

| | | |
|----------|--|-----------|
| A | STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE | 3 |
| A.1 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – ALB | 3 |
| A.2 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz | 4 |
| A.3 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz | 10 |
| A.4 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht, Wasser und Boden | 11 |
| A.5 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht | 14 |
| A.6 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung & Geoinformation | 15 |
| A.7 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz | 15 |
| A.8 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima | 16 |
| A.9 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft | 17 |
| A.10 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger | 19 |
| A.11 | Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 91 Landesamt Geologie, Rohstoffe und Bergbau | 19 |
| A.12 | Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt Ref. 55 | 21 |
| A.13 | Regionalverband Südlicher Oberrhein | 22 |
| A.14 | IHK Südlicher Oberrhein | 23 |
| A.15 | bnNETZE GmbH | 25 |
| A.16 | Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V. | 26 |
| A.17 | Landesnatschutzverband Baden-Württemberg | 37 |
| A.18 | NABU Gruppe Dreisamtal | 40 |
| A.19 | Gemeinde Kirchzarten | 42 |
| B | KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE | 43 |
| B.1 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz | 43 |
| B.2 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst | 43 |
| B.3 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung | 43 |
| B.4 | Regierungspräsidium Freiburg – Abt. Straßenwesen und Verkehr ausgenommen Ref. 46 | 43 |
| B.5 | Regierungspräsidium Freiburg – FB 83 Waldpolitik und Körperschaftsdirektion | 43 |
| B.6 | Unitymedia BW GmbH (Vodafone) | 43 |
| B.7 | Gemeinde Glottertal | 43 |
| B.8 | Regierungspräsidium Freiburg Ref. 21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen | 43 |
| B.9 | Regierungspräsidium – Ref 53.1 Gewässer I. Ordnung, Hochwasserschutz, Planung und Bau | 43 |
| B.10 | Regierungspräsidium – Ref 52 Gewässer und Boden | 43 |
| B.11 | Regierungspräsidium – Abt. 3 Landwirtschaft, Ländlicher Raum, Veterinär- und Lebensmittelwesen | 43 |
| B.12 | Deutsche Telekom Technik GmbH | 43 |
| B.13 | Gemeinde St. Peter | 43 |
| B.14 | Gemeinde Buchenbach | 43 |
| C | PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN | 44 |
| C.1 | Bürger/-in 1 | 44 |
| C.2 | Bürger/-in 2 | 47 |
| C.3 | Bürger/-in 3 | 51 |
| C.4 | Bürger/-in 4 | 56 |
| C.5 | Bürger/-in 5 | 60 |

| | | |
|------|--|----|
| C.6 | Bürger/-in 6 - Bürger/-in 22 | 62 |
| C.23 | Bürger/-in 23 | 63 |
| C.24 | Bürger/-in 24 | 65 |
| C.25 | Bürger/-in 25 | 66 |
| C.26 | Bürger/-in 26 | 67 |
| C.27 | Bürger/-in 27 | 67 |
| C.28 | Bürger/-in 28 | 68 |
| C.29 | Bürger/-in 29 | 69 |
| C.30 | Bürger/-in 30 | 70 |
| C.31 | Bürger/-in 31 (auch stellvertretend für Bürger/-in 23 und 28 (ab Zeile C31.4)) | 72 |
| C.32 | Bebilderung / Illustration | 81 |

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------|--|---|
| A.1 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – ALB (gemeinsames Schreiben vom 11.12.2020) | |
| A.1.1 | Im Zusammenhang mit dem Befahren von Straßen mit Abfallsammelfahrzeugen sind neben der Straßenverkehrsordnung (StVO) auch einschlägige Unfallverhütungsvorschriften (UVV) zu beachten: U. a. die UVV „Fahrzeuge“ (BGUV Vorschrift 70) sowie die UVV „Müllbeseitigung“ (DGUV Vorschrift 43, 44). Somit bitten wir, die nachstehend genannten Punkte in Ihren Planungen zu berücksichtigen: | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| A.1.2 | <p><u>Allgemeine Bedingungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Straße muss ausreichend tragfähig sein, d. h. sie muss für das zulässige Gesamtgewicht eines Müllfahrzeuges von 28 t ausgelegt sein. • Der befahrbare Teil der Straße muss so breit sein, dass der Fahrer einen ausreichenden Sicherheitsabstand von Böschungsrändern (Absturz- bzw. Umsturzgefahr) einhalten kann. Die Straßen müssen an ihren Banketten so gestaltet sein, dass ein seitliches Abrutschen oder Umstürzen von Fahrzeugen verhindert ist. Dies gilt besonders in der Nähe von Böschungen und Gräben. • In das Fahrzeugprofil (Regelmaße: 4 m Höhe, 2,55 m Breite) dürfen auch in Durchfahrten, Kurven etc. keine Gegenstände wie z. B. Hausdächer, starke Baumäste etc. hineinragen. Besteht durch Straßenunebenheiten die Gefahr, dass bei Seitenneigung des Aufbaues im Fahrbetrieb das Abfallsammelfahrzeug mit festen Bauten kollidiert, so muss das freizuhaltende Durchfahrtsprofil breiter als 2,55 m sein. • Die Durchfahrtsbreite von Straßen und Wegen muss für Müllfahrzeuge mindestens 3,55 m (bei Straßen mit Begegnungsverkehr; 4,75) betragen. Besonders in dichtbesiedelten Neubaugebieten kommt es vor, dass parkende Fahrzeuge die Durchfahrt blockieren. Hier sind Fahrbahnschraffierungen, Parkverbote oder markierte Parkflächen hilfreich. | <p>Dies wurde bereits berücksichtigt.</p> <p>Die Erschließungsplanung wird vom Fachbüro itp Ingenieur GmbH erarbeitet. Dabei werden die geltenden Vorschriften bezüglich Straßenbreiten und Straßenausbau wie folgt berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Aufbau des Straßenkörpers wurde nach RStO 12 ermittelt und hat somit eine ausreichende Tragfähigkeit. - Die Bemessung der Straßenbreiten, -höhen und -radien wurden gemäß der RStO 06 definiert. - Die Abmessungen der Wendeanlagen wurden nach Angaben der RStO 06 geplant. Zudem wurden die Wendeanlagen mittels Simulationsprogramm (Schleppkurven) für ein 3-achsiges Müllfahrzeug überprüft. - Die Sichtfelder wurden gemäß RStO 06 für eine zulässige Geschwindigkeit von 30 km/h überprüft und in der Planzeichnung dargestellt und berücksichtigt. <p>Wie bereits in der Begründung unter Ziffer 2.3 dargelegt, sollen innerhalb des Geltungsbereichs zwei Wendehämmer für dreiachsige Müllfahrzeuge (am östlichen Ende des Stiches, der die Erschließung des nördlichen Bauabschnitts sichert und im Süden des Plangebiets im Verlauf der Burger Straße) gebaut werden. Die südlichen Stiche sind nur mit Pkw-Wendehämmern ausgelegt. Dabei wird davon ausgegangen, dass die betroffenen Anwohner ihre Mülltonnen am Tag der Müllabfuhr an der Burger Straße bzw. am Birkenweg bereitstellen können und dass das Müllfahrzeug am Birkenweg durch Rückwärtsfahren wenden kann.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> Die Radien der zu befahrenden Straßen sollten so dimensioniert sein, dass ein 11 m langes Fahrzeug ungehindert in eine Querstraße abbiegen kann. Gefällstrecken dürfen nur dann befahren werden, wenn das Abfallsammelfahrzeug sicher gebremst werden kann. Dabei ist auch die Straßenoberfläche (Sand, Schotter, Eis, Schnee, etc.) und die Tatsache zu berücksichtigen, dass der Schwerpunkt eines Abfallsammelfahrzeugs wesentlich höher und weiter hinten liegt, als bei einem gewöhnlichen LKW. | |
| A.1.3 | <p><u>Besondere Bedingungen beim Rückwärtsfahren mit dem Abfallsammelfahrzeug</u></p> <p>Das Rückwärtsfahren und das Zurücksetzen mit Müllfahrzeugen stellen so gefährliche Verkehrsvorgänge dar, dass sie nach Möglichkeit zu vermeiden sind. In Sackstraßen sollte daher für ausreichend Wendemöglichkeiten gesorgt werden. Dies kann durch entsprechend große Wendeplatten bzw. Wendehammer (für 3-achsige Müllfahrzeuge) erreicht werden.</p> <p>Ist das Rückwärtsfahren mit dem Müllfahrzeug nicht zu umgehen, sind folgende Punkte bei der Planung zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Beiderseits des Müllfahrzeuges muss jederzeit ein Sicherheitsabstand zu allen Objekten von mindestens 0,5 m über die gesamte Rückfahrstrecke gewährleistet sein. Die zurückzulegende Strecke darf nicht länger als 150 m sein. | <p>Dies wurde bereits berücksichtigt.</p> <p>Ein Rückwärtsfahren des Müllfahrzeugs kommt nur für das Wenden im Bereich des Birkenwegs in Frage. Die Straßenradien wurden in dieser Hinsicht bereits überprüft. Sicherheitsabstände können eingehalten werden.</p> |
| A.2 | <p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz (gemeinsames Schreiben vom 11.12.2020)</p> | |
| A.2.1 | <p>Wir begrüßen die übersichtlichen Erläuterungen in Ziffer 1.7 zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB. Danach wird der maßgebliche Schwellenwert von 10.000 m² unterschritten. Bei der Schwellenwertberechnung sollte allerdings noch die anzurechnende Grundfläche der Gemeinbedarfsfläche in Ansatz gebracht werden. Zudem regen wir an, die dort vorgesehene Fläche für grünordnerische Maßnahmen „F2“ ebenfalls als Wohngebietsfläche</p> | <p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass auch die zulässige Grundfläche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche bei der Stellenwertberechnung berücksichtigt wird.</p> <p>Auf die Darstellung der F2-Fläche als Wohngebietsfläche wird verzichtet, da es sich dabei um eine von den sonstigen WA-Flächen abgekoppelte</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|--------------|--|--|
| | <p>che in roter Farbe auszuweisen und bei der Grundflächenermittlung miteinzubeziehen (analog zur südlichen „F2“-Fläche).</p> | <p>Fläche handeln würde. An der Darstellung als öffentliche Grünfläche wird festgehalten, da dies die tatsächliche Nutzung sowie die Grundstücksverhältnisse am besten abbildet. Dadurch wird auch die Verbindung zu der nördlichen Grünfläche unterstrichen.</p> |
| <p>A.2.2</p> | <p>Die Gemeinde sollte sich bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nochmals kritisch damit auseinandersetzen, ob für das WA3 sowohl eine Größe der Grundfläche (für „Hauptanlagen“, vgl. Ziffer 1.2.1) als auch eine Grundflächenzahl (für „Nebenanlagen“, vgl. Ziffer 1.2.2) festgesetzt werden kann. Nach dem Wortlaut des § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen. Ob eine Kombination aus beiden Instrumenten für dieselben Flächen von dieser Rechtsgrundlage gedeckt ist, erscheint zweifelhaft.</p> <p>Die Größe der Grundfläche im WA3 beträgt ausweislich der Planzeichnung in der Summe 590 m² für „Hauptanlagen“. Bei der Baugebietsgröße von 5.800 m² würde dies überschlägig einer (geringen) GRZ von etwa 0,1 entsprechen. Die geringfügige Bebaubarkeit wird dabei mit den formulierten Planungszielen zum Erhalt des aufgelockerten Bestands begründet. Gemäß Ziffer 1.2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen darf die zulässige Grundfläche im WA3 allerdings durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Diese Anlagen dürfen zudem gemäß Ziffer 1.5.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.</p> <p>Neben den hierzu bereits unter Ziffer 3.2 geäußerten Bedenken einer Kombination von Größe der Grundfläche und Grundflächenzahl weisen wir darauf hin, dass die Festsetzung dazu führen würde, dass in dem Baugebiet WA3 eine Versiegelung von 590 m² durch „Hauptanlagen“ und 2.900 m² durch „Nebenanlagen“ möglich wäre. Zum Vergleich: Wäre stattdessen eine GRZ in ähnlichem Umfang für „Hauptanlagen“ festgesetzt (ca. 0,1), wä-</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die zulässige Grundfläche wird auf insgesamt 1.170 m² erhöht. Bezogen auf die WA3-Fläche entspricht dies einer GRZ von ca. 0,2. Die Festsetzung unter Ziffer 1.2.4 wird wie folgt formuliert:</p> <p><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> <p>Dies entspricht einer GRZ II von 0,36.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------|--|--|
| | <p>re bei Einhaltung der 50%-Regelung in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung durch „Nebenanlagen“ auf max. 0,05 (295 m²) begrenzt.</p> <p>Das Verhältnis zwischen vorgesehener Haupt- und Nebenbebauung ist in diesem Umfang unserer Auffassung nach weder mit den allgemeinen Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung noch mit den konkret benannten Zielsetzungen des Bebauungsplans zum Erhalt des aufgelockerten Bestands im WA3 zu vereinbaren. Durch die massive Privilegierung der Nebenanlagen würde sich ferner auch die Frage aufdrängen, ob in diesem besonderen Fall eine Anrechnung auf den Schwellenwert gemäß § 13b BauGB erfolgen müsste.</p> <p>Wir halten es daher für geboten, alternative Möglichkeiten zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung zu prüfen. So könnte bspw. neben einer Festsetzung der Größe der Grundfläche für „Hauptanlagen“ i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO auch eine Größe der Grundfläche für „Nebenanlagen“ i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO festgesetzt werden, die in ihrer Dimensionierung sowohl den planerischen Zielvorstellungen als auch einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das WA3 angemessen Rechnung trägt.</p> | |
| A.2.3 | <p>Aus den Beteiligungsunterlagen geht nicht eindeutig hervor, ob die landwirtschaftliche Betätigung auf dem Nadelhof mit der Realisierung des Baugebiets aufgegeben werden oder aber weitergeführt werden soll (vgl. Ziffer 3.1 der Stellungnahme des Landwirtschaftsamts). Dies sollte zur Offenlage noch aufgearbeitet und im letzteren Falle auch bei der Gebietsausweisung entsprechend Berücksichtigung finden (vgl. Ziffer 3.1 der Stellungnahme des Fachbereichs Gewerbeaufsicht). Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur Flächen für Wohnnutzungen überplant werden können.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der jetzige Eigentümer des Nadelhofs ist auch Eigentümer der sonstigen Plangebietsflächen, die an die Gemeinde für die geplante Baulandentwicklung verkauft werden sollen. Mit Unterzeichnung des Kaufvertrags verpflichtet sich der jetzige Eigentümer der Flächen die landwirtschaftliche Nutzung des Nadelhofs aufzugeben. Dies wird in der Begründung unter Ziffer 2.2 klargestellt. Somit sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben.</p> |
| A.2.4 | <p>Nach Ziffer 2.2 der Begründung sind im Bereich des Nadelhofs der Erhalt und der Bestandsschutz sowie die Errichtung eines Einfamilienhauses gewünscht. Wir regen daher an nochmals zu prüfen, ob</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Um die Umnutzung bestehender Wirtschaftsgebäude in Wohngebäude nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet zu ermögli-</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------|--|---|
| | <p>die getroffenen Festsetzungen ausreichend sind, um diese Planungsziele zu erreichen. Soweit für die bestehenden Gebäude im WA3 keine überbaubaren Grundstücksflächen ausgewiesen sind, machen wir darauf aufmerksam, dass im Falle des Abgangs der Gebäude kein Ersatz mehr vorgesehen bzw. zulässig ist. Die Gemeinde sollte sich daher noch näher mit der Thematik des Bestandsschutzes auseinandersetzen, bspw. auch zu vorgesehenen An- und Umbauten von Gebäudeteilen, die künftig außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen. Diese Belange sollten mit entsprechendem Gewicht in die Abwägung eingestellt werden.</p> | <p>chen, werden die Baufenster entsprechend erweitert und die zulässigen Grundflächen erhöht; in Anlehnung an den Bestand werden die Gebäudehöhen in Meter über Normalnull festgesetzt, die Dachformen und zulässige Dachneigungen auf steil geneigte Dächer beschränkt.</p> |
| A.2.5 | <p>Die Formulierung in Ziffer 1.2.2 Satz 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Grundflächenzahl weicht vom Wortlaut des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ab und lässt eine Überschreitung durch Nebenanlagen nur in begrenztem Umfang bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt zu. Es ist nicht zweifelsfrei ersichtlich, ob die Gemeinde bewusst eine von der Verordnung abweichende Regelung gemäß Satz 3 der Norm treffen wollte. Wir bitten dies noch in geeigneter Weise klarzustellen und ggfs. die Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzung zu benennen.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt. Der Zusatz „mit weniger als 25 m³ Brutto-Rauminhalt“ wird gestrichen. Die Bebauungsvorschrift unter Ziffer 1.2.3 lautet nun folgendermaßen: <i>Im allgemeinen Wohngebiet WA2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.</i></p> |
| A.2.6 | <p>Bei der Ziffer 1.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen handelt es sich um Regelungen über den zulässigen Standort der Anlagen bzw. deren Verhältnis zu den überbaubaren Grundstücksflächen, daher sollte ergänzend § 23 BauNVO als Rechtsgrundlage angeführt werden.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt. § 23 BauNVO wird als Rechtsgrundlage unter Ziffer 1.5 der Bebauungsvorschriften aufgeführt.</p> |
| A.2.7 | <p>Bei der Festsetzung zur Begrenzung der Wohnungsanzahl ist das einzelne Wohngebäude zu Grunde zu legen, und zwar unabhängig von der festgesetzten Bauweise (Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppen, o.ä.). § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB bietet keine Rechtsgrundlage dafür, die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten in Relation zur geltenden Bauweise festzusetzen. Sind in einem Einzelhaus bspw. mehrere (jeweils selbstständige) Wohngebäude im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB untergebracht, bemisst sich die zulässige Anzahl an Wohneinheiten für jedes dieser Wohngebäude separat. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen handelt es sich im Sinne der o.g. Festsetzung um</p> | <p>Dies wird berücksichtigt. Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Bezug auf die Grundstücksfläche ermittelt wird (siehe Ziffer 1.6 der Bebauungsvorschriften).</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|--------|---|---|
| | <p>mehrere Wohngebäude, d.h. die Festsetzungen beziehen sich auf die Doppelhaushälfte und auf das einzelne (Reihen-) Haus einer Hausgruppe (vgl. (Söfker, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 132. EL Februar 2019, § 9 BauGB Rn. 69, beck-online). Wir regen daher an, bei der Festsetzung der zulässigen Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden für das WA1 nicht auf die geltende Bauweise abzustellen.</p> | |
| A.2.8 | <p>Gemäß Ziffer 1.7.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen kann von den in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen um +/- 30 cm abgewichen werden. Um Missverständnisse auszuräumen, sollte noch dargelegt werden, wie sich dies auf die planungsrechtlichen Festsetzungen in den Ziffern 1.3.4 bis 1.3.6 auswirkt, wonach zur Ermittlung der max. Erdgeschossrohfußbodenhöhe bzw. der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe der Erschließungsstraße maßgebend ist.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Erdgeschossfußbodenhöhe soll auf die durch Planeintrag festgesetzten Straßenhöhen bezogen werden. In der Realisierung der Straße kann aber von den festgesetzten Höhen aus technischen Gründen abgewichen werden. (Stand Offenlage: Die Abweichungen werden von +/- 30 cm auf + 10 cm / - 30 cm reduziert, die Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf 0,40 m anstelle von 0,30 m festgesetzt. Dadurch kann sichergestellt werden, dass in der späteren Ausführung die Erdgeschossfußbodenhöhe mindestens 30 cm über dem realisierten Straßenniveau liegt.) Dies hat aber keine direkte Auswirkung auf die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe.</p> <p>Die Festsetzung unter Ziffer 1.7.2 wird wie folgt ergänzt:</p> <p><i>Von den in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen kann aus technischen Gründen + 10 cm / -30 cm abgewichen werden. Als Bezug für die Ermittlung der Erdgeschossfußbodenhöhe gelten unverändert die durch Planeintrag festgesetzten Straßenhöhen.</i></p> |
| A.2.9 | <p>Das in Ziffer 1.8.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen normierte Verbot von baulichen Anlagen in der privaten Grünfläche erscheint - jedenfalls da der Begründung hierzu keine weiteren Erwägungen zu entnehmen sind - sehr streng. Soweit die Zweckbestimmung der Grünfläche nicht tangiert wird, halten wir die Zulassung von untergeordneten zweckentsprechenden baulichen Anlagen für vertretbar, sodass der Passus gestrichen werden könnte.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Auf die Darstellung einer privaten Grünfläche wird verzichtet. Durch die sonstigen Festsetzungen (GRZ, Gestaltung unbebauter Flächen, Positionierung der Nebenanlagen) kann ein ähnliches Ergebnis erzielt werden.</p> |
| A.2.10 | <p>Zur zulässigen Breite von Dachaufbauten gemäß Ziffer 2.1.4 der örtlichen Bauvorschriften sollten noch die konkreten Messpunkte definiert werden.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>In der örtlichen Bauvorschrift unter Ziffer 2.1.7 wird klargestellt, dass die Breite der Dachaufbauten horizontal ohne Dachüberstand gemessen wird.</p> |
