

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	3
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz	3
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz	7
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden	10
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht	14
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz	15
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft	16
A.7	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	16
A.8	<i>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 91 Landesamt Geologie, Rohstoffe und Bergbau</i>	16
A.9	Regionalverband Südlicher Oberrhein	18
A.10	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein	19
A.11	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.	20
A.12	<i>Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.</i>	22
A.13	Gemeinde Kirchzarten	34
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	35
B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz	35
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation	35
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst	35
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima	35
B.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung	35
B.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger	35
B.7	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 Straßenbau Nord	35
B.8	Vodafone BW GmbH	35
B.9	bnNETZE GmbH	35
B.10	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – ALB Abfallwirtschaft	35
B.11	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen	35
B.12	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 53.1 Gewässer I. Ordnung, Hochwasserschutz, Planung und Bau	35
B.13	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 4 Verkehr	35
B.14	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt	35
B.15	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 52 Gewässer und Boden	35
B.16	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 3 Landwirtschaft, Ländlicher Raum, Veterinär- und Lebensmittelwesen	35
B.17	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege	35
B.18	Handelsverband Südbaden	35
B.19	Deutsche Telekom Technik GmbH	35
B.20	Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht	35
B.21	NaBu Deutschland e.V. Dreisamtal	35
B.22	Landesnaturschutzverband BW	35
B.23	Gemeinde St. Peter	35
B.24	Gemeinde Buchenbach	35
B.25	Gemeinde Glottertal	35

C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN	36
C.1	Bürger 1	36
C.2	Bürger 2	43
C.3	Bürger 3	44
C.4	Bürger 4	45
C.5	Bürger 5	48
C.6	Bürger 6	50
C.7	Bürger 7	59
C.8	Bürger 8	74
C.9	Bürger 9	77
C.10	Bürger 10	79

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz (gemeinsames Schreiben vom 17.08.2021)	
A.1.1	<p>Zur Zusammenstellung der Rechtsvorschriften weisen wir auf die aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland vom 14.06.2021 geänderte Baunutzungsverordnung hin.</p> <p>Nach der Überleitungsvorschrift des § 25e BauNVO ist auf den Entwurf eines Bauleitplans, der vor dem 23. Juni 2021 nach § 3 Absatz 2 BauGB oder nach dem Planungssicherstellungsgesetz öffentlich ausgelegt worden ist, die Baunutzungsverordnung in der bis zum 23. Juni 2021 geltenden Fassung anzuwenden. Da die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorliegend erst nach diesem Zeitpunkt begonnen hat, ist dem Planentwurf die aktuelle Fassung der BauNVO zugrunde zu legen. Besondere Beachtung dürfte dabei dem geänderten § 17 BauNVO (keine Grenzwerte, sondern Orientierungswerte) zukommen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.</p>
A.1.2	<p>Nach den §§ 1 und 4 des Satzungsentwurfs wird der Bebauungsplan „Oberbirken“ in Teilbereichen überlagert. Wie bereits vorgesehen, bitten wir nach Abschluss auch um Vorlage eines maßstabsgerecht ausgeschnittenen und beschrifteten neutralen Deckblattes zur kennzeichnenden Vorheftung auf den überlagerten Bebauungsplan.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Ein entsprechendes Deckblatt wird nach Verfahrensabschluss zur Verfügung gestellt.</p>
A.1.3	<p>Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden. Hierzu wurden zur Offenlage kurze Aussagen zu der Voraussetzung gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB ergänzt, unter der eine Berichtigung erfolgen kann. Aus unserer Sicht handelt es sich angesichts eines Größenverhältnisses der bestehenden Siedlung Oberbirken (ca. 9 ha) zu dem Neubaugebiet (ca. 3 ha) nicht nur um eine bloße „Abrundung“, sondern um eine deutliche Erweiterung des gewachsenen Ortsteils in einem Verhältnis von etwa 1:3. Anhand der Ordnungsprinzipien des § 1 Abs. 5-7 BauGB sollte daher noch gründlich dargelegt werden, dass eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets ausgeschlossen werden kann.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung wird unter Ziffer 1.4 entsprechend ergänzt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1.4	<p>Sollte eine Berichtigung stattfinden, wird, empfohlen, die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes zum Anlass zu nehmen, ausdrücklich auf die Rechtsfolge der Berichtigung des Flächennutzungsplans hinzuweisen, um eine möglichst umfassende Information der Öffentlichkeit sicher zu stellen. In den Fällen, in denen die Gemeinde den Flächennutzungsplan nicht selbst aufstellt, sollte die dafür zuständige Stelle die Öffentlichkeit im Wege einer ortsüblichen Bekanntmachung über die vorgenommene Berichtigung des Flächennutzungsplans informieren. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans sollte durch das für den Flächennutzungsplan zuständige Organ unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorgenommen werden. Nur so kann die Aktualität des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 6 Absatz 5 Satz 3 BauGB sichergestellt werden.</p> <p>Um die Nachvollziehbarkeit einzelner Berichtigungen bis zu einer Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans sicher zu stellen, sollten diese z. B. mit dem Hinweis „Geändert durch den am ... in Kraft getretenen Bebauungsplan ...“ versehen werden.</p> <p>Je eine Fertigung der Berichtigung bitten wir dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Regionalverband Südllicher Oberrhein zu übersenden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Berichtigung des Flächennutzungsplans soll zeitnah nach dem Verfahrensabschluss durchgeführt werden. Entsprechende Deckblätter werden den Behörden zur Verfügung gestellt.</p>
A.1.5	<p>Die in Ziffer 2.6 der Begründung angesprochenen Maßnahmen, die laut der Starkregenanalyse eine Verbesserung des Hochwasserschutzes bei Starkregenereignissen herbeiführen würden, finden weder in den textlichen noch den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans ihren Niederschlag. Die Flächen für die südlich vorgesehenen Retentionskaskaden und Schutzwälle befinden sich zudem außerhalb des Geltungsbereichs des Plangebiets. Sofern die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen für erforderlich angesehen wird, machen wir auf die zu sichernde Verfügbarkeit der Flächen aufmerksam. Dies könnte etwa durch Einbeziehen der Flächen und mittels Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB erreicht werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die genannten Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Dadurch ist die Verfügbarkeit der Flächen gegeben. Die Umsetzung der Maßnahmen liegt somit in der Verantwortung der Gemeinde. Auf die Erweiterung des Geltungsbereichs wird verzichtet, eine vertragliche Sicherung wird von den zuständigen Behörden als nicht notwendig erachtet.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1.6	<p>Während Gegenstand der Regelung in Ziffer 1.2.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen (WA2) „<i>Stellplätze mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie Nebenanlagen</i>“ ist, enthält Ziffer 1.2.4 für das WA3 eine entsprechende Regelung für „<i>Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen</i>“. Beide Festsetzungen weichen damit sowohl voneinander als auch von den in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO erfassten Anlagen ab. Da sich dem Planentwurf keine Beweggründe für diese abweichenden Festsetzungen entnehmen lassen und auch sonst keine nachvollziehbaren Gründe dafür erkennbar sind, regen wir an, hinsichtlich der erfassten Anlagen dem Wortlaut der BauNVO zu folgen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die genannten Festsetzungen werden wie folgt umformuliert:</p> <p>1.2.3 <i>Im allgemeinen Wohngebiet WA2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten; Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.</i></p> <p>1.2.4 <i>Im allgemeinen Wohngebiet WA3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu 80 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.</i></p>
A.1.7	<p>In Ziffer 1.2.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen sollte der letzte Satzteil nach dem Komma ersatzlos gestrichen werden. Würde als Obergrenze eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt werden, wäre weiterhin ein städtebaulich unvertretbarer Umfang an Nebenanlagen im WA 3 erlaubt. Damit würde auch nicht dem in der Begründung zum Ausdruck gebrachten Planungswillen entsprochen werden, die zulässigen Überschreitungen (auf eine rechnerische GRZ von max. 0,36) zu limitieren.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Obergrenze von 0,8 wurde aus dem Gesetzestext der BauNVO übernommen und gilt nicht allgemein, sondern greift nur, wenn die Grundstücksverhältnisse sich ändern. Dabei können beispielsweise Grundstücke mit einem hohen Baufensteranteil entstehen. Wenn die GRZ II lediglich auf die Grundfläche bezogen ist, kann es in solchen Fällen vorkommen, dass ein neu gebildetes Grundstück vollständig versiegelt wird. Um dies zu vermeiden, hat man klargestellt, dass die Obergrenze von 0,8 auf keinen Fall überschritten wird.</p>
A.1.8	<p>Wir bitten um vertiefte Prüfung, ob § 74 Abs. 1 Ziffer 1 LBO eine Rechtsgrundlage dafür bietet, nach Ziffer 2.2 der örtlichen Bauvorschriften sowohl die Gebäudetiefe als auch die Gebäudebreite vorzugeben (vorliegend: max. 18 m x 30 m). Die Gebäudetiefe beschreibt - ähnlich wie im Bauplanungsrecht die Bebauungstiefe nach § 23 Abs. 4 BauNVO - inwieweit sich ein Gebäude in den hinteren Grundstücksteil (von der Straße aus gesehen) erstrecken darf. Mit der Gebäudebreite ist die zulässige Breite eines Baukörpers zwischen den seitlichen Grundstücksgrenzen gemeint. Da sich der Wortlaut der Ermächtigung in § 74 Abs. 1 Ziffer 1 LBO ausdrücklich auf die „Gebäudetiefe“ beschränkt und zudem fraglich ist, ob die Zielsetzung, zu massiv in Erscheinung tretende Baukörper zu vermeiden, nicht eher bauplanungsrechtlicher Natur ist, regen wir stattdessen an, die Festsetzungen zu</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Für WA2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, für die nur Gebäudelängen unter 30 m zulässig sind. Zusätzlich dazu wird in den örtlichen Bauvorschriften die Gebäudetiefe auf 18 m begrenzt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>den überbaubaren Grundstücksflächen und ggf. der Bauweise so anzupassen, dass die gewünschte Zielsetzung erreicht wird.</p> <p>Dessen ungeachtet sollte die örtliche Bauvorschrift in Ziffer 2.2 mit der zugehörigen Begründung in Ziffer 4.2 in Einklang gebracht werden. Während die örtliche Bauvorschrift eine Verbindung von zwei Gebäuden über einen Verbindungsgang für (allgemein) zulässig erklärt, wird in der Begründung ausdrücklich auf den Ausnahmecharakter abgestellt. Es sollte daher noch klargestellt werden, ob es einer Ausnahmeentscheidung nach § 56 Abs. 3 LBO bedarf oder nicht.</p>	
A.1.9	<p>Die örtliche Bauvorschrift in Ziffer 2.1.5 sollte ergänzt werden, da nicht geregelt ist, welche Dachneigung maßgebend ist, wenn eine Angleichung der Doppelhäuser bzw. Hausgruppen sichergestellt ist oder werden kann.</p>	<p>Dies wird dahingehend berücksichtigt, dass die örtliche Bauvorschrift wie folgt ergänzt wird:</p> <p><i>Die Dachneigung direkt aneinander angrenzender Doppelhäuser oder Hausgruppen muss einheitlich sein. Eine Abweichung der Dachneigungen untereinander um bis zu 5° und ein Versatz der Firstlinie sind zulässig.</i></p> <p>Dadurch wird den Bauherren bei der Festlegung der Dachneigung ein gewisser Spielraum eingeräumt. In manchen Bereichen des Plangebiets sind sowohl flach geneigte als auch steil geneigte Dächer zulässig, weswegen auf weitere Vorgaben (wie z. B.: „Falls keine Einigung erzielt wird, gilt 40° Dachneigung.“) verzichtet wird, um starke Abweichungen aneinander angrenzender Doppelhaushälften oder Hausgruppen zu vermeiden.</p>
A.1.10	<p>Auf Seite 8 der Begründung bitten wir die der Umweltprüfung zugrundeliegende Rechtsvorschrift von § 3 Abs. 4 BauGB auf § 2 Abs. 4 BauGB zu korrigieren.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p>
A.1.11	<p>Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p>
A.1.12	<p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns vorgetragenen Anregungen. Sofern zur Offenlage noch Anregungen oder Einwendungen eingegangen sind, sollten die Absender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregungen im Rahmen der Abwägung schriftlich möglichst unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss unterrichtet werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Eine weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen der erneuten Offenlage. Die Ergebnismitteilung erfolgt nach Satzungsbeschluss.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1.13	Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung einer ausgefertigten Planfassung des Bebauungsplanes. Dabei sollten alle Bestandteile des Planes ausgefertigt sein, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind.	Dies wird berücksichtigt.
A.1.14	<p>Zum Aufbau einer Geodateninfrastruktur beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald bitten wir um Übersendung der Planunterlagen in digitaler Form möglichst im Raster- (tif, tfw und pdf) als auch in Vektorformat (bevorzugt: shape; alternativ: dxf, dwg) an die E-Mail-Adresse gis@lkbh.de.</p> <p>Die digitalen Datensätze benötigen wir erst nach Eintritt der Rechtswirksamkeit der Pläne und immer ergänzend (!) zur Papierfassung. Die digitalen Unterlagen sollten mindestens das Datum der Ausfertigung und der Rechtswirksamkeit, das Papierformat immer auch noch die Unterschrift des Bürgermeisters enthalten. Zur Möglichkeit die Pläne einzuscannen verweisen wir auf unser Schreiben vom 30.06.2014.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Planunterlagen werden zu gegebener Zeit zur Verfügung gestellt.</p>
A.1.15	Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinden nach § 6 LGeoZG (Umsetzung der Richtlinie 2007/2/EG vom 14. März 2007 des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung einer Geodateninfrastruktur in der Europäischen Gemeinschaft (INSPIRE)) verpflichtet sind, die Bebauungspläne, die bei den Gemeinden in elektronischer Form vorliegen, auch als Geodaten bereitzustellen. Für die Bereitstellung ist das einheitliche Datenformat "XPlanung" zu verwenden.	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Planung wird xplanungskonform im Raster-Umring-Szenario mit ausgefüllter Sachdatentabelle bereitgestellt.</p>
A.1.16	Eine Mehrfertigung des Planes (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan oder sonstige Satzung) ist nach Abschluss auch dem Raumordnungskataster beim Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Bissierstraße 7, D-79114 Freiburg i. Br. (z.H. Herrn Dipl. -Geol. Peter Schneider Tel.: 208-4692) zu übersenden.	Dies wird berücksichtigt.
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz (gemeinsames Schreiben vom 17.08.2021)	
A.2.1	Im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeauftragten nehmen wir zu dem oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung:	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.2.2	<p>Artenschutz</p> <p>Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist für die mit diesen Änderungen erfolgenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Die naturschutzrechtlichen Belange sind dennoch in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen, soweit sie der Abwägung zugänglich sind. Naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind weiterhin zu beachten (insb. Biotopschutz, Natura 2000, Artenschutz).</p> <p>Im Zuge der Prüfung der naturschutzrechtlichen Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) wurde durch das Büro IFÖ, Dr. Luisa Steiner, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Stand 11.09.2020) erstellt. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Ausführungen des Gutachtens plausibel und bei Beachtung und Umsetzung der genannten Vermeidungs-/Minimierungs- und CEF-Maßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden. Zwischenzeitlich liegt auch eine Dokumentation der bereits vor Ort an Bäumen angebrachten Fledermauskästen vor, so dass für diese Artengruppe der artenschutzrechtliche vorauslaufende Ausgleich bereits umgesetzt wurde.</p> <p>Im Anwesen „Nadelhof“ wurde eine Zauneidechse innerhalb des Plangebiets nachgewiesen. Da das Nadelhofanwesen nicht verändert oder bebaut werden soll, sind für diese Artengruppe keine weiteren Maßnahmen notwendig.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.2.3	<p>Im artenschutzrechtlichen Gutachten werden für die Artengruppe der Vögel keine artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen für erforderlich gehalten. Es wird aber darauf hingewiesen, dass die Pflanzung von Hochstammobstsorten oder die Sicherung von bestehenden Obstbeständen eine wichtige ausgleichende Funktion für wegfallende Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungsräume haben. Aus naturschutzfachlicher Sicht wäre die Umsetzung von Maßnahmen für Vögel wünschenswert und könnte vom Planungsträger aufgegriffen werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Im Planungsgebiet werden Obstbäume zum Erhalt festgesetzt, auf denen Nistkästen für Höhlenbrüter aufgehängt werden sollen. Außerdem sollen innerhalb der Fläche F1 Vogelnistkästen für Stare an geeigneten Stangen angebracht werden.</p> <p>In den Bauvorschriften werden Anpflanzgebote innerhalb der Flächen F1 und F2 definiert sowie zur Durchgrünung des neuen Wohngebiets die Anpflanzung von mittel- bis großkronigen Laub- und Obstbäumen für die privaten Grundstücke festgesetzt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.2.4	<p>Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen</p> <p>Bereits heute weisen wir darauf hin, dass alle externen Ausgleichsmaßnahmen vor dem Satzungsbeschluss durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern sind, sofern die Gemeinde Stegen Eigentümerin der Flächen ist. Andernfalls ist zusätzlich zum öffentlich-rechtlichen Vertrag noch eine dingliche Sicherung (Grundbucheintrag) notwendig. Der Nachweis darüber ist der unteren Naturschutzbehörde ebenfalls vor Satzungsbeschluss vorzulegen. In diesem Fall wird der Grundstückseigentümer ebenfalls Vertragspartner.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen werden rechtzeitig vor Satzungsbeschluss durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.</p> <p>Da die betroffenen Flächen nicht im Eigentum der Gemeinde Stegen sind, wird zusätzlich zum öffentlich-rechtlichen Vertrag noch vor Satzungsbeschluss eine dingliche Sicherung (Grundbucheintrag) durchgeführt und dem LRA mitgeteilt. Der Grundstückseigentümer wird ebenfalls Vertragspartner.</p>
A.2.5	<p>Wir bitten einen entsprechenden Vertragsentwurf mit allen Anlagen rechtzeitig (d. h. mindestens vier Wochen) vor dem Satzungsbeschluss bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Im Vertragsentwurf sind u. a. für die Kontrolle, Reinigung bzw. Schäden an Kästen aufzunehmen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Reinigung und Funktionskontrolle durch einen Fledermaussachverständigen zu erfolgen hat.</p>	<p>Dies wird zugesichert.</p> <p>Die erforderlichen Maßnahmen zur Kontrolle und Reinigung der Nistkästen werden in den öffentlich-rechtlichen Vertrag mit aufgenommen.</p>
A.2.6	<p>Kompensationsverzeichnis</p> <p>Die erforderlichen externen Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen sind von der Gemeinde Stegen in das Kompensationsverzeichnis einzustellen (§ 18 Abs. 2 Naturschutzgesetz i.V.m. § 17 Abs. 6 Satz 2 BNatSchG). Hierfür steht den Gemeinden ein Zugang zu den bauplanungsrechtlichen Abteilungen der Webanwendung „Kompensationsverzeichnis & Ökokonto Baden-Württemberg“ unter http://www.lubw.bwl.de/servlet/is/71791/ Zugang Kommune (Bauleitplanung) zur Verfügung.</p> <p>Nach Eintragung der externen Ausgleichsmaßnahme in die bauplanungsrechtliche Abteilung des Kompensationsverzeichnisses ist die Untere Naturschutzbehörde hiervon zu benachrichtigen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die externen Ausgleichs-/ Kompensationsmaßnahmen werden entsprechend in das Kompensationsverzeichnis eingestellt.</p>
A.2.7	<p>Den vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass unsere Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung übernommen wurden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden (gemeinsames Schreiben vom 17.08.2021)	
A.3.1	Bodenschutz / Altlasten	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.3.1.1	<p><u>Bodenschutzkonzept</u></p> <p>Gemäß den Städtebaulichen Kennziffern in der Begründung sind für Gemeinbedarfsflächen ca. 0,11 ha, Öffentliche Grünflächen ca. 0,18 ha, Flächen für Versorgungsanlagen ca. 0,01 ha und öffentliche Verkehrsflächen ca. 0,52 ha vorgesehen. Insgesamt ergibt sich ein Flächenbedarf von 0,82 ha.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass die o.g. Flächen im Zuge der Erschließung sowie im Zuge der Bebauung dauerhaft versiegelt (Verkehrsflächen) und/oder temporär in Anspruch genommen werden (BE-Flächen, Baustellenzufahrten, Lagerflächen etc.).</p> <p>Gemäß § 2 Abs. 3 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) hat der Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept vorzulegen bei Vorhaben, bei denen auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder un bebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt wird. Konkrete Vorhaben (keine Planungen) können z.B. Erschließungen, Auffüllungen, Versiegelungen und Teilversiegelungen sein.</p> <p>Ziel des Bodenschutzkonzeptes soll es sein die natürlichen Bodenfunktionen als auch die Archivfunktion zu schützen.</p> <p>Inhalte des Bodenschutzkonzeptes bei Bauvorhaben richten sich insbesondere nach DIN 19639 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben sowie nach der Arbeitshilfe Heft 24 „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ herausgegeben von der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW). Die Inhalte der Norm und der Arbeitshilfe geben eine Handlungsanleitung zum baubegleitenden Bodenschutz und zielen in ihrer Anwendung auf die Minimierung der Verluste der gesetzlich geschützten Bodenfunktionen. Dies bedeutet konkret:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Sicherung oder Wiederherstellung der Böden bzw. Lenkung von Boden verbrauchenden Planungen, möglichst 	<p>Die Erstellung eines solchen Konzeptes ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Ein Bodenschutzkonzept soll aber auf Baugenehmigungsebene oder in der späteren Umsetzung der Planung durch ein geeignetes Fachbüro in Abstimmung mit den zuständigen Behörden erarbeitet werden.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>nicht auf schutzwürdige und empfindliche Böden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei unvermeidlichen Eingriffen in den Boden soll sparsam, schonend und haushälterisch mit der Ressource Boden umgegangen werden. <p>Konkrete Inhalte des Bodenschutzkonzeptes können u. a. sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bodenbezogene Datenerfassung und Bewertung • Abgrenzung und Festlegung schützenswerter Böden • Erarbeitung eines verbindlichen Maßnahmenplans für die Bau- und Rekultivierungsphase, z. B. Grenzen der Befahrbarkeit, Maschineneinsatz, Abtrag, Lagerung, Mietenhöhe, Anlegen befestigter Baustraßen etc. • Maßnahmen für die Rekultivierung und ggf. Maßnahmen für die Zwischenbewirtschaftung • Vorgaben für Dokumentation und Vermittlung von Information • Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Dachbegrünung) <p>Es wird empfohlen, in Ergänzung zum Bodenschutzkonzept für die naturschutzrechtlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden eine Bodenkundliche Baubegleitung zu beauftragen.</p> <p>Für weitergehende Informationen und Beratungsgespräche können sie sich an die Untere Bodenschutzbehörde (Fachbereich Wasser und Boden, Herr Renz, Tel.: +49 761 2187-4466, E-Mail: leander.renz@lkbh.de) wenden.</p>	
<p>A.3.1.2</p>	<p><u>Bedeutung der Flächen für Grundwasserneubildung</u></p> <p>Im Umweltbericht wird die hohe Bedeutung der Fläche für die Grundwasserneubildung angesprochen. Hierbei ist insbesondere die Bodenfunktion „Ausgleichskörper im natürlichen Wasserkreislauf“ betroffen. Es ist deshalb zu begrüßen, wenn die zu erwartende Bodenversiegelung durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Dachbegrünung von Flachdächern, Errichtung von dezentralen Versickerungsmulden) an anderer Stelle ausgeglichen wird. Die Reduktion der Grundwasserneubildung wird im Wesentlichen durch die Bodenversiegelung verursacht.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die den natürlichen Wasserkreislauf begünstigen. Für Flachdächer ist Dachbegrünung vorgesehen. Wege-, Stellplatz- und Hofflächen sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise auszuführen. Große Versickerungsmulden sind innerhalb der Fläche F1 sowie südlich vom Plangebiet auch angesichts möglicher Starkregenereignisse geplant.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.3.1.3	<p><u>Abfallrechtliche Hinweise</u></p> <p>Die folgenden abfallrechtlichen Hinweise sollten in den Textteil aufgenommen werden:</p> <p>Material bis zur Zuordnungsklasse Z0 kann auf der Baustelle uneingeschränkt wieder verwendet werden (MP2).</p> <p>Material bis zur Zuordnungsklasse Z1.2 kann auf der Baustelle in Vergleichslage wieder verwendet werden (vgl. MP1, MP3 Bodengutachten). Aushub der Klassifikation Z1.2 kann in einem technischen Bauwerk, ggf. auch im offenen Einbau verwendet werden (Auffüllung MP1). Die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) und des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind dabei zu berücksichtigen und anzuwenden; bspw. muss im offenen Einbau eine mindestens 2 m mächtige bindige wenig durchlässige und stark schadstoffrückhaltende Deckschicht zum Grundwasser hin vorhanden sein. Der Vor-Ort-Einbau von Bodenmaterial der Klassifikation Z 1.2 bedarf einer Einzelfallentscheidung durch die Untere Bodenschutzbehörde des Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald. Geplante Verwertungsmaßnahmen sind im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde (Fachbereich Wasser und Boden, Herr Renz, Tel.: +49 761 2187-4466, E-Mail: leander.renz@lkbh.de) abzustimmen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die abfallrechtlichen Hinweise unter Ziffer 4.5 der Bebauungsvorschriften werden ergänzt. Die Inhalte sind Teil der Ausschreibung.</p>
A.3.1.4	<p>Es wird empfohlen, die weiteren im Bodengutachten von Solum vom 29.11.2018 genannten abfallrechtlichen Hinweise zur Verwertung innerhalb sowie außerhalb der Baugrundstücke (S. 7 Bodengutachten Solum) in den Textteil unter Punkt 4.4 „Abfallrechtliche Hinweise“ aufzunehmen.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die genannten Hinweise werden in den Bebauungsvorschriften nicht aufgenommen, da das genannte Bodengutachten bereits Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen ist.</p>
A.3.1.5	<p><u>Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser</u></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bei den Bereichen, die für eine konzentrierte Niederschlagswasserversickerung (z. B. Muldenversickerung) vorgesehen sind, zuvor zweifelsfrei gesichert sein muss, dass keine Untergrundverunreinigungen vorhanden sind. Ein Nachweis hierfür bzw. eine Bestätigung ist i. d. R. durch den Vorhabenträger zu erbringen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Darauf wurde in dem Bericht für hochwassersichere Erschließung bereits wie folgt eingegangen (siehe Ziffer 3.4 <i>Informationen zum Grundwasserschutz</i>):</p> <p><i>„Im Rahmen eines Bodengutachtens der Firma solum, Büro für boden + geologie, wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Gelände ermittelt und im Hinblick auf die Planung und Genehmigung von vorgesehenen Versickerungsanlagen beurteilt. Insgesamt wurde der Boden an fünf Schürfgruben durch</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Bei einer gezielten Versickerung darf nur über unbelastetem natürlichem Bodenmaterial versickert werden. Aus Gründen einer ausreichenden Reinigungsleistung des Unterbodens sind Auffüllungen, sowie Recyclingmaterialien, Schlacken, Aschen o. Ä. nicht zulässig. Eine Versickerung ist nur über Boden mit Zuordnung zur Einbaukonfiguration Z 0 möglich. Zur Orientierung können die Zuordnungswerte der „Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV Boden) herangezogen werden. Ausnahmen hinsichtlich geogener Hintergrundbelastungen sind möglich.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser z. B. durch Versickerung unter bestimmten Voraussetzungen einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.</p>	<p><i>Baggerschürfung bis zum Unterboden aus Decklehm bzw. Untergrund aus Schwarzwaldkies freigelegt und untersucht. Nach dem Leitfaden „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ des Ministeriums für Umwelt und Verkehr, Baden-Württemberg 1999, ist die Versickerung in beiden Schichten „gut möglich“. Ergebnis des Gutachtens ist, dass unter Berücksichtigung der geotechnischen Untersuchungen sowie der o. g. Empfehlungen das anfallende Regenwasser im Plangebiet „Nadelhof“ versickert werden kann.“</i></p> <p>Die genannten Empfehlungen beziehen sich auf die Realisierung einer unverletzten Filterschicht (bspw. 30 cm bewachsene Oberbodenschicht in Z0-Qualität), um natürliche Reinigungsvorgänge zu gewährleisten (Filtration, Absorption, Fällung usw.). Dadurch kann der Grundwasserschutz gewährleistet werden.</p> <p>In Anbetracht dessen wird in den Bauvorschriften die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vorgesehen. Die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis soll auf Baugenehmigungsebene im Einzelfall abschließend geklärt werden.</p>
A.3.2	<p>Wasserversorgung / Grundwasserschutz</p> <p>Die Aufnahme des Hinweises zur Lage im Wasserschutzgebiet in den Textteil wird begrüßt. Laut Abwägung der Gemeinde werden die erhöhten Anforderungen an die Abwasserleitungen aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet berücksichtigt. Dennoch sollten diese erhöhten Anforderungen auch in den Textteil aufgenommen werden, damit diese Berücksichtigung bei den einzelnen Bauvorhaben finden, siehe folgend:</p> <p>Zum Schutze des Grundwassers ist im Wasserschutzgebiet auf eine dauerhaft dichte und leicht zu kontrollierende Ableitung des Abwassers besonderen Wert zu legen. Auf die DWA-Regelwerke A-142 und M-146 wird verwiesen. An die Abwasserleitungen sind entsprechend der Gefährdungsabschätzung (hoch) besondere Anforderungen zu stellen, die aus der Tabelle 2 des DWA-Regelwerks A-142 entnommen werden können. Zudem sind aus gleichem Regelwerk die Anforderungen an die Bauausführung sowie den Betrieb und die Unterhaltung zu entnehmen wie beispielsweise Anforderungen an Dichtigkeitsprüfungen nach Fertigstellung sowie im Betrieb des Entwässerungssystems.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis unter Ziffer 4.4 der Bauvorschriften wird entsprechend ergänzt. Durch die Verwendung entsprechender Rohr- und Schachtmaterialien können die genannten Anforderungen in der Ausführung erfüllt werden.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.3.3	<p>Oberflächengewässer / Gewässerökologie / Hochwasserschutz / Starkregen</p> <p>Die Ausweisung des Gewässerrandstreifens entlang des Rechtenbachs und der Erhalt des Grabens im östlichen Bereich des Baugebiets werden begrüßt. Zum Schutz vor Starkregenereignissen wurde ein Konzept erarbeitet, mit dem die Auswirkungen bei Starkregenereignissen auf die bestehende und neue Bebauung reduziert werden sollen. Es hat sich gezeigt, dass im Bereich der Fläche, auf der der Kindergarten erstellt werden soll, ein Überflutungsrisiko bei den berechneten Starkregenszenarien verbleibt. Es wird empfohlen, bei der Gebäudeplanung durch konstruktive Maßnahmen entsprechende Objektschutzmaßnahmen vorzusehen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu gegebener Zeit können in der Hochbauplanung entsprechende Objektschutzmaßnahmen vorgesehen werden.</p>
<p>A.4 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht (gemeinsames Schreiben vom 17.08.2021)</p>		
A.4.1	<p>Erdmassenausgleich</p> <p>Im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ mehr Gefälle bei der Kanalisation, ▪ erhöhter Schutz bei Starkregen, ▪ Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten, ▪ Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung. <p>Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich sein sollte, sollten die Gründe hierfür in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegt werden.</p> <p>Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Erdmassenausgleich wird grundsätzlich angestrebt. Genauere Daten dazu ergeben sich erst im Rahmen der Erschließung/Ausführungsplanung.</p> <p>Die Gradienten zum vorhandenen Gelände sind so gelegt, dass Aushub Oberbodenstärke und Oberbau Straße sich in etwa im Gleichgewicht befinden und kein zusätzliches Aushubmaterial entsteht. Der Oberboden wird im Baugebiet bzw. in den Kaskaden für die Modellierung weiterverwendet. Auch sonstiger Mehraushub kann, soweit er nicht im Fahrbahnbereich einbaufähig ist, in den Damm der Kaskaden eingebaut werden. Aushub von Gebäudekellern kann, soweit es die Gebäudehöhenlage ermöglicht, in die Baugruben und Gelände wieder eingebaut werden. Weiteres ist im Einzelfall auf Ausführungsebene mit den zuständigen Behörden zu klären.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>selbst Maßnahmen ermitteln, wie z. B. die Verwertung für</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärmschutzmaßnahmen, ▪ Dämme von Verkehrswegen, ▪ Beseitigung von Landschaftsschäden, etc. <p>Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich möglich ist.</p> <p>Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.</p> <p>Auf die Möglichkeit, auf der Grundlage des § 74 Abs. 3 Ziffer 1 LBO durch örtliche Bauvorschriften zu bestimmen, dass die Höhenlage der Grundstücke erhalten oder verändert wird, um überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.</p>	
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz (gemeinsames Schreiben vom 17.08.2021)	
A.5.1	<p>Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt.</p> <p>Bei einem allgemeinen Wohngebiet mit einer GFZ von 0,8 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.</p> <p>Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.</p> <p>Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist bereits in den Bebauungsvorschriften unter Ziffer 4.9 vorhanden. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, siehe hierzu auch Ziffer 2.5 der Bebauungsvorschriften (Löschwasserbehälter mit V_{ges} von ca. 160 m³ mit Saugstutzen bei Bau-km 0+168 in der Burger Straße).</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO). Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.	
