

Bebauungsplan "Gewerbepark Stegen - 3. BA" der Gemeinde Stegen (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen i.R.d. frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB und Bürger i.R.d. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
1 Regierungspräsidium Freiburg Ref. 21 - Raumord- nung, Bau- u. Denk- malschutz	28.04.2022	Wir empfehlen im Sinne der Normenklarheit innerhalb der Planzeichnung die Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) gem. den Vorgaben der Planzeichenverordnung, Anlage - Nr. 1.3.1, festzusetzen. Demnach hat, falls keine Schraffur oder mittelgraue Farbgebung gewählt wird, zumindest der Buchstabeneintrag „GE“ zu erfolgen. Der Eintrag in der Nutzungsschablone ist unseres Erachtens in der jetzigen Form nicht geeignet, den Eintrag innerhalb der Planzeichnung zu ersetzen, da die mit der Nutzungsschablone verbundene Ordnungszahl 1 so angeordnet ist, dass anzunehmen ist, sie solle nur die Bereiche innerhalb der beiden Baufenster umfassen. Alternativ wäre es denkbar, die Ordnungszahl 1 nur einmal mittig im Baugebiet (außerhalb der Baufenster) zu platzieren, da die mit der Ordnungszahl 1 verbundenen Festsetzungen gem. Nutzungsschablone offenbar im gesamten Baugebiet gleichermaßen gelten sollen - wobei die Verwendung von Ordnungszahlen bei nur einer Nutzungsschablone grundsätzlich auch entbehrlich wäre.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und das Gewerbegebiet im Zeichn. Teil grau hinterlegt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die Ziffer 1 bei der Nutzungsschablone kann verzichtet werden. Die Zuordnung der Nutzungsschablone Gewerbegebiet erfolgt durch eine Linie eindeutig.
2 Regierungspräsidium Freiburg Ref. 9 - Landesamt f. Geologie, Rohstoffe u. Bergbau Ba-Wü	09.05.2022	Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren 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. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:	Wird zur Kenntnis genommen. In den Bebauungsvorschriften ist bereits ein Hinweis zur Geotechnik enthalten, der entsprechend der vorliegenden Stellungnahme noch aktualisiert wird.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu 2 Regierungspräsidium Freiburg Ref. 9 - Landesamt f. Geologie, Rohstoffe u. Bergbau Ba-Wü	<p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Älterem Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>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> <p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser 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 hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Auf die Lage der Planfläche in Schutzzone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebietes "SG-FEW+KIRCHZARTEN+STEGEN+WVV HIMMELREICH" wird hingewiesen. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Hinweis hierzu ist bereits in den Bauvorschriften enthalten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu 2 Regierungspräsidium Freiburg Ref. 9 - Landesamt f. Geologie, Rohstoffe u. Bergbau Ba-Wü	<p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise 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.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
3 Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege	Keine Stellungnahme	
4 Regionalverband Südlicher Oberrhein, Freiburg	14.09.2022 Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 1,9 ha, entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan und sieht im Wesentlichen ein Gewerbegebiet GE für die Erweiterung eines bereits ortsansässigen Gewerbebetriebs vor. Wir weisen darauf hin, dass nach Plansatz 2.4.4.8 (Z) Regionalplan mehrere - auch an sich selbständige, nichtgroßflächige - Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen sind. Eine Einzelhandelsagglomeration wäre an diesem nicht-integrierten Standort aus raumordnerischer Sicht nicht vertretbar.	Eine Einzelhandelsnutzung ist in den Bebauungsvorschriften bereits ausgeschlossen.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
<p>zu 4 Regionalverband Südlicher Oberrhein, Freiburg</p>	<p>Auch die Einzelhandelsplanung der Gemeinde Stegen lässt u.E. keinen Spielraum für eine Einzelhandelsentwicklung mit zentrenrelevantem Sortiment in dem geplanten Gewerbegebiet.</p> <p>Folglich ist die erfolgte Festsetzung zum Einzelhandel plausibel und erforderlich.</p> <p>Der Begriff „Einzelhandelsbetrieb“ sollte jedoch in „Einzelhandelsnutzung“ geändert werden.</p> <p>Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine effektive Flächennutzung anzustreben.</p> <p>Nur über entsprechende Baudichten, auch in Gewerbegebieten, kann dem landesweit großen Freiflächenverbrauch entgegengewirkt werden.</p> <p>Folglich wird die Errichtung einer Tiefgarage begrüßt (siehe Plansatz 4.1.2 Abs. 4 (G) Regionalplan).</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Begriff wird korrigiert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 410 - Baurecht u. Denkmalschutz</p>	<p>02.05.2022</p> <p>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>3.1 Zur Zusammenstellung der Rechtsgrundlagen weisen wir auf die aktuelle Änderung der LBO BW hin und empfehlen, die Angaben zu aktualisieren.</p> <p>3.2 Nach der § 4 des Satzungsentwurfs wird ein Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbepark Stegen“ überlagert. Wie bereits vorgesehen, bedarf dies der Berücksichtigung im Satzungstext, bei der Durchführung des Verfahrens und der Beteiligung, sowie bei der Beschlussfassung. Nach Abschluss bitten wir auch um Vorlage eines maßstabsgerecht ausgeschnittenen und beschrifteten neutralen Deckblattes zur kennzeichnenden Vorheftung auf den betreffenden Teilbereich des überlagerten Bebauungsplans.</p>	<p>Der Satzungstext sowie der Verfahrensablauf auf dem "Zeichn. Teil" wird aktualisiert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Nach Rechtskraft des B-Plans wird dem LRA ein entsprechendes Deckblatt vorgelegt.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