| A.2.11 | <p>Zu Ziffer 2.3.1 der örtlichen Bauvorschriften regen wir an, zusätzlich auf die ge-</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|----------|--|--|
| | setzlichen Vorschriften des § 9 Abs. 1 LBO und § 21a LNatSchG zu verweisen. | Unter Ziffer 2.3.1 der örtlichen Bauvorschriften wird auf die genannten gesetzlichen Vorschriften hingewiesen: <i>Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch als Vegetationsfläche zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.</i> Hinweis: <i>Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z. B. Schottergärten) sind gemäß § 9 Abs. 1 LBO und § 21a S. 2 LNatSchG nicht zulässig.</i> |
| A.2.12 | Die in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche mit Zufahrtsverbot sollten noch städtebaulich begründet werden. | Dies wird berücksichtigt. Die Begründung wird unter Ziffer 3.8 entsprechend ergänzt. |
| A.2.13 | Auch die Festsetzung der Stellung der Gebäude im südlichen Teilgebiet sollte noch städtebaulich begründet werden. Im Hinblick auf die zu berücksichtigenden Belange des Klimaschutzes (vgl. § 1a Abs. 5 BauGB) regen wir zusätzlich an, den Bedarf einer entsprechenden Regelung für weitere Teilbereiche zu prüfen. | Dies wird berücksichtigt. Die Begründung wird unter Ziffer 3.4 entsprechend ergänzt. Um den Grundstückseigentümern gewisse Freiheiten in der Gestaltung ihrer Grundstücke einzuräumen, wird darauf verzichtet, in weiteren Bereichen die Stellung baulicher Anlagen festzusetzen. |
| A.2.14 | In Ziffer 5 der Begründung sollte der angegebene Paragraf korrigiert werden. | Dies wird berücksichtigt. |
| A.2.15 | Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Wir machen in dem Zusammenhang auf die Befristung des § 13b Satz 2 BauGB aufmerksam. Danach kann das beschleunigte Verfahren nur dann erfolgreich zum Abschluss gebracht werden, wenn der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 gefasst wird. | Dies wird berücksichtigt. Die Offenlage soll über den Sommer erfolgen, der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 gefasst werden. |
| A.2.16 | Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden. Hierzu sollte in Ziffer 1.4 der Begründung noch eine Aussage zu der Voraussetzung gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB getroffen werden, unter der eine Berichtigung erfolgen kann („die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden“). | Dies wird berücksichtigt. Die Begründung wird unter Ziffer 1.4 entsprechend ergänzt. |
| A.2.16.1 | Um eine möglichst umfassende Information der Öffentlichkeit sicher zu stellen, wird empfohlen die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes zum Anlass zu nehmen, ausdrücklich auf die Rechtsfolge der Berichtigung des Flächennutzungsplans hinzuweisen. In den Fällen, in denen die Gemeinde | Dies wird berücksichtigt. Auf die Berichtigung des Flächennutzungsplans als Rechtsfolge soll in der öffentlichen Bekanntmachung zum Inkrafttreten des Bebauungsplans hingewiesen werden. |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------|--|--|
| | den Flächennutzungsplan nicht selbst aufstellt, sollte die dafür zuständige Stelle die Öffentlichkeit im Wege einer ortsüblichen Bekanntmachung über die vorgenommene Berichtigung des Flächennutzungsplans informieren. | |
| A.2.16.2 | <p>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 Südlicher Oberrhein zu übersenden.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Berichtigung des Flächennutzungsplans soll zeitnah nach Inkrafttreten des Bebauungsplans vorgenommen werden.</p> |
| A.2.17 | <p>Nach den §§ 1 und 4 des Satzungsentwurfs wird der Bebauungsplan „Oberbirken“ in Teilbereichen überlagert. Nach Abschluss bitten wir 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 für den in Teilbereichen überlagerten Bebauungsplan „Oberbirken“ wird nach Satzungsbeschluss vorgelegt.</p> |
| A.2.18 | <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> <p>Die Begründung wird entsprechend aktualisiert.</p> |
| A.2.19 | <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns ggf. vorgetragenen Anregungen.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren wird zugesichert. Die Ergebnismitteilung erfolgt nach Satzungsbeschluss.</p> |
| A.3 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz (gemeinsames Schreiben vom 11.12.2020) | |
| A.3.1 | <p>Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist - wie in den Planunterlagen dargelegt - nicht erforderlich. Die naturschutzrechtlichen Belange sind dennoch in der Abwä-</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------|--|--|
| | <p>gung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen, soweit sie der Abwägung zugänglich sind. Naturschutzrechtliche Verbotstatbestände sind weiterhin zu beachten (insbesondere Biotopschutz, Natura 2000, Artenschutz). Den Bebauungsplanunterlagen ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, erstellt durch das Büro IFÖ, Dr. Luisa Steiner, vom 11.09.2020 beigefügt. Diese ist aus naturschutzfachlicher Sicht plausibel und es sind somit keine weiteren Erhebungen erforderlich. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz dürfen Gehölzarbeiten nur in der Zeit von 1. November bis 28. Februar durchgeführt werden. Der Hinweis auf die Schonzeit sollte unter Punkt 1.9 der Bebauungsvorschriften mit aufgenommen werden. Sofern Gehölze außerhalb der gesetzlichen Schonzeit entfernt werden müssen, ist rechtzeitig vorab eine Ausnahme bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird unter Ziffer 4.1 der Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p> |
| A.3.2 | <p>Die Punkte 1.9.4 und 1.9.5 der Bebauungsvorschriften sind im Zuge der Offenlage noch zu konkretisieren (Anzahl Fledermauskästen und Vogelnistkästen).</p> | <p>Dies wird berücksichtigt. Die Anzahl der Fledermaus- und Vogelnistkästen wird aktualisiert (siehe Ziffern 1.9.5, 1.9.6 und 1.9.7 der Bebauungsvorschriften). Siehe hierzu auch den Umweltbeitrag (Seite 6) und die <i>Dokumentation der Anbringung von Fledermauskästen</i> im Anhang. Der Fledermauskasten außerhalb des Geltungsbereichs soll bis zum Satzungsbeschluss durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert werden.</p> |
| A.3.3 | <p>Die Pflanzgebote sind durch die Aufnahme eines Verweises auf § 178 BauGB rechtlich zu sichern. Es sollte auch ein Hinweis aufgenommen werden, dass die Gemeinde Stegen den betroffenen Grundstückseigentümer verpflichten kann, die Pflanzgebote umzusetzen.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt. Unter Ziffer 1.11 der Bebauungsvorschriften wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p> |
| A.4 | <p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht, Wasser und Boden (gemeinsames Schreiben vom 11.12.2020)</p> | |
| A.4.1 | <p><u>Wasserversorgung / Grundwasserschutz</u> Der südliche Bereich des Baugebiets liegt innerhalb des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes 315117 WSG der bnNETZE, der Gemeinde Kirchzarten, der Gemeinde Stegen und des Wasserversorgungsverbandes (WVV) Himmelreich im Zartener Becken in Schutzzone IIIB. Aus diesem Umstand resultieren z.B. für</p> | <p>Dies wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird unter Ziffer 4.3 der Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|----------------|---|--|
| | <p>den Bau geothermischer Anlagen bestimmte Anforderungen. Deshalb empfehlen wir dringend, einen konkreten Hinweis auf die Lage des Baugebietes in einem Wasserschutzgebiet sowie auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung aufzunehmen.</p> | |
| <p>A.4.1.1</p> | <p>Im Umweltbericht wird die hohe Bedeutung der Fläche für die Grundwasserneubildung angesprochen. Es wäre deshalb zu begrüßen, wenn die zu erwartende Bodenversiegelung durch Entsiegelungsmaßnahmen an anderer Stelle ausgeglichen würde. Die Reduktion der Grundwasserneubildung wird im Wesentlichen durch die Bodenversiegelung verursacht.</p> | <p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Das Verfahren wird gemäß § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 3 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und ein entsprechender Ausgleich von Eingriffen in den Umweltbelang Boden werden dabei nicht durchgeführt. Dennoch werden alle Umweltbelange erhoben und in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Für die zusätzlich zu erwartenden Bodenversiegelung sind keine Entsiegelungsmaßnahmen an anderer Stelle vorgesehen.</p> |
| <p>A.4.1.2</p> | <p>Zum Schutze des Grundwassers sollte im Wasserschutzgebiet auf eine dauerhaft dichte und leicht zu kontrollierende Ableitung des Abwassers besonderen Wert gelegt werden. Auf die DWA-Regelwerke A-142 und M-146 wird ausdrücklich verwiesen. Entsprechend der Regelwerke muss zunächst das Gefährdungspotential des Entwässerungssystems ermittelt werden. Daraufhin ergeben sich bestimmte Anforderungen an das Entwässerungssystem, die aus der Tabelle 2 des DWA-Regelwerks A-142 entnommen werden. Zudem sind aus gleichem Regelwerk die Anforderungen an die Bauausführung sowie der 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>Die Haltungen der öffentlichen Schmutz- und Regenwasserleitungen werden mittels wandverstärkten Kunststoffrohren (PVC-U) hergestellt. Nach Ausführung des Leitungsbaus, werden die Leitungen mittels Dichtheitsprüfung auf ihren korrekten und dichten Einbau überprüft.</p> <p>Die Leitungsplanung wird mittels Entwässerungsantrag in der Planungsphase abgestimmt und beantragt.</p> <p>Alle Leitungen werden nach den anerkannten Regeln der Technik geplant und ausgeführt.</p> <p>Die Überwachung im Betrieb obliegt dem jeweiligen Netzbetreiber.</p> |
| <p>A.4.2</p> | <p><u>Abwasserbeseitigung / Regenwasserbehandlung</u></p> <p>Für das neue Baugebiet wird das Thema Entwässerung lediglich in der Begründung in Kapitel 2 (Konzeption der Planung, 2.3-4) und in Kapitel 4 (Örtliche Bauvorschrift, 4.7) erwähnt. Es wird lediglich angegeben, dass das Thema zur Offenlage noch ergänzt wird. Details wie Festsetzungen bzw. Bauvorschriften für eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung sind nicht enthalten, eine fachliche Stellungnahme ist aus abwassertechnischer Sicht daher nicht möglich.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet und mit dem LRA abgestimmt. Außerdem wurde auch eine Starkregenanalyse durchgeführt, auf dessen Grundlage entsprechende Maßnahmen für Oberbirken definiert wurden. Das Entwässerungskonzept und die Starkregenanalyse werden dem Bebauungsplanentwurf angehängt.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|---------|--|---|
| | <p>Nach dem Urteil des bayrischen VGH vom 13.04.2018 (Aktenzeichen: 9 NE 17.1222) muss einer Planung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen. Daher empfehlen wir aus Gründen der Rechtssicherheit das Entwässerungskonzept bereits auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens detailliert mit uns als unterer Wasserbehörde (Fachbereichen 440 - Wasser und Boden- und 430 - Umweltrecht) abzustimmen und im Bebauungsplan darzustellen. Entsprechende Festsetzungen sind dann zu ergänzen.</p> | |
| A.4.2.1 | <p>Unabhängig von den fehlenden Angaben möchten wir folgende Hinweise geben:</p> <p>Entsprechend der übergeordneten Zielsetzung der integralen Siedlungsentwässerung nach dem DWA Arbeitsblatt A 100 ist die Veränderung des natürlichen Wasserhaushaltes durch Siedlungsaktivitäten in mengenmäßiger und stofflicher Hinsicht so gering zu halten, wie es technisch, ökologisch und wirtschaftlich vertretbar ist. Im Hinblick auf die Nutzung und die geplante Einleitung ins Grundwasser und/oder ins Gewässer ist davon auszugehen, dass die Bauvorhaben den natürlichen Wasserhaushalt verändern. Die Versiegelung führt im Endergebnis zu einem Anstieg des Oberflächenabflusses sowie zu Veränderungen im Wasserkörper durch Stoffeinträge.</p> | Dies wird berücksichtigt. |
| A.4.2.2 | <p>Durch die zukünftige Nutzungsänderung wird sich ohne eine Einbeziehung eines naturnahen Wasserhaushalts in den Planungsprozess der Wasserhaushalt wesentlich verändern. Die Angaben in der Planbegründung / Umweltbeitrag sollten daher ergänzt werden.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Auswirkungen auf den Umweltbelang Grundwasser durch die geplante Bebauung mit zusätzlicher Flächenversiegelung werden im Umweltbeitrag entsprechend berücksichtigt.</p> |
| A.4.3 | <p><u>Oberflächengewässer / Gewässerökologie / Hochwasserschutz</u></p> <p>Gemäß der Beschreibung im Umweltbeitrag verläuft im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebiets der Rechtenbach entlang der Ortschafterschließungsstraße. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans soll der Rechtenbach in die öffentliche Grünfläche integriert werden. Es</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Rechtenbach mit Gewässerrandstreifen soll in seinem Bestand in die geplante öffentliche Grünfläche integriert werden. Ein Abrücken von der Straße ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nicht vorgesehen.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------|---|---|
| | <p>handelt sich bei dem Rechtenbach um ein relativ kleines öffentliches Gewässer II. Ordnung. Durch ein Abrücken des Gewässers von der Straße und einer naturnahen Gestaltung kann aus fachtechnischer Sicht dennoch eine gewässerökologische Aufwertung erzielt werden. Die Maßnahme sollte vorab mit uns abgestimmt werden. Ob eine wasserrechtliche Genehmigung hierfür erforderlich würde, muss im Einzelfall geprüft werden.</p> | |
| A.4.3.1 | <p>Da das Gewässer im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, sollte es auch im zeichnerischen Teil als solches entsprechend dargestellt werden. Auf den gesetzlich bestehenden Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG i. V. m. § 29 WG weisen wir hin. Wir empfehlen dringend einen entsprechenden Hinweis auf die gesetzlichen Ge- und Verbote dieser Regelungen aufzunehmen.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt. Der Rechtenbach wird mit einem 10 m breiten Gewässerrandstreifen in der Planzeichnung dargestellt. Die Bauvorschriften werden unter Ziffer 3 entsprechend ergänzt.</p> |
| A.4.3.2 | <p>Ebenfalls im Umweltbeitrag ist beschrieben, dass der temporär wasserführende Graben verloren geht. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann der Graben entlang der östlichen Grenze des Bebauungsplangebiets als Entwässerungsgraben von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung angesehen werden. Solche Gräben sind so zu unterhalten, dass u.a. die Belange der Landeskultur (ordnungsgemäße Entwässerung von Flächen) nicht beeinträchtigt werden (§ 30 Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg). Aus fachtechnischer Sicht empfehlen wir daher, den Graben nicht entfallen zu lassen bzw. zuzuschütten, sondern den Graben weiterhin als kleinen Entwässerungsgraben entlang der Grenze des Bebauungsplangebiets zu erhalten.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt. Der temporär wasserführende Graben im Osten des Planungsgebiets soll erhalten, sowie im Bereich der öffentlichen Grünfläche in das Grünflächenkonzept integriert werden. Der parallel zur Grundstücksgrenze verlaufende Gehweg wird auf 2,5 m verschmälert, die verbleibenden 0,5 m werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün/Graben“ festgesetzt, um den Erhalt des Grabens zu sichern.</p> |
| A.5 | <p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht (gemeinsames Schreiben vom 11.12.2020)</p> | |
| A.5.1 | <p>Wir bitten zu prüfen, ob der Nadelhof, der laut den Planungen im Allgemeinen Wohngebiet WA3 liegen soll, zukünftig gänzlich auf landwirtschaftliche Aktivitäten und die aktuelle Nutztierhaltung verzichten möchte. Andernfalls schlagen wir für diesen Bereich ein Dorf- oder Mischgebiet vor, soweit dies im gewählten Verfahren möglich ist. In Folge dessen ist zu überprüfen, ob die Lärmwerte nach der TA Lärm sowie die zulässigen Immissio-</p> | <p>Dies wird berücksichtigt. Der jetzige Eigentümer des Nadelhofs ist auch Eigentümer der sonstigen Plangebietsflächen, die an die Gemeinde für die geplante Baulandentwicklung verkauft werden sollen. Mit Unterzeichnung des Kaufvertrags verpflichtet sich der jetzige Eigentümer der Flächen die landwirtschaftliche Nutzung des Nadelhofs aufzugeben. Dies wird in der Begründung unter Ziffer 2.2 klargestellt.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------|---|---|
| | <p>nen der Geruchsimmisionsrichtlinie in den Wohngebieten eingehalten werden können. Wir möchten hierzu auf die Stellungnahme von FB 580 „Landwirtschaft“ verweisen.</p> | |
| A.6 | <p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung & Geoinformation (gemeinsames Schreiben vom 11.12.2020)</p> | |
| A.6.1 | <p>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 gibt es neben der Gemarkung Stegen noch die Gemarkungen Eschbach und Wittental. Der Ortsteil Oberbirken gehört zur Gemarkung Stegen. Sowohl im zeichnerischen Teil wie auch im schriftlichen Teil des Bebauungsplanes sollte neben dem Gemeindennamen auch der Gemarkungsname „Stegen“ aufgeführt werden. Dadurch werden die Vorgaben der Planzeichenverordnung eingehalten.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt. Die Unterlagen werden entsprechend auch mit dem Gemarkungsnamen „Stegen“ ergänzt.</p> |
| A.6.2 | <p>Außerdem weisen wir daraufhin, dass vom außerhalb des Plangebietes am Birkenweg liegenden Flurstück 64/1 (Hs.Nr. 18 und 18/a) der südliche Teil (Spitz) nicht vom Eigentümer genutzt wird. Wir regen deshalb an diesen Spitz als Zufahrt für das geplante Einzelhaus zu nutzen. Dadurch verbessert sich die Grundstücksform für den nördlichen Teil des geplanten WA 1.</p> | <p>Dies wird nicht berücksichtigt. Vonseiten des Eigentümers besteht keine Bereitschaft, den südlichen Teil des Flurstücks 64/1 an die Gemeinde zu verkaufen.</p> |
| A.7 | <p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz (gemeinsames Schreiben vom 11.12.2020)</p> | |
| A.7.1 | <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 dem geplanten allgemeinen Wohngebiet mit einer GFZ von 0,8 bis 1,2 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</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Unter Ziffer 4.8 der Bauvorschriften wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p> <p>Zur Bereitstellung des Löschwasserbedarfes soll die bestehende, aufgrund der Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes nicht mehr benötigte Güllegrube auf dem Flurstück Nr. 92 verwendet werden. Nach Entleerung durch den Eigentümer und Vermessung soll eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer getroffen werden. Die Sicherung erfolgt zudem durch Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Stegen im Grundbuch. Im Bebauungsplan wird ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde festgesetzt.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------|--|--|
| | <p>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>Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.</p> | |
| A.8 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima (gemeinsames Schreiben vom 11.12.2020) | |
| A.8.1 | <p><u>Empfehlungen für Ergänzungen der Planungsrechtlichen Festsetzungen:</u></p> <p>Zwecks Reduktion der Treibhausgasemissionen aus dem Neubaugebiet sollte die Nutzung von erneuerbaren Energien (Photovoltaik, Solarthermie) gefördert werden:</p> <p>Ergänzung zu 1.3.1.: Solaranlagen dürfen die festgesetzte Höhe um maximal 1,50 m überragen, wenn sie mindestens 1,5 m Abstand von der Gebäudekante halten.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Bebauungsvorschriften werden unter Ziffer 1.3.7 folgendermaßen ergänzt:</p> <p><i>Die Aufständigung von Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, darf maximal 1,5 m betragen. Die Anlagen müssen von der äußersten Dachkante mindestens um das Maß ihrer Höhe zurückversetzt sein.</i></p> |
| A.8.2 | <p>Ergänzung, um den nachträglichen Aufbau von Solaranlagen zu ermöglichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB): Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere Solarenergie, vorzusehen (z. B. Verlegen von Leitungen, Leerrohren oder ggf. statischen Aufwendungen im Dachbereich).</p> | <p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB zielt auf die Festsetzung von Gebieten ab, in denen „bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien [...] getroffen werden <i>müssen</i>.“ (Hervorh. d. d. Verf.) Der (nachträgliche) Aufbau von Solaranlagen wäre ohnehin möglich, er soll aber nicht zwingend festgesetzt werden, da dies zu einer unbilligen Härte für die einzelnen Bauherren führen kann.</p> |