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 17.08.2021)	
A.6.1	Bei gleichbleibender Planung erfolgen aus agrarstruktureller Sicht keine weiteren Hinweise.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.7	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 27.07.2021)	
A.7.1	Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//20-12410 vom 14.12.2020 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 91 Landesamt Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 14.12.2020)	
A.8.1	Geotechnik <i>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</i>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.1.1	<i>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</i> <i>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich der Gesteine des kristallinen Grundgebirges, welche im Plangebiet größtenteils von Lockergesteinen der quartären Neuenburg-Formation sowie von Holozänen Abschwemmmassen mit Mächtigkeiten bis in den Bereich von Zehnermetern überlagert werden.</i> <i>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Die Holozänen Abschwemmmassen neigen</i>	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis unter Ziffer 4.5 der Bebauungsvorschriften wird entsprechend ergänzt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	
A.8.2	<p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.8.3	<p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.8.4	<p>Grundwasser</p> <p>Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse im Planungsgebiet können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1:50 000) (LGRB-Kartenviewer http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geola_hyd) und LGRBwissen https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie) entnommen werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.8.4.1	<p>Auf die Lage des südlichen Planungsgebiet in der Zone IIIB des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets "WSG-FEW+KIRCHZARTEN+STEGEN+WVV HIMMELREICH" (LUBW-Nr. 315-117) wird im Bericht zu den Belangen des Umweltschutzes hingewiesen. Die Bestimmungen der zugehörigen Rechtsverordnung (RVO vom 03.02.1992) sind zu beachten.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird unter Ziffer 4.4 der Bauvorschriften aufgenommen.</p>
A.8.4.2	<p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.8.4.3	<p>Weitere, sowie die o. a. Ausführungen ergänzende Hinweise, Anregungen oder Bedenken sind aus hydrogeologischer Sicht zum Planungsvorhaben nicht vorzubringen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.8.5	<p>Bergbau</p> <p><i>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
A.8.6	<p>Geotopschutz</p> <p><i>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
A.8.6.1	<p><i>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
<p>A.9 Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 10.08.2021)</p>		
A.9.1	<p>Der Bebauungsplan „Nadelhof“ umfasst einen Geltungsbereich von etwa 3,1 ha und beinhaltet im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet WA.</p> <p>Der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB aufgestellt und entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Daher ist für eine rechtssichere Abwägung der Wohnbauflächenbedarf zu begründen. Dabei sind die im Regionalplan genannten Ziele und Grundsätze entsprechend dem Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB sowie dem Berücksichtigungsgebot nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 ROG zu beachten. Darüber hinaus gilt auch für einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB insbesondere die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB sowie der Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.9.2	<p>Die Gemeinde Stegen ist nach Plansatz 2.4.1.1 Abs. 1 (Z) Regionalplan als Gemeinde mit Eigenentwicklung festgelegt. Zur Bestimmung des Wohnbauflächenbedarfs ist nach Plansatz 2.4.1.1 Abs. 2 (G) ein Zuwachsfaktor von 0,25% als Orientierungswert zugrunde zu legen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>


Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Bei der Bedarfsermittlung sind auch die noch nicht bebauten Baulücken bzw. Grundstücke, für die Baurecht besteht, angemessen zu berücksichtigen. Die Bedarfsermittlung nach den o.g. Kriterien ist in der Begründung zum Bebauungsplan erfolgt. Es wird positiv zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinde Stegen seit Jahren den Schwerpunkt für Wohnungsbau in der Innenentwicklung gesehen hat. Die nun vorgesehene Baugebietsgröße kann aus regionalplanerischer Sicht noch mitgetragen werden.</p>	
A.9.3	<p>Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden begrüßen wir die vorgesehene flächeneffiziente Bauweise, insbesondere die Berücksichtigung von Geschosswohnungsbau u.a. für Seniorenbetreuung sowie die explizite Festsetzung von Hausgruppen und Doppelhäusern. Wir begrüßen auch, dass in WA2 zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt werden.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9.4	<p>Laut Ziffer 1.4 der Begründung ist der Flächennutzungsplan nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan anzupassen. Hierbei ist auf § 6 (5) BauGB hinzuweisen, wonach jedermann über den aktuellen Inhalt des Flächennutzungsplans Auskunft verlangen kann. Folglich hat die Berichtigung des Flächennutzungsplans unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplans zu erfolgen. Zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters AROK ist dem Regierungspräsidium Freiburg der berichtigte Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan zuzustellen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Die Berichtigung erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplans.</p>
A.9.5	<p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10	<p>Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 10.08.2021)</p>	
A.10.1	<p>Das Plangebiet umfasst ein größeres Areal von etwa 3,1 ha. Mit der Planung soll - aufgrund einer anhaltenden Nachfrage insbesondere für die eigene Bevölkerung - ein größeres Wohngebiet inklusive Kindergarten und Senioreneinrichtung ermöglicht werden. Auch dichtere Wohnformen sollen im Sinne einer erhöhten</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. In der Begründung wird dargelegt, wie viele Wohnungen durch die getroffenen Festsetzungen entstehen können.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Flächeneffizienz sowie im Kontext „bezahlbarer Wohnraum“ zum Tragen kommen, was begrüßt wird.</p> <p>Hinsichtlich der nun für alle drei Teilbereiche des Plangebietes jeweils separat festgesetzte höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten in Wohngebäuden bezogen auf die angefangene Grundstücksfläche wird angeregt, dies in der Begründung in aufs konkrete Plangebiet bezogene verständliche Zahlen zu „übersetzen“. (Die Grundstücksgrößen sind in der Begründung nicht angegeben.) Was bedeutet dies bspw. für das WA2 aber auch für die verschiedene Bautypen in WA1?</p>	
A.11	<p>Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V. (Schreiben vom 31.08.2021)</p>	
A.11.1	<p><u>Regionalplan Südlicher Oberrhein (2019)</u></p> <p>Hierin ist die Gemeinde Stegen dem Ländlichen Raum im engeren Sinne (Kap. 2.1.3.2.) laut Landesentwicklungsplan (1) N und (2) G zugeordnet und gehört zu den Gemeinden mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen (Kap. 2.4.1.1). Im Kapitel 2.4.0.1. Eigenentwicklung ist u.a. festgehalten:</p> <p>Der Boden ist eine stark beanspruchte, nicht vermehrbare und kaum wiederherstellbare Ressource (in erster Linie betrifft dies den Entzug der für die Nahrungsmittelherstellung so wichtigen landwirtschaftlichen Flächen in Verbindung mit wertvollen Landschaftsbereichen wie dem Schwarzwaldrandgebiet).</p> <p><u>Aus der Zuordnung Stegens im Regionalplan ergibt sich:</u></p> <p>Lediglich für die Eigenentwicklung bestimmte Gemeinden müssen bei der Wohnraumerweiterung bedarfsgerecht und maßvoll vorgehen, was bei 30 Wohnungen im geplanten Begegnungshaus und zu erwartenden 79 Wohneinheiten im "Nadelhof" bereits nicht mehr der Fall und erheblich überschritten ist.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde der städtebauliche Entwurf überarbeitet und die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen reduziert. Die Gemeinde ist jedoch bestrebt mit Grund und Boden sparsam umzugehen, weswegen eine gewisse Dichte an dieser Stelle angestrebt werden muss.</p> <p>Die durchgeführte Bedarfsberechnung unter Ziffer 1.5 der Begründung wird entsprechend aktualisiert. Die im Abwägungsprozess nach der Offenlage eingearbeitete Reduzierung der Dichte im Plangebiet führt zu einer Differenz von ca. 0,36 ha gegenüber dem rechnerisch ermittelten regionalplanerischen Bedarf von 1,14 ha. Laut PS 2.4.1.1 (4) G können in begründeten Fällen höhere Wohnbauflächenbedarfe herangezogen werden, z. B. bei Gemeinden entlang von Entwicklungsachsen. Die Gemeinde Stegen befindet sich entlang der Landesentwicklungsachse Freiburg im Breisgau – Kirchzarten – Hinterzarten – Titisee-Neustadt. Damit verbunden ist auch die günstige Lage des Plangebiets im Ortsteil Oberbirken in Bezug auf den Kernort Stegen, auf Kirchzarten und auf Freiburg. Der nächstgelegene Bahnhof in Kirchzarten ist in ca. 10 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Der Kernort Stegen mit einem guten Versorgungsangebot (Vollsortimenter, Bäckerei, Post, Banken, Kindergarten, Grund- und Hauptschule, Café, Sporteinrichtungen usw.) ist auch fußläufig in ca. 15 Minuten erreichbar. Mit dem Auto ist die B 31, die Freiburg mit Titisee-Neustadt verbindet, in ca. 5 Minuten zu erreichen.</p> <p>Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Aufsiedlung des Gebietes Nadelhof in mindestens zwei Bauabschnitten erfolgen soll und sich ggf. auch über den angenommenen Planungszeitraum von 5 Jahren hinaus erstrecken wird.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>Aus diesen Gründen und in Anbetracht der hohen Nachfrage nach Wohnbauplätzen, die von der Verwaltung innerhalb der letzten Jahre verzeichnet werden konnte, wird die vorliegende Entwicklung in diesem Umfang für sinnvoll erachtet und soll weiterverfolgt werden.</p>
A.11.2	<p>Weiterhin nicht ausgiebig begründete Abwägung verschiedener Interessen. Landwirtschaftliche Flächen unterliegen einem Schutz, so dass Gemeinden im Ländlichen Raum wie Stegen dazu verpflichtet, innerörtliche Erweiterungsmöglichkeiten zu prüfen, zu unterstützen und vorzuziehen. Zahlreiche, lediglich eingeschossige Bauten weisen innerörtliches Entwicklungspotential auf. So hätte die Gemeinde Stegen ihrer Aufgabe gerecht werden können, in dem sie am Schlosspark, in der Weiler Straße und in der Schauinsland Straße grundsätzlich eine 2,5-geschossige Bauweise mit Satteldach (ortsbildentsprechend) ermöglicht hätte. Dort sind zahlreiche lediglich 1-geschossige Häuser vorhanden.</p>	<p>Die Gemeinde Stegen hat in den letzten Jahren in ihrer Entwicklung hauptsächlich auf Innenentwicklung gesetzt. Zuletzt wurde das Projekt Begegnungshaus im Kernort Stegen entwickelt. Augenblicklich liegen keine weiteren nennenswerten Innenentwicklungspotenziale vor.</p> <p>Bei den genannten Straßen (Schauinsland Straße, Weilerstraße) handelt es sich um Siedlungsbereiche, in denen Bebauungspläne aus den Achtzigerjahren gelten. Die Bedarfe von damals können auf die aktuelle Situation nicht übertragen werden. Eine Verdichtung durch Aufstockung wäre an dieser Stelle grundsätzlich denkbar, aber da es sich inzwischen um Grundstücke handelt, die in privater Hand sind, ist eine Aktivierung dieser Potenziale sehr unwahrscheinlich und zudem würde eine derartige Verdichtung der großen Nachfrage nach Eigenheimen mit eigenem Grundstück nicht gerecht werden.</p>
A.11.3	<p><u>Infrastruktur Verkehr:</u></p> <p>Laut Fichtner-Verkehrsgutachten müssten die Reichlegasse (ca. 500m) und das Verbindungssträßchen nach Unterbirken (ca. 400m) inklusive Ausweibuchten als Zufahrtsstraßen nach Oberbirken erheblich verbreitert werden, was zusätzlichen Flächenverlust über die angegebenen 3 Hektar hinaus bedeute. Vermutlich würden auch noch separate Radwege folgen.</p>	<p>In der Verkehrsuntersuchung wurde die Empfehlung gegeben im Bereich der Straßenzüge Unterbirken und Reichlegasse je eine Ausweibucht zur Verbesserung der Begegnungsverkehre anzulegen. Zwingend erforderlich sind diese Anlagen allerdings nicht. Die Verkehrsabwicklung ist auch ohne diese Buchten unter verstärkter Inanspruchnahme der Bankette gegeben. Somit ist die Umsetzung genau mit den Flächenbedarfen abzuwägen.</p> <p>Separate Radverkehrsanlagen sind aus dem Vorhaben heraus nicht abzuleiten und auch nicht im Rahmen des Verfahrens geplant.</p>
A.11.3.1	<p>Unter "3 Verkehrsbelastungen im Bestand" werden im Fichtner-Verkehrsgutachten auf Seite 13 folgende Verkehrszählungen landwirtschaftlicher Fahrzeuge angegeben:</p> <p>am Querschnitt Rechtenbach 3, Reichlegasse 4, am Querschnitt Unterbirken 6 und Burger Straße 9, alles vor dem Ortsbereich Oberbirken, wie er momentan noch besteht, gemessen.</p> <p>Diese Zählungen sind zumindest für die Feldbearbeitungs- und Erntezeiten nicht realistisch. Die LandwirtInnen der noch zahlreichen Bauernhöfe in Rechtenbach z. B. haben keine andere Möglichkeit als den mit 3 Fahrzeuge angegebenen</p>	<p>Es ist sicher richtig, dass die Verkehrszahlen insbesondere die landwirtschaftlichen Fahrzeuge gewissen Schwankungen unterliegen. Somit sind gerade in den genannten Erntezeiten größere Fahrzeugmengen im landwirtschaftlichen Verkehr zu erwarten.</p> <p>Da diese zusätzlichen Mengen in absoluten Zahlen aber auch noch geringe Größenordnungen aufweisen werden, ist die Verkehrsabwicklung dadurch nicht gefährdet. Sicherlich kann es dazu kommen, dass Begegnungsfälle häufiger werden und dadurch etwas mehr Zeit beim langsam aneinander vorbeifahren erforderlich wird. Gravierende Zeitverluste, Rückstaus o. ä. sind aber nicht zu befürchten.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Querschnitt zu passieren, wenn sie Felder außerhalb von Rechtenbach erreichen wollen. Auch die Anzahl 4 für die Reichlegasse bedarf einer Überprüfung, da die Betroffenen aus Eschbach, an der Hauptstraße (L 127) und dem nördlichen Anfang der Reichlegasse für die Feldbewirtschaftung südlich des Nadelhofgebiets und an der Schulstrasse hier durchfahren müssen.</p> <p>Bei einer Verwirklichung des geplanten Neubaugebietes Nadelhof wären die landwirtschaftlichen Fahrzeuge noch mehr behindert als es jetzt bereits durch parkende Autos in Oberbirken der Fall ist. Auch würde es noch mehr Umwege, z. B. durch das sehr gefährliche und unfallträchtige Ortszentrum Stegens erfordern.</p>	
A.11.4	Eine ÖPNV-Anbindung für Oberbirken fehlt.	Wie im Bericht zur Verkehrsuntersuchung beschrieben, ist eine direkte Anbindung an den überörtlichen ÖPNV in Oberbirken nicht gegeben. In Stegen ist ein Anschluss vorhanden, der für Oberbirken allerdings weit entfernt liegt. Mit dem Dreisamstromer ist ein kleines, niederschwelliges Angebot im ÖPNV vorhanden, dass sinnvollerweise auch unabhängig von der Gebietsentwicklung auszubauen wäre.
