



Gemeinde Steinach
Kirchstraße 4
77790 Steinach

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung

Bebauungsplan : „Bildstöckle II“
**in der Fassung der 2. Änderung mit planungs-
rechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvor-
schriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Steinach,

Planer:

Bürgermeister:

Nicolai Bischler

1. Allgemeines

1.1 **Erfordernis der Planänderung**

Bei der Gemeinde Steinach ging seitens eines im Gewerbegebiet „Bildstöckle“ ansässigen Firmeninhabers der Antrag zur Änderung des dort geltenden Bebauungsplans „Bildstöckle II“ in der Fassung der 1. Änderung ein.

Der Bebauungsplan „Bildstöckle II“ in der Fassung der 1. Änderung trat durch ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung am 11.06.2010 in Kraft. Ziel und Zweck der damaligen Planänderung war, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für notwendige Betriebserweiterungen zu schaffen, indem im westlichen und südlichen Bereich zusätzliche Gewerbeflächen ausgewiesen wurden.

Die Grundstücke Flst. Nrn. 3802, 3803, 3804, 3805 und 3806 wurden dabei als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Auf den ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig. Auf den Grundstücken Flst. Nrn. 3798, 3799, 3800, 3801, 3597, 3596 und 3807 wurden private Grünflächen festgesetzt.

Gegenstand der nun vorliegenden Anfrage ist die Änderung der Nutzungsart im Hinblick auf die Grundstücke 3802, 3803, 3804, 3805, 3806 und 3807 (jeweils teilweise) in der Form, diese als „Flächen für die Landwirtschaft“ bzw. als „private Grünflächen“ festgesetzten Bereiche einer gewerblichen Nutzung zuführen zu können. So könnte der Versatz der Bauflächen im Süden aufgehoben werden. Als neue Gebietsabgrenzung nach Süden und Westen ist die Errichtung eines bepflanzten Sichtschutzwalls auf den Grundstücken Flst. Nrn. 3596, 3597, 3801, 3802, 3803, 3804, 3805 und 3806 vorgesehen. Der Wall wird eine Höhe von mindestens 3 m aufweisen.

Grund der Firmenanfrage ist die sehr beengte Situation auf dem bisherigen Firmengelände. Unter diesem Gesichtspunkt besteht der dringende Bedarf nach einer Erweiterung und somit der Wunsch nach einer Bebauungsplanänderung, damit die maßgebende Fläche dauerhaft einer gewerblichen Nutzung als Abstellfläche für Baumaschinen zugeführt

werden kann. Sie wird bereits jetzt schon in provisorischer Form zeitweise genutzt. Anderweitige Flächen sind in direktem Umfeld nicht verfügbar.

Bei dieser zweiten Änderung des Bebauungsplans werden Erweiterungsflächen für den Bestand durch Arrondierung geschaffen. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt ist ein Verfahren nach § 13 a BauGB zulässig. Nach § 13 a BauGB kann von der Umweltprüfung abgesehen werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planänderung

Durch diese Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bildstöckle II“ in einem sog. Deckblattverfahren können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Arrondierung der gewerblichen Nutzung geschaffen werden.

Zudem können im Vorfeld erteilte Befreiungen im Rahmen von Baugenehmigungen eingearbeitet und auf Bebauungsplanebene planungsrechtlich abgedeckt werden.

Inhalte dieser 2. Änderung des Bebauungsplans sind:

- Punktuelle Änderung des zeichnerischen Teils durch ein Deckblatt
- Punktuelle Änderung/Ergänzung der Schriftlichen Festsetzungen

Mit dieser Bebauungsplanänderung kann durch Arrondierung des Bestands ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden. Das Änderungsverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Nach der Novellierung des Baugesetzbuchs im Januar 2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Kommunen in Kraft. Seitdem ist es möglich, gemäß § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufzustellen oder zu ändern.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt oder geändert werden, wenn in ihm eine zusätzliche Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m².

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 12.725 m², wobei der östliche Teil bereits als gewerbliche Baufläche mit Ausweisung eines großen Baufensters Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans ist. Eine zusätzliche Erweiterung nach Westen (Gewerbefläche mit angrenzendem Sichtschutzwall) erfolgt mit einer Fläche von ca. 3.826 m², wobei der Anteil der Gewerbefläche bei ca. 2.680 m² liegt. Da bei der Ermittlung der Grundfläche das Gesamtgrundstück einschließlich der privaten Grünfläche herangezogen wird, ergibt sich aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,7 eine zusätzlich überbaubare Grundfläche von ca. 2.678 m². Sie liegt weit unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Daher ist die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren zulässig.