| A.8.3 | <p><u>Empfehlungen für Ergänzungen der Örtlichen Bauvorschriften:</u></p> <p>Punkt 2.1.3.: Gründächer dienen der Wasserspeicherung und dem -rückhalt von Niederschlagswasser und leisten somit auch einen Beitrag zum Hochwasserschutz. Des Weiteren verbessern sie das Mikroklima und haben gleichzeitig einen kühlenden Effekt für das Gebäude und die Umgebung, welches zu einer Reduzierung der Hitzebelastung führt. Deshalb sollten alle Dächer mit einer Dachneigung von bis-zu 10°, sowohl auf Hauptgebäuden als auch auf Garagen und Carports, verpflichtend als Gründach gestaltet werden.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Laut Ziffer 1.9.4 der Bebauungsvorschriften sind Dächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von 0° bis 10° extensiv zu begrünen (Mindestsubstratschicht 15 cm). In dem Sinne wird auch Ziffer 2.1.6 der Bebauungsvorschriften wie folgt angepasst:</p> <p><i>Garagen und Carports sind entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit der Dachneigung des Hauptgebäudes zu versehen. Unabhängig von der Dachneigung des Hauptgebäudes sind auch Dachneigungen von 0° bis 10° zulässig, sofern die Dächer entweder als Terrassen genutzt oder mit einer vegetativen Dachbegrünung (Mindestsubstrathöhe 15 cm, extensive Pflege) versehen werden.</i></p> |
| A.8.4 | Empfehlungen für Ergänzungen zu Hin- | Dies wird berücksichtigt. |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------|--|---|
| | <p><u>weisen:</u></p> <p>Im Scoping-Bericht wird betont, dass das Gebiet in einem Bereich mit hoher bis sehr hoher Bedeutung für das Klima liegt und als „klimatisch sehr wichtiger Freiraumbereich“ mit thermischer und / oder lufthygienischer Ausgleichsfunktion“ und sehr hoher Empfindlichkeit dargestellt ist. Als Konflikt wird eine leichte lokale Temperaturerhöhung aufgrund von Flächenversiegelungen genannt. Zur Minimierung einer lokalen Temperaturerhöhung wird die Aufnahme von folgendem Hinweis empfohlen:</p> <p>„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>Die Anlage von Zisternen zur Grauwassernutzung (z.B. für Toiletten und Waschmaschine) wird zwecks Einsparung von Trinkwasser empfohlen.</p> | <p>Unter Ziffer 2.1.8 der Bebauungsvorschriften wird folgender Hinweis aufgenommen:</p> <p><i>Es wird empfohlen die Materialien und die Farben der Gebäude so zu wählen, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (z. B. helle Farben).</i></p> <p>Unter Ziffer 2.7 der Bebauungsvorschriften wird folgender Hinweis aufgenommen:</p> <p><i>Die Anlage von Zisternen zur Grauwassernutzung (z. B. für Toiletten und Waschmaschine) wird zwecks Einsparung von Trinkwasser empfohlen.</i></p> |
| A.9 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 11.12.2020) | |
| A.9.1 | <p><u>Plangebiet:</u></p> <p>Die überplanten Flächen sind gemäß der digitalen Flurbilanz von Baden-Württemberg überwiegend der „Vorrangflur Stufe I und II“ zuzuordnen, es handelt sich dabei um hochwertige landwirtschaftliche Produktionsflächen. Neben guter Bodenqualität in ebener Lage sind insbesondere die gute Erschließung sowie die Größe und der günstige Zuschnitt der Bewirtschaftungseinheiten ausschlaggebend für die Einstufung in diese Kategorie. Standorte der Vorrangflur II sollten der landwirtschaftlichen Produktion vorbehalten bleiben, eine Fremdnutzung - wie z. B. für Kompensationsmaßnahmen - sollte ebenfalls aus agrarstruktureller Sicht ausgeschlossen bleiben.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Den Belangen der Landwirtschaft steht die dringende Nachfrage nach Wohnflächen in Stegen gegenüber. Es gibt derzeit keine anderen zur Verfügung stehenden Entwicklungsflächen dieser Größenordnung mehr, bei denen die Beeinträchtigung der Landwirtschaft 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.</p> <p>In der Begründung wird unter Ziffer 2.7 näher auf die landwirtschaftlichen Belange eingegangen.</p> |
| A.9.1.1 | <p>Aktuell wird das Plangebiet im Ortsteil Oberbirken über 3 ha - wie die umliegenden Flächen - von einem Landwirt mit Tierhaltung (4 Rinder, 9 Hühner) bewirtschaftet, dessen Hofstelle (Nadelhof) ebenfalls als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden soll. In den vorlie-</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der jetzige Eigentümer des Nadelhofs ist auch Eigentümer der sonstigen Plangebietsflächen, die an die Gemeinde für die geplante Baulandentwicklung verkauft werden sollen. Mit Unterzeichnung des Kaufvertrags verpflichtet sich der jetzige Eigentümer der Flächen die landwirtschaftliche Nutzung</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|---------|--|---|
| | <p>genden Planunterlagen wird dieser als ehemaliger Landwirtschaftsbetrieb dargestellt, was von unserer Seite derzeit nicht bestätigt werden kann, da er noch im Jahr 2020 am Gemeinsamen Antragsverfahren teilgenommen hat. Mit Planumsetzung verliert er fast 50 % seiner Wiesenfläche bzw. über 20 % seiner Betriebsfläche. Sofern keine baldige Betriebsaufgabe geplant ist, würde der Flächenverlust seine Existenz gefährden.</p> <p>Bei der Planung ist darauf zu achten, dass Wohngebiete nicht so nahe an bestehende landwirtschaftliche Betriebe, insbesondere an Betriebe mit Tierhaltung (s.o.) heranrücken, da ansonsten Konflikte wegen landwirtschaftlicher Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen zu befürchten sind. Der Bestandsschutz landwirtschaftlicher Betriebe ist mehrfach höchst-richterlich bestätigt worden. Im Zweifelsfall müssen die erforderlichen Mindestabstandsflächen über einen externen Sachverständigen festgestellt werden.</p> | <p>des Nadelhofs aufzugeben. Dies wird in der Begründung unter Ziffer 2.2 klargestellt.</p> |
| A.9.1.2 | <p>Auf die Erhaltung und Gestaltung einer ausreichenden Erschließung der landwirtschaftlichen Feldflur sowie der Hofstellen ist bei der Planung zu achten.</p> <p>Des Weiteren sollte die Planung dem Zuparken und Einengen des Straßenraums Vorbeugen und die Offenheit des Straßenraums sichern, damit auch der landwirtschaftliche Durchgangsverkehr nicht behindert wird und ein gefahrloser Gegenverkehr möglich bleibt.</p> | <p>Dies wurde bereits berücksichtigt.</p> <p>Die Burger Straße soll bis zum südlichen Rande des Plangebiets, der Birkenweg soll auf einer Länge von ca. 75 m ausgebaut werden. Außerdem wird durch ein Zufahrtsverbot sichergestellt, dass die Grundstücke im nördlichen Teil des Geltungsbereichs nicht über den bestehenden Wirtschaftsweg erschlossen werden können, sodass der Charakter des Weges bestehen bleibt und die jetzige Nutzung nicht beeinträchtigt wird. Dadurch wirkt sich die Planung insgesamt positiv auf den landwirtschaftlichen Durchgangsverkehr aus. Bei der Verbreiterung der Burger Straße und bei den der Erschließungsplanung vorausgegangenem Untersuchungen wurde auch der Begegnungsverkehr zwischen Pkw und landwirtschaftlichen Maschinen berücksichtigt. Die Straßenquerschnitte sind so geplant, um diesen zu ermöglichen.</p> |
| A.9.1.3 | <p>Wir weisen darauf hin, dass die an das Plangebiet angrenzenden Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Auch unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis entstehen durch die Bewirtschaftung Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm. Dies ist im Rahmen der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.</p> | <p>Dies wurde bereits berücksichtigt.</p> <p>Auf Ziffer 4.7 der Bauvorschriften sowie auf Ziffer 2.8 der Begründung wird verwiesen.</p> |
| A.9.1.4 | <p>Aktuell sind keine externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich, sollten sich</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------------|--|--|
| | <p>im weiteren Planungsverlauf diesbezüglich Änderungen ergeben, gelten § 15 (3) BNatSchG (Berücksichtigung agrarstruktureller Belange) und § 15 (6) NatSchG (frühzeitige Einbindung der zuständigen Landwirtschaftsbehörde bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen). Insbesondere die zusätzliche Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Produktionsflächen ist zu vermeiden.</p> | |
| A.10 | <p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger (gemeinsames Schreiben vom 11.12.2020)</p> | |
| A.10.1 | <p>Wir weisen darauf hin, dass der Ausbau der Zufahrtsstraßen gemäß den Vorgaben der RAST 06 zu erfolgen hat. Insbesondere weisen wir hier auf die Regelungen bezüglich der freizuhaltenden Sichtfelder an Ein- und Ausfahrten sowie Straßenkreuzungen hin.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Bemessung der Straßenbreiten, -höhen und -radien wurden gemäß der RAST 06 definiert. Die Abmessungen der Wendeanlagen wurden nach Angaben der RAST 06 geplant. Die Wendeanlagen wurden mittels Simulationsprogramm (Schleppkurven) für ein 3-achsiges Müllfahrzeug überprüft.</p> <p>Die Sichtfelder wurden gemäß RAST 06 für eine zulässige Geschwindigkeit von 30 km/h überprüft und in der Planzeichnung eingetragen.</p> <p>Unter Ziffer 4.2 der Bauvorschriften wird auf die notwendigen Sichtfelder an Grundstückszufahrten verwiesen.</p> |
| A.10.2 | <p>Es ist darauf zu achten, dass genügend Parkflächen vorgehalten werden.</p> | <p>Dies wurde bereits berücksichtigt.</p> <p>Sowohl an den großen Wendehämmern als auch entlang der Burger Straße wurden bereits öffentliche Stellplätze geplant. Ansonsten ist die nach LBO oder gemäß der Stellplatzverpflichtung unter Ziffer 2.6 der Bauvorschriften vorgeschriebene Anzahl an Stellplätzen auf dem jeweiligen privaten Grundstück unterzubringen.</p> |
| A.11 | <p>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 91 (Schreiben vom 14.12.2020)</p> | <p>Landesamt Geologie, Rohstoffe und Bergbau</p> |
| A.11.1 | <p>Geotechnik</p> <p>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.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| A.11.1.1 | <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Über-</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|--------|--|--|
| | <p>nahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>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.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Die Holozänen Abschwemmmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.</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>Der Hinweis unter Ziffer 4.4 der Bauvorschriften wird entsprechend ergänzt.</p> |
| A.11.2 | <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.11.3 | <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.11.4 | <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> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------------|--|--|
| A.11.4.1 | 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. | Dies wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird unter Ziffer 4.3 der Bauvorschriften aufgenommen. |
| A.11.4.2 | Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt. | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| A.11.4.3 | Weitere, sowie die o. a. Ausführungen ergänzende Hinweise, Anregungen oder Bedenken sind aus hydrogeologischer Sicht zum Planungsvorhaben nicht vorzubringen. | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| A.11.5 | <p>Bergbau</p> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen. | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| A.11.6 | <p>Geotopschutz</p> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert. | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| A.11.6.1 | 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. | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| A.12 | <p>Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt Ref. 55 (Schreiben vom 26.11.2020)</p> | |
| A.12.1 | Für die Höhere Naturschutzbehörde ergibt sich keine Zuständigkeit. Die naturschutzrechtliche Zuständigkeit liegt bei der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt. Sollte sich im Nachgang eine Zuständigkeit ergeben, werden wir von | Dies wird zur Kenntnis genommen. |

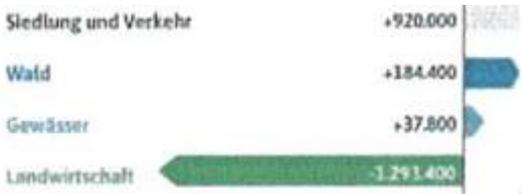
| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------------|---|--|
| | dort in das Verfahren eingebunden. | |
| A.13 | Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 30.11.2020) | |
| A.13.1 | <p>Der Bebauungsplan „Nadelhof“ umfasst einen Geltungsbereich von etwa 3,1 ha und beinhaltet im Wesentlichen 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.</p> <p>Dabei sind die im Regionalplan genannten Ziele und Grundsätze entsprechend dem Anpassungsgebot nach § 1 Abs. BauGB sowie dem Berücksichtigungsgebot nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 ROG zu beachten.</p> <p>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> | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| A.13.2 | <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>Bei der Bedarfsermittlung sind auch die noch nicht bebauten Baulücken bzw. Grundstücke, für die Baurecht besteht, angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>Die Bedarfsermittlung nach den o.g. Kriterien ist in der Begründung zum Bebauungsplan erfolgt.</p> <p>Es wird positiv zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinde Stegen seit Jahren den Schwerpunkt für Wohnungsbau in der Innenentwicklung gesehen hat.</p> <p>Die nun vorgesehene Baugebietsgröße kann aus regionalplanerischer Sicht noch mitgetragen werden.</p> <p>Wir weisen jedoch darauf hin, dass Flächenbedarfsberechnungen aus dem Jahr 2016 nicht mehr maßgebend sind, da die Regionalplanfortschreibung 2017 rechtswirksam wurde.</p> | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| A.13.3 | Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden begrüßen wir die vor- | Dies wird berücksichtigt. Für das allgemeine Wohngebiet WA2 werden zwei |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------------|--|---|
| | <p>gesehene flächeneffiziente Bauweise, insbesondere die Berücksichtigung von Geschosswohnungsbau u.a. für Seniorbetreuung sowie die explizite Festsetzung von Hausgruppen und Doppelhäusern.</p> <p>Zur Sicherung des Geschosswohnungsbaus sollten jedoch Mindestgebäudehöhen und Vollgeschosse zwingend festgesetzt werden.</p> <p>Ansonsten wäre in WA2 die Errichtung freistehender Einfamilienhäuser entgegen dem städtebaulichen Konzept ohne Einschränkung möglich.</p> | <p>Vollgeschosse als zwingend festgesetzt. Die Gebäudehöhen lassen zudem auch ein drittes Nicht-vollgeschoss zu.</p> |
| A.13.4 | <p>Der städtebauliche Entwurf sieht zwei Parkplatzbereiche mit knapp 50 oberirdisch angeordneten Pkw-Stellplätzen vor. Dies ist im Zusammenhang mit dem geplanten Geschosswohnungsbau weder flächensparend noch zeitgemäß.</p> <p>Da Anlagen für den ruhenden Verkehr flächeneffizient geplant und betrieben werden sollen, halten wir die Festsetzung von Tiefgaragen in WA2 für geboten (siehe Plansatz 4.1.2 (G) Regionalplan).</p> | <p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Wegen des damit verbundenen Kostenfaktors soll der Bebauungsplan die Errichtung von Tiefgaragen zulassen, aber nicht zwingend festsetzen. Somit können die notwendigen Stellplätze auch oberirdisch untergebracht werden, was einen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum leisten kann. Der städtebauliche Entwurf stellt eine solche Möglichkeit dar.</p> |
| A.13.5 | <p>Laut Ziffer 1.4 der Begründung ist der Flächennutzungsplan nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan anzupassen.</p> <p>Hierbei ist auf § 6 (5) BauGB hinzuweisen, wonach jedermann über den aktuellen Inhalt des Flächennutzungsplans Auskunft verlangen kann.</p> <p>Folglich hat die Berichtigung des Flächennutzungsplans unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplans zu erfolgen.</p> <p>Zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters AROK ist dem Regierungspräsidium Freiburg der berichtigte Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan zuzustellen.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Berichtigung des Flächennutzungsplans soll zeitnah nach Inkrafttreten des Bebauungsplans vorgenommen werden.</p> |
| A.13.6 | <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| A.14 | <p>IHK Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 16.12.2020)</p> | |
| A.14.1 | <p>Das Plangebiet umfasst ein größeres Areal von über 3 ha. Mit der Planung soll ein größeres Wohngebiet inklusive Kindergarten und Senioreneinrichtung ermöglicht werden. Auch dichtere Wohnformen sollen im Sinne einer erhöhten</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|--------|--|---|
| | Flächeneffizienz zum Tragen kommen, was begrüßt wird. | |
| A.14.2 | Im WA2 ist laut Begründung Geschosswohnungsbau vorgesehen, für den wohl auch eine entsprechende Nachfrage herrscht. Es wird begrüßt, dass auf eine Begrenzung der Wohneinheiten in diesem Bereich verzichtet wird. Ansonsten ist diese „Wohnform“ planungsrechtlich jedoch nicht gesichert. Es wird daher angeregt, auch Mindestgebäudehöhen sowie eine Mindestanzahl an Vollgeschossen oder gleich eine zwingende Zahl an Vollgeschossen festzusetzen. - Dies gilt grundsätzlich auch für den WA1-Teil. - | Dies wird teilweise berücksichtigt. Für das allgemeine Wohngebiet WA2 werden zwei Vollgeschosse als zwingend festgesetzt. Die Gebäudehöhen lassen zudem auch ein drittes Nichtvollgeschoss zu. Im allgemeinen Wohngebiet WA1 wird auf eine Festsetzung derart verzichtet, um den einzelnen Grundstückseigentümer mehr Freiheiten einzuräumen. Die gewünschte Dichte soll in diesem Bereich durch kleine Grundstückszuschnitte erreicht werden sowie durch die festgesetzte Bauweise, die in Teilbereichen des Plangebiets die Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen zwingend vorschreibt. |
| A.14.3 | Für das WA2 wird zudem angeregt, die größere Anzahl notwendiger Stellplätze zeitgemäß zwingend in einer Tiefgarage unterzubringen, um die wertvolle Ressource Fläche auch tatsächlich effizient auszunutzen. Bspw. wären so weitere Gebäude mit bezahlbarem Wohnraum auf den beiden südlichen Grundstücken inkl. Grünflächen/ gemeinsamer Innenhof etc., welche den Bewohnern zugutekommen könnten, möglich. | Dies wird nicht berücksichtigt. Wegen des damit verbundenen Kostenfaktors soll der Bebauungsplan die Errichtung von Tiefgaragen zulassen, aber nicht zwingend festsetzen. Somit können die notwendigen Stellplätze auch oberirdisch untergebracht werden, was einen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum leisten kann. Der städtebauliche Entwurf stellt eine solche Möglichkeit dar. |
| A.14.4 | Sind hier auch Mietwohnungen geplant? | Es wird davon ausgegangen, dass in den Geschosswohnungsbauten auch Mietwohnungen entstehen werden, dies ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans und kann durch das Instrument des Bebauungsplans auch nicht gesteuert werden. |
| A.14.5 | Offen bleibt, warum im WA2 zwar wohl 3 Vollgeschosse, jedoch (im Gegensatz zum restlichen Plangebiet) kein weiteres Nicht-Vollgeschoss möglich sein soll - was bedauert würde, weil es doch mit einem maßgeblichen „Dichteverlust“ einhergehen würde)? Eine städtebauliche Verträglichkeit wäre doch auch gegeben, zumindest für im Inneren des Plangebietes gelegene südlichste WA2-Grundstück? | Dies wird nicht berücksichtigt. Auf ein zusätzliches (viertes) Nichtvollgeschoss im allgemeinen Wohngebiet WA2 wird verzichtet, weil dadurch die neuen Gebäude die bestehenden übermäßig überragen würden. Die Gebäude in der Umgebung sind mindestens eingeschossig mit steilem Dach, was einer gesamten Gebäudehöhe von mindestens zwei Geschossen entspricht. Dieser Gegebenheit punktuell eine Dreigeschossigkeit (in Form von zwei Vollgeschossen und ein Nichtvollgeschoss – Stand Offenlage) gegenüberzustellen, wird als städtebaulich verträglich angesehen. Eine gesamte Gebäudehöhe von vier Geschossen (drei Vollgeschosse und ein viertes Nichtvollgeschoss) wird im Vergleich zu der Umgebung als zu massiv erachtet. |
| A.14.6 | Bislang sind die Erläuterungen in 3.3 der Begründung inkl. den beigefügten Sche- | Dies wird berücksichtigt. Die Begründung wird unter Ziffer 3.3 ergänzt und |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------------|--|---|
| | maschnitten noch nicht ganz verständlich. Es wird um Ergänzung gebeten. | auf den Stand gebracht. |
| A.15 | bnNETZE GmbH (Schreiben vom 01.12.2020) | |
| A.15.1 | Die Wirtschaftlichkeit von Leitungsverlegungen zur Sicherstellung der Erdgasversorgung ist zu prüfen. Investitionen werden nach unternehmerischen Gesichtspunkten, auch im Hinblick auf beabsichtigte oder vorhandene energetische Konzepte, geplant. | Dies wird berücksichtigt. Die Leitungstrasse wurde von bnNETZE erhalten und im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt. |
