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauarbeiten,
- Bei der fachgerechten Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens sind die Vorschriften der DIN 19731 zu beachten,

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

Insgesamt ergibt sich für das Schutzgut Boden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine Verringerung der max. zulässigen Flächenversiegelung um 60 m<sup>2</sup>. Es entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.

#### 4.4. SCHUTZGUT OBERFLÄCHENWASSER

Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Etwa 50 m südöstlich des Plangebiets befindet sich die Wiese als Gewässer I. Ordnung. Durch die Planaufstellung ergeben sich für die Wiese aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet keine Beeinträchtigungen. Auf weitere Ausführungen kann verzichtet werden.

#### 4.5. SCHUTZGUT GRUNDWASSER

Im Schotterkörper der Wiesentalaue ist von einem flächigen Grundwasserkörper über dem Festgestein auszugehen. Der Grundwasserflurabstand korreliert vermutlich mit dem Wasserstand der Wiese, so dass bei Hochwasser von entsprechend geringeren Grundwasserflurabständen auszugehen ist.

Der Vorhabenbereich befindet sich innerhalb der Wasserschutzgebietszone III und IIIA (WSG 018 Lörrach: TB 1- 3 Wilde Brunnen). Das gesamte Plangebiet ist als Wasserschutzgebiet der Zone IIIa ausgewiesen, so dass dem Grundwasserschutz eine hohe Bedeutung zuzuordnen ist. Der Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 3,0 m.





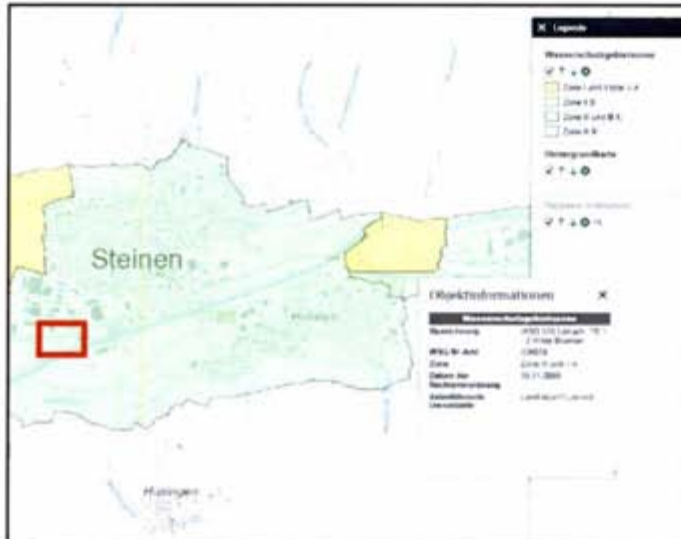
## 2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „GEWERBEGEBIET AN DER WIESE“

GEMEINDE STEINEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 24.11.2015

Die Grundwasserneubildung kann aufgrund der durchlässigen Böden als mittel eingestuft werden. Die Grundwasserqualität kann aufgrund weitgehend fehlender Schadstoffeinträge als hoch eingestuft werden.

Abb. 3: Übersicht der Wasserschutzgebiete



Eingriffe in die Grundwasserstruktur durch die Gebäudefundamente sind nicht zu erwarten. Ebenso ist nicht mit erheblichen Schadstoffeinträgen, die zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserqualität führen könnten, zu rechnen, sofern die entsprechenden Vorschriften beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Treibstoffe, Schmiermittel) während der Bauarbeiten sowie bei der anschließenden Nutzung eingehalten werden.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan verringert sich die max. versiegelbare Fläche um 60 m<sup>2</sup>.

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung hinsichtlich der Eingriffe in die Grundwasserneubildung werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Befestigung von Pkw - Stellplatzflächen sowie der Grundstückszufahrt mit wasserdurchlässigen Belägen,
- Reduzierung der Flächenversiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen,
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauarbeiten.

Es ergibt sich durch die Bebauungsplanänderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine verringerte max. mögliche Flächenversiegelung um 60 m<sup>2</sup>. Daher entstehen keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser.



### 4.6. 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. 25m.

Den im Plangebiet vorhandenen Grünlandflächen kann in Bezug auf das Kleinklima nur eine mittlere Bedeutung zugeordnet werden. Eine erhöhte Bedeutung ist dem privaten Gartenbereich mit Schwimmteich zuzuordnen.