<p>zu 5 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 410 - Baurecht u. Denkmalschutz</p>	<p>3.3 Für das Gewerbegebiet soll eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt werden. Wir geben hierzu zu bedenken, dass die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO eine deutlich höhere Ausnutzbarkeit für Gewerbegebiete vorsehen (GRZ: 0,8, GFZ: 2,4). Die Festsetzungen werden von der Gemeinde Stegen ausweislich Ziffer 4.3.1 der Begründung damit begründet, dass die Werte in Anlehnung an das benachbarte Gewerbegebiet getroffen wurden und nicht ausgeschöpft werden sollen, um auch den Belangen des Landschaftsbild Rechnung zu tragen. Demgegenüber verlangt die Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) einen schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Hierzu gehört es auch, einer künftigen Inanspruchnahme weiterer Flächen dadurch entgegenzuwirken, dass zu bebauende Flächen effizient genutzt werden. Auf diese Weise kann der langfristige Flächenverbrauch reduziert werden, da der Bedarf länger aus bereits in Anspruch genommenen Flächen befriedigt werden kann, ohne auf weitere hochwertige Außenbereichsflächen zugreifen zu müssen. Wir regen aus diesem Grund an, den insoweit konkurrierenden Belangen nach den §§ 1 Abs. 6 Ziffer 5 BauGB (Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes), Ziffer 7 (Belange des Umweltschutzes), Ziffer 8 (Belange der Wirtschaft) und § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) Geltung in der abwägenden Entscheidung über das Maß der baulichen Nutzung zu geben.</p>	<p>Der Hinweis ist korrekt. Im vorliegenden B-Plan ist die Planung im Vorfeld schon soweit hinreichend konkret, dass Baufenster sowie priv. Grünflächen ausgewiesen wurden. Bei der Überprüfung der GRZ hat sich gezeigt, dass die bisher festgesetzte GRZ von 0,6 und GFZ von 1,2 ausreichend ist. Eine effiziente Nutzung der Fläche sowie sparsamer Umgang mit Grund und Boden wird durch die Unterbringung der Mitarbeiterstellplätze in einer Tiefgarage vorgesehen. Des Weiteren kann die festgesetzte GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO zu 50 % für notwendige Zufahrten bis zu einer max. GRZ von 0,8 überschritten werden. Diese Überschreitung wird für die Zufahrt, die Wendemöglichkeit für LKW sowie die Andienung über das östlich gelegene Betriebsgebäude vom Betrieb in Anspruch genommen. Wie aus dem Zeichn. Teil ersichtlich, soll mit der Ausweisung der öffentlichen und privaten Grünflächen dem Landschaftsbild, aber auch dem Lokalklima Rechnung getragen werden. Der Fachbereich Struktur- und Wirtschaftsförderung beim LRA hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass Maßnahmen ergriffen werden sollten, um den "Hitzeinseleffekt" des Bauvorhabens zu mindern. Dem wird mit der Ausweisung der Grünfläche und der Festsetzung der GRZ mit 0,6 Rechnung getragen.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
<p>zu 5 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 410 - Baurecht u. Denkmalschutz</p>	<p>Dabei ist positiv anzumerken, dass die Planung bereits vorsieht, die üblicherweise flächenintensiven Stellplatzflächen unterirdisch anzulegen.</p> <p>3.4 Nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen. Die Formulierung in Ziffer 4.3.1 der Begründung lässt Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO dagegen außer Betracht. Es ist nicht zweifelsfrei ersichtlich, ob die Gemeinde bewusst eine von der Verordnung abweichende Regelung treffen wollte, zudem ist fraglich, ob sie überhaupt dazu ermächtigt wäre. Zwar wurde hierzu keine verbindliche Festsetzung getroffen, wir bitten die Begründung insoweit dennoch zu überprüfen und zu korrigieren.</p> <p>3.5 Nach den örtlichen Bauvorschriften können die Gebäude u.a. mit Flachdächern errichtet werden. Aus diesem Grund sollten in Ziffer 2.2/2.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen noch die erforderlichen Bezugspunkte zur Ermittlung der Wand-/Firsthöhe im Falle der Errichtung von Gebäuden mit Flachdach ergänzt werden.</p>	<p>Aufgrund der geplanten Nutzung und der sich daraus ergebenden bautechnischen Anforderungen ist eine mehrgeschossige Bebauung vor allem im Bereich der Produktion nicht möglich.</p> <p>In der Abwägung der genannten konkurrierenden Belange sind daher die Belange des Orts- und Landschaftsbilds sowie des Lokalklimas unter Berücksichtigung der betrieblichen Situation höher zu werten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine abweichende Festsetzung war nicht angedacht.</p> <p>Die Formulierung in Ziff. 4.3.1 der Begründung kann entfallen.</p> <p>Die Bebauungsvorschriften werden entsprechend ergänzt. Für Flachdächer wird als oberster Bezugspunkt die Aufkantung des Flachdachs angenommen.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu 5 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 410 - Baurecht u. Denkmalschutz	3.6 Mehrere Festsetzungen beziehen sich auf die „Nutzungszone 1“, da jedoch offenbar keine weiteren Nutzungszonen vorgesehen sind, empfehlen wir vereinfachend, auf eine solche Gliederung zu verzichten.	Die Ziffer 1 bei der Nutzungsschablone kann entfallen. Alle Bauungsvorschriften werden entsprechend korrigiert.