| A.15.2 | Das Verfahrensgebiet befindet sich in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Zartener Becken. Die Verbote der einschlägigen Rechtsverordnung sind, vor allem während der Bauphase, einzuhalten. | Dies wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird unter Ziffer 4.3 der Bebauungsvorschriften aufgenommen. |
| A.15.3 | Zur noch ausstehenden Prüfung der Grundwasserverhältnisse empfehlen wir die Herstellung einer permanenten Grundwassermessstelle. | Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Unterbringung einer permanenten Grundwassermessstelle im Plangebiet ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. |
| A.15.4 | Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes, ausgehend von den Straßen Schulstraße, Birkenweg und Oberbirken, mit Erdgas versorgt werden. Für die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie werden umfangreiche Netzbaumaßnahmen und die Errichtung einer Umspannstation sowie das Erstellen von einem Kabelverteilerschrank erforderlich. Aus wirtschaftlichen und erschließungstechnischen Gründen sind freistehende Anlagen vorgesehen, für die, die bnNETZE GmbH das notwendige Grundstück erwerben wird. Diese Standorte sind unmittelbar angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche vorzusehen. Die geplante Umspannstation ist in Abhängigkeit von der örtlichen Bebauung verschiebbar, jedoch ist sie in der Nähe des elektrischen Lastschwerpunktes anzuordnen. Im beigefügten Plan sind zwei Standortvorschläge für die Umspannstation eingezeichnet. Wir bitten um nachrichtliche Übernahme der Versorgungsanlage durch Planzeichen gemäß § 2 PlanzV 90 mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Anlage zur PlanzV 90, Nr. 7) in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der | Dies wird berücksichtigt. Nach Absprache mit bnNETZE sollen im Plangebiet zwei Standorte für Umspannstationen bereits auf Bebauungsplanebene gesichert werden. |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------------|--|---|
| | <p>bnNetze GmbH, den Bestimmungen der NAV, NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.</p> | |
| A.15.5 | <p>Für die rechtzeitige Ausbauentscheidung, Planung und Bauvorbereitung des Leitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| A.16 | <p>Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V. (Schreiben vom 10.12.2020)</p> | |
| A.16.1 | <p><u>Fehlende Abwägung aller Interessen und Flächenverbrauch</u></p> <p>In Anbetracht des übermäßigen und besonders in der Region Dreisamtal, angrenzend zu Freiburg i. Br. und Regionalverband südlicher Oberrhein stattfindenden Flächenverbrauchs, sehen wir die Notwendigkeit die noch bestehenden landwirtschaftlich nutzbaren Flächen zu erhalten.</p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht stellt die Umwandlung von hochwertigen Grünland und Ackerflächen in Bauland einen unwiederbringlichen Wertverlust dar.</p> <p>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 Ernäh-</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Den Belangen der Landwirtschaft steht die dringende Nachfrage nach Wohnflächen in Stegen gegenüber. Es gibt derzeit keine anderen zur Verfügung 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.</p> <p>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.</p> <p>In der Begründung wird unter Ziffer 2.7 näher auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen eingegangen.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-----|---|--------------------|
| | <p>rungsbasis 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.</p> <p>In Baden-Württemberg haben wir zudem kleinstrukturierte, familiäre Betriebe. Ein Flächenverlust trifft die Betriebe deutlich stärker im bundesweiten Vergleich. Aus diesen Gründen muss das vordringliche Ziel die Erhaltung der guten landwirtschaftlich nutzbaren Standorte sein.</p> <p>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?</p>   <p>Auch aus klimatischer Sicht, ist es nicht tragbar Flächen zu versiegeln. Der Boden</p> | |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|--------|---|---|
| | <p>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.16.2 | <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.16.3 | <p>Entscheidet man sich „grüne Fläche“ zu versiegeln und zu bebauen, so sollte dies so nachhaltig wie möglich, passieren - d.h. 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.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch Festsetzungen zur Errichtung von Doppelhäusern, Hausgruppen und Geschosswohnungsbau sowie durch kleine Grundstücksgrößen kann eine hohe Menge an Wohnraum geschaffen werden.</p> <p>In den Bebauungsvorschriften 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.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|--------|--|---|
| A.16.4 | <p>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.</p> | <p>Dies wird nicht berücksichtigt. Aus Platz- und Kostengründen wird auf die Errichtung eines Parkhauses verzichtet.</p> |
| A.16.5 | <p>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. Auf Seite 9 der Begründung schreiben sie, dass der „Erwerb der Flächen als politische Chance“ gesehen wird. Bezugnehmend auf die oben ausgeführten verschiedenen Interessenlagen, bitten wir nochmals um Sensibilisierung im Hinblick auf Interessenkonflikte.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt. In der Begründung wird unter Ziffer 2.7 näher auf die Inanspruchnahme von (landwirtschaftlichen) Flächen für Baulandentwicklung eingegangen.</p> |
| A.16.6 | <p>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 gleichzeitiges Einbinden in das Landschaftsbild im Kontext des Klimawandels beschäftigen</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung des Arbeitskreises Klima der Gemeinde Stegen ist bereits erfolgt.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|---------------|--|---|
| | <p>sollte, um so bereits auch einige Vorarbeit für künftige Bauvorhaben mitzudenken.</p> | |
| <p>A.16.7</p> | <p><u>Eine Bebauungssatzung mit mehr Bezug zur Nachhaltigkeit und Regionalität</u></p> <p>Auch die Satzung des Bebauungsplanes könnte an die künftigen Bauherren in Bezug auf Klimawandel und Biodiversität mehr Sensibilisierung oder sogar Anforderungen stellen.</p> <p>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 könnten in der AG Klimaschutz diskutiert und für künftige Bauvorhaben „vorgedacht“ und festgehalten werden.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund fehlender Rechtsgrundlage kann der Einsatz von Holz als Baustoff nicht festgesetzt werden. Solche Anforderungen können aber in den Kaufverträgen gestellt werden.</p> |
| <p>A.16.8</p> | <p>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</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Baugruppen sind im Baugebiet Nadelhof möglich und auch gewünscht.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|---------|--|---|
| | nachhaltigere, klimaschonendere, flächensparende und regionalere Baukonzepte und - Satzungen umgesetzt werden. | |
| A.16.9 | 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. | Dies wurde bereits berücksichtigt. Auf die Festsetzungen zur Beleuchtung, Bepflanzung und Gartengestaltung unter Ziffern 1.9, 1.11 sowie 2.3 der Bebauungsvorschriften wird hingewiesen. |
| A.16.10 | <p><u>Verkehrssituation und Straßenplanung</u></p> <p>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%).</p> <p>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.</p> <p>Eine Chronik und Aufstellung dazu hat die Gemeinde selbst erstellt:</p> <p>Rechtenbach Höfe Stegen Dreisamtal Hofgeschichte (stegen-dreisamtal.de)</p> | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| A.16.11 | 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. | 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. |
| A.16.12 | Probleme entstehen häufig während des jahrelangen (?; angedacht ist eine stückweise Bebauung in einem Zeitraum von 5 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 | Dies wird zur Kenntnis genommen. Für die Abwicklung des Baustellenverkehrs wird es ein eigenes Baustellenverkehrskonzept geben. Grundsätzlich denkbare Varianten wurden bereits entwickelt. Die genaue Ausarbeitung eines solchen Konzepts kann erst erfolgen, wenn die Umsetzung der Planungen absehbar ist. |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|---------|---|--|
| | ausgearbeitetes Konzept zu erstellen, welches die Baustraßenführung und Begegnung von Bauverkehr und landwirtschaftlichen Fahrzeugen berücksichtigt und die breiten und schweren Fahrzeuge sinnvoll lenkt. | |
| A.16.13 | 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. | 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. |
| A.16.14 | 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. | Dies wird nicht berücksichtigt. Der Ausbau der Burger Straße auf 5,50 m lässt auch die Begegnung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen zu. |
| A.16.15 | Landwirtschaftliche Maschinen haben eine Breite von bis zu 3,50 m. Mit entsprechender Ladung und Anhängerstattung (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 Wegeföhrung 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 befrieden, hier die Straße nicht nur als Wohnstraße, sondern auch als Verbindungsstraße zu den Betrieben und dem Schnittgutplatz breiter als üblich zu denken. | 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. |
| A.16.16 | <u>Landwirtschaftliche Nutzung/ Immissionen - Konfliktvermeidung</u> Konflikte können zwischen zwei Parteien unterschiedlicher Meinungen und Ansich- | Dies wird zur Kenntnis genommen. |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|---------|---|--|
| | <p>ten entstehen. Eine Lösung oder gar Vermeidung erfordert jedoch das Mitwirken und „aufeinander zugehen“ beider Parteien.</p> <p>Unter Seite 11 der Begründung, Punkt 2.5 „Belange des Immissionschutzes“ greifen Sie unterschiedliche Ansätze auf.</p> <p>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.</p> | |
| A.16.17 | <p>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.</p> <p>Hierfür planen Sie zusätzlich Flächen vom Nachbargrundstück zu erwerben und aus der landwirtschaftlichen Produktion zu entnehmen. Der Flächenverbrauch steigt.</p> <p>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 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> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>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.</p> <p>Bei entsprechender Ausgestaltung der Retentionskaskaden mit Einsaat von standortgerechtem Saatgut, angepasster Pflege und Pflanzung der Baumreihe kann die Fläche ggf. auch in das Ökoko-Konto der Gemeinde Stegen eingestellt werden. Die Begründung wird in dieser Hinsicht unter Ziffer 2.8 ergänzt.</p> |
| A.16.18 | Wie eingangs bereits beschrieben sollte | Dies wurde bereits berücksichtigt. |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-----|---|--|
| | <p>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 diese hinter ihren regionalen, landwirtschaftlichen Erzeugern steht und deren Anliegen versteht.</p> <p>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</p> | <p>Siehe hierzu den Hinweis „Landwirtschaftliche Emissionen“ unter Ziffer 4.7 der Bebauungsvorschriften.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von zum Ausdruck. | Beschlussvorschlag |
|---------|---|---|
| A.16.19 | <p>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.</p> | <p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
| A.16.20 | <p>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, betretungs- und durchlässige Abgrenzung notwendig. Auch im Hinblick auf den Schutz vor Immissionen aus der Landwirtschaft gegenüber den spielenden Kindern oder Spaziergängern.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Grünfläche soll zum Schutz der Kinder und der Senioren entsprechend abgegrenzt werden. Zur Landwirtschaft hin soll eine Heckenpflanzung festgesetzt werden.</p> |
| A.16.21 | <p>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 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</p> | <p>Dies wurde bereits berücksichtigt.</p> <p>Siehe hierzu den Hinweis „Landwirtschaftliche Emissionen“ unter Ziffer 4.7 der Bauvorschriften.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|---------|---|--|
| | die Anwohner, besonders neu hinzugezogene oder zukünftige Anwohner (wie die geplante Seniorenanlage) als Nachbarn der landwirtschaftlichen Nutzflächen. | |
| | <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>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 Entwurfssituation „Dörfliche Hauptstraße“ empfohlen wird.</p> |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Ergänzung der Bausatzung unter der Auflage Emissionen der Landwirtschaft als ortstypisch und charakteristisch zu dulden | <p>Dies wurde bereits berücksichtigt.</p> <p>Siehe hierzu den Hinweis „Landwirtschaftliche Emissionen“ unter Ziffer 4.7 der Bauvorschriften.</p> |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Dichte Abgrenzung durch Heckenbepflanzung und Umzäunung der angelegten 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 | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Grünfläche soll zum Schutz der Kinder und der Senioren entsprechend abgegrenzt werden. Zur Landwirtschaft hin soll eine Heckenpflanzung festgesetzt werden.</p> |
| A.16.22 | <p>Umweltprüfung</p> <p>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.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| A.16.23 | <p>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</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Innerhalb des Planungsgebiets werden auf den öffentlichen Grünflächen Festsetzungen zur Bepflanzung, naturnahen Gestaltung getroffen und Pflege.</p> <p>Südlich vom Plangebiet soll, u. a. zur Einbindung des Planungsgebiets in die freie Landschaft, ein</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|---|--|---|
| | <p>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.</p> | <p>10 m breiter Streifen erworben und ökologisch aufgewertet werden. Dies soll dem Ökokonto der Gemeinde gutgeschrieben werden. Siehe hierzu Ziffer 2.8 der Begründung.</p> |
| A.16.24 | <p>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 der verschiedenen Möglichkeiten abzuwägen.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Belange der Landwirtschaft wurden in die Abwägung eingestellt, siehe hierzu Ziffer 2.7 der Begründung.</p> |
| <p>A.17 Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg (Schreiben vom 15.12.2020)</p> | | |
| A.17.1 | <p>Seit langem kritisiert der Landesnaturschutzverband den Flächenverbrauch in der Region Freiburg. Das ungestüme</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Den Belangen der Landwirtschaft sowie den Be-</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|---|--|---|
| | <p>Wachstum fast aller Orte im Breisgau hat erhebliche Auswirkungen auf die Landschaft und Natur. Diese sind der Verlust an landwirtschaftlichen Flächen, auf denen Nahrungsmittel erzeugt werden, der Verlust an natürlicher Versickerungsfläche (die Dreisamniederung ist eines der größten Grundwasserspeicher der Region), der Verlust an relativ naturnaher Vegetation (s. u.), der Verlust an Klimaausgleichsfläche am Rande der Besiedlung usw.. Angesichts des Klimawandels und des grassierenden Artensterbens wird doch jedem offenbar, dass wir so nicht weiter mit unseren natürlichen Ressourcen umgehen können. Im Großen wie im Kleinen ist eine andere Politik erforderlich!</p> | <p>langen den unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 a aufgezählten Schutzgütern steht die dringende Nachfrage nach Wohnflächen in Stegen gegenüber. Nach Durchführung einer Standortalternativenprüfung und nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird die Inanspruchnahme der Flächen für eine bauliche Entwicklung befürwortet. Siehe hierzu auch die Erläuterungen unter Ziffer 2.1 und 2.7 der Begründung.</p> |
| <p>A.17.2 Alternativen</p> | <p>In der Unterlage ist zwar kurz dargestellt, dass für die Lage des geplanten Baugebietes etliche Alternativen erwogen worden seien. Die Überlegungen hätten jedoch zu der nun vorgestellten Variante geführt. Da die Alternativen in den Unterlagen nicht ausgeführt sind, lässt nicht nachvollziehen, ob die Auswahl auch zu dem aus ökologischen Gründen vorteilhaftesten Gebiet geführt hat. Eine Darstellung der Alternativen ist daher unbedingt wünschenswert, um den Abwägungsprozess nachvollziehen zu können.</p> | <p>Dies wurde bereits berücksichtigt.</p> <p>Die Standortalternativenprüfung wurde unter Ziffer 2.1 der Begründung ausführlich beschrieben:</p> <p><i>Auf der Suche nach geeigneten Flächen für Entwicklung von Bauland hat sich die Gemeinde Stegen 2019 erneut mit mehreren Standorten befasst: drei Bereiche im Anschluss an den Kernort (im Südwesten bzw. im Süden zwischen Stegen und Unterbirken), vier Bereiche in Oberbirken. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit kamen nur drei Bereiche in die nähere Betrachtung: der Stockacker zwischen Stegen und Unterbirken und die zwei Bereiche nordöstlich und südwestlich vom Nadelhof in Oberbirken.</i></p> <p>Die Standorte, die in der näheren Betrachtung gekommen sind, wurden auch entsprechend verortet.</p> |
| <p>A.17.3 Grünland und Graben am Rande des Baugebietes</p> | <p>Das vom Baugebiet betroffene Grünland ist nach den Unterlagen von mittlerer Qualität. Allerdings sei angemerkt, dass Wiesenbestände mit dem Großen Wiesenknopf, selbst wenn sie vergleichsweise intensiv bewirtschaftet werden, eine lokal hohe Bedeutung haben, da sie grundfeuchte, vergleichsweise gut mit Feuchtigkeit versorgte Standorte (gleichzeitig Standort der fluviatilen holozänen Talfüllung) anzeigen. Sie liegen im Nordosten des Baugebietes. In Zeiten des Artensterbens sollte auf gute Blühhorizonte und vergleichsweise artenreiche Grünlandflächen besondere Aufmerksamkeit gelegt und diese nicht zerstört werden.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Grünlandfläche im Nordosten soll weitgehend naturnah erhalten, punktuell mit Landschaftsbäumen bepflanzt und gepflegt werden.</p> <p>Der temporär wasserführende Graben sowie der Rechtenbach mit Gewässerrandstreifen sollen erhalten und in die öffentliche Grünfläche integriert werden. Der parallel zur Grundstücksgrenze verlaufende Gehweg wird auf 2,5 m verschmälert, die verbleibenden 0,5 m werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün/Graben“ festgesetzt, um den Erhalt des Grabens zu sichern.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|--------|--|---|
| | <p>Die Bereiche müssen naturnah erhalten bleiben; Eingriffe in dieses Areal sollten minimiert werden. Wir plädieren für eine standortgerechte, extensive Nutzung. Eine schonend vorgenommene Pflanzung von Bäumen unterstützen wir. Jedoch muss auch eine entsprechende Pflege für die kommenden Jahrzehnte sichergestellt werden.</p> <p>In diesem Bereich liegt auch ein Graben mit naturnahem Bewuchs. Auch er sollte erhalten werden und in das Ausgleichskonzept eingebunden sein.</p> | |
| A.17.4 | <p>Karte der bestehenden Vegetation</p> <p>Der Planung liegt keine Kartierung der bestehenden Vegetationsverhältnisse und Strukturen (z. B. nach LUBW-Biotopschlüssel) und der jeweiligen Biotop- resp. Flächenbewertung bei. Diese ist im Hinblick auf die Beurteilung des Eingriffs und des Ausgleichs unverzichtbar und sollte nachgeliefert werden.</p> | <p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Das Verfahren wird gemäß § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 3 Abs. BauGB aufgestellt. Eine detaillierte Kartierung der vorhandenen Vegetationsbestände sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz mit Ausgleichskonzept sind dabei nicht durchzuführen. Dennoch werden alle Umweltbelange erhoben und in die Abwägung eingestellt.</p> |
| A.17.5 | <p>Wiedehopf</p> <p>In den Untersuchungen zu den Vogelvorkommen ist von einem möglichen Vorkommen des Wiedehopfes die Rede. Das wäre ein interessanter Neufund für das Dreisamtal (nächstes Vorkommen: Kaiserstuhl). Die Umgegend des Nadelhofes könnte durchaus ein geeigneter Wiedehopf-Lebensraum sein. Daher sollte sichergestellt werden, dass durch das Baugebiet die Vogelart nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere zählen dazu z. B. die alten Bäume (Baumhöhlen!), das extensiv genutztes, trockenes Wiesen- und Weideland und Heckenstrukturen.</p> | <p>Dies wurde bereits berücksichtigt.</p> <p>In der artenschutzrechtlichen Prüfung wird im Kapitel 4.1 ausdrücklich gesagt, dass der Wiedehopf im Gebiet nicht nachgewiesen wurde. Die vorkommenden Baumhöhlen weisen eine zu geringe Tiefe auf.</p> |