Des Weiteren ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nur möglich, wenn keine FFH-Gebiete oder europäischen Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB berührt werden, so dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-G nicht erforderlich ist. Es dürfen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Nur wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts und auf das Monitoring verzichtet werden.

Diese Aspekte wurden geprüft und festgestellt, dass bei der 2. Änderung dieses Bebauungsplans die oben genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Der Inhalt der Änderung stellt keine Nutzung oder Vorhaben dar, welche einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie), die nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) geschützt sind, werden nicht beeinträchtigt. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.



Das Plangebiet überschneidet sich auf einer Fläche von ca. 865 m² teilweise mit einer FFH-Mähwiese (Glatthaferwiese am Seidenacker (N Krafzig)). Es ist möglich, Planungen, die FFH-Mähwiesen betreffen, nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen, soweit diese nicht innerhalb eines FFH-Gebiets liegen, was bei der vorliegenden Planung nicht der Fall ist.

Die Mähwiese ist analog eines gesetzlich geschützten Biotops an anderer Stelle gleichzeitig wiederherzustellen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Die Bebauungsplanänderung erfolgt in punktueller Form als sog. Deckblatt zum zeichnerischen Teil (Anlage 3). Der Geltungsbereich dieser 2. Änderung ist dort dargestellt und umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 3592/1 und 3597 sowie Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 3801 – 3808, 3584 und 3596. Der Änderungsbereich weist eine Fläche von ca. 12.725 m² auf. Er ist von Süden, Westen und Osten von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Nördlich schließt sich die gewerbliche Nutzung an.

1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Deckblatts befinden sich in Privateigentum.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Flächen, die zur gewerblichen Nutzung umgewandelt werden, sind im Flächennutzungsplan überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Südlich grenzt streifenförmig eine geplante öffentliche Grünfläche an.

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan:



Diese Bebauungsplanänderung entwickelt sich daher nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Zweistufige Bauleitplanung). Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung zeitnah angepasst (§ 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB).

2. Inhalt der Planänderung

Diese 2. Änderung des Bebauungsplans erstreckt sich sowohl auf den gemeinsamen zeichnerischen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bildstöckle II“ in der Fassung der 1. Änderung datiert vom 03.11.2009 (am 11.06.2010 in Kraft getreten) als auch auf die rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen, ebenfalls in der Fassung der 1. Änderung datiert vom 03.11.2009. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan bleiben unverändert gültig.

Die Änderung des zeichnerischen Teils erfolgt punktuell in Form eines Deckblatts.

Die Schriftlichen Festsetzungen werden nur für den Änderungsbereich (Deckblatt) in einzelnen Punkten geändert bzw. ergänzt.

2.1 Änderung in Form eines Deckblatts

2.1.1 Art der baulichen Nutzung:

Die im rechtskräftigen zeichnerischen Teil ausgewiesene landwirtschaftliche Fläche wird im östlichen Bereich in gewerbliche Fläche umgewandelt. Der ausgewiesene private Grünstreifen nördlich der landwirtschaftlichen Fläche wird ebenfalls aufgehoben, um einen Anschluss der neuen Flächen an die bestehenden Gewerbeflächen zu schaffen. Da die Erweiterungsfläche als reine Abstellfläche für Baumaschinen dienen soll, wird keine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen.

Als neue Abgrenzung sowie als Sichtschutz wird entlang der südlichen und westlichen Grenze des arrondierten Gewerbegebiets ein Erdwall festgesetzt.