A.11.5	<p>Wir verweisen zudem noch einmal auf die Hinweise in der ersten Stellungnahme.</p> <p>Bereits in der letzten Stellungnahme haben wir auf die verschiedensten Auswirkungen hingewiesen. Besonders die Verkehrssituation sehen wir weiterhin als zu stark beeinträchtigt. In der Begründung wurde auf die Straßenverbreiterung nicht eingegangen, ein Verkehrskonzept ebenso abgestimmt mit den Interessen der Landwirte ist nicht abgestimmt. Aus diesem Grund sehen wir weiterhin die derzeitige Planung als unzureichend an.</p> <p>Sollten benannte Konfliktpotentiale nicht mit den beispielhaften Lösungswegen entschärft werden können, so wäre noch einmal ein Gespräch mit den örtlichen Landwirten dringend notwendig, um mit Ihnen gemeinsam das Für und Wider der verschiedenen Möglichkeiten abzuwägen.</p>	<p>Es ist korrekt, dass die prognostizierten Mehrbelastungen im Kfz-Verkehr die Abwicklung des landwirtschaftlichen Verkehrs eher erschweren. Wie in der Verkehrsuntersuchung aber dargelegt wurde, kann nach wie vor noch von einer verträglichen Verkehrsabwicklung ausgegangen werden.</p> <p>Ein Austausch mit betroffenen Landwirten in einem gemeinsamen Gespräch kann außerhalb des Bebauungsplanverfahrens stattfinden.</p>
A.12	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V. (Schreiben vom 10.12.2020)	
A.12.1	<p><i>Fehlende Abwägung aller Interessen und Flächenverbrauch</i></p> <p><i>In Anbetracht des übermäßigen und besonders in der Region Dreisamtal,</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Den Belangen der Landwirtschaft steht die dringende Nachfrage nach Wohnflächen in Stegen gegenüber. Es gibt derzeit keine anderen zur Verfügung</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p><i>angrenzend zu Freiburg i. Br. und Regionalverband südlicher Oberrhein stattfindenden Flächenverbrauchs, sehen wir die Notwendigkeit die noch bestehenden landwirtschaftlich nutzbaren Flächen zu erhalten.</i></p> <p><i>Aus landwirtschaftlicher Sicht stellt die Umwandlung von hochwertigen Grünland und Ackerflächen in Bauland einen unwiederbringlichen Wertverlust dar.</i></p> <p><i>Der in Baden-Württemberg ohnehin bestehende Mangel landwirtschaftlich nutzbarer Flächen wird stetig verstärkt durch Wachstum und Ausweisung von Bauland (Wohn- und Industriegebiete, Freizeitanlagen, Verkehr und Infrastruktur), damit einhergehend eine unwiederbringliche Versiegelung landwirtschaftlicher Fläche und Grundlage der regionalen Nahrungsmittelproduktion. Die Ernährungsbasis des Menschen ist die gleiche Fläche, die genutzt wird um darauf zu Wohnen und sich fortzubewegen, sei es durch Verwertung des Grünlandes für Milchprodukte und Fleisch oder das Getreide auf dem Acker. Auch für die regionalen Lebensmittel, besonders aus dem Schwarzwald besteht eine ständige Nachfrage und sind ebenso wichtige Lebensgrundlage für die Anwohner in Oberbirken, Stegen oder des südlichen Oberrheins.</i></p> <p><i>In Baden-Württemberg haben wir zudem kleinstrukturierte, familiäre Betriebe. Ein Flächenverlust trifft die Betriebe deutlich stärker im bundesweiten Vergleich.</i></p> <p><i>Aus diesen Gründen muss das vordringliche Ziel die Erhaltung der guten landwirtschaftlich nutzbaren Standorte sein.</i></p> <p><i>Wie sollen Betriebe den gesellschaftlichen Anforderungen nach einer Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung nachkommen, wenn stetig ein Flächenverbrauch von derzeit ca. 60 ha pro Tag (deutschlandweit) zu verzeichnen ist?</i></p> 	<p><i>stehenden Entwicklungsflächen dieser Größenordnung mehr, bei denen die Beeinträchtigung der Landwirtschaft oder der Flächenverbrauch geringer ausfallen würde. In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen – auch nach Durchführung einer Standortalternativenprüfung (unter Ziffer 2.1 der Begründung ausführlich beschrieben) – befürwortet.</i></p> <p><i>Da die Gemeinde Eigentümerin der Grundstücke des vorliegenden Bebauungsplans sein wird, kann die Gemeinde bei der Vermarktung der Grundstücke in den Kaufverträgen, über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus, auch andere Anforderungen an die Käufer stellen, die dem Klimaschutz und dem Ortsbild zugutekommen.</i></p> <p><i>In der Begründung wird unter Ziffer 2.7 näher auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen eingegangen.</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	 <p>Auch aus klimatischer Sicht, ist es nicht tragbar Flächen zu versiegeln. Der Boden gilt neben dem Wald als zweitwichtigster CO₂-Speicher. Durch Versiegelung kann er weder Wasser aufnehmen, sich mit der Luft austauschen (Kühlungseffekt), noch CO₂ speichern oder Wasser neu bilden. Auch im Hinblick auf die aktuelle Biodiversitätskrise, gilt es nicht nur von den Bewirtschaftern der Flächen einen Beitrag einzufordern. Der Flächenverbrauch für Wohn- und Gewerbegebiete, einhergehender Bedarf an Infrastruktur, oder weitere Maßnahmen zur Gefahrenbannung von Hochwasser, aufgrund ebendieser Versiegelungen trägt ebenso zu einem Verkleinern der Naturräume bei. Der von Ihnen beauftragte Umweltbericht unterstreicht diese Nutzungsfunktion; gut übersichtlich dargestellt auf Seite 14.</p>	
A.12.2	<p>Wir bemängeln weiterhin das Heranziehen loser Anfragen an (vornehmlich Einfamilienhäusern) zum Wohnbedarf und maßgebliche Begründung für das Neubaugebiet. 1. Diese Anfragen werden mehrfach gezählt, da die Anfragen der gleichen Personen auf mehrere Gemeinden zutreffen und geben somit kein stichhaltiges Bild für einen Bedarf wieder. 2. Der Wunsch nach einem Einfamilienhaus entspricht einem Bedürfnis einer Familie nach mehr Platz für sich, ohne zu berücksichtigen, dass Fläche unwiederbringlich dauerhaft versiegelt und der Nahrungsmittelproduktion und verschiedenen lebensnotwendigen Funktionen des Bodens (siehe oben) für viele Menschen entzogen wird.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde Stegen führt seit Anfang 2019 eine strukturierte Interessentenliste. Somit konnte festgestellt werden, dass nur 30% der Interessenten sich ausschließlich ein Einzelhaus vorstellen können. Zudem sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan, unabhängig von den in der Interessentenliste geäußerten Wünschen, im Verhältnis zu den Einfamilienhäusern auch zahlreiche Doppelhäuser und Hausgruppen festgesetzt.</p> <p>Da die Gemeinde Eigentümerin der Grundstücke des vorliegenden Bebauungsplans sein wird, kann die Gemeinde bei der Vermarktung der Grundstücke die Vergabekriterien festlegen.</p>
A.12.3	<p>Entscheidet man sich „grüne Fläche“ zu versiegeln und zu bebauen, so sollte dies so nachhaltig wie möglich, passieren - d.h.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p><i>eine hohe Menge an Wohnraum schaffen und damit viele Geschosse einplanen - Im Gegenzug wird als Begründung oftmals der Erhalt des Charakters des Ortes und dessen Ortsbild genannt. Es ist jedoch bekannt, dass nicht maßgeblich die Geschosshöhe das Erscheinungsbild prägt, sondern vielmehr die Bauform, Dachgestaltung und Verwendung von Materialien und Farben. Ein hoher Bau kann durch Fassadenbegrünung und Holz als Material sich dennoch weich in die natürliche Umgebung einfinden. Dies sollte in der Bausatzung berücksichtigt werden.</i></p>	<p><i>Durch Festsetzungen zur Errichtung von Doppelhäusern, Hausgruppen und Geschosswohnungsbau sowie durch kleine Grundstücksgrößen kann eine hohe Menge an Wohnraum geschaffen werden.</i></p> <p><i>In den Bauvorschriften sind bereits Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude formuliert worden. Aufgrund fehlender Rechtsgrundlage können weitere Aufforderungen zur Gebäudegestaltung und zu den Materialien (z. B. Verwendung von Holz) vertraglich gestellt werden.</i></p>
A.12.4	<p><i>Auch die geplante Stellplatzsituation zeigt, dass der Umgang mit „Fläche“ sparsamer angedacht werden könnte. Statt eines einfachen planierten Stellplatzes, wäre auch ein Parkhaus mit Solardach und Fassadenbegrünung vorstellbar (oder auf einer Seite eine Kletterwand für den Kindergarten). Zudem könnten hier die Anwohner Stellplätze nutzen und müssten diese nicht auf ihrem Grundstück Vorhalten. Mehr Geschosse und gleichzeitiger Anspruch an Parkplätzen wären durch ein Parkhaus gelöst. Vorbildcharakter hat hier bspw. der Stadtteil Vauban in Freiburg, wo die Anwohner vor der Tür halten, aber im Parkhaus ihre Autos dauerhaft abstellen. So könnte zudem in den engen Straßen die Parkplatz- und Verkehrssituation mit einer geschickten Planung und Lage des Parkhauses gelenkt und verbessert werden. Auch wenn ein Parkhaus vielen als nicht ortsüblich widerstrebt, so kann man dennoch nicht von der Hand weisen, dass es zu einer Entschärfung und sinnvollen Bündelung von Parkmöglichkeiten führen würde. Es ist sicherlich ein mutiger Schritt in einem Ort so ein Gebäude anzudenken, flächen- und gleichzeitige platzsparend wäre es allemal.</i></p>	<p><i>Dies wird nicht berücksichtigt.</i></p> <p><i>Aus Platz- und Kostengründen wird auf die Errichtung eines Parkhauses verzichtet.</i></p>
A.12.5	<p><i>Aus gesamtgesellschaftlicher, sowie regionaler Sicht, besteht also noch weit mehr Interesse an ein Offenhalten der Flächen, statt Bauflächenentwicklung, deren Abwägung in der Begründung leider nicht zur Sprache kam. Vielmehr wird hier sehr einseitig von einem Bedürfnis und einer möglichen Nachfrage nach Wohnraum (keine Not) ausgegangen.</i></p> <p><i>Auf Seite 9 der Begründung schreiben sie, dass der „Erwerb der Flächen als</i></p>	<p><i>Dies wird berücksichtigt.</i></p> <p><i>In der Begründung wird unter Ziffer 2.7 näher auf die Inanspruchnahme von (landwirtschaftlichen) Flächen für Baulandentwicklung eingegangen.</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p><i>politische Chance" gesehen wird. Bezugnehmend auf die oben ausgeführten verschiedenen Interessenlagen, bitten wir nochmals um Sensibilisierung im Hinblick auf Interessenkonflikte.</i></p>	
<p>A.12.6</p>	<p><i>Wir schlagen zudem vor, dass sich der Arbeitskreis Klima der Gemeinde Stegen mit dem Thema Flächenverbrauch und Boden und dessen Funktion sowie Verwendung von Baumaterialien und größtmögliche Flächennutzung und gleichzeitige Einbinden in das Landschaftsbild im Kontext des Klimawandels beschäftigen sollte, um so bereits auch einige Vorarbeit für künftige Bauvorhaben mitzudenken.</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung des Arbeitskreises Klima der Gemeinde Stegen ist bereits erfolgt.</i></p>
<p>A.12.7</p>	<p><i>Eine Bebauungssatzung mit mehr Bezug zur Nachhaltigkeit und Regionalität</i></p> <p><i>Auch die Satzung des Bebauungsplanes könnte an die künftigen Bauherren in Bezug auf Klimawandel und Biodiversität mehr Sensibilisierung oder sogar Anforderungen stellen.</i></p> <p><i>Die wachsenden Ansprüche und Anforderungen einer nachhaltigen, kreislaufbasierten Wirtschaft, trifft nicht nur die Landwirtschaft, sondern sollte sich auch die Bauwirtschaft zu Herzen nehmen. Auch im Bereich des Bausektors gilt es neue Strategien im Umgang mit Energie und Ressourcen entwickeln. Ein wichtiger und wesentlicher Baustein dabei ist der Wechsel von einer linearen zu einer zirkulären Wertschöpfung. Die Verwertung von klimaschonenden Materialien wie Holz als Baustoff spielt dabei eine wesentliche Rolle. Das Haus der Bauern und andere Holzhäuser in der Umgebung Freiburg zeigen, dass mit diesem klimaschonenden Material nachhaltige Häuser entstehen können. Auch die Verwertung von Holz aus dem Schwarzwald würde wiederum die regionalen Unternehmen (egal ob Waldbauern, Holzsägewerke oder Tischler) unterstützen. Die Baumaterialien wachsen vor der Eingangstür von Stegen, es ist sinnvoll diese zu nutzen und einen wichtigen Beitrag zur CO2 Sequestrierung beizutragen. Baumaterialien wie Beton, fördern nicht nur noch mehr den Flächenverbrauch (Kieswerke benötigen Fläche), sondern darüber hinaus wird zusätzlich CO2 freigesetzt. Gestalten sie die Bausatzung und das künftige Baugebiet nachhaltig und regional. Auch diese Themen</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Aufgrund fehlender Rechtsgrundlage kann der Einsatz von Holz als Baustoff nicht festgesetzt werden. Solche Anforderungen können aber in den Kaufverträgen gestellt werden.</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<i>könnten in der AG Klimaschutz diskutiert und für künftige Bauvorhaben „vorgedacht“ und festgehalten werden.</i>	
A.12.8	<i>Zur Baufinanzierung, einhergehend mit dem Ziel möglichst viel Wohnraum zu schaffen und die Höhe auszunutzen, „statt in die Breite“ zu gehen, wären Baugruppen bestehend aus verschiedenen Familien sinnvoll. Durch gemeinschaftliches Wohnen und Teilen der Kosten, können auch anspruchsvollere, dafür nachhaltigere, klimaschonendere, flächensparende und regionalere Baukonzepte und -Satzungen umgesetzt werden.</i>	<i>Dies wird zur Kenntnis genommen. Baugruppen sind im Baugebiet Nadelhof möglich und auch gewünscht.</i>
A.12.9	<i>Wir weisen zudem auf das Biodiversitätsstärkungsgesetz hin, welches u.a. Vorschriften für Bepflanzung, Gartengestaltung und Beleuchtung an Baugebiete stellt. Diese Anforderungen sollten in der Satzung klar zu kommuniziert werden.</i>	<i>Dies wurde bereits berücksichtigt. Auf die Festsetzungen und Hinweise zur Beleuchtung, Bepflanzung und Gartengestaltung unter Ziffern 1.9, 1.10, 1.12, 2.3 sowie 4.2 der Bauvorschriften wird hingewiesen.</i>
A.12.10	<p><i>Verkehrssituation und Straßenplanung</i></p> <p><i>Oberbirken ist ein kleiner Weiler mit derzeit ca. 110 Wohnhäusern (Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser). Im Baugebiet Nadelhof sind ca. 45 zusätzliche Häuser geplant (Ein- und Mehrfamilienhäuser). Das bedeutet also eine beträchtliche Vergrößerung des Ortes, (um ca. 40%).</i></p> <p><i>Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über vorhandene Straßen im Ort. Diese sind ca. 4,50 bis 5,50m breit und haben keine Gehwege. Die mind. noch 6 aktive Höfe im Rechtenbachtal sind ausschließlich über diese Straßen anfahrbar.</i></p> <p><i>Eine Chronik und Aufstellung dazu hat die Gemeinde selbst erstellt:</i></p> <p><i>Rechtenbach Höfe Stegen Dreisamtal Hofgeschichte (stegen-dreisamtal.de)</i></p>	<i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i>
A.12.11	<i>Schon seither sind Begegnungen von landwirtschaftlichen Fahrzeugen mit PKWs im Ort bereits oft schwierig. Mit der Zunahme des Verkehrs durch das Neubaugebiet, sind zunehmende Konflikte wahrscheinlich. Die Innerortsstraßen lassen sich nicht verbreitern, Potential sehen wir in der Verbreiterung der Burger Straße.</i>	<i>Dies wird berücksichtigt. Die Burger Straße hat einen vorhandenen Querschnitt von ca. 4,50 m und wird im Zuge des Ausbaus auf eine Breite von 5,50 m hergestellt. Daran schließt sich einseitig ein Gehweg von 2,50 m Breite an. Die Bemessung der Straßenbreiten, -höhen und -radien wurden gemäß der RAS 06 definiert.</i>
A.12.12	<i>Probleme entstehen häufig während des jahrelangen (?); angedacht ist eine stückweise Bebauung in einem Zeitraum von 5</i>	<i>Dies wird zur Kenntnis genommen. Für die Abwicklung des Baustellenverkehrs wird es ein eigenes Baustellenverkehrskonzept geben.</i>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Jahren); Baustellenverkehrs mit vielen LKWs. Eine Begegnung zweier LKWs, bzw. eines LKW und eines landwirtschaftlichen Fahrzeugs sind schwer möglich. Dies geht auch aus dem, von der Gemeinde beauftragten, Verkehrsgutachten hervor. Über die Situation der Bauzeit macht das Verkehrsgutachten keine Aussage. Es wäre sinnvoll für die (immerhin geplante Bauzeit von 5 Jahren?) ein gesondertes Gutachten und entsprechend ausgearbeitetes Konzept zu erstellen, welches die Baustraßenführung und Begegnung von Bauverkehr und landwirtschaftlichen Fahrzeugen berücksichtigt und die breiten und schweren Fahrzeuge sinnvoll lenkt.</p>	<p>Grundsätzlich denkbare Varianten wurden bereits entwickelt. Die genaue Ausarbeitung eines solchen Konzepts kann erst erfolgen, wenn die Umsetzung der Planungen absehbar ist.</p>
A.12.13	<p>Darüber hinaus ist die Burger Straße die Verbindungsstraße zum Schnittgutplatz Burg, der oft von den Anwohnern, aber auch Gewerbetreibenden sowie Landwirten mit entsprechend breiten Fahrzeugen und Anhängern angefahren wird bzw. die Produkte von dort wieder zurück transportiert werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Durch die Verbreiterung der Burger Straße (von ca. 4,50 m auf 5,50 m) wird die Situation gegenüber dem Bestand verbessert.</p>
A.12.14	<p>Auf Seite 9 der Begründung wird auf die beengten Straßenverhältnisse bereits aufmerksam gemacht, auch ein Verkehrsgutachten hat dieses belegt - ein Lösungsansatz wäre eine breite Straßenführung als bisher im Bebauungsplan angedacht.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt. Der Ausbau der Burger Straße auf 5,50 m lässt auch die Begegnung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen zu.</p>
A.12.15	<p>Landwirtschaftliche Maschinen haben eine Breite von bis zu 3,50 m. Mit entsprechender Ladung und Anhängerausstattung (bspw. 2 Anhänger) kann solch ein Zug sehr lang werden. Ein Ausweichen bei Gegenverkehr in der Burger Straße, ist durch die bisher geplanten Ausbuchtungen nicht möglich. Diese sollten mit Einberechnung von Anhängern 15 bis 20 m lang sein. Hinsichtlich geeignete Wegeführung und Straßenbau in Bezug auf landwirtschaftlichen Verkehr und Normalverkehr ist die Flurneuordnung ein guter Ansprechpartner, um sich gesicherte Informationen und Expertise einzuholen. Wir sehen hier eine Möglichkeit Konflikte frühzeitig zu vermeiden, in dem die Straße rechtzeitig breit genug geplant wird. Der Bebauungsplan lässt eine Anpassung in der Straßenbreite und/oder Anpassung der Ausweichbuchten zu. Der zukünftige Verkehr ist einer der größten Sorgenpunkte und es würde die Situation</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt. In der Burger Straße sind planerisch keine Ausweichbuchten vorgesehen. Die Fahrbahn soll aber von ca. 4,50 m auf 5,50 m verbreitert werden. Nur ein geringer Teil der durch das Baugebiet neu entstehenden Kfz-Bewegungen wird über die Burger Straße in Richtung Burg abgewickelt werden, so dass sich die Zahl möglicher Begegnungen mit großen landwirtschaftlichen Fahrzeugen auch in Zukunft absolut gesehen nicht wesentlich erhöht, auch wenn es Einzelfälle geben kann. Bei einem breiteren Ausbau der Burger Straße wären zwar Begegnungen mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen leichter abzuwickeln. Demgegenüber stünden aber über viele Stunden überdimensionierte Straßenräume ungenutzt. In der Folge würden die Kfz-Geschwindigkeiten steigen und somit die Verkehrssicherheit einschränken. In der Abwägung geht eine Breite von 5,50 m als sinnvoller Wert hervor, der die Begegnung mit einem landwirtschaftlichen Fahrzeug erlaubt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p><i>befrieden, hier die Straße nicht nur als Wohnstraße, sondern auch als Verbindungsstraße zu den Betrieben und dem Schnittgutplatz breiter als üblich zu denken.</i></p>	
<p>A.12.16</p>	<p><i>Landwirtschaftliche Nutzung/ Immissionen - Konfliktvermeidung</i></p> <p><i>Konflikte können zwischen zwei Parteien unterschiedlicher Meinungen und Ansichten entstehen. Eine Lösung oder gar Vermeidung erfordert jedoch das Mitwirken und „aufeinander zugehen“ beider Parteien.</i></p> <p><i>Unter Seite 11 der Begründung, Punkt 2.5 „Belange des Immissionsschutzes“ greifen Sie unterschiedliche Ansätze auf.</i></p> <p><i>Nach Norden hin beschreiben sie einen „ausreichenden“ Abstand der Bebauung zur landwirtschaftlichen Nachbarsfläche und das Vorhaben hier durch Heckenpflanzung einen „Schutz“ zu erschaffen. Dieses Vorgehen begrüßen wir. Erfahrung zeigen, dass oft Nachbarschaftskonflikte hinsichtlich Wuchshöhe- und breite und Pflege entstehen können. Ein Hinweis in der Satzung und/oder Kaufvertrag auf die Abstandsregelung zu landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich könnte zur frühen Konfliktvermeidung helfen.</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
<p>A.12.17</p>	<p><i>Im Süden rückt die Bebauung sehr nah an die landwirtschaftliche Nachbarsfläche. Hier sollte ebenfalls wie oben zur Abgrenzung eine Heckenpflanzung und entsprechende Pflege unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsregelungen eingeplant werden. Stattdessen soll ein „Pufferstreifen“ ausgewiesen werden, der nicht/weniger intensiv (?) landwirtschaftlich genutzt werden soll.</i></p> <p><i>Hierfür planen Sie zusätzlich Flächen vom Nachbargrundstück zu erwerben und aus der landwirtschaftlichen Produktion zu entnehmen. Der Flächenverbrauch steigt.</i></p> <p><i>Einen besseren Ansatz halten wir für eine Bewirtschaftungsvereinbarung mit dem betroffenen Bewirtschafter unter Einbindung des Landschaftserhaltungsverbandes (LEV). Der LEV hat sich auf Konzepte zur Einbindung von extensiver Nutzung unter naturschutzfachlichen Aspekten, und gleichzeitig Generierung von</i></p>	<p><i>Dies wird berücksichtigt.</i></p> <p><i>Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze soll von der Gemeinde ein 10 m breiter Streifen gekauft werden, der als Puffer zwischen der Landwirtschaft bzw. dem Landschaftsschutzgebiet und dem Plangebiet dienen soll. Auf dieser Fläche sollen Retentionskaskaden zum Hochwasserschutz bei Starkregenereignissen ausgebildet werden. Zur Einbindung des neuen Baugebiets und als Übergang zum Landschaftsschutzgebiet soll die Pflanzung einer lockeren Baumreihe (Abstand zw. Bäumen 8 bis 10 m) aus Obstbäumen und ggf. standortgerechten Laubbäumen am südlichen Rand der geplanten Retentionskaskaden vorgenommen werden. Dieser Vorschlag wurde bereits mit dem Landratsamt abgestimmt.</i></p> <p><i>Bei entsprechender Ausgestaltung der Retentionskaskaden mit Einsaat von standortgerechtem Saatgut, angepasster Pflege und Pflanzung der Baumreihe kann die Fläche ggf. auch in das Ökokonto der Gemeinde Stegen eingestellt werden. Die Begründung wird in dieser Hinsicht unter Ziffer 2.8 ergänzt.</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Ökopunkten spezialisiert hat. Wir empfehlen hier ein gemeinsames Konzept unter Einbindung des Bewirtschafters auszuarbeiten und gleichzeitig die Möglichkeit zu schaffen, weiterhin die wertvollen Ackerflächen zu nutzen und gleichzeitig wertvolle Lebensräume für die Biodiversität zu schaffen, Ansprechpartner ist Reinhold Treiber reinhold.treiber@lkbh.de.</p>	
A.12.18	<p>Wie eingangs bereits beschrieben sollte eine Strategie zur Konfliktvermeidung auch gegenseitigen Respekt vor der notwendigen Arbeit beinhalten. Die beschriebenen Ansätze, sind entweder indirekter Natur durch Heckenbepflanzung oder durch aktives Entgegenkommen der ansässigen Landwirte den neuen Bewohnern gegenüber (Pufferstreifen).</p> <p>Inwiefern die künftigen Anwohner und Bauherren des Baugebietes auf die Landwirtschaft Rücksicht nehmen, ist in den derzeitigen Unterlagen nicht erkennbar, konkret nicht vorgesehen. Alle Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und Immissionsminderung sind Leistungen die der Landwirt zu erbringen hat und/oder die weitere Flächen beanspruchen.</p> <p>Als wichtiges Zeichen für die Unterstützung der Betriebe, wäre ein zusätzlicher Hinweis in der Bausatzung und/oder beim Abwickeln des Kaufvertrages mit den Bauherren.</p> <p>Wir weisen hier auf den BPL Stockacker der Gemeinde Stegen, wo bereits damals vom Landratsamt der Hinweis kam, dass Lärm und Gerüche seitens der Landwirtschaft als ortsüblich hinzunehmen sind.</p> <p>Ebenso handhaben es auch andere ländlich geprägte Gemeinden, bspw. BPL Denzlinger Straße der Gemeinde Sexau. Hier ist wortwörtlich in der Bausatzung zu lesen:</p> <p>„Es wird darauf hingewiesen, dass die von den landwirtschaftlichen Grundstücken ausgehende Emissionen (Stäube, Gerüche; Lärm, Geräusche, Düngung und Abdrift bspw. von Pflanzenschutzmitteln) als ortsüblich hinzunehmen sind“.</p> <p>Ein klares und notwendiges Signal, dass auch umgekehrt die Bewohner sich der ländlichen Region bewusst sein sollen und ein Zeichen der Gemeinde, dass</p>	<p>Dies wurde bereits berücksichtigt.</p> <p>Siehe hierzu den Hinweis „Landwirtschaftliche Emissionen“ unter Ziffer 4.8 der Bauvorschriften.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p><i>diese hinter ihren regionalen, landwirtschaftlichen Erzeugern steht und deren Anliegen versteht.</i></p> <p><i>Die ortsansässigen Unternehmen und Lebensmittelerzeuger sind für die Gemeinde Stegen ein wichtiges Standbein und darüber hinaus Familientreffpunkt, Tourismus- und Freizeitziel und erhöhen damit die Attraktivität der Gemeinde. Bringen Sie das für die neuen Anwohner zum Ausdruck.</i></p>	
A.12.19	<p><i>Als ungünstig wird auch die Planung des betreuten Wohnens und Seniorenheims an den Ortsrand hin zu den landwirtschaftlichen Flächen angesehen. Für ein besseres Einbinden der Senioren und Kinder in den Ort wäre eine Planung der Anlagen zum Birkenweg hin geeigneter. Hier könnten ebenso Grünfläche geplant werden. Eine Bebauung von Wohnhäusern dann im Tausch am Ortsrand. Die Erfahrungen zeigen, dass Bewohner von Seniorenanlagen, die weniger mobil sind, Anbindungen an den Dorfkern schätzen, ebenso wie besondere Empfindlichkeiten gegenüber angrenzender landwirtschaftliche Nutzfläche haben. Zur Konflikteskalation könnte dieser Vorschlag dienen. Ansonsten ist diesen Bewohnern besonders ans Herz zu legen, dass sie mit „Blick auf die Weiden des Schwarzwaldes“ auch die ortsüblichen Immissionen durch die Landwirtschaft hinnehmen müssen.</i></p>	<p><i>Dies wird nicht berücksichtigt.</i></p> <p><i>Durch die Positionierung des Kindergartens und der geplanten Seniorenbetreuungseinrichtung im Nordosten des Plangebiets kann die F1-Grünfläche, die sich sonst für eine Bebauung nicht gut eignet, als Freifläche für den Kindergarten und für die Seniorenbetreuungseinrichtung sinnvoll genutzt werden.</i></p> <p><i>Aus verkehrlicher Sicht ist die Erschließung von der Burger Straße, die im Zuge der Erschließungsplanung auch ausgebaut werden soll, durchaus sinnvoll. Oberbirken ist hauptsächlich von Wohnnutzung geprägt, so dass der Vorteil der Nähe zum „Dorfkern“ durch eine Positionierung am Birkenweg nicht gesehen wird.</i></p>
A.12.20	<p><i>Auch im Hinblick auf die geplante Spielfläche und Grünanlage angrenzend zur Kindertagesstätte ist in den derzeitigen Unterlagen keine klare Abgrenzung zu den angrenzenden Weiden erkennbar. Um ein unbefugtes Betreten der Weidefläche zu vermeiden, die besonders während der Vegetationszeit für alle Bewohner als Schonzeit für die Weideflächen hinzunehmen ist, ist hier ebenso eine Heckenpflanzung und sichtbare, betretungsundurchlässige Abgrenzung notwendig. Auch im Hinblick auf den Schutz vor Immissionen aus der Landwirtschaft gegenüber den spielenden Kindern oder Spaziergängern.</i></p>	<p><i>Dies wird berücksichtigt.</i></p> <p><i>Die Grünfläche soll zum Schutz der Kinder und der Senioren entsprechend abgegrenzt werden. Zur Landwirtschaft hin soll eine Heckenpflanzung festgesetzt werden.</i></p>
A.12.21	<p><i>Nehmen Sie die Aktivitäten des vorherigen Gemeinderates oder anderer Gemeinden wie Sexau als positives Beispiel und setzen Sie ein Zeichen und unterstützen die Betriebe in der künftigen Arbeit. Sie können für die Gemeindeverwaltung</i></p>	<p><i>Dies wurde bereits berücksichtigt.</i></p> <p><i>Siehe hierzu den Hinweis „Landwirtschaftliche Emissionen“ unter Ziffer 4.8 der Bauvorschriften.</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p><i>selbst viel Streitpotential und Konflikte von vornherein auflösen, in dem Sie sich zu der Landwirtschaftlichen Nutzung ebenso bekennen wie neuen Bewohnern der Gemeinde. Eine Erweiterung der Bausatzung (mit Beispiel aus Sexau) ist hierfür der richtige Weg und zeigt, dass nicht nur die Landwirte Rücksicht zu nehmen haben, sondern auch umgekehrt die Anwohner, besonders neu hinzugezogene oder zukünftige Anwohner (wie die geplante Seniorenanlage) als Nachbarn der landwirtschaftlichen Nutzflächen.</i></p>	