| A.17.6 | <p>Fledermäuse</p> <p>Bisher scheinen die Fledermäuse, die im Gebiet zu erwarten sind, noch nicht ausreichend untersucht. Es muss sichergestellt werden, dass diese streng geschützten Arten keine Nachteile erleiden.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Es wurde in diesem Zusammenhang das Fledermausspezialisten-Büro FrInaT aus Freiburg mit der Kontrolle der potentiell geeigneten Baumhöhlen vor der Baumfällung beauftragt. Dieses Büro hat ein Gutachten angefertigt, in dem die Anzahl und der Typ sowie der Ort der Aufhängung angegeben werden. Nach diesem Gutachten wurden in 4 Bäumen potentielle Fledermausquartiere festgestellt, wofür ein Ausgleich erbracht werden muss. Als alternatives Quartierangebot wurden bereits 15 Fledermauskästen unterschiedlichen Typs an den Bäumen im Nadelhofareal aufgehängt. Der größte Teil dieser Fledermauskästen befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs und kann auf Bauges-</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------------|--|--|
| | | nehmigungsebene gesichert werden (siehe Ziffer 1.9.7 der Bebauungsvorschriften und Seite 6 des Umweltbeitrags). Der Fledermauskasten außerhalb des Geltungsbereichs soll durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert werden. |
| A.17.7 | Grenze zum Landschaftsschutzgebiet Südlich grenzt das Baugebiet an das Landschaftsschutzgebiet "Dreisamtal" an. Wir sind der Meinung, dass der Übergang zum LSG naturnah gestaltet werden sollte. Das könnte durch die Pflanzung einer Hecke, die als landschaftliche Einrahmung und als Lebensraum dienen könnte, auf öffentlichem Gelände dienen. Privatgelände direkt an das LSG grenzen lassen, halten wir für nachteilig. | Dies wird berücksichtigt. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze soll ein 10 m breiter Streifen außerhalb vom Plangebiet erworben und ökologisch aufgewertet werden. Somit kann die Grenze zwischen Plangebiet und Landschaftsschutzgebiet naturnah gestaltet werden ohne Flächenverlust für die südliche Grundstücksreihe. |
| A.17.7.1 | Insgesamt sieht der LNV-AK Freiburg-Kaiserstuhl das geplante Baugebiet "Nadelhof" in Stegen- Oberbirken kritisch. Die Planung erfordern noch einige ökologische Verbesserungen, planerische Klarstellungen und ein Ausgleichskonzept, um genehmigungsfähig zu werden, wenn sie nicht durch den Flächenverbrauch sowieso grundsätzlich in Frage gestellt werden müssen. | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| A.17.7.2 | Am weiteren Verfahrensverlauf will der LNV-AK Freiburg-Kaiserstuhl beteiligt werden. | Dies wird berücksichtigt. Eine Beteiligung im weiteren Verfahren wird zugesichert. |
| A.17.8 | Der NABU Kirchzarten-Dreisamtal hat eine eigene Stellungnahme zum Baugebiet "Nadelhof" abgegeben. Den Inhalten der Stellungnahme schließt sich der LNV-AK an. | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| A.18 | NABU Gruppe Dreisamtal (Schreiben vom 13.12.2020) | |
| A.18.1 | Auch wenn es sich bei dem Baugebiet um keine Flächen handelt, die für den Naturschutz von nationaler oder europäischer Bedeutung sind, ist dennoch der fortschreitende Flächenverbrauch im gesamten Dreisamtal zunehmend kritischer zu betrachten, vor allem, wenn es um Außenflächen geht. Die immer der Landwirtschaft entzogenen Böden von mittlerer bis hoher Fruchtbarkeit führen einerseits zur immer intensiveren landwirtschaftlichen Nutzung der verbleibenden Flächen oder zur Aufgabe der bäuerlichen Betriebe mangels Flächen, obwohl der Konsum regionaler Produkte im Bioanbau gefördert werden soll. Andererseits | Dies wird zur Kenntnis genommen. Den Belangen der Landwirtschaft sowie den Belangen des Umweltschutzes steht die dringende Nachfrage nach Wohnflächen in Stegen gegenüber. Nach Durchführung einer Standortalternativenprüfung und nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird die Inanspruchnahme der Flächen für eine bauliche Entwicklung befürwortet. Siehe hierzu auch die Erläuterungen unter Ziffer 2.1 und 2.7 der Begründung. |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|--------|---|--|
| | <p>können die versiegelten Böden ihre Funktion als Kohlendioxid- und Wasserspeicher nicht mehr in dem Maße erfüllen, wie es gerade in Zeiten des Klimawandels notwendig wäre. Wir fragen uns wann das Ende der Bautätigkeit für Wohnen und Gewerbe erreicht werden wird und wer das dann entscheidet.</p> <p>Um dem allseits beklagten Artenrückgang entgegenzuwirken (im Dreisamtal: Feldhase, Feldlerche, Rebhuhn, Insekten, Schmetterlinge, Schwalben, Amphibien, Bilche, Fledermäuse etc.) braucht es mehr Schutzgebiete und Biotope sowie deren Vernetzung, z.B. in Form von Feldhecken als Wanderkorridore. Durch die Erweiterung der Siedlungen sind viele Streuobstwiesenbiotope und durch die Landwirtschaft die Hecken und Feuchtwiesen verloren gegangen. Dies setzt sich nun im Bereich des Nadelhofes durch Bautätigkeit fort.</p> | |
| A.18.2 | <p>Um den geplanten Eingriff so gering wie möglich zu gestalten, schlagen wir folgende Maßnahmen vor:</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| A.18.3 | <p>Erhaltung so vieler alter Bäume wie möglich. Die Pflanzung von drei Bäumen pro Verlust eines alten Baumes. Die Pflanzung möglichst vieler Obstbäume, Hochstämme alter Sorten, an den Rändern der neuen Siedlung und im Bereich der Spiel- und Erholungsflächen. Alle neu gepflanzten Bäume müssen dauerhaft gepflegt werden. Bei älteren Ausgleichsmaßnahmen in Stegen waren die Baumanpflanzungen nicht nachhaltig, weil die Bäume durch unsachgemäßes Mulchen mit dem Freischneider an der Rinde verletzt wurden und abstarben. Die Pflanzungen sollten alle im Herbst erfolgen, damit die jungen Bäume wegen der Frühjahrstrockenheit anwachsen können. Vielleicht kann man die Umweltschutzgruppe von Stegen für die Betreuung gewinnen, falls der Bauhof personell dazu nicht in der Lage ist. Der Verlust der Hecke sollte an geeigneter Stelle ersetzt werden. Zusätzlich schlagen wir vor an der südlichen Grenze zum LSG „Zartener Becken“ eine Feldhecke mit Schwarzdorn, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Hasel, Wildrosen, Kornelkirsche etc. anzupflanzen. An den verbleibenden älteren Bäumen müssen ausreichend viele Nisthöhlen für Höhlenbrüter wie Mei-</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>In der Grünfläche im Nordosten des Planungsgebiets ist in den Bauvorschriften die Pflanzung von Landschaftsbäumen vorgesehen. Der Rechtenbach mit Gewässerrandstreifen sowie der temporär wasserführende Graben sollen erhalten und in die öffentliche Grünfläche integriert werden. Der parallel zur östlichen Grundstücksgrenze verlaufende Gehweg wird auf 2,5 m verschmälert, die verbleibenden 0,5 m werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün/Graben“ festgesetzt, um den Erhalt des Grabens zu sichern.</p> <p>Weiterhin soll, u. a. zur Einbindung des Planungsgebiets in die freie Landschaft, entlang der südlichen Gebietsgrenze ein 10 m breiter Streifen erworben, ökologisch aufgewertet und dauerhaft gepflegt werden.</p> <p>Entlang der östlichen Gebietsgrenze ist die Pflanzung einer freiwachsenden Hecke aus heimischen Sträuchern vorgesehen.</p> <p>Als Ausgleichsmaßnahme wurden im Plangebiet bereits Fledermauskästen angebracht. Diese sollen auch auf Bebauungsplanebene gesichert werden. Der Fledermauskasten außerhalb des Geltungsbereichs wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Außerdem wird im Plangebiet west-</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------------|--|--|
| | <p>sen, Stare oder Spechte angebracht und einmal pro Jahr gereinigt werden. Im Bereich des Nadelhofes sollten Fledermauskästen als Quartiers-Ersatz für wegfallende Höhlen und Nischen alter Bäume aufgehängt werden. Im Bereich von Bach und Gräben sollte das Echte Mädesüß und der Blutweiderich als Bienenweide möglichst erhalten oder an anderer Stelle gefördert werden. Im südlichen Planungsgebiet zwischen dem Nadelhof und dem westlichen Rand von Oberbirken befindet sich eine relativ blütenreiche Blühfläche. Diese sollte an anderer Stelle mithilfe von Wiesendruschsaatgut von Frau Stephan aus Ihringen ausgeglichen werden. Auch die zukünftigen Bewohner des neuen Baugebietes könnten durch entsprechende Satzungen an einem gewissen Ausgleich in ihren Gärten beteiligt werden. Schottergärten sollten ausdrücklich verboten werden.</p> <p>Wir begrüßen das Fällen von Bäumen im Beisein eines Fledermausfachmanns und gehen davon aus, dass sämtliche Baumfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen werden.</p> | <p>lich von der Burger Straße und innerhalb der F1-Fläche die Anbringung von Vogelnistkästen als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.</p> |
| A.19 | <p>Gemeinde Kirchzarten (Schreiben vom 26.11.2020)</p> | |
| A.19.1 | <p>Hinsichtlich des Straßenverkehrs nach Burg am Wald weisen wir 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 Schwerlastverkehr während der Bauphase ist eine über andere Straßen verlaufende Zufahrtstraße zu wählen.</p> <p>Wir bitten Sie dies entsprechend in die weitere Planung aufzunehmen und uns weiter am Verfahren zu beteiligen.</p> | <p>Dies wird bei der Entwicklung eines Konzeptes zur Abwicklung des Baustellenverkehrs berücksichtigt.</p> |

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

| | |
|-------------|--|
| B.1 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz (gemeinsames Schreiben vom 11.12.2020) |
| B.2 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst (gemeinsames Schreiben vom 11.12.2020) |
| B.3 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung (gemeinsames Schreiben vom 11.12.2020) |
| B.4 | Regierungspräsidium Freiburg – Abt. Straßenwesen und Verkehr ausgenommen Ref. 46 (Schreiben vom 09.12.2020) |
| B.5 | Regierungspräsidium Freiburg – FB 83 Waldpolitik und Körperschaftsdirektion (Schreiben vom 14.12.2020) – Keine weitere Beteiligung |
| B.6 | Unitymedia BW GmbH (Vodafone) (Schreiben vom 24.11.2020) |
| B.7 | Gemeinde Glottertal (Schreiben vom 13.11.2020) |
| B.8 | Regierungspräsidium Freiburg Ref. 21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen |
| B.9 | Regierungspräsidium – Ref 53.1 Gewässer I. Ordnung, Hochwasserschutz, Planung und Bau |
| B.10 | Regierungspräsidium – Ref 52 Gewässer und Boden |
| B.11 | Regierungspräsidium – Abt. 3 Landwirtschaft, Ländlicher Raum, Veterinär- und Lebensmittelwesen |
| B.12 | Deutsche Telekom Technik GmbH |
| B.13 | Gemeinde St. Peter |
| B.14 | Gemeinde Buchenbach |

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|---------|--|---|
| C.1 | Bürger/-in 1 (Schreiben vom 16.12.2020) | |
| C.1.1 | <p>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</p> <p><u>Schaffung von Wohnraum, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung</u></p> <p>An einer transparenten und plausiblen Ermittlung des Wohnraumbedarfs für die ortsansässige Bevölkerung fehlt es vollkommen. Die zitierte Flächenbedarfsermittlung von 2016 wird nicht dokumentiert, wobei als Grund eine nicht quantifizierte überdurchschnittliche Belegungsdichte lediglich behauptet wird. Anekdotische Mitteilungen über „regelmäßige Anfragen von Bauinteressenten“ reichen zur Begründung des Bedarfs nicht aus und begründen insbesondere nicht plausibel die Behauptung einer „sehr großen, konkreten Nachfrage von Wohnbauplätzen“.</p> <p>Insbesondere findet sich keine Aussage über den Anteil an Einwohnern Stegens auf der –nirgends dokumentierten- Interessentenliste, von der auch unklar ist, wann sie zuletzt auf Aktualität überprüft wurde. Eine kumulierte Interessentenliste, die im Laufe von Jahren eingegangene Anfrage als nach wie vor gegeben annimmt, wäre zur Begründung eines aktuellen Bedarfs offensichtlich sinnlos. Es fehlt auch eine Aussage über die Zahl der Stegener Interessenten, die ein EFH/DDH bauen wollen und denen, die eine Miet- oder Eigentumswohnung in einem mehrgeschossigen Wohngebäude suchen. Wie die Spezifikation „insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung“ gesichert werden soll, wird nicht konkretisiert. Durch das Vorhaben wird daher ein freies Wohnraumangebot geschaffen, das mit der Maßgabe der Bautätigkeit nur für die Eigenentwicklung, der Stegen unterliegt, unvereinbar ist. Wegen der unbestreitbar großen Nachfrage nach Wohnraum in der Umgebung Freiburgs wird ein solches freies Angebot sicher nachgefragt werden. Dies ist aber gerade nicht im Sinne der Eigenentwicklung.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die von der Gemeinde geführte Interessentenliste ist ohne Gewähr und kann auch aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht anders als in einer allgemeinen Form in den Bebauungsplanunterlagen Berücksichtigung finden.</p> <p>Die Gemeinde wird als Eigentümerin der Grundstücke im Vergabeverfahren die Vergabekriterien bestimmen können. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> |
| C.1.1.1 | <p><u>Sicherung der geordneten, ortsbaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung</u></p> | <p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Anhand eines 3D-Modells hat man sich im Frühjahr 2021 erneut mit den Festsetzungen zur Gebäude-</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------|---|---|
| | <p>Die geplante Bebauung kontrastiert objektiv sehr stark mit der baulichen Umgebung, berücksichtigt diese gerade nicht und erfüllt damit nicht das angegebene Ziel. Ihr Charakter ist, insbesondere nach den letzten Änderungen in der GR-Sitzung vom 19.10.2020 gerade nicht dörflich angepasst (s. dazu unten auch „Begründung und Standortwahl“) sondern vorstädtisch.</p> <p><u>Harmonische Arrondierung des südöstlichen Ortsrands</u></p> <p>Die im BP erlaubten Dachformen und Gebäudehöhen, gerade auch an den neuen Ortsrändern, stehen mit einer harmonischen Arrondierung nicht im Einklang.</p> <p><u>Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung.</u></p> <p>Das Ziel einer Ortsbildgerechten Neubebauung wird im BP gerade nicht verwirklicht. Das gilt für die Dachformen und Gebäudehöhen sowie die Dichte der Bebauung (s. dazu auch §).</p> <p>Damit werden von 6 genannten 4 offensichtlich verfehlt. Die Tatsachen sind objektiv feststellbar, und – auch hinsichtlich der baulichen Gestaltung- nicht bloße subjektive Geschmacksfragen. Der BP ist insofern in sich widersprüchlich und allein deshalb angreifbar.</p> <p>Der BP steht zugegebenermaßen nicht im Einklang mit dem geltenden FNP (1.4) die beabsichtigte Berichtigung des FNP hat hier jedoch wegen der fehlerhaften Flächenbedarfsermittlung keine tragfähige Grundlage. (s.o.)</p> | <p>höhe und zu den Dachneigungen und -formen unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung auseinandergesetzt. Daraufhin hat man in den Randbereichen (südlichste Reihe des Plangebiets, WA3-Flächen) sowie in dem Übergangsbereich zwischen Plangebiet und Bestand (Hausreihe westlich vom Kindergarten) nur steil geneigte Dachformen zugelassen. Zum einen soll dadurch der bestehenden Dachlandschaft in Oberbirken Rechnung getragen werden, zum anderen sollen aber im Plangebiet, nach wie vor, auch moderne Dachformen zulässig sein, um den einzelnen Bauherren gewisse Freiheiten in der Gestaltung ihrer Gebäude einzuräumen.</p> <p>Die Ausführungen in der Begründung zur Bedarfsermittlung und zur FNP-Berichtigung werden von den Behörden mitgetragen.</p> |
| C.1.2 | <p>Verkehr</p> <p>Die verkehrliche Erschließung über die engen Straßen, die nicht überall erweitert werden können, ist unbestritten problematisch. Bei jetzt 68 Wohneinheiten zu denen nun noch ein erhöhter Anteil Geschosswohnungsbau, der Kindergarten sowie Seniorenbetreuung mit entsprechendem Bring- und Hol- sowie Personal- und Besucherverkehrsaufkommen ist das bestehende Verkehrsgutachten keine verlässliche Grundlage mehr. Eine ergebnisoffene (!) Überprüfung der verkehrlichen Situation ist daher notwendig.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Für die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes wird das Verkehrsgutachten aktualisiert; die hinzugekommenen Nutzungen werden dabei berücksichtigt.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------|--|---|
| C.1.3 | <p>Begründung der Standortwahl</p> <p>Bereits bei der Abwägung, ob das Nadelhof-Areal oder die Festwiese für eine Neubebauung erschlossen werden sollte, wurde durch das Planungsbüro betont, dass in Oberbirken eine „dörflich angepasste“ Bebauung anzustreben sei, die sich am Bestand orientiert. Nur unter dieser Voraussetzung wurde dem Standort Nadelhof Vorrang vor der Alternative Stockacker gegeben, wo auch städtisch verdichtete Bebauung möglich sei.</p> <p>Unter dieser Maßgabe -und vor allem mit diesem Ergebnis- wurde auch der Bürgerworkshop durchgeführt — und auch hier wurde der Wunsch nach einer dörflichen, vom Erscheinungsbild her zurückgenommenen und in die Landschaft eingefügte Bebauung sehr deutlich: Zu den Vorschlägen Zur Gestaltung zählten „begrünte Fassaden“, „keine Steingärten“ und vor allem: keine Flachdächer. Während der erste städtebauliche Entwurf diese Vorgaben noch umsetzt, ist davon im aktuellen Bebauungsplan leider nichts mehr zu finden. Es sind nun im gesamten Baugebiet Flachdächer erlaubt, die in Kombination mit den erlaubten Gebäudehöhen ganzflächige Fassaden von 11 Metern Höhe erzeugen würden. Eine Bebauung dieser Art und Wuchtigkeit findet sich im gesamten Oberbirkener Bestand nicht - weder von dörflicher noch von an das bisherige Erscheinungsbild angepasster Bebauung kann also mehr die Rede sein.(S. das umfangreiche Bildmaterial in den Einwendungen von Bürger/-in 23)</p> <p>Oberbirken ist ein kleiner Weiler mit ausgesprochen dörflichem Charakter. Für die Bewohner - und, wie der Bürgerworkshop zeigte, auch für die am Zuzug Interessierten, die dort stark vertreten waren - ist es von großer Bedeutung, dieses Erscheinungsbild zu schützen.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Standortalternativenprüfung hat man sich mit den Vor- und Nachteilen der beiden Flächen auseinandergesetzt. In der Abwägung war die Tatsache von Bedeutung, dass der Nadelhof eine Ortsarrondierung darstellt und sich gut in der Siedlungsstruktur einfügt. Im Falle Stockacker wären auf der einen Seite die historische Trennung zwischen Stegen und Unterbirken sowie der Weiler-Charakter von Unterbirken weggefallen. Auf der anderen Seite hätte eine Ersatzfläche an anderer Stelle für Feste und Veranstaltungen im Freien gefunden werden müssen.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt auf der einen Seite dem bestehenden Erscheinungsbild gerecht zu bleiben, andererseits sollen aber auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine angemessene Dichte realisiert werden können und modernere Dachformen zulässig sein, um den einzelnen Bauherren gewisse Freiheiten in der Gestaltung ihrer Gebäude einzuräumen. In diesem Sinne hat man sich mit der Problematik auch anhand eines 3D-Modells auseinandergesetzt. Im Ergebnis sollen in gewissen Rand- und Übergangsbereichen nur steil geneigte Satteldächer zulässig sein.</p> |
| C.1.4 | <p>Wir fordern daher:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Wohnraum muss schlüssig und transparent nachgewiesen werden. | <p>Dies wurde bereits berücksichtigt.</p> <p>Der Bedarfsermittlung wurde gemäß den geltenden Vorschriften durchgeführt und in den Bebauungsplanunterlagen integriert.</p> |
| | <ul style="list-style-type: none"> • die Bebauung des Nadelhof-Areals sollte sich wie ursprünglich vorgesehen am Bestand orientieren | <p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt auf der einen Seite dem bestehenden Erscheinungsbild gerecht zu</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|--|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> Insbesondere sollten – wie es bisher in ganz Oberbirken der Fall ist – ausschließlich Satteldächer /zweiseitig abgeschrägte Dachformen zugelassen werden. | bleiben, andererseits sollen aber auch modernere Dachformen zulässig sein, um den einzelnen Bauherren gewisse Freiheiten in der Gestaltung ihrer Gebäude einzuräumen. In diesem Sinne hat man sich mit der Problematik auch anhand eines 3D-Modells auseinandergesetzt. Im Ergebnis sollen in gewissen Rand- und Übergangsbereichen nur steil geneigte Satteldächer zulässig sein (südlichste Hausreihe im Plangebiet, WA3, Hausreihe westlich vom Kindergarten). |