2.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen:

Im Vorfeld dieser Bebauungsplanänderung wurden bereits Bauvorhaben abweichend vom Bebauungsplan realisiert bzw. im Rahmen von Bauanträgen Befreiungen erteilt, die nun ebenfalls in das Deckblatt eingearbeitet werden. Es handelt sich hierbei um drei Bereiche:

1. Fläche hinter dem Bestand im Nordosten des Änderungsbereichs (Flst. Nr. 3584 nordwestlicher Bereich) – Sicherung des bestehenden Hochregallagers
2. Gewerbefläche im Nordwesten des Änderungsbereichs (Flst. Nr. 3807, 3808) - Erweiterung des Baufensters nach Süden gemäß dem realisierten Bauvorhaben
3. Eingeschränkte Gewerbefläche im Südosten des Änderungsbereichs (Flst. Nr. 3592/1 südlicher Bereich) – Erweiterung des Baufensters nach Süden gemäß dem realisierten Bauvorhaben

2.1.3 Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen

Auf die Festsetzung von Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen innerhalb der Baufenster wird im Änderungsbereich künftig verzichtet. Diese kann in Abhängigkeit der betrieblichen Erfordernisse frei gewählt werden.

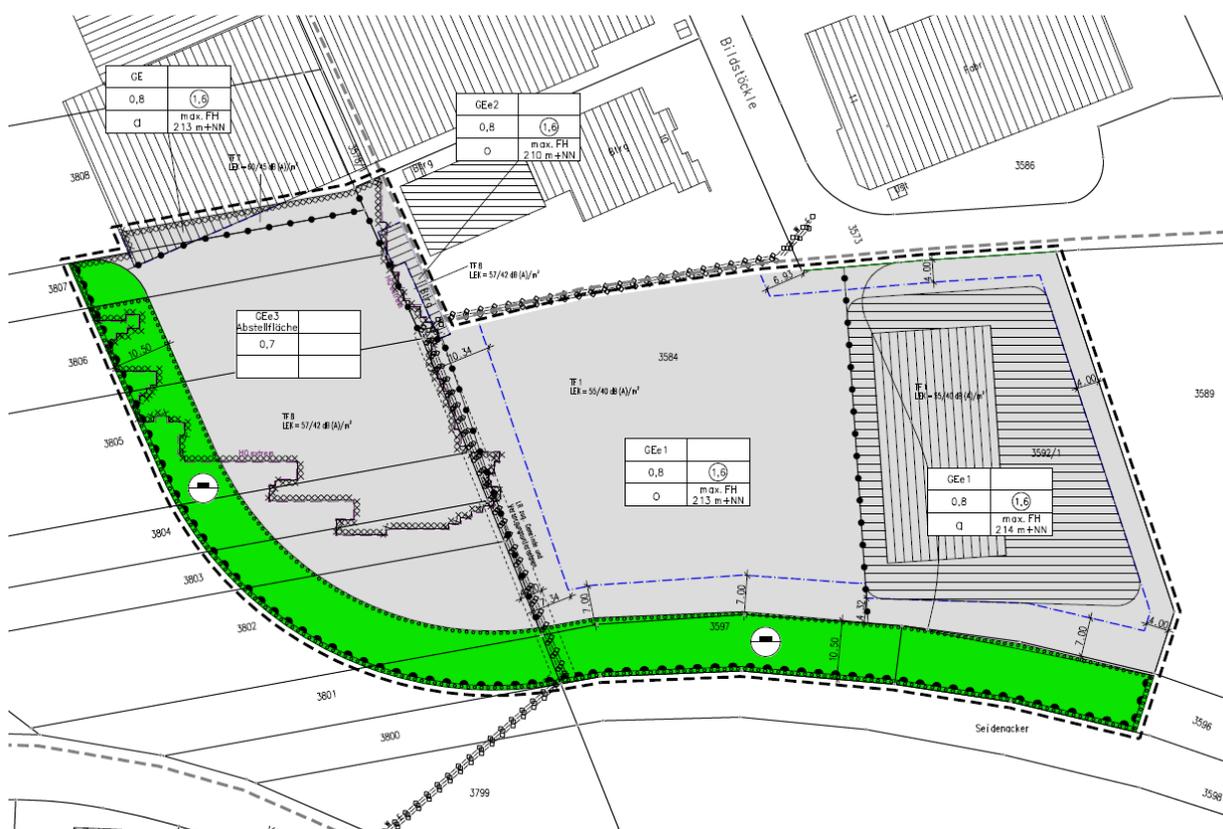


2.1.4 Bei den übrigen Eintragungen im Deckblatt handelt es sich überwiegend um eine inhaltliche Gleichstellung der punktuellen Änderung/Ergänzung der Bebauungsvorschriften und des Deckblatts.

**Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan
 (Stand 1. Änderung)**



Geplante 2. Änderung (Deckblatt)



2.2 Änderung/Ergänzung der rechtskräftigen Bebauungsvorschriften

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die bestehende Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebiets muss aufgrund der Erweiterung der Fläche und den Ergebnissen des Lärmgutachtens ergänzt werden. Innerhalb der Teilflächen GEE 1 -3 sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, die die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten. Dies ist im jeweiligen Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Zudem wird eine Nutzungsregelung für die neu hinzukommende Gewerbefläche (GEE 3) aufgenommen. Sie darf ausschließlich als Abstellfläche für Baumaschinen genutzt werden.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Da durch diese Änderung Grundstücke entstehen, die sich aus einer Gewerbefläche und einer privaten Grünfläche innerhalb des Geltungsbereichs zusammensetzen, ist es erforderlich, die Berechnungsgrundlage bei der Ermittlung der GRZ und der GFZ klarzustellen. In diesen Fällen ist bei der Berechnung die Gesamtfläche zugrunde zu legen.

2.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen mussten angepasst werden, da im Änderungsbereich nun verschiedene Firsthöhen gelten bzw. realisiert wurden.

Das zwischenzeitlich errichtete Firmengebäude weist eine Höhe von ca. 214,00 m+NN auf. Die Firsthöhen werden durch Eintrag in die jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt. Bis dato gab es nur ein Höchstmaß (213,00 m+NN), das auch in der Festsetzung aufgeführt war.

Dies gilt auch für die Höhenregelung von Hochregallagern, die ausnahmsweise bis 218,00 m+NN zulässig sind. Da im Teilbereich GEe 2 zwischenzeitlich ein Hochregallager errichtet wurde, für das eine andere, niedrigere Höhenbeschränkung (210,00 m+NN) gelten soll, wird die bestehende Festsetzung auf den Teilbereich GEe 1 beschränkt.

2.2.4 Bauweise

Bis dato war für das eingeschränkte Gewerbegebiet die offene Bauweise festgesetzt. Da im östlichen Teil des Änderungsbereichs nun ein Baukörper entstanden ist, der die Länge von 50 m überschreitet, wurde die Festsetzung der Bauweise dem Bestand angepasst. Hier gilt die abweichende Bauweise mit Entfall der Längenbeschränkung. Im westlichen Teil bleibt eine offene Bauweise festgesetzt.

2.2.5 Private Grünflächen

Zur Sicherung der privaten Grünfläche werden mit Ausnahme des zwingend anzulegenden Sichtschutzwalls bzw. der bestehenden Leitungstrassen bauliche Anlagen ausgeschlossen.



2.2.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Da bestehende Leitungstrassen bereits im Bereich des Hochregallagers überbaut sind bzw. durch die Anlage eines Erdwalls überbaut werden, müssen hierfür Ausnahmeregelungen getroffen werden. Daher wird die generelle Zulässigkeit der Anlage eines bepflanzten Erdwalls mit erforderlichen Entwässerungsgräben aufgenommen. Eine Überbauung, wie die des Hochregallagers, ist ausnahmsweise möglich, wenn die Zugänglichkeit der Leitungen jederzeit gewährleistet ist.

2.2.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen - Sichtschutzwall

Um die Gewerbefläche nach Süden und Westen hin eingrün zu können, wird auf dem ausgewiesenen privaten Grünstreifen die Errichtung eines durchlaufenden Sichtschutzwalls mit einer Mindesthöhe von 3 m mit erforderlichen Entwässerungsgräben zwingend festgesetzt. Bei der Modellierung darf er an den beiden Enden auf einer Länge von maximal 5 m auf Null, d.h. auf Geländeneiveau, auslaufen. Die Begrünung des Walls wird als ökologische Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Eine Zufahrt über den Wall auf die Gewerbefläche ist untersagt.

2.3 Eingriffs-Ausgleichsbewertung

Auf der in diesem Verfahren zu ändernden Teilfläche wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan Flächen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich (Flächen für die Landwirtschaft, Ein-/Durchgrünung) festgesetzt. Durch die Umwandlung in gewerbliches Bauland entfallen diese Maßnahmen und müssen an anderer Stelle gleichwertig ersetzt werden. Somit muss ein „Ausgleich des Ausgleichs“ geschaffen werden.

Daher wurde von Herrn Dr. Alfred Winski, Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Teningen, im Rahmen dieses Änderungsverfahrens eine Eingriffs-Ausgleichsbewertung erstellt. Sie ist Bestandteil der Bebauungsplanänderung (Anlage 5).