<p>A.12.22</p>	<p><i>Verbreiterung der Burger Straße für landwirtschaftliche Fahrzeuge (3,50 m auf beiden Fahrseiten plus Puffer) oder lange und entsprechend breite Ausbuchtungen zum Ausweichen, die nicht zugeparkt werden</i></p>	<p><i>Dies wird nicht berücksichtigt.</i></p> <p><i>Ein Ausbau der Burger Straße für eine Begegnung von zwei landwirtschaftlichen Fahrzeugen mit Überbreite würde zu einer Fahrbahnbreite von über 7 Metern führen. Zwar wären solche Begegnungen dann konfliktfrei, andererseits wäre die Fahrbahn in dieser Breite über den gesamten Nutzungszeitraum betrachtet ungenutzt. Höhere Fahrgeschwindigkeit und die Nutzung des überdimensionierten Straßenraums zum Parken würden sich kaum wirkungsvoll verhindern lassen und die Verkehrssicherheit mindern. In der Abwägung gelangte man daher zu einer Breite von 5,50 m, die auch im geltenden Regelwerk (Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) für die typische Entwurfsituation „Dörfliche Hauptstraße“ empfohlen wird.</i></p>
<p>A.12.23</p>	<p><i>Ergänzung der Bausatzung unter der Auflage Emissionen der Landwirtschaft als ortstypisch und charakteristisch zu dulden</i></p>	<p><i>Dies wurde bereits berücksichtigt.</i></p> <p><i>Siehe hierzu den Hinweis „Landwirtschaftliche Emissionen“ unter Ziffer 4.8 der Bauvorschriften.</i></p>
<p>A.12.24</p>	<p><i>Dichte Abgrenzung durch Heckenbepflanzung und Umzäunung der angedachten Spielwiese für den Kindergarten, um ein Betreten der angrenzenden Weide zu verhindern. Alternativ Umplanung und bessere Integration von Kindergarten, betreutes Wohnen und Umnutzung der Spielwiese zum „Park“ für alle Bewohner von Oberbirken durch Bebauung in der künftigen Ortsmitte und nicht (wie bisher angedacht) am Ortsrand</i></p>	<p><i>Dies wird berücksichtigt.</i></p> <p><i>Die Grünfläche soll zum Schutz der Kinder und der Senioren entsprechend abgegrenzt werden. Zur Landwirtschaft hin soll eine Heckenpflanzung festgesetzt werden.</i></p>
<p>A.12.25</p>	<p><i>Umweltprüfung</i></p> <p><i>Gemäß §13b BauGB ist eine Umweltprüfung nicht notwendig, jedoch haben Sie diese trotzdem anfertigen lassen und planen eventuelle Ausgleichsmaßnahmen. Im Hinblick auf den Verlust der Biodiversität, ist dies löblich.</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.12.26	<p><i>Allerdings ist es der Landwirtschaft wichtig zu betonen, dass bei notwendigen Ausgleichsmaßnahmen oftmals zusätzlich landwirtschaftliche Nutzfläche entzogen wird und demnach die Landwirtschaft im besonderen Maß betroffen ist. Sollten sich jedoch im geplanten Baugebiet „eh-da Flächen“ und andere Möglichkeiten aufzeigen, um eine Aufwertung zu kreieren ohne weitere Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu entnehmen, so ist dieser Ansatz nur begrüßenswert. Besonders auf der ehemaligen Hofstelle oder durch die Grünanlage oder verschiedene Vorschriften in den künftigen Gärten der Bewohner gibt es viel Potential. Besonders wünschenswert sind Maßnahmen, die die Gemeinde auf öffentliche Flächen erstellt und pflegt und wodurch Ökopunkte frühzeitig erstellt und mittels Zinsen vermehrt werden können, um rechtzeitig in Bezug auf weitere Bebauung vorausschauend zu planen und denken und so langfristig auch Flächenverbrauch für die Landwirtschaft einzusparen. Diese Ökopunkte, die bspw. in diesem Bebauungsgebiet generiert werden gilt es konkret festzuhalten und zu einem späteren Zeitpunkt zielgerichtet zu verwenden. Ein anderer Ansatz ist natürlich auch gemeinsam mit den Bewirtschaftern Konzepte zu entwerfen, sollte diese die Möglichkeiten und Nutzen für sich sehen. Auch hierfür ist der LEV wichtiger Ansprechpartner.</i></p>	<p><i>Dies wird berücksichtigt.</i></p> <p><i>Innerhalb des Planungsgebiets werden auf den öffentlichen Grünflächen Festsetzungen zur Bepflanzung, naturnahen Gestaltung getroffen und Pflege.</i></p> <p><i>Südlich vom Plangebiet soll, u. a. zur Einbindung des Planungsgebiets in die freie Landschaft, ein 10 m breiter Streifen erworben und ökologisch aufgewertet werden. Dies soll dem Ökokonto der Gemeinde gutgeschrieben werden. Siehe hierzu Ziffer 2.8 der Begründung.</i></p>
A.12.27	<p><i>Die Gemeinde Stegen ist stark landwirtschaftlich geprägt. Ein Baugebiet mit solchem Ausmaß und Zuwachs hat folglich enormen Einfluss auf die Land(wirt)schaft. Im Vergleich zu sonst geplanten Baugebieten sind viele Landwirte auf uns zugekommen. Die derzeit geplante Bebauung berücksichtigt das Interesse der langjährig, ortsansässigen Landwirte nicht ausreichend. Dass hier Lösungsmöglichkeiten bestehen, haben wir ausführlich dargelegt. Wir würden uns über positive Signale der Gemeinde hierüber freuen und bitten um besondere Berücksichtigung. Sollten benannte Konfliktpotentiale nicht mit den beispielhaften Lösungswegen entschärft werden können, so wäre noch einmal ein Gespräch mit den örtlichen Landwirte dringend notwendig, um mit Ihnen gemeinsam das Für und Wider</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die Belange der Landwirtschaft wurden in die Abwägung eingestellt, siehe hierzu Ziffer 2.7 der Begründung.</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<i>der verschiedenen Möglichkeiten abzuwägen.</i>	
A.13	Gemeinde Kirchzarten (Schreiben vom 19.08.2021)	
A.13.1	<p>Hinsichtlich dem Straßenverkehr nach Burg am Wald weisen wir erneut auf die geringe Fahrbahnbreite der Mühlenstraße (Burg am Wald) bzw. Burger Straße (Oberbirken) zw. 3,5 m und 4,5 m hin. In Burg am Wald verfügt die Straße nicht über Gehwege. Es besteht ein LKW-Durchfahrtsverbot über 3,5 t.</p> <p>Vor diesem Hintergrund halten wir die Straße als Erschließungsstraße für nicht geeignet. Insbesondere für den Schwerverkehr während der Bauphase ist eine über andere Straßen verlaufende Zufahrtsstraße zu wählen.</p> <p>In der Abwägung zur Frühzeitigen Beteiligung gehen Sie mit dem Beschlussvorschlag: „Dies wird bei der Entwicklung eines Konzeptes zur Abwicklung des Baustellenverkehrs berücksichtigt“ nicht auf die Nichteignung der Erschließungsstraße ein.</p> <p>Wir bitten Sie dies entsprechend in die Planung aufzunehmen und uns weiter am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Es ist korrekt, dass die Straße nach Burg für den Schwerverkehr nicht geeignet ist. Daher wurde in der Verkehrsuntersuchung für den SV-Verkehr während der Bauphase eine andere Route gewählt.</p> <p>Für den regulären Betrieb gilt das bestehende Lkw-Durchfahrtsverbot.</p> <p>Der sonstige Pkw-Verkehr des Baugebiets wird die Mühlenstraße nur zu einem geringen Anteil nutzen (10% der gesamt prognostizierten Verkehrsmengen), da diese Streckenführung nur für eine begrenzte Zahl der Routen attraktiv ist. Eine darüber hinausgehende Beschränkung der öffentlich nutzbaren Straße ist im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens nicht möglich. In der Verkehrsuntersuchung für die Offenlage wurde nun auch eine Betrachtung der Verkehrsverträglichkeiten in Burg am Wald miteinbezogen und diese für die vorgesehenen Nutzungen bestätigt.</p>

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz (gemeinsames Schreiben vom 17.08.2021)
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation (gemeinsames Schreiben vom 17.08.2021)
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst (gemeinsames Schreiben vom 17.08.2021)
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima (gemeinsames Schreiben vom 17.08.2021)
B.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung (gemeinsames Schreiben vom 17.08.2021)
B.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulasträger (gemeinsames Schreiben vom 17.08.2021)
B.7	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 Straßenbau Nord (Schreiben vom 09.08.2021)
B.8	Vodafone BW GmbH (Schreiben vom 20.08.2021)
B.9	bnNETZE GmbH (Schreiben vom 26.07.2021)
B.10	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – ALB Abfallwirtschaft
B.11	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen
B.12	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 53.1 Gewässer I. Ordnung, Hochwasserschutz, Planung und Bau
B.13	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 4 Verkehr
B.14	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt
B.15	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 52 Gewässer und Boden
B.16	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 3 Landwirtschaft, Ländlicher Raum, Veterinär- und Lebensmittelwesen
B.17	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege
B.18	Handelsverband Südbaden
B.19	Deutsche Telekom Technik GmbH
B.20	Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht
B.21	NaBu Deutschland e.V. Dreisamtal
B.22	Landesnaturausschutzverband BW
B.23	Gemeinde St. Peter
B.24	Gemeinde Buchenbach
B.25	Gemeinde Glottertal

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.1	Bürger 1 (Schreiben vom 08.07.2021)	
C.1.1	<p>Nach den Beschlüssen zum B-plan Nadelhof in der Sitzung vom 29.06.21 sehe ich mich wieder veranlasst auf diesem Wege auf einige Punkte aufmerksam zu machen.</p> <p>Zunächst aber vielen Dank, allen Beteiligten, für die Aufnahme einzelner unserer Anregungen, wie die teilweise Beschränkung der Dachformen am südlichen und nördlichen Gebietsrand.</p> <p>Folgendes muss ich aber dringend zu bedenken geben:</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.1.2	<p>Traufhöhe bei Satteldächern und Vollgeschossproblematik (WA1-1)</p> <p>Auf Anregung eines Gemeinderates wurde die zulässige Traufhöhe der Satteldächer von 6,50 auf 7,50 m erhöht. Begründung dafür war, dass sonst das DG nicht gut nutzbar wäre und damit unwirtschaftlich. Die Traufhöhe von 6,50 m würde einem kostengünstigen Bauen entgegenstehen.</p> <p>Die Traufhöhe von 7,50 m erzeugt aber im Dachgeschoss in den allermeisten Fällen ein Vollgeschoss. Damit enthält der B-plan einen Widerspruch. Dieser birgt enormes Konfliktpotential im weiteren Verlauf, spätestens mit den Bauanträgen. Denn, bei normaler Bauform, sind entweder 2 Vollgeschosse realisierbar oder 7,50 Traufhöhe. Ist ein solcher Widerspruch im B-plan überhaupt rechtens?</p> <p>Baulich / Architektonisch ist der Konflikt nur mit hohem Aufwand zu lösen ist. Die 7,50 m TH sind nur möglich, entweder a) mit deutlich überhöhten EG- und OG-Geschosshöhen oder b) mit Rücksprüngen im Dachgeschoss. Durch beides würde aber das o. g. Argument für die Erhöhung der Traufhöhe, (kostengünstiges Bauen), ad absurdum geführt, denn bei a) verschwindet die höhere TH teilweise in EG und OG, durch die höheren Vollgeschosse steigen jedoch die Baukosten. Bei b) sind, durch die Rücksprünge, ebenfalls deutlich höhere Baukosten zu erwarten als z. B. mit 6,50 TH und Gauben. Und im Übrigen</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Traufhöhe wird für Satteldächer auf 6,5 m festgesetzt.</p>

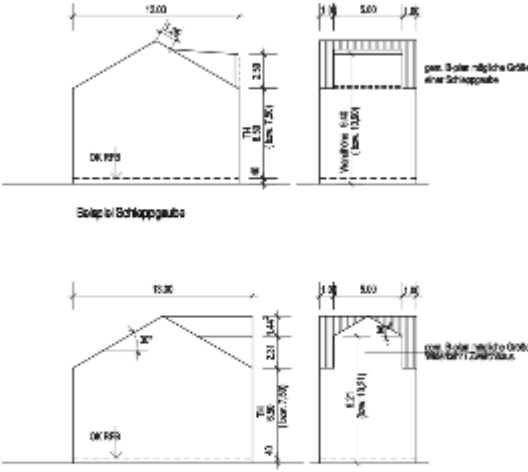

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag																																																
	<p>vergrößert die Anhebung um 1 m das Bauvolumen um ca. 10 % und erhöht damit auch die Kosten entsprechend.</p> <p>Es liegt ja gerade in der Natur eines Nicht-Vollgeschosses, dass dieses deutlich weniger nutzbar sein soll, als ein Vollgeschoss. Siehe dazu <u>Anlage 1 und 2</u>.</p> <p>Die Traufhöhe ist ein sehr gewichtiges Instrument in den Bebauungsvorschriften des B-planes. Der Vorschlag der Erhöhung um 1 m hätte zunächst eingehend geprüft und die Konsequenzen dargestellt werden müssen, anstelle spontan und gegen die Empfehlung der Stadtplanerin darüber abzustimmen.</p>																																																	
<p>C.1.3</p>	<p>Vergleich Traufhöhe bei anderen Baugebieten:</p> <p>Das o. g. Argument, dass mit einer Traufhöhe von 6,50 m das Dachgeschoss unwirtschaftlich, bzw. schlecht nutzbar sei, wird durch die Praxis widerlegt.</p> <p>Dazu hier Beispiele aus B-Plänen der Umgebung zum Vergleich:</p> <table border="0" data-bbox="319 1160 794 1370"> <tr> <td>Oberbirken Birkenweg</td> <td>2 VG</td> <td>TH 6,50</td> <td>ab OK Straße</td> </tr> <tr> <td>Oberbirken Schulstraße</td> <td>2 VG</td> <td>TH 6,80</td> <td>ab OK Straße</td> </tr> <tr> <td>Stoßacker (Innenbereiche)</td> <td>2 VG</td> <td>TH 6,25</td> <td>ab OK EG</td> </tr> <tr> <td>Großacker neu (Teilbereiche)</td> <td>2 VG</td> <td>TH 6,50</td> <td>ab OK Straße</td> </tr> <tr> <td>Hauptstraße</td> <td>2 VG</td> <td>TH 7,00</td> <td>ab ?</td> </tr> <tr> <td>Asematten Zarsen</td> <td>2 VG</td> <td>TH 6,50</td> <td>ab OK Straße</td> </tr> <tr> <td>Kirchzarten Kurhaus (Teilber.)</td> <td>2 VG</td> <td>TH 7,20</td> <td>ab OK Straße</td> </tr> <tr> <td>Prigenhof Buchenbach</td> <td>2 VG</td> <td>TH 6,00</td> <td>ab OK Straße</td> </tr> <tr> <td>Eschmenten FR-Kappel</td> <td>2 VG</td> <td>TH 6,50</td> <td>ab OK Gelände</td> </tr> <tr> <td colspan="4"> </td> </tr> <tr> <td>Beschluss Nadelhof:</td> <td>2 VG</td> <td>TH 7,50</td> <td>ab RFB EG</td> </tr> <tr> <td>bzw. (* zulässiger Sockel 0,40m)</td> <td></td> <td>TH 7,80</td> <td>ab OK Straße</td> </tr> </table> <p>In allen o. g. bestehenden Baugebieten sind die DGs als Nichtvollgeschosse gut und wirtschaftlich nutzbar. Diese Liste ist erweiterbar.</p> <p>Außerdem ist die Ansichtsfläche eines Einfamilienhauses mit einer Traufhöhe von 7,90 m ab OK Straße, (ggf. + Gauben, siehe 4.), völlig unverhältnismäßig massiv und widerspricht den Zielen des Aufstellungsbeschlusses. Vergleichen Sie das z. B. mit den neuen Häusern in der Schulstraße. Die Traufhöhen der Häuser in WA1-1 wären mit 7,90 m ab OK Str. nochmal um 1,10 m höher!</p>	Oberbirken Birkenweg	2 VG	TH 6,50	ab OK Straße	Oberbirken Schulstraße	2 VG	TH 6,80	ab OK Straße	Stoßacker (Innenbereiche)	2 VG	TH 6,25	ab OK EG	Großacker neu (Teilbereiche)	2 VG	TH 6,50	ab OK Straße	Hauptstraße	2 VG	TH 7,00	ab ?	Asematten Zarsen	2 VG	TH 6,50	ab OK Straße	Kirchzarten Kurhaus (Teilber.)	2 VG	TH 7,20	ab OK Straße	Prigenhof Buchenbach	2 VG	TH 6,00	ab OK Straße	Eschmenten FR-Kappel	2 VG	TH 6,50	ab OK Gelände	 				Beschluss Nadelhof:	2 VG	TH 7,50	ab RFB EG	bzw. (* zulässiger Sockel 0,40m)		TH 7,80	ab OK Straße	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Traufhöhe wird für Satteldächer auf 6,5 m festgesetzt.</p>
Oberbirken Birkenweg	2 VG	TH 6,50	ab OK Straße																																															
Oberbirken Schulstraße	2 VG	TH 6,80	ab OK Straße																																															
Stoßacker (Innenbereiche)	2 VG	TH 6,25	ab OK EG																																															
Großacker neu (Teilbereiche)	2 VG	TH 6,50	ab OK Straße																																															
Hauptstraße	2 VG	TH 7,00	ab ?																																															
Asematten Zarsen	2 VG	TH 6,50	ab OK Straße																																															
Kirchzarten Kurhaus (Teilber.)	2 VG	TH 7,20	ab OK Straße																																															
Prigenhof Buchenbach	2 VG	TH 6,00	ab OK Straße																																															
Eschmenten FR-Kappel	2 VG	TH 6,50	ab OK Gelände																																															
Beschluss Nadelhof:	2 VG	TH 7,50	ab RFB EG																																															
bzw. (* zulässiger Sockel 0,40m)		TH 7,80	ab OK Straße																																															
<p>C.1.4</p>	<p>Regelungen im B-plan-Entwurf für die Dachgauben</p> <p>Ziel der Festlegungen sollte sein, dass sich die Gaube(n) dem Hauptdach unterordnen, sich in dieses integrieren. Dies ist bei Ausschöpfung der aktuellen Festlegungen nicht der Fall. Die mögliche Breite</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Um eine gute Ausnutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen, soll eine Durchbrechung der Traufe möglich sein. Auf das Maß von 5,0 m für die Breite der Dachaufbauten wird vor allem im Hinblick auf den Geschosswohnungsbau festgehalten.</p>																																																

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>von 5,0 m und Abständen an den Ortgängen von mind. 1,0 m erlaubt z.B. eine durchgehende Gaube auf bis 71% der Gebäudebreite (bei 7,0 m Hausbreite). Und durch die mögliche Höhe TH Gaube von TH + 2,50 m entsteht, an über 2/3 der Hausbreite eine Traufhöhe von 10,0 m (TH 7,50 + 2,50), bzw. von 9,0 m bei TH 6,50. Zur Verdeutlichung siehe beiliegende Darstellung <u>Anlage 3</u>.</p> <p>Zwar wird eine solche Gaubengröße zu meist an der Vollgeschossprüfung scheitern, doch sollte unabhängig davon eine entspr. Regelung die Verhältnismäßigkeit der Gauben gewährleisten, wie in zahlreichen anderen B-plänen auch.</p> <p>Auch fehlt m. E. eine Regelung der Dachneigungen von Schleppegauben. Ab welcher Neigung ist es eine Schleppegaupe und keine Flachdachgaupe, 3°, 10°, 15°? Vergleiche dazu B-plan Stockacker.</p> <p>Auch das Verhältnis der Dachneigungen Schleppegaupe zu Hauptdach sollte definiert sein. Vergleiche zum Bsp. B-pläne Großacker oder Birkenweg (Gauben nur bei steileren Dächern erlaubt).</p> <p>Weiter sollte m. E. klargestellt werden, ob/dass, bzw. wie weit, die Gaubenfront hinter der Außenwand zurücksitzen muss, und ob/dass die Traufe davor durchgehen muss. Nach meiner Erfahrung ein häufiger Konfliktpunkt. Insbesondere bei Widerkehren/Zwerchhäusern, also bei durchgehender Außenwand kann mit der o. g. Regelungen Gaubengröße/Höhe die Traufhöhe des Hauptdaches weitgehend umgangen werden.</p>	<p>In der Aufzählung der zulässigen Dachaufbauten werden auch Flachdachgauben aufgenommen. Die Dachneigungen für Flachdach- und Schleppegauben müssen also nicht näher definiert werden. Außerdem wird klargestellt, dass Dachaufbauten erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig sind. Die ergänzte örtliche Bauvorschrift lautet wie folgt:</p> <p><i>Dachaufbauten sind in Form von Flachdach-, Schlep-, Giebel- oder Dreiecksgauben sowie Dacheinschnitte (Loggien) bis jeweils maximal 5,00 m Breite (horizontal ohne Dachüberstand gemessen) bei Dachneigungen ab 30° zulässig. Dies gilt auch für Widerkehren und Zwerchhäuser. Es ist nur eine Gaubenform pro Dachfläche zulässig. Giebel- und Dreiecksgauben müssen mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zu den Ortgängen (seitliche Dachbegrenzungskante) sowie zueinander muss mindestens 1,00 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche, muss mindestens 1,25 m betragen. Bei Herstellung einer Widerkehr kann auf den oberen Abstand verzichtet werden.</i></p> <p>[Änderungen hervorgehoben]</p>
C.1.5	<p>Mögliche Wandhöhen bei Flachdächern</p> <p>Auch mit der (sehr zu begrüßenden) Begrenzung auf 2 Vollgeschosse in WA2 sind weiterhin, bei der Ausführung mit Flachdächern, durchgehende dreigeschossige Wandhöhen möglich. (Vergleiche Darstellung in der Begründung zum B-plan Punkt 3.3). Üblicherweise werden bei dieser Bauform die im obersten Geschoss (Nichtvollgeschoss) erforderlichen Rücksprünge an den Südseiten als Dachterrassen ausgeführt. So dass beispielsweise an der Ecke Burger Str. - Privatweg, nach wie vor, eine Situation möglich ist, wie in <u>Anlage 4</u> dargestellt. Es sollten Regelungen</p>	<p>Dies wird dahingehend berücksichtigt, dass für Attikageschosse im 2. Obergeschoss Rücksprünge von mindestens 0,5 m an allen Seiten festgesetzt werden.</p> <p>Flachdächer und flach geneigte Dächer sollen in Teilbereichen des Plangebiets weiterhin möglich sein, um den Grundstückseigentümern mehr Spielräume in der Gebäudeplanung zu eröffnen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>getroffen werden, die solche Härten ausschließen.</p> <p>Durch ein komplettes Ausschließen von Flachdächern, wie von mir wiederholt angeregt, werden diese Probleme ein für alle Mal und wie selbstverständlich ausgeschlossen. In fast allen EFH-Baugebieten der letzten Jahre in der Umgebung sind Flachdächer ebenfalls ausgeschlossen. Und übrigens wurden die Neubauten der o. g. Stelle auch in der 3-D-Präsentation mit Satteldächern dargestellt, wohl aus gutem Grund.</p>	
C.1.6	<p>3-D-Darstellung</p> <p>Eine 3-D-Darstellung ist grundsätzlich zu begrüßen. Jedoch sollte dann</p> <p>a) die bestehende Bebauung, insbesondere die direkte Nachbarschaft des Baugebiets, einigermaßen richtig dargestellt sein. Dies ist hier oft nicht der Fall. Siehe zum Beispiel Haus Burger Str. 6 (Ecke Burger Str. -Privatweg). Das dortige Haus hat tatsächlich ca. 4 m Traufhöhe und ca. 45° Dachneigung. Dargestellt ist ein etwa zweigeschossiges Haus mit flachgeneigtem Dach, welches sogar höher erscheint als die gegenüber liegenden Neubauten in WA2, <u>siehe Anlage 5</u>. Weitere Beispiele für viel zu große Gebäudehöhen in der Darstellung sind Bestand Birkenweg 6 und gegenüber, Birkenweg Südseite, Bestand Heilerhof, Bestand Oberbirken 11-21 (Nordseite der Straße),...</p> <p>Das wundert umso mehr, betonte doch Herr Mock vor seiner Präsentation am 29.06. ausdrücklich, dass die Maße der benachbarten Gebäude aufgenommen wurden.</p> <p>b) In dem öffentl. gezeigten 3-D-Film werden fast ausschließlich Vogelperspektiven gezeigt. Diese haben zur Beurteilung des Baugebietes wenig Aussagekraft. Von großer Relevanz wären Einstellungen aus Fußgängerperspektive im Zusammenhang mit der realistisch dargestellten bestehenden Bebauung.</p> <p>c) Es ist ja anzunehmen, dass die meisten Gebäude die Maximalmaße gem. B-plan ausnutzen werden, bzw.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde der städtebauliche Entwurf überarbeitet und die Dichte, vor allem im nördlichen Teilbereich, stark reduziert. Eine Überarbeitung des 3D-Modells ist nicht vorgesehen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>diesen nahe kommen werden. Also sollten die Neubauten auch mit entsprechenden Maßen dargestellt werden. Beispielsweise haben aber die dargestellten Satteldachhäuser der südlichen Reihe, (links und rechts der neuen Straße), sehr niedrige Traufhöhen. Die Höhe Dachrinne liegt sogar unter der Fenstersturzhöhe OG. Eine solche Ausführung ist bei 2 Vollgeschossen unrealistisch und unsinnig, lässt aber die Neubauten in der Darstellung harmloser erscheinen.</p> <p>Eine Darstellung, die zur Prüfung der Verträglichkeit des Baugebietes herangezogen wird, kann ihren Zweck nur erfüllen, wenn sie einigermaßen den Tatsachen entspricht. Siehe Begründung zum B-plan Punkt 4.1, erster Absatz.</p>	
C.1.7	<p>Zusammengefasst erhebe ich folgende Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Traufhöhe bei Satteldächern maximal 6,50, (siehe 1. und 2.). • Deutlich stärkere Begrenzung der Gaubengrößen, (siehe 3.) • Ausschließlich Satteldächer oder versetzte Pultdächer im ganzen Baugebiet, nicht nur an 2 Rändern, (siehe 4.) 	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Traufhöhen für Satteldächern werden auf 6,5 m festgesetzt. Die Gaubengrößen sollen aber nicht stärker begrenzt werden, um eine sinnvolle Ausnutzung der Dachgeschosse zu ermöglichen. Im Plangebiet sollen auch Flachdächer und flach geneigte Dächer in bestimmten Bereichen zulässig sein, um den Grundstückseigentümern Spielräume zu eröffnen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von Anlagen	Beschlussvorschlag
	<p style="text-align: center;">Anlage 1</p> <p style="text-align: center;">B-Planentwurf Nadelhof Stand 01.07.2021 Vollgeschossplanung 1 Markus Pöhner, Architekt, Stegen</p> <p style="text-align: right;">M. 1:200 04.07.2021</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p style="text-align: center;">Anlage 2</p> <p style="text-align: center;">B-Planentwurf Nadelhof Stand 01.07.2021 Vollgeschossplanung 2 Markus Pöhner, Architekt, Stegen</p> <p style="text-align: right;">M. 1:200 04.07.2021</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p style="text-align: right;">Anlage 3</p>  <p style="text-align: center;">Beispiel Schräppauke</p> <p style="text-align: center;">Beispiel Wiesekehr</p> <p style="text-align: center;">Wände sind nach den mit den einzelnen Regelungen in 3.4.2.1e völlig anerkannt üblichen Bauverfahren bzw. Mischbauweise möglich.</p> <p style="text-align: center;">D-Planenevul Nadelhof Stand 01.07.2021 Mögliche Bauabgang über dem B-plan Markus Pfäber, Architekt, Stegen</p> <p style="text-align: right;">M 1:200 04.07.2021</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p style="text-align: center;">Anlage 4</p>  <p style="text-align: center;">WA2 Nordseite Beispiel</p> <p style="text-align: center;">Auch nach dem aktuellen Stand sind diese Wandhöhen bei WA2 zulässig. (Rücksprünge DG an Südseite des Neubaus)</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>


Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	 <p data-bbox="675 412 788 450">Anlage 5</p> <p data-bbox="277 1048 762 1115">Bestandsgebäude sind wesentlich höher dargestellt als in Realität</p>	<p data-bbox="826 376 1246 409">Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p data-bbox="197 1167 651 1227">C.2 Bürger 2 (Schreiben vom 27.07.2021)</p>	<p data-bbox="197 1240 810 1361">C.2.1 Aus eigenem Antrieb aus Klimaschutzgründen und als Wohnkosten-Einsparung schlage ich 100 % Solar für Wärme und Strom vor.</p> <p data-bbox="309 1379 810 1686">Die Sonne (durch versch. Techniken) ist nicht nur überall möglich und die beste bezüglich Klimaschutz, Ressourcenschonung, Wohnkosten-Reduzierung, Versorgungssicherheit, Transportwege, regionale Wertschöpfung, Preisstabilität, Wartungs- und Reparatur-Kosten, Langlebigkeit, Sparsuch und Friedenssicherung, sondern auch die kostengünstigste aller Möglichkeiten.</p> <p data-bbox="309 1704 810 1910">Diese Aussagen sind nicht nur von namhaften (Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme) Gutachten beständig, sondern auch von zahlreichen Praxisbeispielen und Firmen, die diese Systeme entwickeln, herstellen verkaufen und installieren.</p> <p data-bbox="309 1928 810 2045">Kosten-Beispiel für zentrale, dezentrale und gemischte Systeme Gas oder Pellets Vollkosten (für Investition und Betrieb) ca. 0,21 - 0,25 €/ kWh</p>	<p data-bbox="826 1240 1246 1274">Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p data-bbox="826 1292 1442 1473">Die PV-Pflicht gilt unabhängig vom Bebauungsplan. Im Bebauungsplan sollen in dieser Hinsicht keine weiteren Regelungen formuliert werden. Weiteres kann im Vergabeverfahren, auf Baugenehmigungsebene und/oder in der Ausführung festgelegt und umgesetzt werden.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>100 % Solar Vollkosten für Wärme und Strom 0,15 - 0,18 €/kWh</p> <p>Gerne mache ich ein entsprechendes Konzept (freiwillige Spende an den Förderverein willkommen), was von einem Ing. Büros geprüft und gegebenenfalls im Detail ausgearbeitet werden kann.</p> <p>Haben Sie Mut, das Risiko ist klein, der Erfolg sicher!</p> <p>Für weitere Gespräche stehe ich zu Verfügung und freue mich auf Ihr Interesse.</p>	
C.3	<p>Bürger 3 (Schreiben vom 18.07.2021)</p>	
C.3.1	<p>Offener Brief:</p> <p>Wir alle erfahren im Moment hautnah was passiert, wenn nicht endlich umgedacht wird. Stück für Stück zerstören wir unsere Umwelt. Bewusst und unbewusst. Beim Neubaugebiet Nadelhof in Oberbirken geschieht es bewusst. Ökologische und umweltpolitische Gesichtspunkte werden in den Hintergrund gestellt.</p> <p>Klimaneutralität kein Thema! Weitere Fahrwege kein Thema! Umweltneutrales Heizkonzept kein Thema!</p> <p>Die Gemeinde Stegen rühmt sich für den Einsatz für die Umwelt und zerstört diese in einer Art und Weise, die alle guten Initiativen unglaublich macht. Stoppen Sie diesen Irrsinn und überdenken Sie ihr Handeln, denn es kann so nicht weitergehen. Es gibt genügend Beispiele, wie umweltneutral gebaut werden kann, wie Baugebiete CO2 bindend erstellt werden können.</p> <p>Umso mehr erschüttert es mich, wie Sie bei der Planung dieses Baugebietes vorgehen.</p> <p>Deshalb habe ich mich entschieden, gegen diesen Bebauungsplan in den Widerspruch und den Klageweg zu gehen. Es kann so nicht mehr weitergehen. Ganz abgesehen von den massiven Fehlern, die in diesem Bebauungsplanentwurf vorhanden sind.</p> <p>Wir alle müssen uns dem Klimawandel stellen und wir alle müssen Konsequenzen ziehen. Ziehen Sie sie auch. Es wird Zeit, denn wir zahlen jetzt schon dafür und</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die natur- und artenschutzrechtlichen Belange wurden gemäß den aktuell geltenden Vorschriften in die Abwägung eingestellt und abgearbeitet. Entsprechende Festsetzungen zum Artenschutz, zur Durchgrünung des Plangebiets und zum Schutz des Grundwassers und des Bodens konnten im Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p>Aufgrund fehlender Rechtsgrundlage sind Themen, wie z. B. ein zentrales Heizkonzept, kein Gegenstand des Bebauungsplans, können jedoch im Vergabeverfahren oder in der Ausführung berücksichtigt werden.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	unsere Kinder werden für unser Handeln noch mehr leiden.	