	3.7 Durch die Bauweise wird das Verhältnis der Baukörper zu den seitlichen Grundstücksgrenzen festgesetzt (vgl. § 22 BauNVO). Die vorgesehene abweichende Bauweise lässt dieses Verhältnis jedoch gerade offen und bestimmt lediglich max. Gebäudelängen. Wir regen daher an die Festsetzung nachzubessern, indem etwa die abweichende Bauweise als offene Bauweise definiert wird mit der Maßgabe, dass die Baukörper mit einer Gebäudelänge von max. 95 m zulässig sind.	Die Anregung wird aufgenommen. Es wird die "abweichende" Bauweise als "offene" Bauweise definiert, mit einer Gebäudelänge von max. 95 m.
	3.8 Bei Ziffer 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen handelt es sich um Regelungen über den zulässigen Standort der Anlagen bzw. deren Verhältnis zu den überbaubaren Grundstücksflächen, daher sollte § 23 (Abs. 5) BauNVO als Rechtsgrundlage ergänzt werden.	Die Rechtsgrundlage wird noch ergänzt.
	3.9 Wir regen an, in der Begründung zu erläutern, welche Wirkung die zeichnerisch getroffene Festsetzung über Flächen für Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB erzeugt. Wird mit der Regelung gleichsam ein Ausschluss von Stellplätzen, Carports und Garagen auf anderen als den gekennzeichneten Flächen bewirkt, da sie ausschließlich in der festgesetzten Zone angelegt werden sollen? Wir regen an, in der Begründung noch Aufschluss über diese Fragestellung zu geben.	Die Begründung wird noch dahingehend ergänzt, dass die Stellplätze für Mitarbeiter in der geplanten Tiefgarage vorgesehen sind. Oberirdisch sollen lediglich 2 Besucherstellplätze ausgewiesen werden. Hierzu werden noch zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen.
	3.10 Wir regen an zu überprüfen, ob die Regelung in Ziffer 5 zur verkehrlichen Ein- und Ausfahrt mit einer Festsetzung über Bereiche ohne Ein-/Ausfahrt kombiniert werden sollte (vgl. Ziffer 6.4 der Anlage zur PlanZV). Zudem bitten wir den Zufahrtbereich im zeichnerischen Teil noch zu vermaßen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ergibt sich aus der Beschränkung der Zufahrtbreite, wird aber zur Klarstellung auch noch im Zeichn. Teil entsprechend dargestellt werden.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu 5 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 410 - Baurecht u. Denkmalschutz	3.11 Im zeichnerischen Teil sollte die kleine private Grünfläche an der Nordwestgrenze, die mit Ziffer 9.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen korrespondiert, mittels Planzeichen 13.2.1 der Anlage zur PlanZV räumlich umgrenzt werden.	Im Bereich der angrenzenden Grünflächen ist eine Zufahrt ohnehin nicht zulässig. Der Zeichn. Teil sowie die Bebauungsvorschriften werden entsprechend ergänzt.
	3.12 In Ziffer 9.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird auf eine „Festsetzung 8.8“ verwiesen, eine solche Festsetzung enthält der Bebauungsplanentwurf jedoch nicht. Der Verweis sollte aktualisiert werden.	Das Pflanzgebot in der nordwestlichen privaten Grünfläche wird zeichnerisch noch ergänzt.
	3.13 Wir machen darauf aufmerksam, dass die gebietsexternen naturschutzrechtlichen bzw. artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen vor Satzungsbeschluss rechtlich gesichert werden müssen. Dies umfasst insbesondere das dauerhafte Verfügungsrecht der Gemeinde an den zur Umsetzung der Maßnahmen herangezogenen Flächen. Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns vorgetragenen Anregungen.	Der Hinweis ist korrekt, die Festsetzung 9.6 wird entsprechend korrigiert.
6 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald -Fachbereich 320 - Gesundheitsschutz	02.05.2022	Wird zur Kenntnis genommen.
	Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
<p>zu 7 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 420 - Naturschutz</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind zur Offenlage vorzulegen und zu bilanzieren. <p>1.2 Artenschutz Das vorliegende Artenschutzgutachten des Büros IFÖ ist aus naturschutzfachlicher Sicht plausibel. Eine kleine Einschränkung im Hinblick auf die Plausibilität ist die Aussage im Gutachten zur Artengruppe der Wildbienen. Diese besagt, dass Wildbienen nur besonders und nicht streng geschützt sind und deshalb keine weiteren Untersuchungen erforderlich sind. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung im Sinne des § 14 ff BNatSchG anzuwenden, weshalb auch nicht europarechtlich streng geschützte Arten, die z.B. aufgrund ihres Rote-Liste-Status eine Prüfrelevanz aufweisen, zu berücksichtigen bzw. zu erfassen sind. Zur Offenlage sollte deshalb plausibilisiert werden, weshalb im Plangebiet nicht mit wertgebenden Wildbienen zu rechnen ist (gilt auch für weitere möglicherweise relevante Arten.)</p> <p>1.3 Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen Wir gehen davon aus, dass externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden. Soweit die Gemeinde die Durchführung des erforderlichen Ausgleichs anstatt durch bauplanerische Darstellung und Festsetzungen im Bebauungsplan außerhalb eines Bebauungsplans durch sonstige Maßnahmen i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 2 2. Halbsatz BauGB vorsieht, ist sicherzustellen, dass die Flächen, die für den Ausgleich herangezogen werden, auch tatsächlich dafür geeignet und verfügbar sind. In der Begründung ist eine dahingehende Aussage zur Verfügbarkeit der Flächen für die Ausgleichsplanungen zu treffen. Soweit der Ausgleich durch sonstige Maßnahmen auf Flächen vorgesehen ist, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, ist hierfür eine vertragliche Regelung mit dinglicher Sicherung zu treffen.</p>	<p>Als externe Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahme wird die Maßnahme Nr. WR1: „Entwicklung eines strukturreichen Waldrandes: Waldweber“ aus dem Ökokonto der Gemeinde Stegen (5.1.2 Waldrandentwicklung, Unterpunkt 5.1.2.1, Flst.Nr. 147/1, Eigentum der Gemeinde, 27.07.2022) herangezogen.</p> <p>Das Artenschutzgutachten wurde zwischenzeitlich wie folgt ergänzt: "Im Zielartenkonzept wird für die Gemeinde die Grauschuppige Sandbiene (<i>Andrena pandellei</i>) genannt. Diese Art bevorzugt Glockenblumen-Arten als Pollenpflanze und zur Paarung. Außerdem benötigt sie offene Bodenflächen zum Bau ihrer Behausung. Diese Bedingungen sind im Plangebiet nicht gegeben, ein Vorkommen ist aus diesem Grund auszuschließen. Weitere Untersuchungen nicht erforderlich."</p> <p>Als externe Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahme wird die Maßnahme Nr. WR1: „Entwicklung eines strukturreichen Waldrandes: Waldweber“ aus dem Ökokonto der Gemeinde Stegen (5.1.2 Waldrandentwicklung, Unterpunkt 5.1.2.1, 27.07.2022) herangezogen. Das Flst.Nr. 147/1 ist im Eigentum der Gemeinde Stegen.</p> <p>Im Hinblick auf einen Erwerb der Ökopunkte zum Ausgleich der Eingriffe, die durch die Realisierung des Bebauungsplans stattfinden, ist zwischen der Fa. Wandres GmbH und der Gemeinde Stegen ein Vertrag zu schließen.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu 7 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 420 - Naturschutz	<p>Der Vertrag sollte vor dem Satzungsbeschluss geschlossen sein und auch eine vertragliche Regelung enthalten, in der sich der/die Grundstückseigentümer/in zur Duldung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde verpflichtet mit entsprechender Sicherung im Grundbuch (beschränkt persönlichen Dienstbarkeit).</p> <p>Wir bitten einen entsprechenden Vertragsentwurf mit allen Anlagen der unteren Naturschutzbehörde zur fachlichen Prüfung und Anerkennung der Ausgleichsmaßnahmen rechtzeitig (d.h. mindestens vier Wochen) vor dem Satzungsbeschluss vorzulegen.</p> <p>1.4 Kompensationsverzeichnis Die ggf. 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 Ausgleichsmaßnahmen in die bauplanungsrechtliche Abteilung des Kompensationsverzeichnisses ist die Untere Naturschutzbehörde hiervon zu benachrichtigen.</p> <p>2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands: 2.1 Keine</p>	<p>Da die Ökopunkte der Maßnahme <i>Nr. WR1: „Entwicklung eines strukturreichen Waldrands: Waldweber“</i> aus dem Ökokonto der Gemeinde Stegen wird gemäß § 18 Abs. 2 Naturschutzgesetz i.V.m. § 17 Abs. 6 Satz 2 BNatSchG nicht bevorratet werden sollen, sondern an den Gewerbebetrieb veräußert werden, ist eine Einstellung nicht in das Kompensationsverzeichnis nicht mehr erforderlich.</p> <p>Zwischen der Gemeinde Stegen und dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 420 - Naturschutz wird bis zum Satzungsbeschluss ein öffentlich rechtlicher Vertrag zur dinglichen Sicherung der Maßnahme geschlossen. Inhalt ist die Maßnahme <i>Nr. WR1: „Entwicklung eines strukturreichen Waldrands: Waldweber“</i>.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu 7 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 420 - Naturschutz	3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: 3.1 Der Naturschutzbeauftragte weist darauf hin, dass sich in einem der nördlich im Plangebiet liegenden Kleingewässern eine Metalltreppe befindet. Dies sollte überprüft werden. Des Weiteren ist sicherzustellen, dass der Abstand zu den Kleingewässern sowie zum Bachbiotop auch in der Bauphase eingehalten wird.	Bei dem <i>Kleingewässer</i> handelt es sich um eine biologische Pflanzenkläranlage für das Regenwasser des Baugebietes. Die Treppe ist für die Wartung und Pflege der Anlage notwendig. Vom Bauherren, dem Planer und der ausführenden Firma ist zu veranlassen, dass entsprechende Abstände einzuhalten sind. Bei Bedarf ist ein Schutzzaun zu errichten.