Als Ausgangslage für die Schutzgutbetrachtung und die Eingriffs-Ausgleichsbilanz werden die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Flächennutzungen und Bewertungen zugrunde gelegt. Für die Eingriffs-Ausgleichsbewertung sind, da bei einem Verfahren



nach § 13a eigentlich auf einen Umweltbericht verzichtet werden kann, nur die Flächen relevant, auf denen ursprünglich Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz vorgesehen waren. Aufgrund der Gewerbegebietserweiterung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf für Schutzgut Pflanzen / Tiere von 13.680 Ökopunkten. Um diesen Ausgleich schaffen zu können, werden Ausgleichsmaßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Steinach dieser Bebauungsplanänderung zugeordnet. Es handelt sich hierbei um:

- Ausgleichsmaßnahme Ökokonto Nr. 24
10.805 Ökopunkte werden der Ökokontofläche Nr. 24 Kopfweiden an Bach- und Grabenrändern zwischen Oberbach und Reiherwald zugeordnet. Die Maßnahme wurde bereits im Februar 2008 ausgeführt. Es wurden 100 Kopfweiden entlang von 1,6 km Bach- und Grabenrändern der Gemeinde Steinach gepflanzt.
- Ausgleichsmaßnahme Ökokonto Nr. 61
Die übrigen 2.875 Ökopunkte werden der Ökokontofläche Nr. 61 Wiese hinterm Sportplatz zugeordnet.

Zudem wurden in der Eingriffs-Ausgleichsbewertung Vorschläge zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Änderungsbereichs gemacht. Folgende Maßnahmen, sofern sie nicht schon im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten sind, wurden als Festsetzung in die Änderung aufgenommen:

- Verschiebung der Eingrünung gemäß der neuen Gewerbegebietsgrenze, Bepflanzung des Sichtschutzwalls
- Ausweisung von privaten Grünflächen
- Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen (Sichtschutzwall)
- Hinweise zum Artenschutz
- Ersatz der überplanten Mähwiese

Durch die vorgesehene Planung werden ca. 865 m² kartierte Mähwiese überplant. Sie ist an anderer Stelle gleichwertig wiederherzustellen. Auf Flurstück Nr. 3439 (Teil) ist vorgesehen, eine artenreiche, kräuterreiche FFH-Flachlandmähwiese zu entwickeln. Sie soll im Jahr 2019 noch dreimal gemäht und das Mähgut abgefahren werden, so, dass der Fläche Nährstoffe entzogen werden. Im Herbst 2019 soll die Fläche nach der Mahd leicht aufge-

rissen werden (z.B. mit dem Wiesenstriegel). Anschließend soll artenreiches Saatgut der FFH-Flachlandmähwiesen eingesät werden. Im Weiteren wird die Fläche zweimal pro Jahr geheut/ geöhmdet und das Heu abgefahren und verfüttert. Düngung ist keine mehr vorgesehen.

Der benötigte Ausgleich kann dieser Fläche zugeordnet werden, die zudem in das Öko-konto eingepflegt wird.

2.4 Artenschutz

Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen und gelten damit unmittelbar nur auf die Zulassungsentscheidung für ein Vorhaben. Es ist jedoch sinnvoll, eine saP bereits auf Ebene der Bauleitplanung durchzuführen, wenn aufgrund der Biotopausstattung des Gebiets geschützte Arten zu erwarten oder wahrscheinlich sind.

Auch bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Zwar schließt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Anwendung der Eingriffsregelung für sogenannte „kleine“ Pläne mit einer Grundfläche bis zu 20.000 m² aus. Das ändert aber nichts an der Erforderlichkeit, Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote auszuschließen (ggf. durch Vermeidungsmaßnahmen inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen sowie des Risikomanagements).

Für die artenschutzrechtliche Betrachtung ist der tatsächlich ausgebildete Bestand zugrunde zu legen. Dieser wurde durch Herrn Dipl.-Biol. Hans Ondraczek aus Horben untersucht. Die artenschutzrechtliche Potentialabschätzung in der Fassung vom 13.12.2017 sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in der Fassung vom 27.08.2019 sind Bestandteile dieser Bebauungsplanänderung unter den Anlage 6 bzw. 7.