C.4	Bürger 4 (Schreiben vom 30.07.2021)	
C.4.1	<p>In der GR Sitzung am 29.06.2021 wurde die Traufhöhe für die Häuser der ersten Reihe im nördlichen und südlichen Bereich von 6,50 m auf 7,50 m erhöht mit der Begründung, dass die künftigen Bauherren bei einer Traufhöhe von 6,50 m teure Gauben einbauen müssten, um die Wohnfläche voll auszunutzen.</p> <p>Nach Rücksprache mit 4 Architekten sagten die Architekten jedoch alle im Ergebnis dasselbe. Dass es von den Kosten her keine Rolle spielt, ob man eine Gaube einbaut oder eine um 1 m erhöhte Traufhöhe, wenn der Bauherr eine kleine Gaube einbauen würde, käme es sogar kostengünstiger.</p> <p>Ebenfalls wurde in dieser Sitzung auch beschlossen, dass in keinem der DHH eine Einliegerwohnung sein darf und auch nicht vermietet werden darf, da das Verkehrsaufkommen dann zu hoch wäre.</p> <p>Die DHH sind so vorgesehen, dass bei einem Außenmaß von ca. 8 x 12 m, die Häuser dann eine Wohnfläche von 160 - 170 qm haben werden, je nach Planung. Das ist völlig ausreichend für eine Familie, dafür benötigt man keine zusätzlichen Gauben oder gar eine erhöhte Traufhöhe von 7,50 m.</p> <p>Das Baugebiet soll bezahlbaren Wohnraum für junge Familien schaffen. Dafür werden viele Familien das L-Bank Förderprogramm, Z 15 Darlehen beantragen. Hierbei ist z.B. eine Voraussetzung, dass eine Familie von 4 Personen nicht mehr als 160 qm Wohnraum bauen darf.</p> <p>Ebenso sollte der Grundsatz der Nachhaltigkeit auch eine große Rolle spielen.</p> <p>Die Kinder ziehen ca. nach 15-20 Jahren aus, dann steht das Haus zur Hälfte leer, da auch nicht vermietet werden darf.</p> <p>Somit ist es unsinnig, die Traufhöhe auf 7,50 m zu erhöhen, von dem städtebaulichen Eindruck ganz zu schweigen.</p> <p>Bitte setzen Sie die Traufhöhe wieder wie von der Planerin Frau Burg vorgesehen, auf 6,50 m fest.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Traufhöhe für stark geneigte Dächer wird auf 6,5 m festgesetzt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.4.2	<p>Kindergarten im Baugebiet</p> <p>Im Baugebiet ist ein eingeschossiger Kindergarten mit Plätzen für 40 Kinder vorgesehen.</p> <p>Die Eltern mit Ihren Kindern müssen dann alle durch die sehr schmalen Straßen in Oberbirken fahren, wo es auch keinen Gehweg gibt, somit eine große Gefahrenstelle.</p> <p>Da die meisten Eltern berufstätig sind, bringen Sie natürlich ihre Kinder mit dem Auto zum Kindergarten, da Sie danach zur Arbeit fahren. Das kann ja jetzt bereits beim Kindergaren Stegen-Ort beobachtet werden.</p> <p>Da im Baugebiet 79 Wohneinheiten vorgesehen sind, ist davon auszugehen, dass diese 40 Plätze bereits durch den Zuzug vergeben werden könnten.</p> <p>Die dann freiwerdenden Wohnungen werden jedoch auch wieder an Familien mit Kindern vermietet werden, sodass man dann von einem höheren Bedarf ausgehen muss.</p> <p>Da ein Kindergarten für die Zukunft geplant wird, sollte hier auch die Planung zukunftsgerichtet sein und der Bedarf dann auch gedeckt werden können, da die Gemeinde hier ja auch sehr hohe Investitionen tätigen muss, die letztendlich die Bürger von Stegen bezahlen müssen. Es ist ein großes Ansinnen der Landesregierung, dass flächenschonend gebaut wird, daher sollte hier ein anderer Standort gewählt werden.</p> <p>Somit würde es sich anbieten, dass wenn ein neuer Kindergarten gebaut wird, dieser zweistöckig gebaut wird, damit eine größere Ausnutzung möglich wird.</p> <p>Als Standort käme hier die Festwiese in Frage. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde, Es sind überall Geh- und Radwege vorhanden, eine gute Verkehrsanbindung mit dem Auto wäre auch gegeben und direkt in unmittelbarer Nähe befindet sich die Schule und der andere Kindergarten. Er würde somit zentral liegen und böte Fläche für einen weiteren Ausbau von Kindergartenplätzen.</p>	<p>An dem vorgesehenen Standort für einen Kindergarten im Plangebiet wird festgehalten. Die Gemeinde ist bestrebt, in allen Ortsteilen eine angemessene Infrastruktur für die Bevölkerung zu sichern.</p> <p>Der vorgeschlagene Standort auf der Festwiese wird von der Gemeinde als nicht geeignet erachtet. An dieser Stelle soll weiterhin die Trennung zwischen Stegen Kernort und Unterbirken bestehen bleiben, damit Unterbirken seinen historischen Weilercharakter nicht verliert. Außerdem soll die Festwiese weiterhin als solche genutzt werden können.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.4.3	<p>Entwässerung des Regenwassers</p> <p>Das geplante Bebauungsgebiet liegt am Fuße des Holzbergs und es ist bekannt, dass heute schon bei Starkregen große Wassermassen von dort oben in Richtung Oberbirken abfließen und zu Überschwemmungen führen können.</p> <p>Das Büro itp, das hierfür alle Untersuchungen und Prüfungen vornahm, stellte in der Präsentation dann das Ergebnis so vor, dass das gesamte Regenwasser aus Oberbirken (bestehende Altbebauung und künftige Neubebauung) dann künftig in den Eschbach und den Rechtenbach abgeleitet wird.</p> <p>Hier sollte zwingend eine zweite Überprüfung stattfinden, da jetzt schon sowohl der Rechtenbach als auch der Eschbach immer wieder über die Ufer tritt.</p> <p>Gerade auch am Tage der Gemeinderats-sitzung (29.06.21) wurde von einem Bürger berichtet, dass heute die Feuerwehr in Oberbirken war, um Wasser abzupumpen.</p> <p>Die Bilder davon sind diesem Schreiben beigefügt.</p> <p>Gerade auch im Hinblick auf die Starkregenfälle der letzten Woche, sollte hier nochmals eine Überprüfung stattfinden.</p>	<p>Es muss unterschieden werden zwischen lokalem Starkregen, der direkt das Baugebiet Nadelhof betrifft und dem Hochwasser aus dem Rechtenbachtal. Im Rahmen der Starkregenanalyse wurde lediglich Ersteres untersucht, d. h. der lokale Starkregen und dessen Auswirkungen auf das Plangebiet und auf die umgebende Bebauung.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt auch eine Untersuchung des Hochwassers aus dem Rechtenbachtal in Auftrag zu geben, woraus sich auch konkrete Maßnahmen zur Hochwasserrisikominimierung ergeben werden. Dies ist jedoch kein Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans und soll deswegen außerhalb des Bauleitplanverfahrens durchgeführt werden.</p> <p>Da eine Rückhaltung und eine Drosselung vorgesehen sind, ist die geplante Ableitung in den Eschbach und in den Rechtenbach auch vor der Umsetzung von Maßnahmen zur Hochwasserrisikominimierung als vertraglich einzustufen.</p>
C.4.4	<p>Außerdem wurden vom Gemeinderat ursprünglich 66 Wohneinheiten beschlossen, mittlerweile sind wir bei 79 WE angekommen. Es gibt jedoch im gesamten Baugebiet Nadelhof keine Ausweisung von Spielplätzen.</p> <p>Da das Baugebiet bezahlbarer Wohnraum für junge Familien bieten soll, sollte auch dann ein Spielplatz vorgesehen werden.</p>	<p>Die Anzahl der Wohnungen im Plangebiet ist im Vergleich zur Offenlage reduziert worden. Im Bereich der F1-Fläche bzw. in Verbindung mit dem Kindergarten ist die Realisierung eines Spielplatzes vorgesehen und im Bebauungsplan zulässig. Von wem und in welchem Rahmen dieser genutzt werden kann, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans und kann zu einem späteren Zeitpunkt entschieden und entsprechend geregelt werden.</p>
C.4.5	<p>In der Zusammenfassung erhebe ich folgende Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Traufhöhe bei Satteldächern max. 6,50 m • Kindergarten Neubau auf der Festwiese • erneute Überprüfung der Entwässerung des Regenwassers • Ausweisung eines Spielplatzes 	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Traufhöhe der Satteldächer wird auf 6,5 m festgesetzt. An dem Standort des Kindergartens wird festgehalten. Das Entwässerungskonzept und die Starkregenanalyse werden mit dem überarbeiteten städtebaulichen Entwurf in Einklang gebracht. Die Realisierung eines Spielplatzes ist grundsätzlich möglich, der Rahmen dafür ist jedoch außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu klären.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
C.5	<p>Bürger 5 (Schreiben vom 20.08.2021)</p>	
C.5.1	<p>Wir haben während des Entwicklungsprozesses des geplanten Baugebietes bereits mehrfach direkt mit Ihnen diskutiert oder uns in den Sitzungen des Gemeinderates zu einzelnen Problemfeldern hinsichtlich der Umsetzung der Bebauung geäußert. Es ist uns ein Anliegen, im Zuge der Offenlegung des Baubauungsplanes nochmals unsere Bedenken und Argumente zu artikulieren.</p> <p>Entgegen unserer ursprünglichen Forderungen hat die Gemeinde Stegen beharrlich an der Entwicklung des Baugebietes „Nadelhof“ festgehalten. Aus der Standortalternativenprüfung geht unseres Erachtens klar hervor, dass sich die gemeindeeigene Festwiese am Stockacker aus versorgungs- und verkehrstechnischen Gründen bei Weitem besser als Infrastruktur für ein Baugebiet eignen würde. Es geht uns nicht um „die Verbauung unserer Aussicht“, sondern in Oberbirken werden ohne Not landwirtschaftliche Flächen, wertvolle Naherholungsareale (Dreisamtal-Radweg...), Nischen für seltene Tiere usw.</p>	<p>Der genannte Standort auf der Festwiese wird von der Gemeinde als nicht geeignet erachtet. An dieser Stelle soll weiterhin die Trennung zwischen Stegen Kernort und Unterbirken bestehen bleiben, damit Unterbirken seinen historischen Weilercharakter nicht verliert. Außerdem soll die Festwiese weiterhin als solche genutzt werden können. Die sonstigen genannten Themen (landwirtschaftliche Belange, Natur- und Artenschutz, Verkehr) wurden in die Abwägung eingestellt und entsprechend abgearbeitet.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>einem öffentlich nicht ausreichend dargestellten Bedarf geopfert.</p> <p>Grundlage unserer Argumentation soll ein Fazit des Büros „fsp“ vom 5.4.2019 im Rahmen der Standortalternativenprüfung sein:</p> <p><i>„Nadelhof stellt Ortsarrondierung dar und fügt sich, eine dörflich angepasste Struktur vorausgesetzt, gut in Siedlungsstruktur ein.</i></p>	
C.5.2	<p>Entgegen der ursprünglichen Planungen und Versprechen der Gemeinde Stegen wurde mit jedem Planungsschritt die Anzahl der Wohneinheiten erhöht. Aus ursprünglich 60 Wohneinheiten, die in frühen Planungsschritten vorgesehen waren, sind nun >75 Einheiten geworden! Allein aus verkehrstechnischer Sicht ist diese massive Erhöhung im Weiler Oberbirken nicht angepasst, zumal ein schlüssiges innerort-orientiertes Verkehrskonzept bislang nicht vorgelegt werden konnte.</p> <p>Entgegen der ursprünglichen Orientierung an eine ortsübliche dörfliche Bebauung sind im Bebauungsplan Gebäudevarianten (Pultdach, Flachdach) aufgeführt, die bislang weder in Ober- noch in Unterbirken vorzufinden sind. Allein die Traufhöhengestaltung mit 6,50 m stellt für die vorhandene Bebauung eine Sonderhöhe dar. Obwohl in einer früheren Gemeinderatssitzung eine Festlegung von 6,50 m festgesetzt war und von Frau Burg von der fsp dies auch vehement verteidigt wurde, ist auf der Basis eines Spontanantrages diese durch Gemeinderatsbeschluss sogar noch um einen weiteren Meter auf 7,50 m neu festgelegt worden.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>In der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander, hat die Gemeinde entschieden, den städtebaulichen Entwurf zu überarbeiten und die Anzahl der Wohneinheiten, vor allem im nördlichen Teilbereich, zu reduzieren. Aufgrund von diesem Kompromissvorschlag wird der Bebauungsplanentwurf angepasst und eine erneute Offenlage durchgeführt. Im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf wird für steil geneigte Dächer eine Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt.</p> <p>Flachdächer und flach geneigte Dächer sollen in Teilbereichen des Plangebiets zulässig sein, um den einzelnen Grundstückseigentümern Spielräume in der Ausgestaltung ihrer Wohngebäude zu eröffnen.</p>
C.5.3	<p>Entgegen der aktuellen Tendenz der Gemeinde Stegen, das Bebauungsgebiet mit der Überplanung des momentanen Gebietes des Nadelhofes zu versehen, ist nirgendwo im Bebauungsplan festgehalten, wie lange der Eigentümer des Nadelhofes sich an die Festlegungen zu halten hat.</p>	<p>Die im Bebauungsplan getroffenen Festlegungen sind sowohl für den Bereich des bestehenden Nadelhofes als auch für alle anderen Bereiche unbefristet gültig.</p>
C.5.4	<p>Fazit: In der Entwicklung des Baugebietes „Nadelhof“ wurden eklatante Fehlentscheidungen in der Gemeindestruktur-entwicklung vorgenommen. Eine Rückorientierung auf die ursprünglich intendierten Dimensionen hinsichtlich des Umfangs und der baulichen Vorschriften wird dringend gefordert.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Nach Offenlage hat eine Reduzierung der Dichte und der Gebäudehöhen stattgefunden.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.5.5	Ausdrücklich bedanken möchten wir uns, dass die Gemeinde uns unterstützt hat einen Grünstreifen von 8 m hinter unseren Grundstücken zu erwerben!	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.6 Bürger 6 (Schreiben vom 17.08.2021)		
C.6.1	<p>Als Zugezogene im Herbst 2015 hatten wir im Zuge der Familienzusammenführung die Möglichkeit, in Oberbirken eine neue Heimat zu finden.</p> <p>Als Ruheständler genießen wir die ländliche Idylle des kleinen Wohnweilers Oberbirken, umgeben von weiten Grünflächen, fruchtbaren Feldern und ausgedehnten Waldgebieten.</p> <p>Wir schätzen das landschaftlich reizvolle Dreisamtal und freuen uns, innerhalb kurzer Zeit die Höhen des südlichen Hochschwarzwaldes zu erreichen und in der nahe gelegenen Schwarzwald - Metropole Freiburg Stadtluft schnuppern zu können.</p> <p>Der Verkauf des landwirtschaftlichen Anwesens NADELHOF löst große Veränderungen für den Weiler Oberbirken aus, was uns als Bewohner an der Ecke Reichlegasse / Schulstraße bewegt, Stellung zu der geplanten Bebauung zu nehmen.</p> <p>In der Ausgabe des „Dreisamtälers“ vom 07.07.2021 erfuhren wir vom Beschluss der Gemeinderatssitzung, den Bebauungsplan NADELHOF und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften öffentlich auszulegen.</p> <p>Da wir uns als Bürger Oberbirkens zur Stellungnahme verpflichtet fühlen, haben wir uns intensiv mit der gereiften Planung auseinandergesetzt.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.6.2	<p>Dem Presseartikel und den Planungsunterlagen auf der Internetseite der Gemeinde Stegen entnehmen wir, welche Ziele und Zwecke mit dem neuen Wohngebiet verfolgt werden.</p> <p>Es ist nichts dagegen einzuwenden, dass Wohnraum geschaffen werden soll, wie es heißt, insbesondere bezahlbaren Wohnraum für die ortsansässigen Bewohner.</p> <p>Es ergibt sich dabei die Frage, inwiefern eine Interessentenliste der Bürger Stegens Einfluss auf die überdimensionale Bebauung genommen hat.</p>	<p>In der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander, hat die Gemeinde entschieden, den städtebaulichen Entwurf zu überarbeiten und die Anzahl der Wohneinheiten, vor allem im nördlichen Teilbereich, zu reduzieren. Aufgrund von diesem Kompromissvorschlag wird der Bebauungsplanentwurf angepasst und eine erneute Offenlage durchgeführt.</p> <p>Die Kaufpreise sowie die Vergabekriterien werden vom Gemeinderat diskutiert und beschlossen, sind jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Welcher Bedarf besteht für die große Anzahl von Wohnhäusern und die daraus resultierende Gestaltung der Bebauung? Darf das starke Interesse an Wohnraum eine so dichte Besiedlung mit ortsfremden Haustypen rechtfertigen? Welche Kaufpreise sind überhaupt angebracht? Wer wird vorrangig bedacht?	
C.6.3	Die Größe des geplanten Baugebietes in dieser Randlage mit vorgesehenen ca. 45 Häusern, 75 Wohneinheiten und 4 möglichen Einliegerwohnungen bedeutet eine beträchtliche Vergrößerung des Ortes mit seinen ca. 110 Wohnhäusern um ca. 40 %, wodurch die Verhältnismäßigkeit keinesfalls gegeben ist. Es ist eine Trabantsiedlung angedacht, die die bestehende Struktur des Weilers Oberbirken sprengt, den ortstypischen, ländlichen Charakter übergeht und die Wohnqualität der ortsansässigen Bürger enorm abwertet, Widerstand und Spaltung entfacht.	Zwischenzeitlich wurde der städtebauliche Entwurf überarbeitet und die Dichte, vor allem im nördlichen Bereich, stark reduziert.
C.6.4	Die 3D - Visualisierung lässt das Ausmaß des Bauvolumens erkennen und die Art der geplanten Häuser. Unzureichend erhält man Auskunft über wichtige Details der baulichen Anlagen, Baumaterialien, Grünflächen, Anpflanzungen, Parkmöglichkeiten, die Qualität der Anbindungen an den bestehenden Verkehr und die Zufahrtsstraßen. Die Haustypen sind im 3D Modell dargestellt, wobei es bemerkenswert ist, die vorhandenen Wohnhäuser Oberbirkens nur schemenhaft in das Gesamtbild einzubeziehen. Warum wird die Darstellung der bestehenden Siedlung mit ausgesprochen dörflichem Charakter so schwach positioniert? Das Ortsbild der Weilers Oberbirken ist geprägt durch individuell gebaute Wohnhäuser, bzw. Hofgebäude mit Satteldach, Walmdach und Knüppelwalmdach. Besondere Vorzeigebispiele für Baukultur im ländlichen Raum sind die restaurierten, ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude in Oberbirken Nr. 2 (Heilerhof) und Oberbirken Nr. 4a.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich wurde der städtebauliche Entwurf überarbeitet und die Dichte, vor allem im nördlichen Teilbereich, stark reduziert. Eine Überarbeitung des 3D-Modells ist nicht vorgesehen.