| | <ul style="list-style-type: none"> Es sollten keine Gebäude mit drei Vollgeschossen möglich sein. | Dies wird berücksichtigt. Anders als im Bebauungsplanvorentwurf sind im WA2 keine drei Vollgeschosse mehr zulässig, sondern zwei Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben, ein drittes Nichtvollgeschoss wird durch die festgesetzten Gebäudehöhen ermöglicht. |
| | <ul style="list-style-type: none"> Die Gesamtzahl der Wohneinheiten sollte auf die im ersten städtebaulichen Entwurf vorgesehenen 62 Wohneinheiten begrenzt werden. | Dies wird nicht berücksichtigt. Ein städtebaulicher Entwurf kann nur eine mögliche Bebauung darstellen, durch den Bebauungsplan wird aber ein Rahmen gesetzt, der u. U. auch unterschiedliche Bebauungen ermöglicht. Durch die Festsetzung zur höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden sind im Plangebiet 35 Wohnungen (+ 4 Einliegerwohnungen) im WA1, 39 Wohnungen im WA2 und 8 Wohnungen (davon 6 bereits bestehend) im WA3 zulässig. Auf dieser Grundlage hat man das Verkehrsgutachten aktualisiert mit dem Ergebnis, dass bei einer Worst-Case-Betrachtung die zusätzlichen Verkehre trotzdem abwickelbar sind. Deswegen hat sich die Gemeinde in der Abwägung dafür entschieden, die Gelegenheit zu nutzen, um an dieser Stelle eine gewisse Dichte zuzulassen und dadurch dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. |
| C.2 Bürger/-in 2 (Schreiben vom 13.12.2020) | | |
| C.2.1 Verkehrskonzept: <ul style="list-style-type: none"> Das vorliegende Verkehrskonzept ist ungenügend. Es berücksichtigt nicht vollständig die tatsächliche Situation. Begegnungsverkehr von Lastwagen und PKW sind nicht möglich. Während der Bauphase wird dies zu einem Chaos in Oberbirken führen. Der ruhende Verkehr wurde nicht oder nur ungenügend berücksichtigt. Schon jetzt bestehen für Besucher keine öffentlichen Parkierungsflächen innerhalb des gewachsenen Ortskerns von Oberbirken. Aufgrund der engen Straßen ist kein Parkieren innerhalb eines weiten Teils des Gebietes möglich. Wenn Anwohner eine | Dies wird zur Kenntnis genommen. Begegnungen zwischen Lkw und Pkw haben entsprechend dem aktuellen Regelwerk bei geringen Geschwindigkeiten (max. 30 km/h) einen Raumbedarf von 5,00 m. Diese Breite ist nahezu überall in Oberbirken gegeben. An der Stelle im Straßenzug Oberbirken, wo diese Breite unterschritten wird, müssen sich die Fahrzeugführer verständigen und ggf. kurz warten. Für die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes wird das Verkehrsgutachten aktualisiert werden und dann auch Aussagen zur Abwicklung des Baustellenverkehrs enthalten. Für die Abwicklung des Baustellenverkehrs wird es ein eigenes Baustellenverkehrskonzept geben. | |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------|---|--|
| | <p>Feier ausrichten, gibt es keine Möglichkeiten für Besucher zu parken.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Zufahrtsstraßen bieten schon jetzt ein erhebliches Gefahrenpotential, da keine Gehwege und keine Beleuchtung vorhanden sind. Diese Situation birgt erhebliche Risiken, da es keinen Raum für Fußgänger und Radfahrer gibt. Diese Situation wird durch den zunehmenden Verkehr und die geringen Straßenquerschnitte erheblich verschärft Aufgrund der direkten Beziehung der Straße von Stegen nach Oberbirken in Richtung Kirchzarten oder Freiburg (für Radfahrer) und die bestehende Bushaltestelle am Ende der Straße (insbesondere für Fußgänger) wird diese Straße von diesen Gruppen in großem Umfang genutzt Hierfür gibt es keine Erhebung und deshalb ist das Verkehrskonzept ebenfalls ungenügend. | <p>Grundsätzlich denkbare Varianten wurden bereits entwickelt. Die genaue Ausarbeitung eines solchen Konzepts kann erst erfolgen, wenn die Umsetzung der Planungen absehbar ist.</p> <p>Der Stellplatzbedarf der Einwohner ist auf den Grundstücken selbst bereitzustellen. Für Besucherverkehr sieht der Bebauungsplan mehrere, im Seitenraum baulich angelegte Parkstände vor (14 öffentliche Parkplätze). Aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen kann sich die Parkraumbereitstellung jedoch nicht an einem maximalen Bedarf orientieren. Dies würde zu einer Flächeninanspruchnahme führen, die den Großteil der Zeit ungenutzt wäre.</p> <p>Nach Regelwerk sind zwischen Unterbirken und Oberbirken keine gesonderten Radverkehrsanlagen notwendig. Für Radfahrende mit einem höheren Sicherheitsbedürfnis steht als Alternativroute die Schulstraße als Verbindung nach Stegen zur Verfügung.</p> |
| C.2.2 | <p>Ökologie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die ökologischen Auswirkungen des Baugebietes sind nicht - oder nur ungenügend - untersucht. • Bauen ist einer der größten Klimakiller in unserer Zeit und führt zu erheblichen Emissionen. • Es gibt keine Festsetzungen im Bebauungsplan diesem Problem durch Verwendung nachwachsender Rohstoffe zu begegnen. Damit widerspricht der Bebauungsplan offensichtlich den Klimazielen der Gemeinde Stegen. • Eine Verdichtung kann auch nachhaltig und ortsangepasst erfolgen. Neue Wohnformen - wie Wohnhöfe und genossenschaftliches Wohnen sind in diesem Zusammenhang nur ungenügend betrachtet. • Bei der Abwägung des Baugebietes wurde der ökologische Vergleich eines Stegen nahen Baugebietes (Festwiese) mit dem in Oberbirken nur ungenügend geführt. Der zukünftige Verkehr muss längere Wege zurücklegen, fast jeder Einkauf muss mit dem Auto erledigt werden. Die Anbindung an gut ausgebaute Straßen fehlt und es muss zusätzliche Fläche für Parkmöglichkeiten geschaffen werden. • Weiterhin wurde nicht betrachtet, dass das neue Baugebiet unweigerlich zu wei- | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die ökologischen Auswirkungen des Baugebietes wurden gemäß den aktuell geltenden rechtlichen Vorgaben untersucht; dabei wurden auch entsprechende Ausgleichs- oder Minimierungsmaßnahmen definiert und z. T. auch umgesetzt (Aufhängen von Fledermauskästen).</p> <p>Die Verwendung nachwachsender Rohstoffe kann im Bebauungsplan aufgrund mangelnder Rechtsgrundlage nicht festgeschrieben werden. Die Gemeinde kann aber in den Kaufverträgen gemäß ihren Klimazielen solche Bedingungen stellen.</p> <p>Der Bebauungsplan steht Wohnformen wie Wohnhöfe nicht entgegen.</p> <p>Die Vor- und Nachteile der beiden Flächen wurden in die Abwägung eingestellt, man hat sich dabei für die Flächen in Oberbirken entschieden (siehe hierzu die Standortalternativenprüfung unter Ziffer 2.1 der Begründung).</p> <p>Die Entwicklung von Bauland ist immer mit Flächenversiegelungen verbunden. In dem vorliegen-</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|--------------|--|---|
| | <p>teren Ausbauten der Straßen und damit Flächenversiegelungen führt.</p> | <p>den Fall kann auf das bestehende Straßennetz (Burger Straße, Birkenweg) zurückgegriffen werden, der geplante Ausbau kommt auch der bestehenden Siedlungsstruktur zugute. Dadurch kann der Anteil an Versiegelungen minimiert werden. Im Bebauungsplan werden auch weitere Festsetzungen getroffen, um die Versiegelung zu minimieren (z. B. wasserdurchlässige Beläge für Wege-, Hof- und Stellplatzflächen).</p> |
| <p>C.2.3</p> | <p>Ortsbild:</p> <p>Das gewachsene Ortsbild von Oberbirken ist geprägt durch Gebäude mit Satteldächern und einigen Höfen mit Krüppel- oder Walmdach. Insgesamt ist die bestehende Bebauung (außer den Teilen der letzten Erweiterung) landschaftsangepasst und verträglich ausgestaltet. Der Bebauungsplanentwurf verlässt deutlich diese Struktur und konterkariert sie durch seine Massivität und Hausgestaltungsformen. Es gibt Wohngebiete, die einerseits eine Verdichtung darstellen, andererseits durch die Baugestaltung aber angepasst und nachhaltig sind. Der Bebauungsplan greift solche guten Beispiele nicht auf und orientiert sich an althergekommenen Planungen, die inzwischen immer mehr Kritik ernten. Modernität ist regional angepasst und landschaftskonform - auch mit hoher Verdichtung - möglich, wenn die richtigen Materialien zum Einsatz kommen. All diese modernen Konzepte haben keinen Eingang in den Bebauungsplanentwurf gefunden.</p> | <p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt auf der einen Seite dem bestehenden Erscheinungsbild gerecht zu bleiben, andererseits sollen aber auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine angemessene Dichte realisiert werden können und modernere Dachformen zulässig sein, um den einzelnen Bauherren gewisse Freiheiten in der Gestaltung ihrer Gebäude einzuräumen. In diesem Sinne hat man sich mit der Problematik auch anhand eines 3D-Modells auseinandergesetzt. Im Ergebnis sollen in gewissen Rand- und Übergangsbereichen nur steil geneigte Satteldächer zulässig sein.</p> |
| <p>C.2.4</p> | <p>Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Auswirkungen des neuen Baugebietes auf den kommunalen Haushalt sind nur ungenügend oder gar nicht beleuchtet worden. • Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt soziale Belange des Wohnens (die in unserer Region immer wichtiger werden) nur ungenügend. • Ungeklärt ist ob Bürger teilweise enteignet werden sollen oder infolge müssen, um geeignete Straßenquerschnitte herzustellen. | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planungs- und Erschließungskosten werden von der Gemeinde getragen, sollen aber durch die Grundstücksverkäufe refinanziert werden. Siehe hierzu Ziffer 7 der Begründung.</p> <p>Die sozialen Belange des Wohnens sind nicht direkt Gegenstand des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan schafft aber den Rahmen für die Herstellung vom bezahlbaren Wohnraum. So sind z. B. kleine Grundstückszuschnitte geplant. Für den Geschosswohnungsbau ist die Bereitstellung der notwendigen Stellplätze sowohl unterirdisch (Tiefgaragen) als auch oberirdisch möglich.</p> <p>Die Durchführung der geplanten Maßnahmen ist nicht mit einer Enteignung verbunden. Die betroffenen Flächen befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde oder sie sollen und können angekauft werden.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|---------|---|--|
| C.2.5 | <p>Im Übrigen schließen wir uns den beiliegenden Ausführungen an, die von mehreren Bürgern in Oberbirken unterschrieben wurden.(s. ff)</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| C.2.5.1 | <p><u>Zu „Schaffung von Wohnraum, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung“</u></p> <p>Zahlreiche Stegener hoffen und warten auf ein Grundstück für den Bau eines Ein- oder Zweifamilienhauses. Nur wenige werden zum Zuge kommen. WARUM?</p> <p>Große Teilstücke des zur Verfügung stehenden Geländes sind vorgesehen zur Bebauung durch Investoren. Warum sollen diese die Filetstücke erhalten, während Stegener Bürger leer ausgehen? Investoren haben kein Interesse daran, bezahlbaren Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, wie gerne argumentiert wird. Ihr Ziel ist es, Profit zu machen.</p> <p>Bezahlbarer Wohnraum wird dort frei, wo die Einheimischen ausziehen, die einen Bauplatz erhalten. Sie werden ihr Eigenheim errichten und darin vielleicht eine weitere Wohnung, die sie vermieten.</p> <p>Das ergibt einen doppelten Effekt.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die Herstellung eines vielfältigen Angebots in Form von Einfamilienhäusern oder Geschosswohnungsbau. Die späteren Vergabekriterien sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans, können und sollen aber von der Gemeinde bei der Veräußerung der Grundstücke festgeschrieben werden.</p> |
| C.2.5.2 | <p><u>Zu „Sicherung einer geordneten, ortsbaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung“</u></p> <p>Mit der jetzt geplanten Bebauung ist das eine Mär:</p> <p>Als Fortsetzung der vorhandenen Bebauung mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, sollen - nach Süden zu! - Blöcke entstehen, die das Gelände durch ihre Massigkeit abriegeln würden. Besonders die Höhe der geplanten Gebäude von über 10 Meter und die sich daraus ergebenden Dachformen: Flach- bzw. Pultdächer passen in keiner Weise zur vorhandenen baulichen Umgebung. Dagegen erheben wir EINSPRUCH!</p> <p><u>Zu" Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung"</u></p> <p>Das bedeutet: Was im Baugebiet „Nadelhof“ durchgeht, wird als Beispiel gelten für weitere später erfolgende Bebauung in Oberbirken und ganz Stegen.</p> <p>Wehret den Anfängen! Stegen soll nicht zur Vorstadt von Freiburg werden! Wir</p> | <p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt auf der einen Seite dem bestehenden Erscheinungsbild gerecht zu bleiben, andererseits sollen aber auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine angemessene Dichte realisiert werden können und modernere Dachformen zulässig sein, um den einzelnen Bauherren gewisse Freiheiten in der Gestaltung ihrer Gebäude einzuräumen. In diesem Sinne hat man sich mit der Problematik auch anhand eines 3D-Modells auseinandergesetzt. Im Ergebnis sollen in gewissen Rand- und Übergangsbereichen nur steil geneigte Satteldächer zulässig sein.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------|--|--|
| | wollen keine städtische Bebauung mit Wohnblocks. Oberbirken soll seinen ländlichen Charakter bewahren. | |
| C.2.6 | Wir hoffen, dass unsere Bedenken und Einsprüche zum Nachdenken anregen und beachtet werden. Die Wohnqualität in Oberbirken, und auch in der ganzen Gemeinde Stegen, ist uns ein wichtiges Anliegen zum Wohl seiner jetzigen und späteren Bewohner. | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| | Anlage Bebilderung (siehe C.32 Blätter 1-4 und 11) | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| C.3 | Bürger/-in 3 (Schreiben vom 15.12.2020) | |
| C.3.1 | <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum geplanten Baugebiet „Nadelhof1“ fordern wir Sie zur Klärung und Begründung einiger Sachverhalte und Fragen auf. Der im Mitteilungsblatt vom 05.11.20 veröffentlichte Bebauungsplanentwurf hat unseres Erachtens nur noch wenig mit dem städtebaulichen Entwurf vom 27.07.2020 zu tun und ignoriert im Wesentlichen die Ergebnisse des aufwändig durchgeführten Bürgerworkshops vom 16.10.2019.</p> <p>Im Bürgerworkshop und in allen Planungsstadien war von einer an die dörfliche Baustruktur angepassten Planung die Rede, die sich an der vorhandenen Bebauung orientieren und einen harmonischen Übergang zur umgebenden Landschaft herstellen sollte. Bei dem vorliegenden Planentwurf zur Bebauung wird aber überdeutlich, dass sich die geplanten Bauformen weder in Höhe noch in der Dachform an den angrenzenden Gebäuden orientieren.</p> | <p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt auf der einen Seite dem bestehenden Erscheinungsbild gerecht zu bleiben, andererseits sollen aber auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine angemessene Dichte realisiert werden können und modernere Dachformen zulässig sein, um den einzelnen Bauherren gewisse Freiheiten in der Gestaltung ihrer Gebäude einzuräumen. In diesem Sinne hat man sich mit der Problematik auch anhand eines 3D-Modells auseinandergesetzt. Im Ergebnis sollen in gewissen Rand- und Übergangsbereichen nur steil geneigte Satteldächer zulässig sein.</p> <p>Der Aussage, dass die aktuelle Planung die Ergebnisse des Bürgerworkshops ignoriere, wird widersprochen. Es wurde sich sehr intensiv mit den unterschiedlichen Wünschen auseinandergesetzt und ein Kompromiss zwischen angemessener Dichte, Flexibilität und angepasster Siedlungsstruktur gefunden.</p> |
| C.3.2 | Zudem ignoriert der neue Bebauungsplanentwurf in starkem Maße das zu erwartende Verkehrsaufkommen in Oberbirken und grundlegend in Unterbirken. Deswegen ist die Darlegung einer verkehrlichen Planung, die den Zuwachs an Wohneinheiten (über 68) und das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch den geplanten Kindergarten und das Seniorenheim berücksichtigt, zwingend erforderlich und durch ein neues, unabhängiges Verkehrsgutachten zu belegen. | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Für die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes wird das Verkehrsgutachten aktualisiert und dann auch die hinzugekommenen Nutzungen (Kindergarten, Seniorenwohngruppe, aktuelle Anzahl der möglichen Wohneinheiten) berücksichtigen.</p> |
| C.3.3 | Baugebiet Nadelhof: Bisher legen Sie keine konkreten Berechnungen zur Wirtschaftlichkeit des | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Berechnungen zur Wirtschaftlichkeit des Projektes sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------|--|---|
| | <p>Projekt „Nadelhof“ vor. Hieraus ergeben sich folgende Fragen und Einwände:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wie garantieren Sie die Wirtschaftlichkeit des Projektes? • Wann wird die Berechnung erfolgen und wann /wo wird diese für die Bürgerinnen einzusehen sein? • Über welche Preisspanne pro umbauten Kubikmeter sprechen Sie, wenn Sie von „bezahlbarem“ Wohnraum für Familien und Senioren sprechen? Es ist hier zu erwarten, dass der Wohnraum für die meisten Einheimischen (auf deren Bedarf sich ein neues Baugebiet beziehen muss) nicht bezahlbar sein wird. • Solange Sie nicht zumindest eine Preisspanne konkretisieren bleibt auch das Anführen oder Registrieren von „Interessenten“ obsolet. • In wie weit plant die Gemeinde, anfallende Erschließungskosten auf die jetzigen Anwohner umzulegen. Es ist nicht akzeptabel, dass Kosten, die durch den „Nadelhof“ entstehen von den Altanwohnern getragen werden. Hier fordern wir Sie auf, eine verlässliche Berechnung vorzulegen. • Der Bedarf für die Anzahl der Wohnungen im geplanten Baugebiet „Nadelhof“ ist nicht gerechtfertigt. Die vorgestellten Zahlen von Frau Burg sind von 2017, Tendenz fallend. Außerdem entstehen im Begegnungshaus ebenfalls Wohnungen, die in die Bedarfsanalyse miteinfließen müssen. | <p>Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Erschließungskosten auf die neu entstehenden Grundstücke umzulegen, so dass für die Altanwohner keine Kosten entstehen. Die Erschließungskosten sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans, deswegen soll die Frage unabhängig vom Bebauungsplanverfahren geklärt werden.</p> <p>Die Bedarfsberechnung entspricht den aktuell geltenden Vorschriften und wird von den Behörden mitgetragen.</p> |
| C.3.4 | <p>Kindergarten:</p> <p>Sie haben zu diesem Thema keine unabhängigen Gutachten vorgelegt, welche die Notwendigkeit dieser Einrichtung rechtfertigen, noch haben Sie eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vorgelegt. Daher entstehen folgende Fragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wie viele Kindergartenplätze sind geplant? Auf welcher Grundlage berechnen Sie in einer für die Bürgerinnen nachvollziehbaren Weise die Bedarfe für Stegen und somit die Anzahl der Plätze? • Handelt es sich um eine Halbtags- oder Ganztagsbetreuung? • Ist der Kindergarten auch für Kinder aus Burg am Wald, Buchenbach, Ibental usw. | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Angedacht ist ein Kindergarten mit ca. 40 Plätzen (U3- und Ü3-Gruppen). Dieser soll in erster Reihe den Bedarf aus Oberbirken decken.</p> <p>Für die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes wird das Verkehrsgutachten aktualisiert und dann auch die hinzugekommenen Nutzungen (Kindergarten, Seniorenwohngruppe) berücksichtigt.</p> <p>Die sonstigen Fragen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans und sollen im weiteren Verfahren von der Gemeinde geklärt und abgearbeitet werden.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|---|---|--------------------|
| | <p>offen oder planen Sie ihn für diese Gemeinden zu öffnen, falls eine wirtschaftliche Auslastung mit Kindern aus Stegen nicht gewährleistet ist?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wie haben Sie die Wirtschaftlichkeit des Kindergartens berechnet? Welche Kosten verursacht der Bau des Kindergartens? Wie hoch sind die Unterhaltskosten? Wer trägt diese Kosten mittel- und langfristig? • Durch welche Maßnahmen regeln und kontrollieren Sie, dass der zusätzliche Bring- und Holverkehr reibungslos ablaufen kann. Dies ist im Verkehrsgutachten nicht berücksichtigt. | |