Das Ergebnis lässt sich wie folgt zusammenfassen:

An artenschutzrechtlich planungsrelevanten Arten wurden Grünspecht, Star und Zauneidechse nachgewiesen.

Die Rodung der Vorhabensfläche ist in den Monaten Oktober bis Februar zulässig.

Um den Verlust von Höhlenbäumen für Grünspecht und Star zu kompensieren, sind der Erhalt und die Pflege von 7 älteren und 15 kürzlich gepflanzten Obstbäumen auf dem Altenberg für 30 Jahre festzuschreiben.

Um den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse zu kompensieren, sind auf dem Altenberg ca. 640 m² Gehölz zu roden und durch Pflegemahd oder extensive Beweidung offen zu halten sowie 2 Trockenmauern von ca. 25 m Länge wiederherzurichten.

Um die Tötung von Zauneidechsen durch das Vorhaben zu vermeiden, ist der südliche Erdwall der Vorhabensfläche (der nördliche Erdwall wurde bereits ohne Absprache mit den Behörden weggebaggert) für die 6 Wochen vor dem Vorhaben mit Folie abzudecken, künstliche Verstecke auszulegen und zu kontrollieren, Reisigbündel in der Umgebung der Vorhabensfläche auszulegen und der Palettenhaufen in der Nordostecke der Erweiterungsfläche ist händisch und unter ökologischer Baubegleitung abzubauen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG kann somit weitestgehend vermieden bzw. ausgeglichen werden.

2.5 Landwirtschaft

An den Änderungsbereich grenzen im Süden und Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Diese Flächen werden durch die geplante Bebauung jedoch nicht in ihrer Nutzung und Bewirtschaftung eingeschränkt. Die Erschließung bleibt weiterhin gesichert.

Generell ist von den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit möglichen Emissionen bei der ortsüblichen Bewirtschaftung in Form von Lärm, Staub oder Gerüchen zu rechnen. Diese sind als ortsüblich einzustufen und zu tolerieren.

2.6 Lärmschutz/Immissionsschutz

Durch die Umwandlung von Grünflächen in Gewerbeflächen rückt die gewerbliche Nutzung weiter nach Süden. Dort bzw. östlich und nordöstlich befindet sich schutzbedürftige Wohnbebauung in einem allgemeinen Wohngebiet.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung muss daher nachgewiesen werden, dass an der schutzbedürftigen Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm /B/ unter Berücksichtigung aller gewerblichen Betriebe eingehalten werden.

Um dies sicherzustellen, wurde im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens das maximal zulässige Emissionskontingent für die neu geplante Erweiterungsfläche unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die bereits vorhandene Gewerbenutzung (Bebauungspläne „Bildstöckle“, „Bildstöckle II“ sowie „Interkom“) ermittelt und festgelegt. Das Ergebnis wurde als Festsetzung in die Bebauungsplanänderung übernommen und so verbindlich festgesetzt.

Es ist im Bauantragsverfahren durch eine Schallimmissionsprognose nachzuweisen, dass der konkrete Betrieb den ermittelten Teil-Immissionsrichtwert nicht überschreitet. Die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 liegen für die Erweiterungsfläche TF 8 tags (6.00 h bis 22.00 h) bei maximal 57 dB (A)/m² und nachts (22.00 h bis 6.00 h) bei maximal 42 dB (A)/m². Die Emissionskontingentierung für die bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten eingeschränkten Gewerbeflächen bleibt unverändert.

Bezug nehmend auf das Urteil 4 CN7.16 des BVerwG vom 07.12.2017 hinsichtlich der Geräuschkontingentierung lässt sich feststellen, dass es auf der Gemarkung Steinach im Gewerbegebiet „Stricker Feld“ Teilgebiete gibt, die nicht mit Emissionskontingenten belegt sind, und so die Ansiedlung jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebs ermöglichen.

Das Schalltechnische Gutachten Nr. 15-205/23, erstellt durch die Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle, Schorndorf, ist in der Fassung vom 30.09.2019 Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung (Anlage 8).

2.7 Verkehrsplanung/Abfallentsorgung

Die Erschließung des Änderungsbereichs und somit auch die Abfallentsorgung sind über das bestehende Straßennetz gesichert. Die bestehende Straße „Bildstöckle“ grenzt im Norden unmittelbar an den Änderungsbereich an.

An den derzeitigen Grenzverläufen der öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich keine Änderungen.