C.6.5	Die Gliederung der baulichen Nutzung sieht in den Wohngebieten WA1, WA2, und WA3 Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser vor.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Den Grundstückseigentümern sollen Spielräume in der Gestaltung ihrer Häuser eröffnet werden, weswegen unterschiedliche Dachneigungen und Dachformen zulässig sind. Es wird jedoch festgesetzt,

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>In der neuen Siedlung sind neben Häusern mit Satteldach auch solche mit Flachdach, Pultdach, Attikadach vorgesehen, die bis jetzt in Oberbirken nicht zu finden sind. 2- bis 3-geschossige Flachbauten mit einer Höhe von 10.5 m und entsprechenden Längen erlangen eine Dominanz, bei der das Ziel, eine harmonische Einfügung in das bestehende dörfliche Ortsbild zu erreichen, verfehlt wird.</p> <p>Neubauten unterlagen bis jetzt der Bebauungsvorschrift, Flach- und Pultdächer nicht zu genehmigen. Warum geht man jetzt bei der Neubesiedlung über die amtlichen Vorschriften hinweg und rückt von den Einschränkungen ab, wenn man weiß, dass das Dach den Charakter eines Hauses und damit das Ortsbild entscheidend prägt. Eine Dachbegrünung ändert das Bild nur aus der Vogelperspektive!</p> <p>Das klassische Satteldach darf hier keine Verdrängung erfahren, es bietet durch die unterschiedlichen Dachneigungen und Traufhöhen eine Vielfalt an attraktiven Gestaltungsmöglichkeiten, die einen Architekten zur Kreativität aufruft. Das Satteldach muss für alle Häuser weiterhin verpflichtend sein, um ein harmonisches Ortsbild zu bewahren und gleichzeitig dem Wohn- Wohlgefühl zu dienen.</p> <p>Zunehmend richtet man heute seine Blicke auf ein Green Building, bei dem die natürlichen Ressourcen effizient genutzt werden. Ein Haus dieser Art würde sich ganz besonders in die dörfliche Struktur integrieren. Warum werden Überlegungen hinsichtlich dieser Möglichkeit nicht geäußert?</p> <p>Auch die Parkplatzsituation im NADELHOF für über 200 Autos der Bewohner zusätzlich der motorisierten Besucher, Handwerker und Zulieferer etc. muss sinnvoll bedacht werden. Die Vielzahl der benötigten Parkflächen kann je nach Planung zum großen Störfaktor und Missbehagen in der neuen Siedlung führen.</p>	<p>dass am Ortsrand beziehungsweise im nördlichen Übergangsbereich zu der bestehenden Siedlungsstruktur nur steilgeneigte Dächer zulässig sind.</p> <p>Die einzelnen Grundstückseigentümer müssen im Baugenehmigungsverfahren den Stellplatznachweis auf dem eigenen Grundstück bringen. Zusätzlich dazu ist an der Burger Straße ein großer Parkplatz geplant, der zum Teil auch von der Öffentlichkeit genutzt werden darf.</p>
C.6.6	<p>Ein wichtiger Faktor, der einen hohen Stellenwert hat, ist die Einbeziehung des Straßenverkehrs.</p>	<p>Die beschriebenen Randbedingungen zur bestehenden Verkehrsinfrastruktur sind korrekt und wurden so auch in der Verkehrsuntersuchung berücksichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Wie bietet sich innerörtliche Verkehrssituation dar?</p> <p>Geht man vom bestehenden Straßennetz aus, ist es unmöglich, im Zuge dieser gewaltigen Besiedlungserweiterung einen reibungslosen Verkehr in Oberbirken zu gewährleisten, denn die jetzt schon vorhandenen Einschränkungen würden eine extreme Steigerung erfahren.</p> <p>Es gibt innerörtlich mehrheitlich sehr schmale, enge Straßen, auf denen zwei PKWs kaum nebeneinander vorbeikommen, geschweige bei Begegnung eines PKWs mit einem LKW, einem breiten landwirtschaftlichen Fahrzeug, der Müllabfuhr, der Feuerwehr etc. Parkende Autos parallel zur Straße verlangen oft vom Fahrer, sich in schlängelnden Fahrspuren vorwärts zu bewegen.</p> <p>Bürgersteige fehlen vielfach, der Fußgänger ist gezwungen, sich ebenfalls auf der Straße fortzubewegen.</p> <p>Grundstücksbegrenzungen reichen meist bis an die Straße.</p> <p>Eine Erweiterung der bestehenden innerörtlichen Straßen hat eine geringe Aussicht auf Erfolg.</p>	
C.6.7	<p>Die immense Wucht des Verkehrs kann man sich vor Augen führen, wenn man von 75 Wohneinheiten mit je 2-3 PKWs ausgeht (Familien haben oft 2-3 PKWs!) Mit über 200 Fahrzeugen muss gerechnet werden, die sich auf fast allen innerörtlichen Straßen Oberbirkens mehrfach am Tag hin und her bewegen. Da muss man kein Mathematiker sein, um zu erkennen, dass dieses Verkehrsvolumen eine maßlose Überforderung darstellt, höchststrikante Elemente in sich trägt.</p> <p>Es versteht jeder, dass das Miteinander aller Verkehrsteilnehmer -PKWs, LKWs, landwirtschaftliche Fahrzeuge, Motorräder, Fahrräder, Behinderte mit Rollstühlen, Kinderwagen, Kinderkutschen, Fußgänger, Hundeführer, Reiter, usw. - nicht nur zu Konflikten auf den Straßen; durch Gefährdung der Verkehrssicherheit, führen würde, sondern auch die bisherige hohe Wohnqualität durch Motorenlärm und Luftbelastung den ansässigen Bewohnern erschreckende Nachteile einbrächte. Die schädigenden Auswirkungen auf die Gartenbepflanzung dürfen dabei nicht ignoriert werden.</p>	<p>Es ist korrekt, dass es mehr Kfz-Verkehr geben wird. Dies wurde in der Verkehrsuntersuchung entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Im Vergleich zur Offenlage wurde die Dichte im Plangebiet, vor allem innerhalb der nördlichen Plangebiethälfte, stark reduziert. Die Verkehrsuntersuchung wurde entsprechend angepasst und kommt nach wie vor zum Ergebnis, dass eine Entwicklung an dieser Stelle aus verkehrstechnischer Sicht als umsetzbar und verträglich einzustufen ist.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.6.8	<p>Mit dem innerörtlichen Verkehr ist die Verbindung zum Zentrum Stegen und zum Umland unbedingt einzubeziehen.</p> <p>Welche Bedeutung haben die Zufahrtsstraßen?</p> <p>Oberbirken ist ein Wohnweiler, der intensive Verkehrsbewegungen nach Stegen/Ortszentrum und zum Umland und umgekehrt erforderlich macht. Externe Arbeitsplätze, Schulen, öffentliche Versorgung, medizinische Versorgung, Sportstätten, Supermärkte, Werkstoffhandel, Bekleidungshandel, Gastronomie, etc. sorgen für eine hohe Verkehrsfrequenz, vorrangig auf den Zufahrtstraßen Unterbirken - Oberbirken und Reichlegasse, die eine direkte Anbindung an die Hauptstraßen L133 und L127 haben.</p>	<p>Es ist ebenfalls korrekt, dass die Verkehrswege für die verschiedenen angesprochenen Nutzungen verwendet werden müssen.</p>
C.6.9	<p>Die Straßen, die eine Verbindung zu den Landesstraßen herstellen, werden zu bestimmten Zeiten, aufgrund ihrer Beschaffenheit - geringe Breite und zum Teil enge, unübersichtliche Kurven - durch diese gravierende Zunahme des Verkehrs enorm belastet werden. Geplante Ausweichbuchten bzw. Haltebuchten können bei Gegenverkehr keinen reibungslosen Verkehrsfluss gewährleisten.</p> <p>Die aufgeführte Verkehrsverteilung der Firma Rentner ist rein theoretisch zu sehen, die Realität wird eine andere sein! Es stimmt uns sehr bedenklich, wenn die fachliche Bewertung einen leistungsfähigen und sicheren Verkehrsablauf gewährleistet und die Umsetzung der Planungen aus verkehrlicher Sicht als realisierbar bestätigt.</p>	<p>Die in der Verkehrsuntersuchung geprüften und nachgewiesenen Verträglichkeiten beruhen auf den aus Richtlinien und Regelwerken hergeleiteten Einsatzgrenzen zur Verkehrsbelastung und Verkehrsführung.</p>
C.6.10	<p>Bei der Offenlage des Bauvorhabens sucht man vergebens nach differenzierten Informationen hinsichtlich eines schlüssigen Verkehrskonzepts. Durchstrukturierte, kritische Vorüberlegungen hätten das Volumen der Neubesiedlung, wie vorgesehen, schon zu Fall gebracht.</p> <p>Im Zuge der problematischen Verkehrssituation wäre eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr denkbar. Der Einsatz von öffentlichen Verkehrsmitteln würde nicht nur ein Service für die Bewohner und Besucher sein, sondern auch den Vorteil einer Reduzierung des privaten PKW - Verkehrs bewirken.</p>	<p>Eine bessere Anbindung von Oberbirken an den ÖPNV wäre schon im Bestand wünschenswert. Dies wurde auch so in der Verkehrsuntersuchung dargelegt, ist jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanung und deswegen außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu klären.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.6.11	<p>Aus aktuellem Anlass und auch unter Bezug auf unser Schreiben vom 12.10.2019 möchten wir an dieser Stelle das Thema Geschwindigkeit auf den Zufahrtsstraßen in Anbindung an die tangierenden Landesstraßen aufgreifen.</p> <p>Laut Informationen der Presse (Sitzung 29. Juni 2021), hat die Gemeinde Stegen aufgrund der öffentlichen und privaten Belange eine Temporeduzierung auf 40 km/h für die L133 - zwischen dem Autohaus Rombach und der Erwin-Kern-Str. und für die L127 - zwischen dem Kreisverkehr Stegen und Ortsausgang Unterbirken beantragt und die Zusage erhalten.</p> <p>Das ist eine gute Entscheidung, jedoch stößt es bei uns auf Unverständnis, die Verbindungsstraßen nicht in den Antrag eingebunden zu haben, zumal die Realisierung der NADELHOF - Siedlung bevorsteht.</p> <p>Außerdem muss man während der Bauphase mit einem erhebliche Gefahrenpotential rechnen, hohe Risiken bestehen nicht nur für den motorisierten Verkehr, sondern auch für Fußgänger, Radfahrer und Bewegungsfreudige mit ihren Sportgeräten.</p> <p>Die Verbindungsstraßen, ganz besonders die Verbindungen Reichlegasse - L127 und die Straße Unterbirken zur L133 wird von manchen Kraftfahrern als Rennstrecke betrachtet, sodass eine unzumutbare Lärmbelästigung bei Verlassen der 30 km/h Zone durch Hochfahren des Motors bzw. durch scharfe Bremsung kurz vor Eintauchen in den verkehrsberuhigten Kernort Oberbirken aufschrecken lässt. Zeitweise ist der Geräuschpegel so hoch, dass wir (Reichlegasse/ Ecke Schulstr. 26) die Fenster schließen müssen und am Aufenthalt zum Entspannen auf dem Balkon gehindert werden.</p> <p>Laut Straßenverkehrsordnung ist auf Verbindungsstraßen für PKWs und Motorräder außerorts eine Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h gestattet, wenn kein Schild die Geschwindigkeit begrenzt.</p> <p>Dieser offizielle Unsinn gilt für alle Verbindungsstraßen zum Weiler Oberbirken, da keine Schilder mit Geschwindigkeitsbegrenzungen aufgestellt sind.</p>	<p>Die zulässigen Höchstgeschwindigkeiten werden von den Verkehrsbehörden festgelegt. Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens sind hierdurch keine Vorgaben für Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches zu erzielen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Wir erinnern an dieser Stelle an unser Schreiben vom 12.10.2019, in dem wir Ihnen unsere Beobachtungen und Erfahrungen im Straßenverkehr in Oberbirken und auf den Verbindungen zu den angrenzenden Landesstraßen ausführlich darlegten.</p> <p>Unsere Kritik richtete sich vorwiegend auf das sehr störende, rücksichtslose Verkehrsverhalten von motorisierten Fahrern auf den Verbindungstraßen, speziell auf der Reichlegasse.</p> <p>Wir baten Sie damals um Überprüfung der Situation hinsichtlich der Geschwindigkeiten.</p> <p>Mit Ihrem Schreiben vom 08.11.2019. gez. Anke Hoffmann, erfolgte bedauerlicherweise eine äußerst knappe, abweisende Stellungnahme, ohne differenziert auf die verschiedenen Punkte einzugehen.</p> <p>„Es gibt keine Anhaltspunkte gegenüber der Verkehrsbehörde tätig zu werden. Dem Landratsamt, Abteilung Verkehr, ist der Ortsteil Oberbirken bekannt, und es gibt keine Veranlassung, Änderungen vorzunehmen.“</p> <p>Es kann doch nicht sein, dass hier den Rennfahrern Tür und Tor geöffnet wird und eine Raserei quasi unterstützt wird. Eine Mäßigung in der Geschwindigkeit hätte längst in Angriff genommen werden müssen!</p> <p>Unter ökologischen Aspekten nimmt überall die Tendenz zur Durchführung von Maßnahmen der Verkehrsberuhigung in Stadt und Land zu, weshalb es auch hier unbedingt notwendig ist, auf den Verbindungsstraßen nur 40 km/h zuzulassen.</p> <p>Die Verbindungsstraßen sind als Einheit mit dem innerörtlichen 30 km/h Bereich Oberbirkens und den Landesstraßen L127, L133 im neuen 40 km/h Teilstück unbedingt zu sehen.</p>	
C.6.12	<p>Was die Lage des 3 ha großen Plangebiets zur Bebauung betrifft, handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die sich unmittelbar im Südosten an den Weiler Oberbirken anschließt, des Weiteren umgeben ist von großräumigen Wiesen/Weiden und Äckern des Tales und dem angrenzenden Bergrücken Holzberg.</p> <p>Mit der Ausweitung der dörflichen Besiedlung erfolgt ein gewaltiger Eingriff in das</p>	<p>Die genannten Belange wurden in der Abwägung eingestellt und in den Bebauungsplanunterlagen entsprechend den aktuell gültigen Vorschriften abgearbeitet.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>bisher genutzte, hochwertige Grün- und Ackerland, das aus landwirtschaftlicher Sicht die regionale Nahrungsmittel Produktion deutlich schmälert.</p> <p>Durch Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen nimmt man den Bewohnern eine wichtige Lebensgrundlage.</p> <p>Ganz abgesehen von der Landwirtschaft, ist der gesamte Naturraum, den es zu schützen gilt, negativen Veränderungen unterworfen.</p> <p>Die Bebauung an der Grenze zum Naturschutzgebiet und zum Teil im Wasserschutzgebiet ruft viele Bedenken hervor. Es verwundert uns zu lesen, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich ist.</p> <p>Man muss befürchten, dass bei dem geplanten Bauvolumen, negative Folgen auf den Wald - Wiesen Lebensraum zukommen.</p> <p>Ganz besonders die Fauna wird sich durch den Eingriff in das bestehende Ökosystem verändern, eine Verdrängung vieler Tiere, die sich gestört fühlen, (Störökologie) denen der Lebensraum genommen wird, ist nachvollziehbar. Der gravierende Auslöser wird das Aufkommen des Baulärms sein.</p> <p>Es klingt geradezu wie ein Hohn, mit Fledermauskästen, Vogelnestkästen, das gestörte Ökosystem retten zu wollen. Die angedachten Anpflanzungen von Bäumen und Hecken im Baugebiet liegen in weiter Ferne.</p> <p>Die Veränderungen des Bodenklimas durch Bebauung dürfen nicht unterschätzt werden, denn sie können sich nachteilig auf das Pflanzenwachstum und die Entwicklung des Bodenlebens des angrenzenden Naturraums ebenfalls auswirken.</p> <p>Mit der Versiegelung des Bodens in diesem Ausmaß steigt das Risiko für Hochwasser bei extrem hohen Niederschlägen, wie sie gegenwärtig nicht nur in Deutschland aufgetreten sind. Ganz besonders bei Starkregen birgt die dichte Bebauung eine nicht zu übersehende Gefahr.</p> <p>Die ökologischen Gesichtspunkte müsste man hier noch weiter ausführen, wenn man der gesamten Situation gerecht werden will.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.6.13	<p>Schließlich gefährdet die immense Bebauung NADELHOF den Ort, der von vielen Stegenern zur Entspannung und zur Ausübung sportlicher Aktivitäten dient. Es ist abzusehen, dass die Bedeutung des Burger Tales und des bewaldeten, zusammenhängenden Bergrückens Holzberg, Winterberg und Galgenbühl (500 m bis 562 m) als Naherholungsgebiet unter dem geplanten Bauprojekt an Wert verlieren wird.</p> <p>Die obigen Ausführungen machen die Unmöglichkeit einer funktionierenden Lösung bei der geplanten Kapazität der Neubesiedlung in dem vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Gebiet deutlich. Die fehlende ortsbildgerechte, verhältnismäßige Neubesiedlung, die nicht lösbare Problematik der Verkehrssituation, die enorme Beeinträchtigung der Lebensqualität der ortsansässigen Bürger, und schließlich die nicht ausreichende Einbeziehung der ökologischen Gesichtspunkte, machen eine Reduzierung des Flächenverbrauchs mit sehr viel weniger Wohneinheiten zwingend notwendig. Eine harmonische, sinnvolle Ortserweiterung ist Voraussetzung für ein friedliches Miteinander. Es kann nicht der Sinn der Gebietserweiterung in dem geplanten Volumen sein, neuen komfortablen Wohnraum inmitten der Natur zu schaffen und die Meinung der ansässigen Bewohner nicht ernst zu nehmen, sie gravierend zu benachteiligen, Ihnen die geschätzte Lebensqualität zu nehmen.</p> <p>Wir fragen uns abschließend, weshalb man sich bei dem Vorhaben eines so großen Bauprojekts für die Grundstücke am NADELHOF entschieden hat, sicher hätte man andere Alternativen mit eindeutig besseren Voraussetzungen zur Wahl gehabt.</p> <p>Hat man überhaupt mal in Erwägung gezogen, die landwirtschaftlich wertvollen Flächen nur mit wenigen Häusern zu bebauen und die restliche offene Fläche für einen Austausch bei Korrektur der Straßen bereitzuhalten.</p> <p>Aufgrund der dargelegten Argumente können wir das Bauprojekt in der geplanten Form und Kapazität am NAGELHOF nicht</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde der städtebauliche Entwurf überarbeitet und die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen reduziert. Die Gemeinde ist jedoch bestrebt mit Grund und Boden sparsam umzugehen, weswegen eine gewisse Dichte an dieser Stelle angestrebt werden muss.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>akzeptieren und schließen uns deshalb der Bürgerinitiative an.</p> <p>Ihrer geschätzten Nachricht sehen wir mit Interesse entgegen.</p>	
C.7	Bürger 7 (Schreiben vom 20.08.2021)	
C.7.1	<p>In deren Auftrag äußern wir Einwendungen gegen den Bebauungsplan-Entwurf.</p> <p>Die Einwendungen, soweit für Bürger 1 erhoben, ergänzen dessen Einwendungen vom 08.07.2021, die aufrechterhalten bleiben. Ferner bleiben ebenfalls die Einwendungen unserer Mandanten in der frühzeitigen Beteiligung aufrechterhalten.</p> <p>Zusätzlich Folgendes:</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.7.2	<p>Ungenügende äußere Erschließung</p> <p>Oberbirken wird nach der Erweiterung des Gebiets um etwa 50 Prozent Wohneinheiten und Einwohner nicht mehr ausreichend an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen sein.</p> <p>Oberbirken wird im Bestand bisher über drei Straßen angebunden: Von Westen an Unterbirken über die Straße Unterbirken, in Richtung Süden über die Burger Straße nach Burg am Wald mit Anschluss an die K4909 und nach Norden über die Reichlegasse nach Stegen mit Anschluss an die L127. Die Straßen sind allesamt nicht qualifiziert, die Straßenbreite liegt durchweg unter fünf Metern, teilweise deutlich darunter.</p> <p>Diese vorhandenen Straßen, allesamt asphaltierte Wirtschaftswege, genügen nicht. Das Gutachten Fichtner, Stand 08.06.2021, ist fehlerhaft.</p>	Die vorgelegte Verkehrsuntersuchung hat unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur eine fachliche Bewertung der zukünftigen Verkehrssituation vorgenommen. Hierbei wurden zusätzliche Verkehrsmengen ermittelt und die Verträglichkeiten überprüft. Bei allen Bearbeitungspunkten wurden die zur Verfügung stehenden Richtlinien und Regelwerke angewendet und berücksichtigt. Die Behauptung eines fehlerhaften Vorgehens wird somit zurückgewiesen.
C.7.2.1	<p>Der Gutachter erkennt bereits die vorhandenen Straßenbreiten (Gutachten, 5.1.2., S. 23).</p> <p>Bei der Straße Unterbirken geht die Fahrbahnbreite kurz vor / östlich des Ortsteils Unterbirken bis auf 4,2 Meter zurück, also deutlich unter die angenommenen 4,85 Meter im Minimum. Begegnungsverkehr mit Pkw ist allenfalls theoretisch möglich.</p> <p>In der Reichlegasse in Richtung Stegen / L127 liegt; die Fahrbahnbreite teilweise nur bei 4,4 Meter (etwa 100 Meter von der Einmündung in die Hauptstraße entfernt), und nicht 4,75 Meter im Minimum.</p>	<p>Der Abschnitt 5.1.2 der Verkehrsuntersuchung bezieht sich auf die Verkehrsabwicklung im Planfall. Die bestehende Verkehrsinfrastruktur wurde unter Abschnitt 2 ausführlich beschrieben.</p> <p>Die beschriebenen minimalen Breitenangaben sind prinzipiell korrekt, stellen aber lokale Engstellen entlang der Straßenzüge dar. Daher wurden in den verkehrlichen Bewertungen nicht die in den Richtlinien und Regelwerken angegebenen Kapazitäten verwendet, sondern es wurde eine Minderung dieser Zahlen aufgrund der vorhandenen eingeschränkten Verkehrssituation vorgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.7.2.2	<p>Im Verlauf der Burger Straße zur K4909 berücksichtigt der Gutachter die Strecke nördlich der Ortslage von Burg am Wald (Mühlenstraße) nicht. Er übersieht deshalb, dass die Straßenbreiten dort über mehr als 100 Meter unter vier Metern liegen, teilweise ist die Straße nur noch 3,4 Meter (!) breit. Die vom Gutachter angenommenen 5 Meter werden weit, um 1,6 Meter, unterschritten. Dort wäre nach den eigenen Maßstäben des Gutachters (5.1.1., S. 22) Begegnungsverkehr von Pkws nicht möglich. Richtigerweise ist damit die Burger Straße/Mühlenstraße nicht geeignet, Mehrverkehr auszunehmen.</p>	<p>Die Straße nach Burg am Wald wurde bereits in der bisherigen Verkehrsuntersuchung berücksichtigt. Der Hinweis zur genaueren Situation in Burg am Wald wurde dankend aufgenommen und in der Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zur erneuten Offenlage deutlicher beschrieben. Das Ergebnis ändert sich hierdurch aber nicht, da auch die künftige Situation in Burg am Wald im Bereich der Kapazitätsgrenzen liegt.</p>
C.7.2.3	<p>Bei den Verkehrsbelastungen im Planfall zieht der Gutachter nicht begründete und im Ergebnis falsche Schlüsse.</p> <p>Zur Verteilung der Neuverkehre erstellt der Gutachter kein Verkehrsmodell, sondern er wählt offenbar die Feststellung über Analogieschlüsse. Dabei kommt er zu einem nicht nachvollziehbaren Ergebnis.</p> <p>Bei seiner Verkehrszählung stellt der Gutachter die folgende Verteilung des Verkehrs fest:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unterbirken 40 Prozent des gezählten Verkehrs - Reichlegasse 35 Prozent des gezählten Verkehrs - Burger Straße 25 Prozent des gezählten Verkehrs. <p>Bei der Verteilung der Neuverkehre im Planfall (S. 19 bis 21, Abb. 4-3 und 4-4) kommt er auf</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unterbirken 70 Prozent - Reichlegasse 20 Prozent - Burger Straße 10 Prozent. <p>Begründet wird diese Abweichung vom Bestandsverkehr nicht. Mit einem Analogieschluss lässt sich das Ergebnis nicht erklären. Es ist auch unplausibel und falsch.</p>	<p>Die Erstellung eines Verkehrsmodells zur Berechnung der Routenwahl von Fahrzeugen auf der Basis von Verkehrsbefragungen ist ein probates Mittel um die Verlagerungen vorhandener Fahrbeziehungen bei Sperrungen oder Neubau von Verkehrsinfrastruktur zu erhalten. Zur Prognose künftiger Verkehrsbeziehungen werden allerdings auch in einem Verkehrsmodell Eingangsdaten benötigt, die sich wie in der Verkehrsuntersuchung dargelegt, ermitteln lassen. Somit hätte sich mit der Nutzung eines Kfz-Verkehrsmodells kein anderes Ergebnis erzielen lassen. Verkehrsmodelle kommen daher üblicherweise bei großen Neubaumaßnahmen zum Einsatz und nicht bei einem kleineren Bauleitplanungsverfahren.</p> <p>Die Gegenüberstellung der vorhandenen räumlichen Verkehrsverteilung aus der Verkehrszählung mit der prognostizierten Verteilung des ermittelten Neuverkehrs ist zunächst nachvollziehbar. Allerdings erfasste die Zählung alle Verkehrsbewegungen in Oberbirken. Also Quellverkehr aus Oberbirken, Zielverkehr nach Oberbirken, aber auch Quell- und Zielverkehre aus Burg am Wald, Unterbirken und Rechtenbach. Außerdem noch einige wenige Fahrten des Durchgangsverkehrs.</p> <p>Die Verkehrsverteilung des Neuverkehrs betrifft aber lediglich die Verkehre aus dem geplanten Wohngebiet. Diese Quell-/Zielverkehre umfassen die Fahrten des Berufs- bzw. Ausbildungsverkehrs, des Einkaufsverkehrs und auch des Freizeitverkehrs. Die großen Anziehungspunkte für Arbeit, Ausbildung, Einkauf liegen mit Stegen Kernort, Kirchzarten Kernort und Freiburg allesamt westlich von Oberbirken. Diese Punkte berücksichtigend, wurde die Verkehrsverteilung der Neuverkehre des geplanten Baugebietes ermittelt. Hierbei kamen auch Routenplanern zum Einsatz, zur Überprüfung sinnvoller Routen großräumiger Verkehrs-</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		beziehungen. Im Ergebnis sind die angesetzten Werte nach wie vor plausibel.