| <p>C.3.5 Seniorenheim (Demenzgruppe)</p> <p>Sie haben zu diesem Thema keine unabhängigen Gutachten vorgelegt, welche die Notwendigkeit dieser Einrichtung rechtfertigen, noch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vorgelegt. Daher entstehen folgende Fragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auf welcher Grundlage haben Sie sich für die Planung dieser Einrichtung entschieden? • Wer ist die definierte Zielgruppe für diese Einrichtung? • Woran lässt sich, für Bürgerinnen nachvollziehbar, der Bedarf für Stegen und für diese Zielgruppe erkennen und berechnen? • Sind an der Initiierung und der Planung des Projekts unabhängigen Experten beteiligt? • Sind in diesem Gebäude ebenfalls nicht dem eigentlichen Zweck dienende Flächen und Wohnungen eingeplant, z.B. für Mitarbeiter, zur Vermietung o.ä.? • Durch welche Maßnahmen regeln und kontrollieren Sie, dass der zusätzliche (Besuchs-, Liefer-, u.ä.) Verkehr reibungslos ablaufen kann. Dies ist im Verkehrsgutachten ebenfalls nicht berücksichtigt. | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan ermöglicht die Unterbringung einer Seniorenbetreuungseinrichtung, schreibt diese aber nicht zwingend vor.</p> <p>Die Fragen zum Bedarf, zu der Wirtschaftlichkeit usw. sind außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu klären.</p> <p>Das Verkehrsgutachten wird gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan aktualisiert und wird den Unterlagen angehängt.</p> | |
| <p>C.3.6 Verkehrssituation</p> <p>Am wenigsten überdacht wurde und wird durch den Bebauungsentwurf in verstärktem Maße die Verkehrssituation in Oberbirken und in maßgebender Weise in Unterbirken:</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sicherlich ist die verkehrliche Erschließung des Vorhabens aufgrund der vorhandenen Struktur nicht einfach und es sind bereits im Bestand einige verkehrliche Defizite vorhanden.</p> <p>Im Vergleich zu sonstigen Gebieten im Einzugsbe-</p> | |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|----------------|---|--|
| | <p><u>Die Straßen in Oberbirken</u></p> <p>Die Straßen in Oberbirken sind und bleiben für das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu eng und unübersichtlich.</p> | <p>reich einer Stadtregion ist Oberbirken aber gering belastet, was in der Bewertung der absoluten Belastung berücksichtigt werden muss.</p> <p>Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde dargestellt, dass sich infolge der Nutzungen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, Erhöhungen des Kfz-Verkehrs einstellen. Insgesamt bleiben die absoluten Zahlen auf einem weiterhin niedrigen Niveau. Auch die Verkehrssituation und -abwicklung bleibt in den für Wohngebiete typischen Bereichen, wie sich an Vergleichen mit den Richtlinien und Regelwerken gezeigt hat.</p> |
| <p>C.3.6.1</p> | <p><u>Die Straße von Oberbirken bis zum Orts-schild Unterbirken</u></p> <p>Die Straße von Oberbirken Richtung Unterbirken birgt heute schon für ein erhöhtes Unfallrisiko: Die Straße wird aufgrund ihrer Enge bei Gegenverkehr mit PKW schon bis zum äußersten Straßenrand genutzt, bei Gegenverkehr mit LKW oder landwirtschaftlichen Maschinen ist das Verlassen der geteerten Fahrbahn notwendig.</p> <p>Seit einigen Jahren findet, eine große Zunahme des individuellen Verkehrs mit Rad, Skateboard, Pferdekutschen, geführten Pferden, Roll-Ski und anderen Fortbewegungsmitteln statt. Ein Einhalten des gesetzlich festgelegten Mindestabstands seitens der Autofahrer (z.B. 2m Abstand zu Fahrradfahrern) ist hier nicht zu realisieren. Auch die vermehrte Nutzung der Straße durch Fußgänger steigert das Unfallrisiko. Wer die Straße täglich nutzt, hat schon des Öfteren diesbezüglich grenzwertige Situationen erlebt, bei denen das Glück, nicht durch einen Unfall verletzt zu werden, überwog.</p> <p>Eine weitere Zunahme des Verkehrsaufkommens ist mit der bestehenden Straßenführung nicht zu verantworten. Ein zwingend notwendiger Rad- und Fußweg wird nicht realisiert werden können, da ein dafür notwendiger durchgehender Seitenstreifen durch die Landwirte nicht freigegeben wird.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist unstrittig, dass die etwa 400 m lange Gemeindeverbindungsstraße zwischen Unterbirken und Oberbirken einen hohen Stellenwert auch für den Freizeitverkehr hat. Die Spitzen im Freizeitverkehr überlagern sich jedoch nicht mit denen des Bewohnerverkehrs, so dass von einer verträglichen Abwicklung auch bei Verwirklichung des Baugebietes Nadelhof ausgegangen wird.</p> |
| <p>C.3.6.2</p> | <p><u>Der Straßenabschnitt in Unterbirken bis zur Stegener Straße</u></p> <p>Ab dem Ortsschild in Unterbirken von Oberbirken kommend bis zur Stegener („Haupt“-) Straße ist die Situation gänzlich problematisch: Als Verkehrsteilnehmer kann man - von Oberbirken kom-</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die Engstelle am Ortseingang Unterbirken wurden mehrere Vorschläge zur Verbesserung des Verkehrsablaufs erarbeitet. Für alle Vorschläge wurden Schleppkurvenprüfungen und Überprüfungen der Sichtverhältnisse durchgeführt. Die spätere Umsetzung hängt auch von der Flächenverfügbar-</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-----|---|--|
| | <p>mend - in Höhe des Ortsschildes nicht sehen, wenn Gegenverkehr kommt. Da hilft auch eine geplante Verkehrsbucht nicht weiter. Man müsste in der Verkehrsbucht anhalten, aussteigen und nach vorne um die Kurve laufen, um zu sehen, ob Gegenverkehr kommt. Beim Zurücklaufen zum Auto ist dann schon ein nachfolgendes Auto in der Warteschlange. In der Zwischenzeit kann auch schon wieder Gegenverkehr sein.</p> <p>Die Straße in Unterbirken ist bis zur Stegener Straße nur bedingt für Gegenverkehr geeignet. Zwei PKWs kommen bei langsamer Fahrweise aneinander vorbei. Da hier aber oft schnell gefahren wird, wird häufig der Gehweg (äußerst) verkehrswidrig als Ausweichstraße genutzt. Bei Gegenverkehr mit breiteren Fahrzeugen wie Traktoren und LKWs kann man aneinander nicht vorbeikommen, ohne den Gehweg als erweiterte Straße zu nutzen. Anhand der Spurrillen auf dem Gehweg und gegenüber auf dem Grünstreifen ist dies mittlerweile auch offensichtlich. Dass es hier noch keine Schwerverletzte (geschweige denn Tote) gab, grenzt an ein Wunder. Oft wird in ebenso verkehrswidriger Weise auch der Gehweg zum Parken benutzt, sodass Fußgänger auf die Straße ausweichen müssen.</p> <p>Eine Tempo 30 - Zone ist im Bereich Unterbirken schon längst überfällig. Zudem muss bei weiterer Verkehrszunahme der Verkehrsfluss eingeschränkt werden (Poller) und der Gehweg zwingend durch eine Sicherheitsmaßnahme (z.B. Höherlegen des Bordsteins oder durch eine Absperrung zur Straße hin) vor Autoverkehr geschützt werden.</p> <p>Grundlegend braucht es ein neues, unabhängiges Verkehrsgutachten eines anderen Verkehrsbüros, in dem auch der Besucherverkehr eines etwaigen Seniorenheims und Kindergartens mit einbezogen wird. Das erste Gutachten hat zu viele Schwächen und nicht nachvollziehbare Ergebnisse hervorgebracht. Das in dem bisherigen Verkehrsgutachten angegebene Verkehrsaufkommen reicht bei weitem nicht zu einer realistischen Einschätzung der zukünftigen Lage aus.</p> | <p>keit ab.</p> <p>Die Fahrbahn des Straßenzuges Unterbirken ist nahezu auf ganzer Länge 5,0 m breit. Damit sind Begegnungen zwischen Lkw und Pkw möglich. Ein kurzer Abschnitt zu Beginn des Straßenzuges ist etwa 4,75 m breit ausgebaut. Wegen der guten Sichtverhältnisse sind Begegnungen an dieser Stelle, ggf. mit kurzem Warten und Aneinandervorbeilassen, gut möglich.</p> <p>Das Verkehrsgutachten wird aktualisiert und den Bebauungsplanunterlagen angehängt.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|--|--|--|
| | <p>völkerungsentwicklung sind von 2017, Tendenz fallend. In der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 27.07.20 sprechen Sie von 62 Wohneinheiten zzgl. Demenzgruppe und Kindergarten, in der Sitzung vom 19.10.20 dann bereits von 68 Wohneinheiten. Die Beschlüsse, die Sie dort getroffen haben sowie der nun vorliegende Bebauungsplanentwurf ermöglichen nun deutlich über 70 Wohneinheiten. Wie rechtfertigt sich diese Progredienz in diesem kurzen Zeitraum?</p> <p>Im noch zu bauenden Begegnungshaus ebenfalls unseres Wissens über 20 Wohnungen zur Vermietung durch den Investor. In wie fern haben Sie diese Wohnungen auch bei der Bedarfsanalyse für das Baugebiet Nadelhof berücksichtigt?</p> <p>Die in Ihrer Begründung vom 19.10.20 aufgeführten „Interessenten“ reichen aus unserer Sicht nicht aus, von einem konkreten Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu sprechen oder seriös einen Bedarf zu argumentieren. Hier möchten wir Sie auffordern, den Bedarf in einer objektiven Form darzulegen.</p> | <p>wohnungen) im WA1, 39 Wohnungen im WA2 und 8 Wohnungen (davon 6 bereits bestehend) im WA3 zulässig. Auf dieser Grundlage hat man das Verkehrsgutachten aktualisiert mit dem Ergebnis, dass bei einer Worst-Case-Betrachtung die zusätzlichen Verkehre trotzdem abwickelbar sind. Deswegen hat sich die Gemeinde in der Abwägung dafür entschieden, die Gelegenheit zu nutzen, um an dieser Stelle eine gewisse Dichte zuzulassen und dadurch dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.</p> <p>Die in der Begründung unter Ziffer 1.5 aufgeführte Bedarfsberechnung entspricht den aktuell geltenden Vorschriften und wird von den Behörden mitgetragen.</p> |
| <p>C.4.2</p> <p>Ihr Ziel, Schaffung von Wohnraum insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung (Ihre Begründung, Seite 2).</p> <p>Trotz dieses erklärten Ziels und entgegen Ihrer ursprünglichen Aussage, die beiden Bauabschnitte nacheinander zu erschließen, planen Sie nun, das Baugebiet als Ganzes zu erschließen. Diese Vorgehensweise ist bezogen auf das Ziel unlogisch, da der Bedarf in Stegen sich über mehrere Jahre abbildet und somit eine schrittweise Erschließung und Bebauung, also „tatsächlich orientiert am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung“, sinnvoll erscheint. Das momentan geplante Vorgehen ist daher nicht zielführend und macht es Familien, die erst später Bedarf hätten, unmöglich hier zu bauen. Wir möchten Sie daher bitten darzulegen, weshalb Sie sich inzwischen gegen eine progressive Erschließung der beiden Teile entschieden haben.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bildung von Bauabschnitten ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans und soll unabhängig vom Bebauungsplanverfahren auch im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit entschieden werden.</p> | |
| <p>C.4.3</p> <p>Kindergarten:</p> <p>Auch wenn die Zahlen, die Sie in der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Angedacht ist ein Kindergarten mit ca. 40 Plätzen (U3- und Ü3-Gruppen). Dieser soll in erster Reihe</p> | |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|--------------|--|--|
| | <p>27.07.2020 eine gewisse Notwendigkeit an Kindergartenplätzen erkennen lassen, so bilden sie doch keine ausreichende Grundlage für die Bedarfsberechnung des geplanten Kindergartens im Baugebiet Nadelhof. Hier fehlt es u.E. an unabhängigen Gutachten, welche zum einen die Notwendigkeit dieser Einrichtung rechtfertigen, zum anderen eine mittel- und langfristige Wirtschaftlichkeitsberechnung darstellen. Daher folgende Fragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wie viele Kindergartenplätze sind geplant? • Handelt es sich um eine Halbtags- oder Ganztagsbetreuung? • Auf welcher Grundlage berechnen Sie die Bedarfe für Stegen und somit die Anzahl der Plätze in einer für die Bürgerinnen nachvollziehbaren Weise? • Ist der Kindergarten auch für Kinder aus Burg am Wald, Buchenbach, Ibental usw. offen oder planen Sie ihn für diese Gemeinden zu öffnen, falls eine wirtschaftliche Auslastung mit Kindern aus Stegen über die kommenden Jahre nicht gewährleistet ist? • Wie haben Sie die Wirtschaftlichkeit des Kindergartens berechnet? Welche Kosten verursacht der Bau des Kindergartens? Wie hoch sind die Unterhaltskosten? Wer trägt diese mittel- und langfristig? • Durch welche Maßnahmen regeln und kontrollieren Sie, dass der zusätzliche Bring- und Holverkehr reibungslos ablaufen kann. Dies ist im Verkehrsgutachten nicht berücksichtigt. | <p>den Bedarf aus Oberbirken decken.</p> <p>Für die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes wird das Verkehrsgutachten aktualisiert und dann auch die hinzugekommenen Nutzungen (Kindergarten, Seniorenwohngruppe) berücksichtigt.</p> <p>Die sonstigen Fragen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans und sollen im weiteren Verfahren von der Gemeinde geklärt und abgearbeitet werden.</p> |
| <p>C.4.4</p> | <p>Seniorenheim (Demenzgruppe)</p> <p>Bisher haben Sie zu diesem Thema kein unabhängiges Gutachten vorgelegt, welches die Notwendigkeit dieser Einrichtung rechtfertigt, noch ist uns eine Wirtschaftlichkeitsberechnung bekannt. Daraus ergeben sich folgende Fragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auf welcher Grundlage haben Sie sich für die Planung dieser Einrichtung entschieden? • Wer ist die definierte Zielgruppe für diese Einrichtung? • Woran lassen sich die Bedarfe für Stegen | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan ermöglicht die Unterbringung einer Seniorenbetreuungseinrichtung, schreibt diese aber nicht zwingend vor.</p> <p>Die Fragen zum Bedarf, zu der Wirtschaftlichkeit usw. sind außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu klären.</p> <p>Das Verkehrsgutachten wird gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan aktualisiert und wird den Unterlagen angehängt.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------|---|--|
| | <p>und für diese Zielgruppe nachvollziehbar erkennen?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sind an der Initiierung und der Planung des Projekts unabhängige Experten beteiligt? • Sind in diesem Gebäude ebenfalls nicht dem eigentlichen Zweck dienende Flächen und Wohnungen eingeplant, z.B. für Mitarbeiter, zur Vermietung o.ä.? • Durch welche Maßnahmen regeln und kontrollieren Sie, dass der zusätzliche (Besuchs-, Liefer-, u.ä.) Verkehr reibungslos ablaufen kann. Dies ist im Verkehrsgutachten ebenfalls nicht berücksichtigt. | |
| C.4.5 | <p>Verkehrliche Situation</p> <p>Trotz mehrfacher, auch schriftlicher Anfragen haben Sie bisher keine Lösungen für die im Zusammenhang mit dem Baugebiet bekannten Verkehrsprobleme dargelegt. Auch bei der Planung und dem vorgelegten Bebauungsplan berücksichtigen Sie in keiner Weise die verkehrlichen Gegebenheiten und die mit der Erschließung, Bebauung und den zusätzlichen Bewohnern verbundenen vorhersehbaren Probleme. Konkret:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sie stützen sich (immer noch) auf ein Verkehrsgutachten, welches spätestens mit der zusätzlichen Planung eines Kindergartens und eines Seniorenheimes nicht mehr gültig sein kann. • Sie haben bis heute kein Konzept oder Gutachten vorgelegt, wie der Verkehr und die zusätzliche Belastung durch die Baufahrzeuge während der Bauphase bewältigt werden soll. Wie wollen Sie in der Bauphase den Begegnungsverkehr zwischen Bau- und Landwirtschaftsfahrzeugen regeln? Wie den Begegnungsverkehr zwischen Milchlastern, Dreisamtalstromern und Baulastern? Laut vorliegendem Gutachten ist das sowohl Außerorts als auch innerorts problematisch, wenn nicht gar unmöglich. • Auch bei der Verkehrsverbindung zwischen Stegen-Oberbirken und Burg, Ibenental oder Buchenbach stellt sich die Frage, wie Sie, während der Bauphase und danach, einen sicheren Verkehrsfluss zwischen Stegen und diesen Ortschaften | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Für die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes wird das Verkehrsgutachten aktualisiert und dann auch die hinzugekommenen Nutzungen berücksichtigt. Auch Hinweise zur Abwicklung des Baustellenverkehrs sind darin enthalten.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|--|--|---|
| | <p>oder beispielsweise zum Grünschnittplatz in Burg garantieren wollen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wie gehen Sie mit dem Schülerverkehr aus den o.g. Ortschaften z.B. ins Kolleg St. Sebastian um, wie mit dem täglichen Freizeitverkehr von Fußgängern, Radfahrern, Hundebesitzern, Reitern, Kutschen usw.? Wie sorgen Sie hier für ausreichend Verkehrssicherheit? Von jeher endet Ihre Verkehrsplanung für das Baugebiet Nadelhof am Ortschild Burg am Wald. Einfach anzunehmen, dass auch der Verkehr hier endet oder wendet, erscheint uns wenig lösungsorientiert. Ein langfristiges und tragfähiges Verkehrskonzept ist hier für alle Beteiligten unabdingbar. • Um nochmals auf den Bürgerworkshop zu verweisen: Mit großer Mehrheit wurde hier der Bau von Rad- und Gehwegen sowie die Verbreiterung der Straßen Inner- und Außerorts und damit die Sicherheit für Jung und Alt als wichtig erachtet. | |
| C.4.6 | <p>Insgesamt möchten wir Sie dazu auffordern, zu den Fragen Stellung zu nehmen und fehlende Informationen bereitzustellen, bevor Sie mit der weiteren Planung voranschreiten.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die für das Bebauungsplanverfahren notwendigen Informationen und Gutachten werden den Bebauungsplanunterlagen angehängt.</p> |
| <p>C.5 Bürger/-in 5 (Schreiben vom 10.12.2020)</p> | | |
| C.5.1 | <p>Bisher liegen insgesamt keine konkreten Berechnungen zur Wirtschaftlichkeit des Projektes vor. Hieraus ergeben sich für uns folgende Fragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wie wird die Wirtschaftlichkeit des Projektes garantiert? • Wann wird die Berechnung erfolgen und wann kann diese durch die Bürger eingesehen werden? • In wie weit plant die Gemeinde, anfallende Erschließungskosten auf die jetzigen Anwohner umzulegen? Es ist nicht akzeptabel, dass Kosten, die durch den „Nadelhof“ entstehen von den Altanwohnern getragen werden. Wir bitten um schriftliche Stellungnahme. | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Berechnungen zur Wirtschaftlichkeit des Projektes sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Erschließungskosten auf die neu entstehenden Grundstücke umzulegen, so dass für die Altanwohner keine Kosten entstehen. Die Erschließungskosten sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans, deswegen soll die Frage unabhängig vom Bebauungsplanverfahren geklärt werden.</p> |
| C.5.2 | <p>Zum Thema Kindergarten in Oberbirken bitten wir um Mitteilung wie viele Kindergartenplätze geplant sind, welche Betreuungsformen angeboten werden sollen und ob er auch für Kinder aus den Nach-</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Angedacht ist ein Kindergarten mit ca. 40 Plätzen (U3- und Ü3-Gruppen). Dieser soll in erster Reihe den Bedarf aus Oberbirken decken.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------|--|--|
| | <p>barorten geöffnet werden soll.</p> <p>Wie haben Sie die Wirtschaftlichkeit des Kindergartens berechnet? Welche Kosten verursacht der Bau des Kindergartens? Wie hoch sind die Unterhaltskosten? Wer trägt diese Kosten mittel- und langfristig? Durch welche Maßnahmen regeln und kontrollieren Sie, dass der zusätzliche Bring- und Holverkehr reibungslos ablaufen kann? Dies ist im Verkehrsgutachten nicht berücksichtigt - wir bitten ein neues Gutachten mit dem aktuellen Planungsstand zu veröffentlichen.</p> | <p>Für die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes wird das Verkehrsgutachten aktualisiert und dann auch die hinzugekommenen Nutzungen (Kindergarten, Seniorenwohngruppe) berücksichtigen.</p> <p>Die sonstigen Fragen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans und sollen im weiteren Verfahren von der Gemeinde geklärt und abgearbeitet werden.</p> |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zum Thema Seniorenheim (Demenzgruppe): Sie haben zu diesem Thema keine unabhängigen Gutachten vorgelegt, welche die Notwendigkeit dieser Einrichtung rechtfertigen, noch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung veröffentlicht. Deshalb unsere Fragen: • Wieso wird ein Seniorenheim in Stegen geplant, wenn bereits eine solche Einrichtung besteht? • Woran lassen sich, für Bürgerinnen nachvollziehbar, die Bedarfe für Stegen und für diese Zielgruppe erkennen und berechnen? • Sind in diesem Gebäude ebenfalls nicht dem eigentlichen Zweck dienende Flächen und Wohnungen eingeplant, z.B. für Mitarbeiter, zur Vermietung o.ä.? • Durch welche Maßnahmen regeln und kontrollieren Sie, dass der zusätzliche (Besuchs-, Liefer-, u.ä.) Verkehr reibungslos ablaufen kann. Dies ist im Verkehrsgutachten ebenfalls nicht berücksichtigt - wir bitten deshalb erneut um die Vorlage eines aktualisierten Gutachtens. <p>Das aktuell vorliegende Verkehrsgutachten berücksichtigt aus unserer Sicht nicht das Verkehrsaufkommen wie es nach aktuellem Planungsstand auf uns zukommt. Wir bitten um schriftliche Stellungnahme.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan ermöglicht die Unterbringung einer Seniorenbetreuungseinrichtung, schreibt diese aber nicht zwingend vor.</p> <p>Die Fragen zum Bedarf, zu der Wirtschaftlichkeit usw. sind außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu klären.</p> <p>Das Verkehrsgutachten wird gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan aktualisiert und wird den Unterlagen angehängt.</p> |