Die Abfallentsorgung erfolgt daher nach wie vor über das bestehende Straßensystem. Die Grundstücksbesitzer/Firmen können die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) entlang der mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen (bis 10,30 m Länge) befahrbaren öffentlichen Erschließungsstraße zur Abholung bereitstellen. Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

2.8 Hochwasserschutz/Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Risikogebiete)

Hinsichtlich des Hochwasserschutzes ist dieser für den Änderungsbereich für ein 100-jähriges Ereignis gegeben. Die Grundlage für diese Prüfung bilden die Kartierungen, die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements erstellt wurden.

Er wird lediglich im nordwestlichen Teil im Katastrophenfall (HQ extrem) überflutet. Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklauungsszenarien an den Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen.

Aus diesem Grund wurde die betroffene Fläche im zeichnerischen Teil gemäß §§ 73 ff des WHG sowie § 65 WasserG und auf Basis des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als „Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ mit Bezug auf § 9 Abs. 1 Ziffer 16 c BauGB nachrichtlich gekennzeichnet. Auf dieser Fläche, die bei „Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen“ (HQ extrem) überflutet werden kann, ist eine hochwasserangepasste Bauweise zwingend erforderlich. Zudem gelten hier die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) des Bundes in der jeweils gültigen Fassung. Gemäß § 50 AwSV dürfen Anlagen nur errichtet oder betrieben werden, wenn

wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden oder auf andere Weise in ein Gewässer oder eine Abwasseranlage gelangen können.

2.9 Technische Ver- und Entsorgung

An den bestehenden Leitungsnetzen (Entwässerung im modifizierten Mischsystem, Wasserversorgung, Strom- und Gasversorgung, Telekommunikation) ergeben sich durch diese Bebauungsplanänderung keine baulichen Veränderungen.

Die 20.000 Volt Versorgungsleitung über die Grundstücke Fist.- Nr. 3584, 3597, 3598, 3800, 3799 und 3798, die durch ein Leitungsrecht gesichert ist, muss bei den geplanten Baumaßnahmen beachtet werden.

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Plangebiet über das bestehende Leitungsnetz in der Straße „Bildstöckle“ mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

Zur Versorgung neu geplanter Gebäude mit einer Telekommunikationslinie der Telekom werden die Bauträger/Bauherren gebeten, sich rechtzeitig an die Bauherrenhotline unter 0800 3301903 zu wenden.

2.10 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt.

Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden. Über eventuell festgestellte

Blindgängerverdachtspunkte hinaus kann zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind i.d.R. flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen. Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen. Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann auch für evtl. freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden. Im östlichen Nahbereich des Untersuchungsgebiets ist ein Sprengbombentrichter erkennbar. Innerhalb des bombardierten Bereichs können Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. Im nördlichen Teil des Untersuchungsgebiets ist eine Stellung erkennbar. Dort kann Kleinmunition nicht ausgeschlossen werden. Für den freigegebenen Bereich haben sich keine Hinweise auf Bombardierung mit Sprengbomben ergeben.

Am 06.05.2009 teilte der Kampfmittelbeseitigungsdienst auf Nachfrage seitens der Gemeinde Steinach mit, dass die Kampfmittelverdachtsfläche überbaut und damit eine Sondierung nicht mehr möglich ist. Daher wird bei Eingriffen in das Erdreich eine Baggeraufsicht empfohlen. Dieses ist aber nur in dem Restbereich der Kampfmittelverdachtsfläche erforderlich.

Im zeichnerischen Teil der 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Verdachtsfläche nachrichtlich eingetragen (Radius R = 50 m).

Sie grenzt unmittelbar nördlich an den Änderungsbereich an, liegt jedoch außerhalb.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, sollten diese unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

3. Bebauungsvorschriften / Gemeinsamer zeichnerischer Teil

Im Rahmen dieser 2. Änderung des Bebauungsplans wird der gemeinsame zeichnerische Teil im sog. „Deckblattverfahren“ in einem Bereich geändert – Deckblatt unter Anlage 3.

Die Schriftlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung der 1. Änderung datiert vom 03.11.2009 (am 11.06.2010 in Kraft getreten) werden punktuell geändert/ergänzt. Zur besseren Handhabung befinden sie sich nachrichtlich als Anhang 1 hinter der Änderung der Schriftlichen Festsetzungen (Anlage 4 dieser 2. Bebauungsplanänderung). Sie gelten **nur für den Änderungsbereich des Deckblatts**.