C.7.2.4	<p>Der Gutachter unterlasse die Leistungsfähigkeit des Anschlussknotenpunktes zu prüfen. Dies wäre die Einmündung der Burger Straße in die Straße Oberbirken. Die Spitzenstundenbelastung genügt nicht.</p> <p>Generell fehlen im Gutachten Fichtner Angaben zur Ermittlung der Spitzenstunde.</p>	<p>Korrekt ist, dass der leistungsfähiger Verkehrsablauf im Bereich der Strecke und der Knotenpunkte zu prüfen ist. Im vorliegenden Fall in Oberbirken sind die vorhandenen und geplanten Verkehrsbelastungen von den Kapazitätsgrenzen der Knotenpunkte so weit entfernt, dass sich eine gesonderte Betrachtung für den Fachmann erübrigt. Rechts vor links gezielte Kreuzungen sind leistungsfähig bis etwa 800 Kfz/h. Die Knotenpunktbelastungen in Oberbirken liegen in Bereichen von 50 Kfz/h bis etwa 250 Kfz/h.</p> <p>Die Ermittlung der Spitzenstunden wurde auf Basis empirischer Daten nach den üblichen Verfahren vorgenommen. Die Verweise auf die Literatur finden sich zu Beginn des Abschnitts 4 im Bericht der Verkehrsuntersuchung.</p>
C.7.2.5	<p>Vollständig außer Betracht gelassen hat der Gutachter die Radfahrer. Sie fehlen sowohl in der Verkehrszählung für den Bestand wie; auch in der Prognose.</p> <p>Allerdings ist der Freizeitradverkehr auf der Burger Straße beachtlich. Dieser Freizeitverkehr wird auch durch eine Verkehrszählung am Dienstag außerhalb der Ferienzeiten nicht ausreichend erfasst. Hinzu kommt werktags der erhebliche Schülerverkehr auf Fahrrädern.</p> <p>Deshalb hängen alle Betrachtungen zum Radverkehr in der Luft.</p> <p>Die tatsächlichen Ansprüche des Radverkehrs auf Verkehrsraum beachtet der Gutachter nicht.</p> <p>Ob die Burger Straße für den intensiven Fahrradverkehr ausreicht (Gutachten, 5.2), hängt auch von der Annahme der Verkehrsverteilung ab, die methodisch falsch und im Ergebnis unplausibel ist.</p>	<p>Der Radfahrer wurde sehr wohl in der Verkehrsuntersuchung berücksichtigt. Einerseits befasst sich der komplette Abschnitt 5.2 mit dem Rad- und Fußverkehr. Außerdem wurden die Radfahrer auch bei der Einschätzung der Kapazitäten im Kfz-Verkehr mitberücksichtigt.</p> <p>Eine besondere Ausweisung der prognostizierten Radverkehrsmengen aus dem neuen Baugebiet heraus ist entbehrlich, wenn die daraus resultierenden Verkehrsmengen als verträglich eingeschätzt werden können. Wie schon bei den Kfz-Kapazitäten sind auch bei den Einsatzgrenzen für die Radfahrenden noch deutliche Reserven vorhanden wie unter Abschnitt 5.2 beschrieben, so dass die genaue Anzahl der Radfahrer auch in der Burger Straße kein limitierendes Element sein kann.</p>
C.7.2.6	<p>Zur Verkehrsabwicklung im Planfall will der Gutachter die Straße Oberbirken nicht als typische Entwurfssituation der RAS06 einordnen und deshalb die RAS06 nicht anwenden.</p> <p>Richtigerweise ist die Straße Oberbirken eine „dörfliche Hauptstraße“ nach Ziffer 5.2.5 der RAS06. Danach sollte die Fahrbahnbreite 5,5 Meter betragen. Jedoch ist bereits die bestehende Straße mit nur 5 Metern zu schmal.</p>	<p>Das ist so nicht korrekt.</p> <p>In der Verkehrsuntersuchung wurde die RAS06 sehr wohl herangezogen und zwar zur Bewertung der Verträglichkeiten von Verkehrsmengen.</p> <p>Korrekt ist, dass die Straße Oberbirken funktional auch Aufgabenbereiche einer dörflichen Hauptstraße übernimmt. Allerdings übernehmen dörfliche Hauptstraßen auch größere Verbindungsfunktionen. Dies ist für die Straßenzüge in Oberbirken eher nicht gegeben. Daher wurde hier eher die Anlehnung an eine Sammelstraße gewählt. Da aber in beiden Fällen die empfohlenen Regelquerschnitte für Neubauten von den Bestandsstraßenzügen nicht erreicht</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>werden können, wurde bei der Bewertung der Einsatzgrenzen zu den Verkehrsmengen entsprechende Reduktionen von den maximalen Kapazitäten vorgenommen. Für den Abschnitt Oberbirken wurden beispielsweise 250 bis 300 Kfz/h herangezogen, anstelle von 400 bis 800 Kfz/h bei typischen Sammelstraßen.</p> <p>Für den Teil der Burger Straße, die als Teil des Geltungsbereiches ausgebaut wird, wurde die in der RAST06 als Richtlinie für die Querschnittswahl genannten Punkte umgesetzt.</p>
C.7.2.7	<p>Zweifelhaft ist auch die Schleppkurvenprüfung auf der Straße Oberbirken. Es ergibt sich nicht aus dem Gutachten, ob die aktuellen Richtlinien Ausgabe 2020 angewendet wurden.</p>	<p>Wie unter Abschnitt 5.1.4 beschrieben, wurden bei den Überprüfungen in Oberbirken Fahrzeuge geprüft, die über die Breitenangaben nach RAST06 hinausgehen und auch die Vorgaben der aktuellen Schleppkurvenrichtlinie von 2020 erfüllen. Es wurde also ein höherer Standard als in den Richtlinien gefordert, geprüft und bestätigt.</p>
C.7.2.8	<p>Nicht nachvollziehbar ist der Lösungsvorschlag des Gutachters für die Straße Unterbirken, nahe beim Ortseingang Unterbirken. Der Vorschlag, dort eine „echte Engstelle“ zu installieren, liegt fern.</p>	<p>Da wie korrekt beschrieben, die Straßenbreite in diesem Abschnitt ein Begegnen zweier Fahrzeuge nur eingeschränkt zulässt und ein Ausweichen auf den Gehwegsbereich die Regel darstellt, ist aus verkehrlicher Sicht zum Schutz der Fußgänger eine echte Engstelle folgerichtig.</p>
C.7.2.9	<p>Die ÖPNV-Verbindung unterschreitet die Mindestanforderungen des Regionalplans. Die Annahme der zumutbaren fußläufigen Erreichbarkeit der ÖPNV-Haltestellen im Kernort Stegen sind angesichts eines angeblichen und zu kurz bemessenen Fußwegs von 10 Minuten (für welche Fahrgastgruppe? Alte Menschen?) und die Bewertung des „Dreisam-Stromers“ als (trotz geringster Bedienungshäufigkeit) ausreichendem Verkehrsangebot (5.3, S. 29 f.) sind realitätsfern.</p>	<p>Es ist korrekt, dass die ÖPNV-Qualität in Oberbirken nicht gut ist. Das wurde in der Verkehrsuntersuchung auch so beschrieben.</p> <p>Die Einordnung, dass in der Verkehrsuntersuchung generell von einem ausreichenden Verkehrsangebot im ÖPNV gesprochen wird, gibt die Inhalte allerdings verkürzt wieder.</p> <p>Der vollständige Satz aus der verkehrlichen Bewertung hierzu lautet:</p> <p>„Als Angebot zur Daseinsvorsorge ist die Angebotsqualität ausreichend, ein weiterer Ausbau ist jedoch anzustreben.“</p> <p>Die ÖPNV-Qualität ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans und deswegen außerhalb des Bauleitplanverfahrens anzugehen.</p>
C.7.2.10	<p>Nach alledem reicht die äußere Erschließung nicht, den Verkehrszuwachs durch die erhebliche Erweiterung von Oberbirken zu bewältigen. Es ist künftig mit einem weiteren wesentlichen Aufwand für Straßenbaumaßnahmen zu rechnen; zur Finanzierung dieses Mehraufwandes findet sich nichts. Zwingend ist jedenfalls der Bau weitere Ausweichbuchten, namentlich entlang der Burger Straße / Mühlenstraße. Ob diese überhaupt realisiert werden können, ist völlig unklar.</p>	<p>Wie in der Stellungnahme dargelegt und auch im Erläuterungsbericht beschrieben, ist die vorhandene Verkehrsinfrastruktur durchaus in der Lage die prognostizierten Verkehrsmengen aufzunehmen.</p> <p>Die Erschließungskosten innerhalb des Geltungsbereichs werden von der Gemeinde Stegen getragen und sind im Haushalt der Gemeinde vorgesehen. Eine Refinanzierung wird durch die Grundstücksverkäufe erfolgen.</p> <p>Weitere Maßnahmen außerhalb vom Plangebiet können entsprechend den im Haushalt der</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Unsere Mandanten sind von der mangelhaften Erschließung selbst betroffen, da sich auch ihre Verkehrsverbindungen verschlechtern.</p>	<p>Gemeinde zur Verfügung stehenden Mitteln zu gegebener Zeit finanziert werden.</p>
<p>C.7.3 C.7.3.1</p>	<p>Eigenentwicklung</p> <p>Der Regionalplan 3.0 des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein (Gesamtfortschreibung 2017), enthält Ziele der Raumordnung, für die die Anpassungspflicht des § 1 Abs. 4 BauGB gilt, und Grundsätze; die in der Abwägung zu beachten sind. Hinzu kommen die Plansätze des Landesentwicklungsplans (LEP), die nachrichtlich in die Plansätze des Regionalplans aufgenommen sind.</p> <p>Danach unterliegt die Gemeinde Stegen dem Gebot der Eigenentwicklung, einem Ziel der Raumordnung (Plansätze 2.4.0.1, 2.4.1.1).</p> <p>Stegen ist kein zentraler Ort. Vielmehr zählt Stegen zum ländlichen Raum im engeren Sinne (nachrichtliche Übernahme des LEP in Plansatz 2.1.3.2).</p> <p>Danach soll der ländliche Raum im engeren Sinne so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten werden, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozialverträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden (Plansatz 2.1.3.2 G).</p> <p>Stegen ist keine Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen (vgl. Plansatz 2.4.1.2 des Regionalplans), und Stegen gehört weder zum Verdichtungsraum Freiburg noch zur Randzone um den Verdichtungsraum (vgl. Plansatz 2.4.1.3 des Regionalplans).</p> <p>Damit ist der Gemeinde Stegen die Baulandentwicklung nur im Rahmen der Eigenentwicklung gestattet. Dies ist ein Ziel der Raumordnung, an das die Gemeinde nach § 1 Abs. 4 BauGB strikt gebunden ist. Es kann nicht durch Abwägung überwunden werden.</p> <p>Eine über die Eigenentwicklung hinausgehende - und Stegen nicht gestattete - Siedlungstätigkeit liegt vor, wenn Flächen über</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung (einschließlich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung) bzw. der ortsansässigen Betriebe hinaus entwickelt werden sollen.</p> <p>Welcher Bauflächenbedarf raumordnungsrechtlich angemessen ist, ist im Plansatz 2.4.1.1 des Regionalplans im Einzelnen festgelegt. Dabei ist die bereits ansässige Bevölkerung maßgeblich, und es wird nicht auf eine vorausberechnete Bevölkerungszahl Bezug genommen, Stattdessen wird ein Zusatzfaktor in Ansatz gebracht, der seinerseits Ziel der Raumordnung ist (Einzelheiten in Plansatz 2.4.1.1 des Regionalplans). Ergibt einen Orientierungswert als Grundsatz der Raumordnung. Nur in begründeten Fällen können höhere Wohnbauflächenbedarfe in vertretbarem Maße zugrunde gelegt werden.</p>	
C.7.3.2	<p>Der Ansatz von ca. 75 zusätzlichen Wohneinheiten in Oberbirken liegt weit über dieser regionalplanerisch zulässigen Eigenentwicklung. Die Annahmen, Voraussetzungen und Berechnungen in der Planbegründung sind - grob - falsch.</p> <p>Bereits der rechnerische (Wohn-) Flächenbedarf mit 1,12 ha in den nächsten fünf Jahren wird durch die Planung „Nadelhof“ mit rechnerisch 1,72 ha Flächenzuwachs deutlich, nämlich um mehr als 50 %, überschritten. Dies sieht die Gemeinde selbst. Dabei wird die parallele Bauleitplanung „Begegnungshaus“ nicht berücksichtigt, die weitere ca. 30 neue Wohneinheiten erbringen soll.</p> <p>Ein Missverständnis ist auch das Zuwachsziel von 0,25 % als fester Wert. Dieser Wert des Regionalplans markiert eine Obergrenze, soll aber nicht zur Ausnutzung anregen.</p> <p>Auch sämtliche weiteren Annahmen sind unrichtig.</p> <p>Zunächst die tatsächliche Siedlungsentwicklung in Stegen in den letzten und in den nächsten Jahren:</p> <p>Die Bebauungsentwicklung beim Wohnungsbau in Stegen wird verkannt. Diese geht nach der Anzahl der Fertigstellungen 2017 bis 2020 bereits unabhängig von der</p>	<p>Die Gemeinde Stegen hat in den letzten Jahren eine sehr zurückhaltende Entwicklungspolitik getrieben, die sich hauptsächlich auf Innenentwicklung beschränkt hat.</p> <p>Bei der Wohnbauflächenbedarfsberechnung beziehen sich Innenentwicklungspotenziale nur auf Baulücken nach § 34 BauGB oder auf unbebaute Grundstücke innerhalb von rechtswirksamen Bebauungsplänen, für die kein Bauantrag vorliegt. Die Realisierung des Begegnungshauses gehört zwar zur Innenentwicklung, da aber ein Bauantrag bzw. eine Baugenehmigung vorliegen, ist diese Fläche bei der Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Grundsätzlich gilt, dass sich die Bedarfsberechnung gemäß Regionalplan auf Flächen bezieht und nicht auf die Anzahl von Wohnungen. Zudem plädiert der Regionalverband dafür, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, auf Flächen, die für eine Bebauung in Anspruch genommen werden, eine gewisse Dichte durch Festsetzungen im Bebauungsplan nicht nur zu ermöglichen, sondern auch zu sichern/zu fordern, was in vielen Fällen eine höhere Anzahl von Wohnungen nach sich zieht. Deswegen ist eine Betrachtung der Anzahl der Wohnungen unmaßgeblich für die Wohnbauflächenbedarfsberechnung.</p> <p>In der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander, hat die Gemeinde nach Durchführung der Offenlage entschieden, den städtebaulichen Entwurf zu überarbeiten und die Dichte, vor allem im nördlichen Teilbereich, zu</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag																												
	<p>Planung „Nadelhof“ weit über die Eigenentwicklung hinaus:</p> <p>Nach Angaben des Statistischen Landesamtes („Wohnbau: Genehmigungen und Fertigstellungen“ des Statistischen Landesamtes für Stegen; www.statistik-bw.de → Handwerk und Bau → Bautätigkeit) betrug die Zahl der Baufertigstellungen im Wohnungsbau 2017 bis 2020: 15 Gebäude. Das sind vier EFH mit je einer WE + elf Häuser mit mehr als einer WE, insgesamt 51 Wohnungen in vier Jahren. Dies entspricht einem jährlichen Zuwachs 12,75 Wohnungen pro Jahr.</p> <p>Die Zahl der Baufertigstellungen Wohnungen und im Bau befindliche im Jahr 2021 (Quelle: eigene Ermittlung, die Liste ist vermutlich nicht vollständig):</p> <table border="0" data-bbox="311 963 790 1164"> <tr> <td>Neubau Wohnhaus Oberbirken, Oberbirken 11 (Abbruch Leerstand)</td> <td>1 bis 2 WE</td> </tr> <tr> <td>Neubau Wohnhaus Oberbirken, im Gäble 1c</td> <td>2 WE</td> </tr> <tr> <td>Umbau Hauptstr. 31 (ehem. Gasth. Hirschen)</td> <td>2 WE</td> </tr> <tr> <td>Neubau Wohnhaus Hinterschbach 5</td> <td>2 WE</td> </tr> <tr> <td>Summe</td> <td>7 bis 8 WE</td> </tr> </table> <p>Bauanträge und Bauvoranfragen Wohnungsbau, Ausführung noch nicht begonnen (Quelle: Tagesordnungen Bauausschuss- und Gemeinderatssitzungen 2020 und 2021, die Liste ist vermutlich nicht vollständig):</p> <table border="0" data-bbox="311 1388 790 1635"> <tr> <td>Bauantrag Wohnhaus Aufstockung Unterbirken 10</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bauantrag Neubau Wohn- und Geschäftshaus Gewerbepark 5</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bauvoranfrage Neubau Wohn- und Geschäftshaus Andreasstr. 1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bauvoranfrage Wohnhaus Neubau Unterbirken Flst. 50/1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bauvoranfrage Wohnhaus Aufstockung Kageneckstr. 26</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Summe</td> <td>ca. 10 Wohnungen</td> </tr> </table> <p>Bebauungspläne im Verfahren, daraus resultierender künftiger Wohnungsbau:</p> <table border="0" data-bbox="311 1736 790 1859"> <tr> <td>Begegnungshaus</td> <td>ca. 30 Wohnungen</td> </tr> <tr> <td>Nadelhof</td> <td>ca. 73 Wohnungen</td> </tr> <tr> <td>Summe</td> <td>ca. 105 Wohnungen</td> </tr> </table> <p>Das ergibt in der Summe ca. 130 Wohnungen Wohneinheiten.</p> <p>Der Zuwachs im geplanten Ausmaß ist mit den Plansätzen des Regionalplans nicht vereinbar.</p>	Neubau Wohnhaus Oberbirken, Oberbirken 11 (Abbruch Leerstand)	1 bis 2 WE	Neubau Wohnhaus Oberbirken, im Gäble 1c	2 WE	Umbau Hauptstr. 31 (ehem. Gasth. Hirschen)	2 WE	Neubau Wohnhaus Hinterschbach 5	2 WE	Summe	7 bis 8 WE	Bauantrag Wohnhaus Aufstockung Unterbirken 10		Bauantrag Neubau Wohn- und Geschäftshaus Gewerbepark 5		Bauvoranfrage Neubau Wohn- und Geschäftshaus Andreasstr. 1		Bauvoranfrage Wohnhaus Neubau Unterbirken Flst. 50/1		Bauvoranfrage Wohnhaus Aufstockung Kageneckstr. 26		Summe	ca. 10 Wohnungen	Begegnungshaus	ca. 30 Wohnungen	Nadelhof	ca. 73 Wohnungen	Summe	ca. 105 Wohnungen	<p>reduzieren. Aufgrund von diesem Kompromissvorschlag wird der Bebauungsplanentwurf angepasst und eine erneute Offenlage durchgeführt. Auch die Bedarfsberechnung unter Ziffer 1.5 der Begründung wurde entsprechend angepasst. Der Unterschied zwischen dem rechnerischen ermittelten Bedarf von 1,14 ha und der geplanten Wohnbauflächen von ca. 1,5 ha liegt dadurch bei 0,36 ha Diese Überschreitung kann durch die günstige Lage des Plangebiets und den örtlichen Besonderheiten begründet werden und ist aus Sicht der Gemeinde vertretbar. Auf Ziffer 1.5 der Begründung wird verwiesen.</p>
Neubau Wohnhaus Oberbirken, Oberbirken 11 (Abbruch Leerstand)	1 bis 2 WE																													
Neubau Wohnhaus Oberbirken, im Gäble 1c	2 WE																													
Umbau Hauptstr. 31 (ehem. Gasth. Hirschen)	2 WE																													
Neubau Wohnhaus Hinterschbach 5	2 WE																													
Summe	7 bis 8 WE																													
Bauantrag Wohnhaus Aufstockung Unterbirken 10																														
Bauantrag Neubau Wohn- und Geschäftshaus Gewerbepark 5																														
Bauvoranfrage Neubau Wohn- und Geschäftshaus Andreasstr. 1																														
Bauvoranfrage Wohnhaus Neubau Unterbirken Flst. 50/1																														
Bauvoranfrage Wohnhaus Aufstockung Kageneckstr. 26																														
Summe	ca. 10 Wohnungen																													
Begegnungshaus	ca. 30 Wohnungen																													
Nadelhof	ca. 73 Wohnungen																													
Summe	ca. 105 Wohnungen																													

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Der Regionalplan sieht einen Zuwachsfaktor bezogen auf die Einwohnerzahl von 0,25 % pro Jahr vor. Die Zahl der Einwohner beträgt rund 4.500, raumordnerisch vorgesehen wäre ein Zuwachs von gut 11 Einwohnern pro Jahr.</p> <p>Der Wohnungsbestand betrug 2016 laut Statistischem Landesamt 1.941 Wohnungen. Hieraus ergibt sich von 2017 bis 2020 ein raumordnerisch vorgesehener Zuwachs von ca. fünf Wohnungen pro Jahr:</p> <p>Wohnungsbestand 2016: 1941</p> <p>Zuwachs 2017 - 2020 gem. Angabe „Wohnbau: Genehmigungen und Fertigstellungen“ des Statistischen Landesamtes: 51 Wohnungen, entspricht 12,75 Wohnungen p. a. = 0,66 % p. a.</p> <p>Nimmt man die Angabe „Gebäude, Wohnungen und Belegungsdichte“ des Statistischen Landesamtes (www.statistik-bw.de → Handwerk und Bau → Bautätigkeit), liegt der Zuwachs bei 61 Wohnungen, im Mittel 0,78 % p.a.)</p> <p>Beide Werte sind weit höher als der empfohlene Höchstwert von 0,25 % p. a. gemäß Regionalplan - wobei die Umrechnungen auf die Einwohnerzahl oder einen regionalplanerischen Flächenbedarf in Hektar dieselben Zuwächse ergibt.</p> <p>2021 wird der Zuwachs sieben oder acht neue Wohnungen betragen, ausgehend von Bestand von Wohnungen in 2020 beträgt der Zuwachs 0,35 bis 0,4 %.</p> <p>Betrachtet man den „Planungszeitraum“ 2022 bis 2026 für die Plangebiete „Nadelhof“ und Begegnungshaus mit ca. 105 neuen Wohnungen, sind dies ca. 21 p. a., Addiert man dazu die parallele weitere Innenentwicklung, siehe oben Buchst, e cc, mit angenommen nur drei Wohnungen p. a., ergibt sich die Summe von 24 Wohnungen p. a. (oben Buchst, e cc) und läge der Zuwachs bei über 1 % p. a., für fünf Jahre in Folge, gegenüber der Obergrenze von 0,25 % des Regionalplans.</p> <p>Selbst bei einem „Planungszeitraum“ von zehn Jahren sind es immer noch 10,5 plus 3 - 13,5 Wohnungen p. a. und damit ein Zuwachs von rund 0,6 % p.a. für zehn Jahre in Folge.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag																		
	<p>Fasst man die Entwicklung von 2017 bis 2026 zusammen, (mit Annahme Planungsentwicklung „Nadelhof und Begegnungshaus fünf Jahre), dann sind es für diesen Zeitraum ca.</p> <table data-bbox="316 548 778 806"> <tr> <td>2017-20</td> <td>51 bzw.</td> <td>61 Wohnungen</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td></td> <td>7 Wohnungen.</td> </tr> <tr> <td>2022-26</td> <td></td> <td>15 Wohnungen der Innenerwicklung (Annahme 3 Wohnungen p. a., sehr zurückhaltend, vgl. oben Buchst. e cc)</td> </tr> <tr> <td>2022-26</td> <td></td> <td>30 Wohnungen Begegnungshaus</td> </tr> <tr> <td>2022-26</td> <td></td> <td>75 Wohnungen Nadelhof</td> </tr> <tr> <td>Summe</td> <td></td> <td>178 Wohnungen</td> </tr> </table> <p>Dies ergibt im Mittel 17,8 p. a.</p> <p>also im Mittel über 0,8% Zuwachs p. a. oder einen Zuwachs für Stegen gesamt von über 9%.</p> <p>Hinzu kommt: Der Wohnflächenbedarf, mit dem der Zuwachs durch die Erweiterung von Oberbirken durch das Plangebiet „Nadelhof“ begründet wird, berücksichtigt die Innenentwicklung und deren Potential nicht.</p> <p>So heißt es in der Planbegründung, S: 6, dass in Stegen keine nennenswerten Innenentwicklungspotentiale mehr bestünden. Abgesehen von der Bauleitplanung „Begegnungsstätte“ sind aber sämtliche oben unter Buchst e cc angegebenen baulichen Erweiterungen der Innenentwicklung zuzuschreiben.</p> <p>Selbst nur mit diesen Wohnungen, ohne das Baugebiet „Nadelhof“, liegt Stegens Zuwachs für zehn Jahre schon weit über der Obergrenze von 0,25% p. a.</p> <p>Damit ist der Bedarf von 1,12 ha für fünf Jahre nicht richtig definiert.</p> <p>Auch der Wert von 2,24 ha von 2016 („Flächenbedarfsabstimmung“, S. 6 der Begründung) für fünf Jahre kann nicht gelten. Er entspricht bei einer Bruttowohndichte von 50 EW/ha und der Belegungsdichte 2,3 EW/Wohnung 48,7 Wohnungen. Jedoch wurden im angegebenen Zeitraum mehr als diese Anzahl von Wohnungen in Innenentwicklung erstellt.</p> <p>Im Ergebnis wird damit das Maß der nach dem Regionalplan zulässigen Eigenentwicklung weit überschritten. Die Planung verstößt damit gegen § 1 Abs. 4 BauGB.</p>	2017-20	51 bzw.	61 Wohnungen	2021		7 Wohnungen.	2022-26		15 Wohnungen der Innenerwicklung (Annahme 3 Wohnungen p. a., sehr zurückhaltend, vgl. oben Buchst. e cc)	2022-26		30 Wohnungen Begegnungshaus	2022-26		75 Wohnungen Nadelhof	Summe		178 Wohnungen	
2017-20	51 bzw.	61 Wohnungen																		
2021		7 Wohnungen.																		
2022-26		15 Wohnungen der Innenerwicklung (Annahme 3 Wohnungen p. a., sehr zurückhaltend, vgl. oben Buchst. e cc)																		
2022-26		30 Wohnungen Begegnungshaus																		
2022-26		75 Wohnungen Nadelhof																		
Summe		178 Wohnungen																		

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.7.3.3	<p>Keine dörflich angepasste Bebauung und Siedlungsentwicklung</p> <p>Nach dem Alternativenvergleich des Büros FSP von 2019 ist Oberbirken für eine dörflich angepasste Entwicklung geeignet. Aus den regionalplanerischen Zahlen ergibt sich aber, dass die geplante Bebauung eben nicht dörflich angepasst ist sondern verdichtet, und damit in das Gebiet Stockacker / Festwiese gehörte.</p> <p>Im Baugebiet „Nadelhof“ sind ca. 75 Wohnungen geplant. Bei einer aktuellen Belegungsdichte in Stegen von 2,3 EW pro Wohnung entspricht dies ca. 172 Einwohnern. Bezogen auf eine überbaubare Fläche von 1,72 ha, betrüge die Wohndichte ca. 100 EW/ha.</p> <p>Dem ist der Durchschnittswert des Regionalplans von 50 EW/ha gegenüberzustellen - der selbst noch keine dörflich angepasste Bebauung gewährleistete. Dann überschreitet aber diese Verdichtung das Maß einer dörflich angepassten Bebauung.</p> <p>Sie verfehlt damit eines der Planungsziele, das besondere Bedeutung im Rahmen des Variantenvergleichs zum Stockacker / Festwiese hat.</p> <p>Die Siedlungsentwicklung widerspricht den Plansätzen 2.4.0.3 und 2.4.0.4 des Regionalplans.</p> <p>Nach Plansatz 2.4.0.3 (1) Z ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Mit der Ausweitung von Oberbirken in die freie Landschaft des Dreisamtals nach Osten und Süden wird diesem Plansatz widersprochen. Hier gibt es, anders als in Stockacker/ Festwiese, keine städtebauliche „Lücke“ zu schließen, die an zwei Seiten an Bebauung grenzt.</p> <p>Keine Rede davon, dass das Plangebiet im Anschluss an bereits bebaute Gebiete ausgewiesen werden und mit diesen einen kompakten Siedlungskörper bilden soll (Plansatz 2.4.0.4. (3) G). Stattdessen ufer die Bebauung immer weiter ins Dreisamtal aus.</p> <p>Diese Verfehlung raumordnungsrechtlicher Grundsätze zeigt sich auch am Verstoß gegen Plansatz 2.4.0.4 (1) G. Das</p>	<p>Die zuständigen Behörden haben in ihren Stellungnahmen kommuniziert, dass sie eine höhere Dichte im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden begrüßen.</p> <p>Zudem wurde zwischenzeitlich der städtebauliche Entwurf überarbeitet und die Dichte im Plangebiet reduziert.</p> <p>Durch den bestehenden Nadelhof bestehen in der Siedlungsstruktur zwei „Lücken“, die durch die vorliegende Planung geschlossen werden sollen. Der Standort der Festwiese ist aus diesem Gesichtspunkt ungeeignet, da an der Stelle die Trennung zwischen Unterbirken und Stegen Kernort erhalten bleiben soll. Auf die Ausführungen der Begründung zur Standortalternativenprüfung wird hingewiesen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Baugebiet „Nadelhof“ wird nicht verkehrsvermeidend Arbeitsstätten, Versorgungs-Bindungs- und Kultureinrichtungen, wie sie im Kernort Stegen vorhanden sind, zugeordnet/ sondern wird ohne jede infrastrukturelle Anbindung geplant Es fehlt auch jede Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr, wie ihn Plansatz 2.4.0.4 (1) C fordert.</p>	
C.7.3.4	<p>Auch von diesen Abweichungen und Abwägungsfehlern sind unsere Mandanten in eigenen Belangen betroffen. Soweit ihre Grundstücke am Rand des Siedlungsbereichs von Oberbirken liegen, verlieren sie ihre günstige Randlage.</p>	<p>Es besteht kein Anspruch auf eine günstige Randlage.</p>
C.7.4	<p>Landwirtschaft und Bodenschutzklausel</p> <p>Die Belange der Landwirtschaft sowie die Bedeutung der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB werden verkannt und fehlerhaft abgewogen.</p> <p>Durch die Bebauung des Plangebiets „Nadelhof“ geht wertvoller Ackerboden verloren; hierauf haben das Amt für Landwirtschaft, der BWLV und Naturschutzverbände in der vorgezogenen Beteiligung nachdrücklich und zu Recht hingewiesen. Dabei sind auch die im Vergleich zum Stockacker/ Festwiese geringeren Nutzungsbeschränkungen durch Wasserschutzgebiets- und Quellenschutzfestsetzungen zu beachten.</p> <p>Es kann nicht sein, dass durch vorgeschobenen und raumordnungswidrig erhöhten Bauflächenbedarf immer mehr landwirtschaftliche Flächen im Dreisamtal für Bebauung preisgegeben werden. Auch der Wohnflächenbedarf kann diesen Flächenverlust nicht rechtfertigen. Er ist bisher keinesfalls ausreichend begründet. Die angeblichen Nachfragen und Interessentlisten erlauben keine belastbare Bedarfsprognose, gerade angesichts der bereits erfolgten Innenentwicklung.</p>	<p>Die Belange der Landwirtschaft sind in die Abwägung eingestellt worden. Da die landwirtschaftliche Nutzung für die bestehenden Flächen aufgegeben werden soll, haben in diesem Fall aus Sicht der Gemeinde andere Belange Vorrang und zwar die Schaffung von Wohnraum.</p>
C.7.4.1	<p>Natur- und Landschaftsschutz, Grundwasser, Hochwasser, Artenschutz</p> <p>Die Planung verfehlt auch das Ziel einer landschaftsverträglichen Bebauung, die auf den Westhang des Winterbergs keinerlei Rücksicht nimmt, sondern eine Bebauung vorsieht, die unmittelbar an die</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Zwischenzeitlich wurde der städtebauliche Entwurf überarbeitet. Vor allem in nördlichen Teil wird die Dichte reduziert und ein breiter Grünstreifen zur Einbindung in die Landschaft und zur Ortsrandeingrünung vorgesehen. Außerdem werden auch weitere Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebiets festgesetzt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>geneigten Hangflächen anschließt, noch dazu für kompakte, hohe Bebauung.</p> <p>Diese Bebauung führt zu einer landschaftsästhetisch nicht hinnehmbaren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes des Winterberges als Teil der Vorbergzone des Schwarzwaldes.</p>	<p>Die Belange des Landschaftsbilds werden im Umweltbericht thematisiert und entsprechend abgewogen.</p>