8 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 430/440 - Umweltrecht / Wasser u. Boden	02.05.2022 3.1 Bodenschutz/Altlasten Der Gesetzgeber hat die Verfahren der Bauleitplanung bei der Verpflichtung der Gemeinden, Belange des Bodenschutzes nach § 1 BBodSchG in besonderem Maße zu berücksichtigen, zwar ausdrücklich ausgenommen (§ 2 Abs. 1 Satz 3 LBodSchG), gleichwohl trifft die Gemeinden diese Pflicht bei der Ausführung notwendiger eigener Baumaßnahmen auf bisher unberührten Flächen und die dafür erforderliche Planung. Dazu zählen u.a. die Herstellung öffentlicher Einrichtungen und Erschließungsmaßnahmen, so dass im Hinblick auf die spätere Umsetzung eines Bebauungsplans dann ggf. auch ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten ist. Gleiche Verpflichtung obliegt insoweit auch dem Bauherrn bei Verwirklichung seines Vorhabens auf dem überplanten Baugrundstück mit einer bisher unberührten Fläche von mehr als 0,5 Hektar. Auf diese Gesichtspunkte möchten wir vorsorglich hinweisen, damit die Gemeinden dies neben den bestehenden Anforderungen des Bodenschutzes (Bodenschutzklausel, § 1a Abs. 2 BauGB: sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) möglichst frühzeitig bei der Bauleitplanung in ihre Überlegungen einbeziehen können.	Mit der Umsetzung des B-Plans sind keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
<p>zu 8 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fachbereich 430/440 - Umweltrecht / Wasser u. Boden 	<p>Ein erforderliches Bodenschutzkonzept ist von einer sach- und fachkundigen Person zu erstellen und sechs Wochen vor dem Beginn der Ausführung des Vorhabens der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen.</p> <p>Weitergehende Informationen zum Thema „Bodenschutzkonzept“ erteilt die untere Bodenschutzbehörde (Fachbereich Wasser und Boden) beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald.</p> <p>3.2 Wasserversorgung/Grundwasserschutz</p> <p>Das Baugebiet liegt innerhalb des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets 315.117 WSG der bnNETZE, der Gemeinde Kirchzarten, der Gemeinde Stegen und des Wasserversorgungsverbands (WVV) Himmelreich im Zartener Becken in der Schutzzone IIIB.</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 Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWARegelwerke) A-142 und M-146 wird ausdrücklich 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>Ein entsprechender Hinweis sollte ergänzend in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen werden.</p>	<p>Ein Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 und bei Bedarf ein Antrag auf bau- und naturschutzrechtliche Genehmigung für Aufschüttungen, Abgrabungen bzw. sonstige Geländeänderung im Außenbereich (§ 58 LBO, § 19 Abs. 1 NatSchG) sind fristgerecht von dem Bauherren, der ausführenden Firma u. dem verantwortlichen Planer der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen und genehmigen zu lassen.</p> <p>Ein Hinweis auf die Lage des Gebiets in der Zone IIIB des WSG ist bereits in den Bauungsvorschriften enthalten und wird gemäß der vorliegenden Stellungnahme noch ergänzt.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu 8 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 430/440 - Umweltrecht / Wasser u. Boden	3.3 Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung In der Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbepark Stegen - 3. BA" und zur örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbepark Stegen - 3. BA" wurde von der Gemeinde Stegen unter Punkt 6 die Regenwasserbeseitigung über den Retentionsbodenfilter in den Eschbach entsprechend der wasserrechtlichen Erlaubnis dargestellt. Somit bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
9 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 450 - Gewerbeaufsicht	02.05.2022 3.3 Erdmassenausgleich 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. Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind: <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. 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. Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für <ul style="list-style-type: none"> • Lärmschutzmaßnahmen, • Dämme von Verkehrswegen, • Beseitigung von Landschaftsschäden, etc. 	Da das Planungsgebiet durch die Straße "Im Gewerbepark" bereits erschlossen ist, ist ein Höherlegen des Geländes nicht möglich. Des Weiteren ist im Hinblick auf den innerbetrieblichen Ablauf das Gelände im bestehenden Höhenniveau angrenzend an das östlich gelegene bestehende Betriebsgelände beizubehalten. Ein Teil des Bodenaushubs kann ggf. für die unter Ziff. 9.5 festgesetzte Modellierung der öffentlichen Grünfläche im westlichen Bereich des Planungsgebiets verwendet werden. Die Begründung wird diesbezüglich noch ergänzt. Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