Die übrigen Flächen und die zugehörigen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert gültig (Stand 1. Änderung des Bebauungsplans).

4. Umweltverträglichkeit

Da es sich bei dieser Bebauungsplanänderung um eine Arrondierung des Bestands handelt und die zusätzlich zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, können die Vorschriften nach § 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren – angewendet werden. Daher kann gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Eingriffe, die auf Grund dieser Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist hierfür kein Ausgleich erforderlich.

Durch diese Bebauungsplanänderung werden jedoch Flächen, auf denen im rechtskräftigen Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz festgesetzt waren, in Bauflächen umgewandelt. Daher muss ein „Ausgleich des Ausgleichs“ erfolgen. Die erforderlichen Maßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz werden entsprechend als Festsetzungen in die 2. Änderung aufgenommen.

Die grünplanerischen Festsetzungen für das Gesamtgebiet und somit auch für den Änderungsbereich bleiben ansonsten weiterhin unverändert rechtskräftig.

5. Auswirkungen

5.1 **Infrastruktur**

Durch diese Bebauungsplanänderung wird keine Herstellung oder Erweiterung von Infrastruktureinrichtungen erforderlich.

5.2 **Bodenordnung**

Eine gesetzliche Baulandumlegung ist nicht erforderlich. Die Grundstücke können durch einen Veränderungsnachweis verwirklicht werden.

5.3 **Kosten**

Durch diese Änderung des Bebauungsplans entstehen Planungskosten für das Änderungsverfahren, die Fachgutachten Umwelt und Artenschutz sowie für das Schalltechnische Gutachten. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

6. Nachrichtlich übernommene Hinweise

6.1 **Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“**

Auf den Inhalt dieses Merkblatts wird verwiesen. Siehe hierzu auch die Hinweise in den rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen.

6.1.1 **Wassergefährdende Stoffe/Gewerbe**

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 17 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) nicht eingehalten werden.

Die Grundsatzanforderungen stellen sich wie folgt dar:

- Anlagen müssen so geplant und errichtet werden, beschaffen sein und betrieben werden, dass
 1. wassergefährdende Stoffe nicht austreten können,

2. Undichtheiten aller Anlagenteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, schnell und zuverlässig erkennbar sind,
3. austretende wassergefährdende Stoffe schnell und zuverlässig erkannt und zurückgehalten sowie ordnungsgemäß entsorgt werden; dies gilt auch für betriebsbedingt auftretende Spritz- und Tropfverluste,
und
4. bei einer Störung des bestimmungsgemäßen Betriebs der Anlage (Betriebsstörung) anfallende Gemische, die ausgetretene wassergefährdende Stoffe enthalten können, zurückgehalten und ordnungsgemäß als Abfall entsorgt oder als Abwasser beseitigt werden.
 - Anlagen müssen dicht, standsicher und gegenüber den zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüssen hinreichend widerstandsfähig sein.
 - Einwandige unterirdische Behälter für flüssige wassergefährdende Stoffe sind unzulässig. Einwandige unterirdische Behälter für gasförmige wassergefährdende Stoffe sind unzulässig, wenn die gasförmigen wassergefährdenden Stoffe flüssig austreten, schwerer sind als Luft oder sich nach Austritt im umgebenden Boden in vorhandener Feuchtigkeit lösen.
 - Der Betreiber hat bei der Stilllegung einer Anlage oder von Anlagenteilen alle in der Anlage oder in den Anlagenteilen enthaltenen wassergefährdenden Stoffe, soweit technisch möglich, zu entfernen. Er hat die Anlage gegen missbräuchliche Nutzung zu sichern.

6.1.2 Altlasten

Im Bereich des Plangebiets dieser 2. Bebauungsplanänderung liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen vor.

6.1.3 Grundwasserschutz

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Fundamentunterkante ist i. d. R. so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.



Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstands sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstands sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

6.2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde Steinach umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzzeitigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Das Regierungspräsidium ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

6.3 Geotechnik

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Holozäne Abschwemm Massen) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter sind Gesteine des kristallinen Grundgebirges zu erwarten. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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

Aufgestellt: Lahr, 01.04.2020

Kappis Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern
Dipl.-Ing. Stadtplanerin