Als Vorbelastungen für das Lokalklima sind derzeit die bereits versiegelten Flächen der Straßen und Bebauung mit damit verbundenen Überhitzungserscheinungen auf den Fläche zu nennen.

Erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen durch Schadstoffemissionen sind durch den Neubau eines weiteren Betriebsgebäudes nicht zu erwarten.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Wiese“ wird die zulässige Flächenversiegelung um 60 m<sup>2</sup> verringert. Die Pflanzgebote für drei Einzelbäume auf der öffentlichen Grünfläche werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Es entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft.

### 4.7. SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG

Das Plangebiet selbst befindet sich in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet an der südlichen Grenze zum Naturraum des Hochschwarzwaldes und besitzt keine besondere Erholungsfunktion oder besondere Vegetationsformen oder Eigenheiten, welche das Landschaftsbild maßgeblich charakterisieren. Allerdings liegt das zu bebauende Grundstück im südlichen Randbereich des Gewerbegebietes, welches zu einem Fuß- und Radweg zur Naherholung entlang der Wiese angrenzt. Der Fußgängerweg, welcher von der Wiesenstraße zum Fuß- und Radweg entlang der Wiese führt wird eher selten frequentiert.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung ist somit gegenüber des Bestands nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen, da sich der Eingriffsbereich innerhalb einer bereits erschlossenen Gewerbegebiets befindet und die Wegverbindung unverändert erhalten bleibt.





### 4.8. ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG

Die Planänderung erfolgt im Hinblick auf die gewünschte Erweiterung eines bestehenden Betriebs im „Gewerbegebiet an der Wiese“. Die GRZ von 0,8 wird beibehalten. Durch Ausweisung der privaten Grünfläche verringert sich die Nettobaufläche von 1.440 m<sup>2</sup> auf 1.360 m<sup>2</sup> was eine Verringerung der max. möglichen versiegelbaren Fläche von 60 m<sup>2</sup> zugunsten der verschiedenen Schutzgüter bewirkt.

Die Grünzäsur verringert sich zwar um 240 m<sup>2</sup>, der Anteil an privater, nicht überbaubarer Grünfläche erhöht sich jedoch um 325 m<sup>2</sup>.

Zur Vermeidung und Minimierung der verbleibenden Beeinträchtigungen werden im Plangebiet festgesetzt:

- Reduzierung der Flächenversiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen,
- Befestigung von Fußwegen, Stellplatzflächen sowie der Grundstückszufahrt mit wasserdurchlässigen Belägen,
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauarbeiten,
- Bei der fachgerechten Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens sind die Vorschriften der DIN 19731 zu beachten,

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Oberbodenabtrag auf der Baustelle zur Entwertung und Vergrämung der Lebensräume bevor Amphibien das Winterhabitat Anfang verlassen und die Fettwiesenfläche nicht als Nahrungshabitat aufgesucht wird.
- Aufstellen eines reptilien- und amphibiensicheren Schutzzauns entlang der westlichen, südlichen und östlichen Baustellengrenze vor Beginn der Bauarbeiten.
- Schaffung eines linearen Reptilienkorridors mit Winter- und Sommerhabitaten aus Totholz, Sandlinsen und Lesesteinen als Nord- Süd Verbindungsachse vor Beginn der Aktivitätsphase der Zauneidechse Anfang März.

Sofern die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erfüllt werden, kann ein Verstoß der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 -3 ausgeschlossen werden.

Als grünordnerische Maßnahmen werden im Plangebiet festgesetzt:

- Festsetzung einer privaten Grünfläche im südlichen Flurstücksbereich von Flst.-Nr. 1326/5 von 325 m<sup>2</sup>,



### 5 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN

Die sonstigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der Wiese" in der Fassung der 1. Änderung vom 21.09.2012, bleiben von der Änderung unberührt und gültig.

### 6 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Gebiet „Gewerbegebiet an der Wiese“ einschließlich des Änderungsbereiches ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

### 7 VERFAHREN

Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung. Die Änderung wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen einer 1-monatigen öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Satzungsbeschluss erfolgte in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.11.2015.

aufgestellt:

Steinen, den 02. Dez. 2015

  
König  
- Bürgermeister-

Wehr, den 24.11.2015

**GEOplan**



Till O. Fleischer  
Dipl.-Geogr. / freier Stadtplane

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

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