<p>zu 9 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</p> <p>- Fachbereich 450 - Gewerbeaufsicht</p>	<p>Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig 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.</p> <p>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>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>10 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</p> <p>- Fachbereich 520 - Brand- u. Katastrophenschutz</p>	<p>02.05.2022</p> <p>3.1 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 Gewerbegebiet mit einer GFZ von 1,2 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.</p> <p>3.2 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>3.3 Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).</p>	<p>Nach Rücksprache mit der Gemeinde ist die Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden gesichert.</p> <p>Hydranten sind bereits vorhanden. Derzeit wird ein neuer Hydrant in der Wittentalstraße eingerichtet.</p> <p>Die Rettungswege sind i.R.d. Bauantrags nachzuweisen.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
<p>zu 10 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 520 - Brand- u. Katastrophenschutz</p>	<p>3.4 Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.</p>	<p>Die Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte sind i.R.d. Bauantrags nachzuweisen.</p>
<p>11 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 530 - Struktur- u. Wirtschaftsförderung</p>	<p>02.05.2022</p> <p>3.1 Wie dem Umweltbericht zu entnehmen ist, hat das Bauvorhaben durch den Wegfall von Kaltluftentstehungsgebieten negative Auswirkungen auf das Lokalklima in der Ortslage Stegen. Die auch im Dreisamtal erwartete Erhöhung der Jahresdurchschnittstemperaturen und deren negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sollten Grund genug sein, alle möglichen Maßnahmen zu ergreifen, um den „Hitzeinseleffekt“ des Bauvorhabens abzumildern.</p> <p>3.2 Im Sinne der Klimaanpassung empfehlen wir weiterhin, als Hinweis ergänzend zu den Örtlichen Bauvorschriften folgende Ausführungen aufzunehmen: Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.</p> <p>3.3 Große Dachflächen bringen nicht nur einen höheren Versiegelungsgrad mit sich, sondern führen auch dazu, dass große Mengen Regenwasser in das Kanalnetz abgeführt werden müssen, was insbesondere bei - in Zahl und Intensität zunehmenden - Starkregenereignissen das Kanalnetz überlastet und in Folge zu Überflutungen führen kann. Im Sinne einer Starkregenvorsorge regen wir daher dringend an, auf den Dächern eine Dachbegrünung festzusetzen. Ein Gründach reduziert den Dachabfluss stark und gibt das Regenwasser erst mit deutlicher zeitlicher Verzögerung wieder ab (Schwammprinzip).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Durch die Ausweisung öffentlicher und privater Grünflächen an der westlichen, nördlichen, östlichen sowie südlichen Grundstücksgrenze wird ein Beitrag zur Reduzierung der Auswirkungen auf das Lokalklima geleistet.</p> <p>Die Festsetzung wird noch in die Örtlichen Bauvorschriften unter Ziff. 1.4 aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Möglichkeit einer Dachbegrünung wurde im Vorfeld mit dem anzusiedelnden Betrieb angesprochen. Nach Aussage des anzusiedelnden Betriebs wird mit einer Dachbegrünung ein vermehrtes Aufkommen von Insekten befürchtet. Dies wäre in Teilbereichen des Produktionsgebäudes (Vormontage unter Reinraumbedingungen) als auch im Technikumgebäude (Versuche unter Reinraumbedingungen) sehr kritisch bzw. ist nicht realisierbar.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
<p>zu 11 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 530 - Struktur- u. Wirtschaftsförderung</p>	<p>Ein Gründach mit Retentionsvolumen erhöht diese Wirkung (bis ca. 5% Dachneigung möglich). Die Versickerung von Regenwasser vor Ort bzw. die Nutzung von Regenwasserzisterne für die Bewässerung von Grünflächen führt zu Kosteneinsparungen bei der Abwassergebühr. Zugleich hat ein Gründach einen kühlenden Effekt und mindert daher die Kosten für die nachträgliche Kühlung des Gebäudes. Gleichzeitig fördert ein Gründach als Lebensraum die Biodiversität. Weiterhin kann ein Teil des Gründaches als attraktiver „Pausenraum“ für Mitarbeitende gestaltet werden und so zur Fachkräftebindung beitragen.</p> <p>3.4 Es sei darauf hingewiesen, dass die Photovoltaikpflicht bei Neubauten laut Klimaschutzgesetz BW einer Dachbegrünung nicht entgegensteht. Im Gegenteil führt die Kühlung der Photovoltaikmodule durch die Verdunstungsleistung einer Dachbegrünung zu einer Steigerung des Stromertrags um ca. 4%. Hintergrund: Steigende Temperaturen führen in elektrischen Bauteilen zu einem höheren Widerstand, der die Leistung reduziert.</p> <p>3.5 Wir weisen darauf hin, dass laut Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) vom 25.03.2021 beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel zu versehen ist. Außerdem ist ein Ladepunkt einzuplanen. Bei der Planung von Neubaugebieten ist es ratsam, eine ausreichende Dimensionierung der Netzinfrastruktur für die Installation von Ladeinfrastruktur zu berücksichtigen. Das bedeutet beispielsweise die Verlegung von Leerrohren und ausreichend dimensionierten Stromleitungen für zukünftige Ladeinfrastruktur, z.B. für elektrische Nutzfahrzeuge des Unternehmens (Elektro-Gabelstapler u.a.).</p>	<p>Des Weiteren sollen keine Gebäude mit Flachdach errichtet werden, sondern die neuen Gebäude in Anlehnung an die Gestaltung der bestehenden Bebauung mit einem Satteldach errichtet werden.</p> <p>Das Dachflächenwasser soll in das bestehende Retentionsbodenfilterbecken, das in seiner Größe dafür ausgelegt ist, eingeleitet werden.</p> <p>Die Tatsache ist bekannt, eine Dachbegrünung scheidet aber aus o.g. Gründen aus.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei der konkreten Gebäudeplanung entsprechend zu berücksichtigen.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