C.7.4.2	<p>Die Belange des Grundwasserschutzes werden verkannt. In der Abwägungstabelle lehnt die Gemeinde Stegen ausdrücklich ab, Maßnahmen zum Ausgleich für verloren gehende Potentiale für die Neubildung von Grundwasser vorzusehen.</p>	<p>Dies wurde bereits berücksichtigt.</p> <p>Durch die vorgesehenen Versickerungsmulden und versickerungsfähigen Baumaterialien wird die Neubildung von Grundwasser gefördert.</p>
C.7.4.3	<p>Es wird nicht zur Kenntnis genommen, dass Oberbirken bereits jetzt unter erheblichem Druck durch Hochwasser bei Starkregenereignissen steht. So gab es in diesem Jahr, Ende Juni, entlang des Rechtenbachs Überschwemmungen mit Feuerwehreinsätzen.</p> <p>Im Erläuterungsbericht des Büros ITP vom Mai 2021 ist der Grundwasserstand nicht eindeutig bemessen oder angegeben. Die Hydraulik/ Hochwassersituation am Rechtenbach als Vorfluter bleibt unklar.</p>	<p>Es muss unterschieden werden zwischen lokalem Starkregen, der direkt das Baugebiet Nadelhof betrifft und dem Hochwasser aus dem Rechtenbachtal. Im Rahmen der Starkregenanalyse wurde lediglich Ersteres untersucht, d. h. der lokale Starkregen und dessen Auswirkungen auf das Plangebiet und auf die umgebende Bebauung.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt auch eine Untersuchung des Hochwassers aus dem Rechtenbachtal in Auftrag zu geben, woraus sich auch konkrete Maßnahmen zur Hochwasserrisikominimierung ergeben werden. Dies ist jedoch kein Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans und soll deswegen außerhalb des Bauleitplanverfahrens durchgeführt werden.</p> <p>Da eine Rückhaltung und eine Drosselung vorgesehen sind, ist die geplante Ableitung in den Eschbach und in den Rechtenbach auch vor der Umsetzung von Maßnahmen zur Hochwasserrisikominimierung als verträglich einzustufen.</p>
C.7.4.4	<p>Der Weißstorch gehört zu den nach Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie 2009/174/EG geschützten Arten. Die Vögel breiten sich derzeit erfreulicherweise im Dreisamtal aus und nutzen Feuchtwiesen und Grünland / Äcker als Nahrungsgrundlage. Durch die Bebauung entfällt essentielles Nahrungshabitat für den Weißstorch. Eine entsprechende FFH-Vorprüfung fehlt. Darin wäre u.a. ein Ausgleich für den Verlust an Nahrungshabitat festzulegen.</p>	<p>Eine FFH-Vorprüfung ist nur innerhalb eines FFH-Gebiets /SPA-Gebiets erforderlich. Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines FFH-Gebiets noch eines SPA-Gebiets (siehe Daten und Kartendienst der LUBW). Das Plangebiet besteht nur in einem sehr kleinen Bereich im Nordosten aus einer kleinen Nasswiese. Ansonsten besteht der überwiegende Teil aus artenarmem und dichtwüchsigem Grünland, das nicht als essenzielles Nahrungshabitat dieser Art angesehen wird. Im Rahmen der Untersuchungen für die artenschutzrechtliche Prüfung wurde kein Weißstorch gesichtet. Ein Ausgleich für den Nahrungsraum dieser Art ist somit nicht erforderlich.</p>
C.7.5	<p>(Mikro-) Klima</p> <p>Die eng an den Westhang des Winterbergs anschließend geplante Bebauung hat weitere, nachteilige Folgen.</p>	<p>Zwischenzeitlich wurde der städtebauliche Entwurf überarbeitet. Die Dichte wird innerhalb der nördlichen Plangebietshälfte deutlich reduziert. Außerdem wird zum Ortsrand ein breiter Grünstreifen zur</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Aus klimatischer Sicht stellt die geplante Bebauung eine Veränderung der Flächennutzung dar, und zwar in „weitgehend versiegelt“. Durch die geplante Bebauung wird der nächtliche Kaltluftabfluss von den umgebenden, hauptsächlich östlichen Hängen auf das bisher bebaute Gebiet in Oberbirken abgeschwächt bis unterbunden, Angesichts des regionalen Klimawandels mit der Intensivierung von Hitzeperioden hat dieser Kaltluftabfluss einen zunehmenden Stellenwert für Wohlbefinden, Leistungsfähigkeit und Gesundheit der dort jetzt schon wohnenden Menschen.</p> <p>Die mikroklimatischen Folgen des geplanten Neubaugebiets müssten über numerische Szenario-Simulationen mit geeigneten Modellen quantifiziert werden. Die Szenarien müssten den derzeitigen Flächenzustand in Oberbirken und verschiedene Planungsoptionen berücksichtigen. Die Simulationsergebnisse müssten eine human-biometeorologische Relevanz aufweisen. Um das Ausmaß von möglichen mikroklimatischen Auswirkungen zukunftsbezogen bestimmen zu können, sollten die Szenario-Simulationen für Wetterlagen durchgeführt werden, die im Rahmen des regionalen Klimawandels zukünftig die größten Belastungen für Menschen hervorrufen. Das sind länger andauernde Hitzewellen im Sommer. Es ist offenkundig, dass unsere Mandanten, die in Oberbirken wohnen, von dieser Verschlechterung des Mikroklimas betroffen sind.</p> <p>Klimatisch ist das Neubaugebiet in Oberbirken auch vor dem Hintergrund des Multiplikationseffekts weiterer Bebauung im Dreisamtal zu bewerten.</p>	<p>Ortsrandeingrünung eingeplant. All diese Änderungen sowie die festgesetzten Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebiets kommen den klimatischen Belangen zugute. Auf die Erstellung von mikroklimatischen Szenario-Simulationen wird verzichtet.</p>
<p>C.7.6</p>	<p>Variantenvergleich</p> <p>In der Begründung, 2.1, findet sich eine kursorische „Standortalternativenprüfung“, die freilich vollständig verfehlt ist, auf unrichtigen Annahmen beruht und abwägungsfehlerhaft ist.</p> <p>Dabei handelt es sich von vorneherein nicht um eine echte Alternativenprüfung. Diese hätte als Gegenstand die Wahl zwischen zwei Bebauungsmöglichkeiten, bei der ein Baugebiet gewählt und das andere unbeplant bleibt.</p>	<p>Die Einschätzung, dass der Festwiesenstandort besser geeignet sei, wird von der Gemeinde nicht geteilt. Beide Standorte haben Vor- und Nachteile. In der Abwägung aller Belange hat sich die Gemeinde für eine bauliche Entwicklung im Ortsteil Oberbirken entschieden, um die städtebauliche Trennung zwischen Stegen Kernort und Unterbirken aufrechtzuerhalten.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>So ist es aber nicht. Vielmehr ergibt sich aus der Alternativenprüfung des Büros Fischer von 2016, auf das die „nachvollziehende“ Prüfung des Büros FSP von 2019 aufbaut, nicht um ein „entweder-oder“, sondern ein „sowohl-als auch“.</p> <p>Die Alternative zum Baugebiet „Nadelhof“, nämlich das Gebiet Stockacker/ Festwiese, steht im Eigentum der Gemeinde. Es ist für die Gemeinde Stegen sofort verfügbar, der Bebauungsplan mit der Nutzung als Festwiese schnell geändert, und die Fläche hat durch die Lage zwischen dem Kernort von Stegen und Unterbirken eine erhebliche Standortgunst. Für das Gebiet „Nadelhof“ soll nun entscheidend sprechen, dass es sich um eine „einmalige Chance“ handle, da der Landwirt des Nadelhofs bereit ist die Flächen des Baugebiets an die Gemeinde zu verkaufen. So heißt es auch in der Begründung 2021: „Der Erwerb der Flächen in Oberbirken wird als politische Chance angesehen.“</p> <p>Diese „einmalige Chance“ ist der eigentliche Grund für die Auswahl des „Nadelhofs“. Die Auswahl des Gebiets „Nadelhof“ ist nichts anderes als eine Vorratsplanung des Gebiets Stockacker/ Festwiese. Dass deren Nutzung als Baugebiet aufgegeben werde, ist nirgendwo dokumentiert oder vom Gemeinderat beschlossen. Es ist auch nicht vorgesehen. Womit ein weiteres Mal dem Gebot der Eigenentwicklung widersprochen wird.</p> <p>Die Alternativenprüfung ist zudem unvollständig. So wird die Bebauung sowohl der nördlichen wie auch der südlich des Nadelhofs liegenden Fläche verfolgt, anstatt zu prüfen, ob die Überplanung von Teilflächen genügt. Dabei wird zugleich eingeräumt, dass – sogar – der von der Gemeinde angenommene Bedarf für Eigenentwicklung überschritten wird.</p> <p>Danach hätte es nahe gelegen, die Planung auf Teilflächen des nunmehr vorgesehenen Baugebiets zu beschränken. Dazu hat es keine Prüfung gegeben.</p> <p>Dies wiederum bestätigt, dass es der Gemeinde Stegen nicht um eine echte Alternativenprüfung geht, sondern um eine unzulässige Vorratsplanung.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Die Bevorzugung des Gebiets „Nadelhof“ gegenüber dem Stockacker / Festwiese liegt nach Lage der Dinge fern.</p> <p>Es ist bereits dargelegt, dass die Planung „Nadelhof“ anstelle des Stockacker/Festwiese gegen die Plansätze 2.4.0.3 und 2.4.0.4 des Regionalplans zur Siedlungsentwicklung verstößt.</p> <p>Es ist planerisch ein grober Missgriff, ein Gebiet weit außerhalb des Kernorts zu erweitern, anstelle der Entwicklung einer Fläche, die städtebaulich integriert ist, die im unmittelbaren Anschluss an den Kernort liegt und die durch Öffentlichen Personennahverkehr optimal und an das örtliche wie überörtliche Straßennetz angebunden ist. Kein Abwägungsspielraum ist so groß, dass er diese Fehlplanung rechtfertigte oder kontrollfrei stellte.</p> <p>Es liegt fern anzunehmen, dass ein Bebauungsplan mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche und der Zweckbestimmung „Festplatz für den örtlichen Bedarf auf Dauer einer Planung für Wohnungsbau entgegensteht, der so dringlich sein soll, dass er die Ausweitung von Oberbirken in sensible Außenbereichsflächen rechtfertigt.</p> <p>Die Gründe, die nach der Alternativenprüfung 2019 für die Planung „Nadelhof“ sprechen, sprechen gegen die Planung: Dass man sowohl die Löschwasserversorgung als auch den Wasserdruck und die Wasserqualität des bestehenden Netzes (in Oberbirken!) im Zuge der Erschließungsplanung verbessern könne, heißt nichts anderes als dass diese nicht ausreicht. Selbstverständlich würde sie aber im Stockacker/ Festwiese genügen.</p>	
C.7.6.1	<p>Auch hiervon sind unsere Mandanten betroffen, da sich ihre Wohnlage durch die Vergrößerung und Verdichtung der Bebauung in Oberbirken verschlechtert.</p>	<p>Es besteht kein Anspruch darauf, dass eine gewisse Wohnlage über die Jahre dieselben Qualitäten wie z. B. Ortsrandlage und freie Sicht aufzuweisen hat. Sofern eine ausreichende Belichtung, Besonnung und die vorgegebenen Abstände eingehalten werden, steht es der Gemeinde frei, auch am Ortsrand neues Baurecht zu schaffen.</p>
C.7.6.2	<p>Keine geordnete städtebauliche Entwicklung und § 13b BauGB</p> <p>Nach § 13b Satz 1, § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB gilt zwar das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB nicht. Aber die geordnete städtebauliche Entwicklung des</p>	<p>Den Aussagen zur nicht vorhandenen geordneten städtebaulichen Entwicklung wird nicht zugestimmt. Durch den bestehenden Nadelhof bestehen in der Siedlungsstruktur zwei „Lücken“, die durch den vorliegenden Bebauungsplan geschlossen werden sollen. Diese Entwicklung wird von der Gemeinde als</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Gemeindegebiets darf auch durch einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Allerdings beeinträchtigt der Bebauungsplan „Nadelhof“ diese geordnete städtebauliche Entwicklung. Die Abwägungsfehler durch die isolierte städtebauliche Entwicklung eines außerhalb des Siedlungsbereichs in freier Landschaft liegenden Baugebiets erreichen das Maß der Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung.</p> <p>Dies ergibt sich etwa auch aus den Gründen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal von 2013. Dort ist in größter Ausführlichkeit und mit Gültigkeit noch heute dargestellt, dass Oberbirken nicht in östliche und südliche Richtung erweitert werden sollte und die Freiflächen um den Nadelhof zu erhalten seien (Begründung, Ziffer 3.5 a. E.).</p>	<p>eine sinnvolle Abrundung und Ergänzung der bestehenden Struktur angesehen.</p>
C.7.6.3	<p>Es bleibt im Übrigen unklar, ob die Voraussetzungen der Geltung des § 13b BauGB erfüllt sind. Diese Unklarheit ergibt sich aus der ausweislich der Abwägungstabelle nicht geklärten Bebauung im WA 3 und daraus, dass es immer noch an einer Sicherung der Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung fehlt.</p>	<p>Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB sind gegeben. Der jetzige Eigentümer der Fläche verpflichtet sich durch den Kaufvertrag zur Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung.</p>
C.7.7	<p>Die Bebauungsplanung „Nadelhof“ ist einzustellen. Sie verstößt gegen § 1 Abs. 4 BauGB, gegen die geordnete städtebauliche Entwicklung nach § 13b Satz 1, § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, beruht auf fehlerhaften und unvollständigen Tatsachenannahmen und ist in vielfacher Hinsicht abwägungsfehlerhaft.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p>
<p>C.8 Bürger 8 (Schreiben vom 21.08.2021)</p>		
C.8.1	<p>Art des Einwandes</p> <p>Unzulässigkeit des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Nadelhof“ Gem. Stegen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wegen Anhaltspunkten für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern, die in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannt werden (Natura 2000-Gebiet).</p> <p>Begründung des Einwandes:</p>	<p>Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines FFH-Gebiets noch innerhalb eines Vogelschutzgebiets (siehe Daten und Kartendienst der LUBW).</p> <p>Das nächstgelegene Natura-Gebiet „Kandelwald, Roßkopf und Zartner Becken“ liegt ca. 400m südlich des Planungsgebietes.</p> <p>Auswirkungen auf FFH-Gebiet sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten. Ein entsprechender Hinweis wird in die Belange des Umweltschutzes aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Zur Rechtslage soll hier einführend eine Ausarbeitung der Unterabteilung-Europa, Fachbereich Europa des Deutschen Bundestages („Zur Vereinbarkeit einer Verlängerung des § 13b BauGB mit der EU-Richtlinie über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme“ – AZ.: PE 6 – 3000 – 010/20, vom 02. März 2020) wörtl. zitiert werden. Dort heißt es auf Seite 8 unten:</p> <p>„2.2.2 Anwendungsausschluss nach § 13a Abs. 1.5.5 Var. 1 BauGB Ausgeschlossen ist das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung auch im Fall des § 13a Abs. 1.5.5 Var. 1 BauGB, wenn »Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe 6 genannten Schutzgüter« bestehen. Hierbei handelt es sich um Natura2000-Gebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, die auf die sog. Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie zurückgehen. Nach dem Wortlaut des § 13a Abs. 1.5.5 Var. 1 BauGB bedarf es – anders als nach der genannten Richtlinie – zudem keiner „erheblichen“ Beeinträchtigung eines solchen Gebiets, es genügt eine „einfache Beeinträchtigung, die nach Ansicht im Schrifttum auch indirekte Einwirkungen erfasst, etwa durch Lärmemissionen als Folge einer Neuplanung. Anders als § 13a BauGB Abs. 1.5.4 BauGB kommt diesem Anwendungsausschluss somit eine eigenständige Bedeutung im Verhältnis zu den Tatbestandsvoraussetzungen des § 13b BauGB zu.“ (Zitatende)</p> <p>In diesem Sinne ist das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB für den Bebauungsplan „Nadelhof“ unzulässig.</p> <p>Die geplante Maßnahme (Neubaugebiet Nadelhof) beeinträchtigt indirekt von außen das Natura2000-Gebiet „Kandelwald, Roßkopf und Zartner Becken“, im Besonderen den Wagensteigbach.</p>	
C.8.2	<p>Mit der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Form von rund 75 Wohneinheiten, einem Kindergarten und einer Seniorenpflegeeinrichtung geht ein zusätzlicher Trinkwasserbedarf einher, der über den kommunalen Tiefbrunnen an der</p>	<p>Im Gutachten/Stellungnahme der RBS wave aus dem Jahre 2018 ergibt sich, dass durch den Austausch der TW-Zuleitung entlang der Reichlegasse mit relativ geringen Mitteln die Trink- und Löschwasserversorgung im Ortsteil Oberbirken einschließlich Neubaugebiet Nadelhof gesichert werden kann.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Stegener Straße auf Zartener Gemarkung gedeckt werden wird.</p> <p>Die Grundwasserneubildung am Stegener Tiefbrunnen erfolgt im Wesentlichen aus Uferfiltrat des Wagensteinbaches. Als Marker kann hier der Nitratgehalt des Stegener Trinkwassers in Höhe von 6,9 mg/l genannt werden. Dieser Wert entspricht sehr gut den Werten der Bäche im Dreisameinzugsgebiet. Während unter Grün- und Ackerland deutlich höhere Werte gemessen werden (vgl.: https://www.badenova.de/downloads/unternehmen/engagement/innovationsfonds-downloads/unternehmensbereiche/stab/innovations/abschlussberichte12002/2002-02-abschlussbericht-inno.pdf Titel: Nitrat-haushalt und Eintragspotentiale der Trinkwassergewinnungsgebiete, S. 18-20 Kap. 4.4.2 Stickstoffhaushalt Zartner Becken).</p> <p>So wie der Wagensteigbach mit seinen Uferfiltrat die Grundwasserneubildung am Standort des Stegener Tiefbrunnens bestimmt, so beeinträchtigt der Tiefbrunnen im Gegenzug auch die Versickerung des Wagensteigbaches.</p> <p>Im Sommer 2018 versiegte im Bereich Zarten der Wagensteigbach innerhalb kurzer Zeit am 19.07.2018 (s. https://www.asv-freiburg.de/informationen/aktuelle-infos/details/hitzewelle-laesst-dreisam-im-bereich-zarten-austrocknen/)</p> <p>Wie die Berichte des Angelsportvereins Freiburg am angegebenen Ort (https://www.asv-freiburg.de/informationen/aktuelle-infos/) erkennen lassen, führten zu diesem Zeitpunkt der Wagensteigbach im Oberlauf (s. Bericht zum 03.08.2018) und die Dreisam im unteren Verlauf (s. Berichte zum 30.07. und 08.08.2018) noch Wasser.</p> <p>Allein der Trockenfall in diesem Bachabschnitt auf Zartener Gemarkung lässt schon eine Beeinträchtigung der Wasserführung des Wagensteigbaches durch den Stegener Tiefbrunnen annehmen.</p> <p>Diese Annahme wird zudem durch ein Expertengremium gestützt, dass sich seit einigen Jahren mit einem Dürremanagement im Dreisameinzugsgebiet auseinandersetzt.</p>	<p>Grundsätzlich wird aus den Tiefbrunnen Stegen I und II auf Gemarkung Zarten, Gemeinde Stegen entnommen, die wiederum aus dem Zartener Becken gespeist werden. Gemäß wasserrechtlicher Erlaubnis vom 10.11.2003 können pro Jahr über 550.000 m³ entnommen werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Überschreitung der festgesetzten Jahresmenge von 350.000 m³ Wasser. In den letzten 10 Jahren wurden im Schnitt etwa 242.000 m³ entnommen. Somit wird derzeit noch nicht einmal das das halbe Kontingent erreicht. Es kann also davon ausgegangen werden, dass bei der Realisierung des vorliegenden Wohngebiets, die Versorgung nach wie vor ausreichend gesichert werden kann.</p> <p>Der Grenzwert vom Nitratgehalt im Grundwasser liegt bei 50mg/l. Mit derzeit einem Nitratgehalt von 6,5 bis 7,0mg/l im Trinkwasser liegt dieser weit unter dem Grenzwert. Eine Gesundheitsgefährdung ist nicht erkennbar.</p> <p>Eine Beeinträchtigung des Wasserstandes im Wagensteigbach ist nicht erkennbar.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Anlässlich einer Tagung am 09. Januar 2019, die von Vertretern des RPs, des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald der Kommunen und Wasserversorgern besucht war, berichtet Nikolaus Geiler auf S. 4:</p> <p>„Das Schwall-Sunk-Phänomen im Wagensteigbach sei » ganz klar « auf den Betrieb der Tiefbrunnen in Buchenbach und in Stegen zurückzuführen, so ein weiterer Teilnehmer. Die Korrelation sei auf der Basis der vorhandenen Betriebsdaten verifizierbar“ (Zitatende)</p> <p>Quelle: (https://akwasser.de/sites/default/files/dateien/dreisamduerremanagement-veranstaltung-2020-01-09_konsolidiert.pdf)</p> <p>Damit trägt die Gemeinde Stegen bereits in der Vergangenheit Verantwortung für den Tod tausender strenggeschützter Dohlenkrebse.</p>	
C.8.3	<p>Die Zunahme von ca. 265 Einwohnern durch den Zubau von ca. 75 WE im Neubaugebiet „Nadelhof“ stellt somit einen Verstoß gegen das „Verschlechterungsverbot“ gemäß § 33 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz dar. Weitere Erhaltungsziele für den entsprechenden Bachabschnitt und die Tierarten "Groppe" und „Dohlenkrebs“ sind dem Managementplan für das FFH-Gebiet 8013-342 „Kandelwald, Roßkopf und Zartener Becken“ auf den Seiten 104, 108 u. 106 zu entnehmen.</p> <p>Der Wachstum durch das Neubaugebiet „Nadelhof“ und die indirekte Bebeeinträchtigung durch Trinkwasserentnahme durch den Stegener Tiefbrunnen laufen dem Erhaltungsziel „dauerhaft wasserführendes Gewässer“ für Dohlenkrebse, Groppen im Wagensteigbach entgegen.</p> <p>Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB ist bei dieser beschriebenen Ausgangslage somit ausgeschlossen.</p>	<p>Nach derzeitigem Planungsstand liegt kein Verstoß gegen das „Verschlechterungsverbot“ gemäß § 33 Abs. 1 Bundesnaturschutz“ vor.</p>
C.9	Bürger 9 (Schreiben vom 15.08.2021)	
C.9.1	<p>Als Eigentümer von Grundstück, Haus und Solaranlage der Bürgerstraße X wehren wir uns gegen die Art der geplanten Bebauung „Nadelhof“.</p>	<p>Durch die textlichen Festsetzungen werden auch für den Geschosswohnungsbau Vorgaben gemacht, so dass diese Bauten nicht übermäßig in Erscheinung treten. Außerdem wird auch eine höchstzulässige</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Im Entwurf des Planes westlich der Bürgerstraße ist am nördlichen Ende - gelegen an dem Privatweg Nitz - ein großes Feld eingezeichnet ohne genauere Benennung, so dass nicht ersichtlich ist, welche Art der Bebauung dort vorgesehen ist. Absicht?</p>	<p>Anzahl an Wohnungen festgesetzt. In der Planzeichnung wurden die Baufenster jedoch großzügig gefasst, um dem zukünftigen Vorhabenträger Spielräume in der Grundstücksgestaltung zu eröffnen.</p>
C.9.2	<p>Nun wurde in der Gemeinderatssitzung vom 29.6.2021 in einer Blitzaktion, ohne Aufklärung und Diskussion der Gemeinderäte - entgegen dem Rat der Expertin des Stadtplanungsbüros - entschieden, die Traufhöhe von 6,5 m auf 7,5 m zu erhöhen. Das entspricht nicht mehr dem Plan, der „zwei Vollgeschosse“ vorsieht. Eine Sockelerhöhung wurde ebenfalls vorgenommen, so dass mit einer Gesamthöhe von über 11 m zu rechnen ist.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass genau im oben genannten Feld diese Riesengebäude geplant sind, die in Höhe und Breite weit über die bisher bestehenden Gebäude (Einfamilienhäuser I) hinausragen würden. Das passt nicht zu der Aussage: „Die neue Bebauung soll dem vorhandenen Bestand angepasst werden.“</p> <p>Genannt wurde: "Sicherung einer geordneten, ortsbaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung und die Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung".</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Traufhöhe wird für steil geneigte Dächer auf 6,5 m festgesetzt. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll durch die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und den Gebäudehöhen eine gewisse Dichte ermöglicht werden.</p>
C.9.3	<p>Auch das erstellte 3D Modell verzerrt die Darstellung. Es täuscht vor, dass die Neubebauung der alten angepasst sei, indem die Bestandsgebäude größer und wuchtiger wirken. Unser Haus hat nur ein (!) Vollgeschoss, genau wie die angrenzenden Häuser Tritschler und Nitz im Birkenweg. Das ist in dem Model nicht ersichtlich. Im Gegenteil: Unser Haus wirkt auf der Darstellung (auch auf dem Bild in der BZ vom 10. August) riesig; größer und wuchtiger als die gegenüber zu bauenden Häuser, die in Wirklichkeit fast doppelt so hoch und doppelt so breit werden sollen. Die neu geplanten Gebäude erscheinen in dem Modell ebensowenig wirklichkeitsgetreu wie der geringe Abstand zum Nachbargrundstück. Es wird bewusst verharmlost und ein falscher Eindruck vermittelt.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde der städtebauliche Entwurf überarbeitet und die Dichte, vor allem im nördlichen Teilbereich, stark reduziert. Eine Überarbeitung des 3D-Modells ist nicht vorgesehen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.9.4	<p>Wir legen Widerspruch ein:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) gegen die geplante Höhe der Neubebauung südlich unseres Grundstücks 2) gegen die geplante Breite der Neubebauung südlich unseres Grundstücks 3) gegen den geringen Abstand von 2,5 m zum Privatweg Nitz, wenn hier große Gebäude erstellt werden sollen 4) gegen eine mögliche Beschattung der seit 10 Jahren bestehenden Solaranlage auf dem Dach unseres Hauses Bürgerstraße X 5) gegen die bewusste Irreführung durch die falsche Darstellung des 3D Modells in der Visualisierung der Gemeinde Stegen 6) gegen die Festsetzung solcher städtischer Bebauung als Leitlinie für fernere Neubebauungen 	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Der städtebauliche Entwurf wurde zwischenzeitlich überarbeitet. Die Dichte wurde reduziert. Westlich der Bürger Straße direkt angrenzend zu den bestehenden Gebäuden soll ein Wohnhof entstehen. Dafür ist die Positionierung und die Dimensionierung der Gebäude durch eng gefasste Baufenster klar definiert. Auch die Höhenfestsetzungen wurden gegenüber dem Offenlagestand geändert und reduziert.</p> <p>Grundsätzlich gelten die Abstandsregelungen nach LBO, so dass für alle Gebäude eine ausreichende Belichtung und Besonnung gesichert werden kann.</p> <p>Das 3D-Modell soll im Nachgang zur Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs nicht überarbeitet werden.</p> <p>Die Gemeinde möchte für die einzelnen Grundstückseigentümer Spielräume in der Gestaltung der Neubauten eröffnen, weswegen auch flache und flachgeneigte Dächer zugelassen werden sollen.</p>
C.10	<p>Bürger 10 (Schreiben vom 23.08.2021)</p>	
C.10.1	<p>Die Planung entspricht nicht den Richtlinien des Regionalplans für Gemeinden mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen, als welche Stegen gilt. Der Grundsatz "Innen vor Außen" ist unberücksichtigt, wie auch zahlreiche innerörtliche Verdichtungstätigkeiten und -möglichkeiten.</p>	<p>Die Gemeinde Stegen hat in den letzten Jahren eine sehr zurückhaltende Entwicklungspolitik getrieben. Aktuell liegen keine weiteren nennenswerten Innenentwicklungspotenziale vor, da die innerörtliche Verdichtung oft von Eigentumsverhältnissen erschwert wird. Die Gemeinde hat sich dafür entschieden, am Ortsrand in Oberbirken eine bauliche Entwicklung vorzunehmen und der hohen Nachfrage nach Wohnbauplätzen entgegenzukommen. Eine Bebauung an dem vorliegenden Standort wird von den Behörden grundsätzlich mitgetragen.</p> <p>Im Vergleich zur Offenlage wurde der städtebauliche Entwurf überarbeitet und die Dichte reduziert, so dass der aktuelle Unterschied zwischen dem rechnerisch ermittelten Bedarf und der geplanten Wohnbauflächen bei ca. 0,36 ha liegt. Diese Überschreitung kann durch die günstige Lage des Plangebiets begründet werden und ist aus Sicht der Gemeinde vertretbar. Die Bedarfsberechnung wurde in der Begründung unter Ziffer 1.5 aktualisiert.</p>
C.10.2	<p>Trotz eindeutiger Gerichtsurteile (BVG Karlsruhe im März 2021 und EUGH Straßburg vom Dezember 2020) fehlt ein Umweltverträglichkeitsgutachten und ist nachzuholen.</p>	<p>UVP-pflichtige Vorhaben sind durch die vorliegende Planung nicht begründet.</p>
C.10.3	<p>Die für die Nahrungsmittelerzeugung wichtigen Landwirtschaftlichen Flächen werden hochgradig versiegelt.</p>	<p>Die landwirtschaftliche Nutzung wird an dieser Stelle aufgegeben. Die landwirtschaftlichen Belange sind in die Abwägung eingestellt worden. Die Belange, die die Schaffung von dringend benötigtem</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		Wohnraum betreffen, haben in diesem Fall aus Sicht der Gemeinde Vorrang.
C.10.4	Die Verkehrserschließung ist zu eng, vor allem auch für die Durchfahrt landwirtschaftlicher Fahrzeuge.	Die verkehrliche Erschließung ist eng, das ist korrekt. Die Verkehrsuntersuchung ergab aber insgesamt noch einen verträglichen Verkehrsablauf.