12 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 540 - Flurneuordnung u. Landentwicklung	02.05.2022 Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
13 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 580 - Landwirtschaft	02.05.2022 3.2 Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Gewerbegebietserweiterung einer ansässigen Firma innerhalb des rechtskräftigen Flächennutzungsplans und Bebauungsplans Gewerbepark (teilweise) bei Beachtung der folgenden Hinweise keine Einwände: <ul style="list-style-type: none"> • Die westlich des Plangebiets verlaufende Wittentalstraße Flst.Nr. 36 ist als Wirtschaftsweg für eine ausreichende Erschließung der umliegenden Landwirtschaftsflächen erforderlich und wird auch als Durchfahrtsweg genutzt. Deshalb muss die Befahrbarkeit des Wegs mit den landwirtschaftlichen Maschinen nach dem Stand der Technik gewährleistet bleiben, Sichtfenster und Lichtraumprofil dürfen nicht durch Bepflanzungen eingeschränkt werden. • Aktuell sind externen Kompensationsmaßnahmen über 87.581 Ökopunkte erforderlich, deren Standorte erst im weiteren Planungsverlauf festgelegt werden. Hierbei gelten § 15 (3) BNatSchG (Berücksichtigung agrarstruktureller Belange) und § 15 (6) NatSchG (frühzeitige Einbindung der zuständigen Landwirtschaftsbehörde bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen). • Wenn die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichsmaßnahmen nicht vermeidbar ist, sollten zuerst die weniger ertragreichen Böden und schlechter bewirtschaftbaren Flächen in Anspruch genommen werden. Im Infodienst-Angebot der Landesanstalt für Entwicklung der Landwirtschaft und der ländlichen Räume (LEL) Schwäbisch Gmünd können entsprechende Daten zur Digitalen Flurbilanz unter der Adresse www.flurbilanz.de bezogen werden. Insbesondere die zusätzliche Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Produktionsflächen ist zu vermeiden. 	Die Wittentalstraße bleibt in ihrem Bestand durch den B-Plan unberührt. Die Bäume entlang der Wittentalstraße sind bereits Bestand und bleiben unverändert erhalten. Bei der Pflege ist seitens der Gemeinde auf die Freihaltung des Lichtraumprofils zu achten. Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich ist eine Maßnahme am Waldrand aus dem Ökokonto der Gemeinde vorgesehen, so dass hierfür keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden. Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> • Aus agrarstruktureller Sicht sollten externe Kompensationsmaßnahmen am Eschbach (Aufwertung am Gewässerrand) geprüft werden. <p>3.3 Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich ist eine Maßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde am Waldrand vorgesehen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
14 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 650 - Straßenbau	02.05.2022 Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
15 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 660/680 - Unt. Straßenverkehrsbehörde	02.05.2022 Keine Stellungnahme	
16 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 550 - Vermessung u. Geoinformation - Außenstelle Breisach	02.05.2022 <p>3.1 Nach § 1 Absatz 2 der Planzeichenverordnung sollen sich aus den Planunterlagen die Flurstücke mit ihren Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster ergeben. Erstes Ordnungsmerkmal des Liegenschaftskatasters ist die Gemarkung. In der Gemeinde Stegen existieren drei Gemarkungen. Der Bebauungsplan bezieht sich auf die Gemarkung Stegen. Deshalb sollte im zeichnerischen Teil neben dem Gemeinamen auch der Gemarkungsname aufgeführt werden.</p> <p>3.2 Der zeichnerische Teil umfasst zwei Gemarkungen. Die Gemarkungsgrenze läuft in Mitte des Eschbachs (Wa2). Die Gemarkungsgrenze ist hervorzuheben und die Gemarkungsnamen (Stegen und Wittental) sind auf der entsprechenden Seite des Gemarkungsgrenze zu nennen.</p> <p>3.3 Im zeichnerischen Teil ist „Landesvermessungsamt“ in „Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung“ zu ändern.</p>	<p>Der Gemarkungsname wird auf dem Zeichn. Teil noch ergänzt.</p> <p>Die Bezeichnungen werden im Zeichn. Teil noch ergänzt, die Gemarkungsgrenze zeichnerisch hervorgehoben.</p> <p>Die Bezeichnung wird geändert.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu 16 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 550 - Vermessung u. Geoinformation - Außenstelle Breisach	3.4 Der zeichnerische Teil enthält keine Angabe zum Stand der Geobasisdaten (Auszug aus dem Liegenschaftskataster). Es werden verschiedene Daten angegeben, es ist allerdings nicht ersichtlich, welches sich auf den Stand des Liegenschaftskatasters beziehen. Es wird darum gebeten dies zu ergänzen. 3.5 In der Begründung sollte der Bereich des überplanten Gebiets noch beschrieben werden.	Der Stand der Daten wird noch ergänzt. Die Begründung wird noch entsprechend ergänzt.
17 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Naturschutzbeauftragter FD H. Hayn Untere Naturschutzbehörde	Stellungnahme erfolgt zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde.	
18 Polizeipräsidium Freiburg	25.03.2022 Die eingereichten/offen gelegten Unterlagen wurden eingesehen und aus verkehrspolizeilicher Sicht geprüft. Gegen den BBP Gewerbepark Stegen bestehen KEINE Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
19 Handwerkskammer Freiburg	Keine Stellungnahme	
20 Handelsverband Südbaden e.V.	25.04.2022 In diesem Areal sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, das Gewerbegebiet für die Expansion eines bereits bestehenden, produzierenden Unternehmens zu vergrößern. Es wird ein GE unter Ausschluss von Vergnügungstätten und Einzelhandelsbetrieben festgesetzt. Wir tragen gegen die Erweiterungswünsche keine Bedenken vor.	Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde		Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
21 Industrie- u. Handelskammer	31.03.2022	<p>Mit vorliegendem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der hier bereits ansässigen, stark wachsenden Firma Wandres GmbH micro-cleaning geschaffen werden. Dies wird begrüßt, kann die Gemeinde Stegen damit doch einen maßgeblichen Beitrag zur Zukunftssicherung des Unternehmens in Stegen und der hiermit verbundenen Arbeitsplätze leisten.</p> <p>Zur Planung an sich sind keinerlei Bedenken zu äußern. Besonders begrüßt wird die Berücksichtigung einer flächeneffizienten Bauweise durch Platzierung der Mitarbeiterstellplätze in einem Tiefgaragengeschoss unter der neuen Produktionshalle. Es wird davon ausgegangen, dass auch die neuen Gebäude ebenso innovativ und vorbildlich sowie „landschaftsaffin“ wie die Bestandsgebäude gestaltet werden</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
22 Deutsche Telekom Technik GmbH		Keine Stellungnahme	
23 Abwasserzweckverband		Keine Stellungnahme	
24 bnNETZE GmbH, Freiburg	21.04.2022	<p>Das Verfahrensgebiet befindet sich in der Schutzzone des Wasserschutzgebietes „Zartener Becken“. Die Verbote der einschlägigen Rechtsverordnung sind, vor allem während der Bauphase, einzuhalten.</p> <p>Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz mit Erdgas versorgt werden. Die Versorgung mit elektrischer Energie soll über eine Kundentrafostation aus dem Mittelspannungsnetz erfolgen. Hierzu sind Kabelverlegearbeiten außerhalb des Verfahrensgebiets notwendig. Der Bedarf einer Trafostation seitens der bnNETZE GmbH besteht nicht mehr. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt.</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis hierzu ist in den Bebauungsvorschriften bereits enthalten.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu 24 bnNETZE GmbH, Freiburg	Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.	Wird zur Kenntnis genommen.
25 Vodafon BW GmbH	Keine Stellungnahme	
26 AZV Breisgauer Bucht	Keine Stellungnahme	
27 Gemeinde Kirchzarten	12.04.2022 Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
28 GVV Dreisamtal	12.04.2022 Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
29 Stadtwerke Müllheim - Staufen GmbH	Keine Stellungnahme	

I.R.d. Beteiligung der Öffentlichkeit wurden von Bürgern keine Anregungen vorgetragen.

Zusammengestellt: Freiburg, den 11.05.2022 LIF-ba  183Töb06.docx
12.09.2022
28.02.2023 LIF-ta-ba

PLANUNGSBÜRO FISCHER 
Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbueroefischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbueroefischer.de