| C.5.3 | <p>Uns ist aufgefallen, dass im Bürgerworkshop vom 16.10.2019 sowie in den ersten Planungsstadien von einer an die dörfliche Baustruktur angepasste Bebauung die Rede war. Leider lässt sich dies im aktuell veröffentlichten Bebauungsplanentwurf nicht wiederfinden. Die im Planentwurf vorgesehen Flach- und Pultdä-</p> | <p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt auf der einen Seite dem bestehenden Erscheinungsbild gerecht zu bleiben, andererseits sollen aber auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine angemessene Dichte realisiert werden können und modernere Dachformen zulässig sein, um den</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|--|---|--|
| | <p>cher sind in Oberbirken nirgendwo vorhanden und würden mit ihren zulässigen Traufhöhen ca. 11 Meter senkrechte Fassaden erzeugen. Der Planentwurf entspricht daher weder einer dörflichen Bebauung, noch fügt er sich in das bestehende Ortsbild ein. Da die o.g. Dachformen auch an der Randbebauung zugelassenen sind, ist ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft nicht gewährleistet. Wir bitten diese Punkte zu Überdenken und diese bei den neuen Planungen zu berücksichtigen, denn es sollte ja das Ziel sein die vorhandene dörfliche Struktur zu erhalten.</p> | <p>einzelnen Bauherren gewisse Freiheiten in der Gestaltung ihrer Gebäude einzuräumen. In diesem Sinne hat man sich mit der Problematik auch anhand eines 3D-Modells auseinandergesetzt. Im Ergebnis sollen in gewissen Rand- und Übergangsbereichen nur steil geneigte Satteldächer zulässig sein (südlichste Hausreihe im Plangebiet, WA3, Hausreihe westlich vom Kindergarten).</p> |
| <p>C.6 Bürger/-in 6 - Bürger/-in 22 (gleiche Schreiben alle fristgerecht eingegangen)</p> | | |
| <p>C.6.1.1 <u>Zu „Schaffung von Wohnraum, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung“</u></p> <p>Zahlreiche Stegener hoffen und warten auf ein Grundstück für den Bau eines Ein- oder Zweifamilienhauses. Nur wenige werden zum Zuge kommen. WARUM?</p> <p>Große Teilstücke des zur Verfügung stehenden Geländes sind vorgesehen zur Bebauung durch Investoren. Warum sollen diese die Filetstücke erhalten, während Stegener Bürger leer ausgehen? Investoren haben kein Interesse daran, bezahlbaren Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, wie gerne argumentiert wird. Ihr Ziel ist es, Profit zu machen.</p> <p>Bezahlbarer Wohnraum wird dort frei, wo die Einheimischen ausziehen, die einen Bauplatz erhalten. Sie werden ihr Eigenheim errichten und darin vielleicht eine weitere Wohnung, die sie vermieten.</p> <p>Das ergibt einen doppelten Effekt.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die Herstellung eines vielfältigen Angebots in Form von Einfamilienhäusern oder Geschosswohnungsbau. Die späteren Vergabekriterien sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans, können und sollen aber von der Gemeinde bei der Veräußerung der Grundstücke festgeschrieben werden.</p> | |
| <p>C.6.1.2 <u>Zu „Sicherung einer geordneten, ortsbaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung“</u></p> <p>Mit der jetzt geplanten Bebauung ist das eine Mär:</p> <p>Als Fortsetzung der vorhandenen Bebauung mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, sollen - nach Süden zu! - Blöcke entstehen, die das Gelände durch ihre Massigkeit abriegeln würden. Besonders die Höhe der geplanten Gebäude von über 10 Meter und die sich daraus ergebenden Dachformen: Flach- bzw. Pultdächer pas-</p> | <p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt auf der einen Seite dem bestehenden Erscheinungsbild gerecht zu bleiben, andererseits sollen aber auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine angemessene Dichte realisiert werden können und modernere Dachformen zulässig sein, um den einzelnen Bauherren gewisse Freiheiten in der Gestaltung ihrer Gebäude einzuräumen. In diesem Sinne hat man sich mit der Problematik auch anhand eines 3D-Modells auseinandergesetzt. Im Ergebnis sollen in gewissen Rand- und Übergangsbereichen nur steil geneigte Satteldächer</p> | |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------------|--|--|
| | <p>sen in keiner Weise zur vorhandenen baulichen Umgebung. Dagegen erheben wir EINSPRUCH !</p> <p><u>Zu" Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung"</u></p> <p>Das bedeutet: Was im Baugebiet „Nadelhof“ durchgeht, wird als Beispiel gelten für weitere später erfolgende Bebauung in Oberbirken und ganz Stegen. Wehret den Anfängen! Stegen soll nicht zur Vorstadt von Freiburg werden! Wir wollen keine städtische Bebauung mit Wohnblocks. Oberbirken soll seinen ländlichen Charakter bewahren.</p> | <p>zulässig sein.</p> |
| C.6.2 | <p>Wir hoffen, dass unsere Bedenken und Einsprüche zum Nachdenken anregen und beachtet werden. Die Wohnqualität in Oberbirken, und auch in der ganzen Gemeinde Stegen, ist uns ein wichtiges Anliegen zum Wohl seiner jetzigen und späteren Bewohner.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| | <p>Bürger 7 verweist zusätzlich auf die Bilder 1-11 (siehe Bebilderung Illustration unter Punkt C.32)</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| | <p>Bürger 8 und 9 verweisen zusätzlich auf die Bilder 1,3,5,7,9 und 11 (siehe Bebilderung Illustration unter Punkt C.32)</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| C.23 | <p>Bürger/-in 23 (Schreiben vom 26.11.2020)</p> | |
| C.23.1 | <p>Im Rahmen der „Frühzeitigen Beteiligung“ nehmen wir die Möglichkeit wahr, Bedenken und Anregungen in den Planungsprozess zum o. g. Bebauungsplan einzubringen.</p> <p>Der im Mitteilungsblatt vom 05.11.20 veröffentlichte Bebauungsplanentwurf hat unseres Erachtens nur noch wenig mit dem städtebaulichen Entwurf vom 27.07.2020 zu tun und ignoriert im Wesentlichen die Ergebnisse des aufwändig durchgeführten Bürgerworkshops vom 16.10.2019.</p> <p>Im Bürgerworkshop und in allen Planungsstadien war von einer an die dörfliche Baustruktur angepassten Planung die Rede, die sich an der vorhandenen Bebauung orientieren und einen harmonischen Übergang zur umgebenden Landschaft herstellen sollte.</p> | <p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt auf der einen Seite dem bestehenden Erscheinungsbild gerecht zu bleiben, andererseits sollen aber auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine angemessene Dichte realisiert werden können und modernere Dachformen zulässig sein, um den einzelnen Bauherren gewisse Freiheiten in der Gestaltung ihrer Gebäude einzuräumen. In diesem Sinne hat man sich mit der Problematik auch anhand eines 3D-Modells auseinandergesetzt. Im Ergebnis sollen in gewissen Rand- und Übergangsbereichen nur steil geneigte Satteldächer zulässig sein (südlichste Hausreihe im Plangebiet, WA3, Hausreihe westlich vom Kindergarten).</p> <p>Der Aussage, dass die aktuelle Planung die Ergebnisse des Bürgerworkshops ignoriere, wird widersprochen. Es wurde sich sehr intensiv mit den unterschiedlichen Wünschen auseinandergesetzt und ein Kompromiss zwischen angemessener Dichte,</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------------------|---|---|
| | <p>Was der vorliegende Planentwurf nun aber an Bebauung zulässt, haben wir versucht, in den Bildmontagen und Zeichnungen (s. Anlage) darzustellen. Überdeutlich wird dabei, dass sich die geplanten Bauformen weder in Höhe noch in der Dachform an den angrenzenden Gebäuden orientieren.</p> <p>Die im Planentwurf vorgesehenen Flach- und Pultdächer sind in Oberbirken nirgendwo vorhanden und würden mit ihren zulässigen Trauf- bzw. Wandhöhen von über 10 Metern senkrechte Fassaden erzeugen. Der Planentwurf entspricht daher weder einer dörflichen Bebauung, noch fügt er sich in das bestehende Ortsbild ein. Da die o.g. Dachformen auch an der Randbebauung zugelassen sind, ist ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft nicht gewährleistet.</p> <p>Unsere zentrale Forderung ist deshalb, im geplanten Neubaugebiet nur Satteldächer mit einer maximalen Traufhöhe von 6,50 Metern zuzulassen! Dies entspräche der hier vorherrschenden dörflichen Struktur, deren Erhalt auch als Planungsziel im Bebauungsplan genannt ist.</p> | <p>Flexibilität und angepasster Siedlungsstruktur gefunden.</p> |
| C.23.2 | <p>Außerdem fordern wir die Darlegung einer verkehrlichen Planung, die den Zuwachs an Wohneinheiten (über 68) und das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch den geplanten Kindergarten und das Seniorenheim berücksichtigt. Die bekannten verkehrlichen Lösungsvorschläge sind aus unserer Sicht schon ohne Zuwachs an Wohneinheiten absolut unzureichend.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Für die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes wird das Verkehrsgutachten aktualisiert und dann auch die hinzugekommenen Nutzungen (Kindergarten, Seniorenwohngruppe, aktuelle Anzahl der möglichen Wohneinheiten) berücksichtigt.</p> |
| C.23.3 C.23.3.1 | <p>Orientiert an den Ergebnissen des Bürgerworkshops und den Empfehlungen des Planungsbüros fsp Stadtplanung, sowie den im Aufstellungsbeschluss für das geplante Baugebiet „Nadelhof“ formulierten Zielen, erheben wir folgende Einwände und Forderungen:</p> <p>1) Die Art der Bebauung soll sich am Bestand orientieren, der Dorfcharakter soll dadurch erhalten bleiben. Dagegen sprechen die von Ihnen geplanten Gebäude mit 3 Vollgeschossen und Gebäudehöhen von bis zu 10,50m, zuzüglich 30cm Sockel und einem Solaraufbau bei Flachdächern. In WA3 planen Sie sogar Gebäudehöhen von bis zu 11,50m. In</p> | <p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Anders als im Bebauungsplanentwurf sind im WA2 keine drei Vollgeschosse mehr zulässig, sondern zwei Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben, ein drittes Nichtvollgeschoss wird durch die festgesetzten Gebäudehöhen ermöglicht.</p> <p>Im WA3 werden die Höhen in Meter über Normalnull festgesetzt und halten sich an der Bestandssituation mit einem zusätzlichen Puffer von ca. 0,50 m.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------------|--|--|
| | ganz Oberbirken gibt es seither nur ein- und zweigeschossige Gebäude mit Satteldach. | |
| | 2) Die Dachformen sollten ebenfalls am Bestand orientiert sein. Dies bedeutet durchgehend Satteldächer, keine Pult- oder Flachdächer. | Dies wird teilweise berücksichtigt. In gewissen Rand- und Übergangsbereichen sollen nur steil geneigte Satteldächer zulässig sein (südlichste Hausreihe im Plangebiet, WA3, Hausreihe westlich vom Kindergarten). |
| | 3) Sie planen inzwischen 68 Wohneinheiten. Dazu kommen 2 Wohneinheiten in WA3, außerdem können 4 Einliegerwohnungen hinzukommen. Die Anzahl der Wohneinheiten in den Geschossbauten ist nicht begrenzt, hier können ebenfalls mehr Wohneinheiten entstehen als geplant. Weiter kommen nun der Kindergarten mit Personalverkehr sowie Hol- und Bringverkehr und das Seniorenheim hinzu, ebenfalls mit Personal- und ggf. Besucherverkehr. Für diesen Rahmen ist das bestehende Verkehrsgutachten nicht mehr aussagekräftig. Wir fordern Sie daher auf, eine adäquate verkehrliche Planung darzulegen. | Dies wird berücksichtigt. Für die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes wird das Verkehrsgutachten aktualisiert und dann auch die hinzugekommenen Nutzungen (Kindergarten, Seniorenwohngruppe, aktuelle Anzahl der möglichen Wohneinheiten) berücksichtigt. |
| | Anlage/ Zu 1. und 2. siehe folgende Darstellungen und beispielhafte Illustrationen C.32 (Blatt 1-11) | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| C.24 | Bürger/-in 24 (Schreiben vom 15.12.2020) | |
| C.24.1 | Hiermit möchte ich meinen Einspruch gegen die zuletzt veröffentlichten Planungen, das Baugebiet Nadelhof betreffend, kundtun. Für mich ist nicht nachvollziehbar, warum die ursprünglichen Planungen - auch aus dem Bürgerworkshop hervorgehend - so massiv vernachlässigt werden. Orientiert an den Ergebnissen des Bürgerworkshops und den Empfehlungen des Planungsbüros fsp Stadtplanung, sowie den im Aufstellungsbeschluss für das geplante Baugebiet „Nadelhof“ formulierten Zielen, erheben wir folgende Einwände und Forderungen: | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| C.24.1.1 | 1) Die Art der Bebauung soll sich am Bestand orientieren, der Dorfcharakter soll dadurch erhalten bleiben. Dagegen sprechen die von Ihnen geplanten Gebäude mit 3 Vollgeschossen und Gebäudehöhen von bis zu 10,50m, zuzüglich 30cm Sockel und einem Solaraufbau bei Flachdächern. In WA3 planen Sie sogar | Dies wird teilweise berücksichtigt. Die Gemeinde beabsichtigt auf der einen Seite dem bestehenden Erscheinungsbild gerecht zu bleiben, andererseits sollen aber auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine angemessene Dichte realisiert werden können und modernere Dachformen zulässig sein, um den |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------------|---|--|
| | <p>Gebäudehöhen von bis zu 11,50m. In ganz Oberbirken gibt es seither nur ein- und zweigeschossige Gebäude mit Satteldach.</p> <p>2) Die Dachformen sollten ebenfalls am Bestand orientiert sein. Dies bedeutet durchgehend Satteldächer, keine Pult- oder Flachdächer.</p> | <p>einzelnen Bauherren gewisse Freiheiten in der Gestaltung ihrer Gebäude einzuräumen. In diesem Sinne hat man sich mit der Problematik auch anhand eines 3D-Modells auseinandergesetzt. Im Ergebnis sollen in gewissen Rand- und Übergangsbereichen nur steil geneigte Satteldächer zulässig sein (südlichste Hausreihe im Plangebiet, WA3, Hausreihe westlich vom Kindergarten).</p> <p>Anders als im Bebauungsplanvorentwurf sind im WA2 keine drei Vollgeschosse mehr zulässig, sondern zwei Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben, ein drittes Nichtvollgeschoss wird durch die festgesetzten Gebäudehöhen ermöglicht.</p> <p>Im WA3 werden die Höhen in Meter über Normalnull festgesetzt und halten sich an der Bestandssituation mit einem zusätzlichen Puffer von ca. 0,50 m.</p> |
| | <p>3) Sie planen inzwischen 68 Wohneinheiten. Dazu kommen 2 Wohneinheiten in WA3, außerdem können 4 Einliegerwohnungen hinzukommen. Die Anzahl der Wohneinheiten in den Geschossbauten ist nicht begrenzt, hier können ebenfalls mehr Wohneinheiten entstehen als geplant. Weiter kommen nun der Kindergarten mit Personalverkehr sowie Hol- und Bringverkehr und das Seniorenheim hinzu, ebenfalls mit Personal- und ggf. Besucherverkehr. Für diesen Rahmen ist das bestehende Verkehrsgutachten nicht mehr aussagekräftig. Wir fordern Sie daher auf, eine adäquate verkehrliche Planung darzulegen.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Für die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes wird das Verkehrsgutachten aktualisiert und dann auch die hinzugekommenen Nutzungen (Kindergarten, Seniorenwohngruppe, aktuelle Anzahl der möglichen Wohneinheiten) berücksichtigen.</p> |
| C.25 | <p>Bürger/-in 25 (Schreiben vom 13.11.2020)</p> | |
| C.25.1 | <p>Derzeit gibt es die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Baugebiet abzugeben. Davon möchte ich gerne Gebrauch machen, denn in der artenrechtlichen Untersuchung finde ich keinen Hinweis auf den Rotmilan, noch auf die Maulwürfe, die in diesem Bereich ansässig sind.</p> <p>Wie sollen z.B. die Maulwürfe umgesetzt werden und warum werden diese beiden Arten nicht erwähnt?</p> | <p>Dies wurde bereits berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung werden streng geschützte Arten und europäische Vogelarten berücksichtigt. Der Maulwurf ist zwar eine Rote Liste Art, wird jedoch als besonders und nicht streng geschützt eingestuft. Diese Art ist aus diesem Grund nicht Gegenstand einer artenschutzrechtlichen Prüfung. Der Rotmilan wurde im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung weder im Gebiet noch im angrenzenden Umfeld beobachtet. Es ist denkbar, dass das Baugebiet gelegentlich zur Nahrungssuche aufgesucht wird, dieser Bereich stellt aber aufgrund der Nähe zur Siedlung keinen essentiellen Bestandteil davon dar. Die angrenzenden, zusammenhängenden Wiesen mit Feldgehölzen und Feldhecken stellen den eigentlichen Nahrungsraum dieser Art dar.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------------|--|---|
| C.26 | Bürger/-in 26 (Schreiben vom 14.11.2020) | |
| C.26.1 | Beschränkung der Wohnungen in DHH auf 1. <ul style="list-style-type: none"> • Wieso sind nicht mehrere Wohnungen pro DHH z.B. Einliegerwohnungen erlaubt? | Dies wird nicht berücksichtigt. Eine derartige Festsetzung würde die verkehrliche Situation mehr belasten. Um die Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet auf ein vertragliches Maß zu beschränken, hat man sich dafür entschieden, nur für Einzelhäuser zwei Wohnungen zuzulassen. Dies wurde auch im Verkehrsgutachten berücksichtigt. |
| C.26.2 | Wieso unterscheiden sich die GFZ von WA1 und WA2 oder anders gefragt, wieso wird Privatnutzern eine geringere GFZ gewährt, als den großen (mutmaßlich kommerziellen) Baugruppen? Und wieso gibt es nur Ausnahmen für Reihenmittelhäuser? | Dies wird berücksichtigt. Die GFZ ist von der festgesetzten GRZ und der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse abhängig. Zwischenzeitlich sind auch im WA2 nur zwei Vollgeschosse zulässig, weswegen auch hier eine GFZ von 0,8 festgesetzt wird. Ausnahmen für Reihenmittelhäusern bei der Festsetzung der Dichteziffern sind üblich und durch die kleinen Grundstücksgrößen begründet (weniger Breite, das Gebäude wird ohne Grenzabstände gebaut). |
| C.26.3 | Können Sie uns die genauen Grundstücksgrößen im Bereich WA1 ED Bereich mitteilen? Diese erschließen sich mir im Bebauungsplan nicht eindeutig durch die teils fehlenden Längenangaben. | Die Grundstücksgrößen in dem genannten Bereich reichen von ca. 235 m ² bis ca. 410 m ² . Bei den in der Planzeichnung eingezeichneten Grundstücksgrenzen handelt es sich jedoch nur um vorgeschlagene Grundstücksgrenzen, sodass sich diesbezüglich noch Veränderungen ergeben können. |
| C.26.4 | Wie wird festgelegt auf welches Grundstück welche Bauform darf? Und was wenn benachbarte Grundstücke unterschiedliche Interessen haben? | Durch Eintrag im Baufenster wird in manchen Bereichen festgesetzt, dass nur Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig sind. In dem Bereich im Süden des Plangebiets, in dem sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig sind, ist die Grundstückseinteilung (und somit auch die Bauform) bei der Vergabe festzuschreiben. |
| C.26.5 | Wieso werden Pultdächer auf maximal 15° Neigung beschränkt? | Dies wird berücksichtigt. Es sollen auch steile versetzte Pultdächer zulässig sein (ab 25° Dachneigung). |
| C.26.6 | Wie ist die Verkehrsberuhigung im südlichen Bauschnitt geplant. Wird eine zeitbegrenzte oder individualisierte Pollerlösung (elektrische/Versenkbare schlüssel- oder zeit- oder kartenbasierte Steuerung von Pollern) als Möglichkeit in Betracht gezogen? | Die Verkehrsberuhigung im neu hergestellten Bauabschnitt erfolgt über die Straßenplanung. Zwischen Birkenweg und Burger Straße, in der Querspanne ist eine bauliche Trennung mittels Grünstreifen vorgesehen. Eine Verbindung ist nur fußläufig oder für den Radverkehr vorgesehen. |
| C.27 | Bürger/-in 27 (Schreiben vom 02.12.2020) | |
| C.27.1 | Mit großen erschrecken und erstaunen haben wir bei dem Anschauen der aktuellen Planung des Neubaugebietes Nadel- | Dies wird teilweise berücksichtigt. Die Gemeinde beabsichtigt auf der einen Seite |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------------|--|--|
| | <p>hof in Oberbirken reagiert.</p> <p>In dieser Planung können wir nicht viel vom Bürgerworkshop erkennen. Die Zeit die wir dort investiert haben hätten wir auch wohl besser verbringen können?</p> <p>Gerade das die Dachformen der Gebäude nicht vorgegeben werden ist für das zukünftige Erscheinungsbild nicht gerade förderlich. Von einer Arrondierung die von den Planenden immer genannt wurde, kann hier keine Rede mehr sein. Hier sollte doch an einer Bebauung von Gebäuden mit Satteldächern festhalten werden.</p> | <p>dem bestehenden Erscheinungsbild gerecht zu bleiben, andererseits sollen aber auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine angemessene Dichte realisiert werden können und modernere Dachformen zulässig sein, um den einzelnen Bauherren gewisse Freiheiten in der Gestaltung ihrer Gebäude einzuräumen. In diesem Sinne hat man sich mit der Problematik auch anhand eines 3D-Modells auseinandergesetzt. Im Ergebnis sollen in gewissen Rand- und Übergangsbereichen nur steil geneigte Satteldächer zulässig sein (südlichste Hausreihe im Plangebiet, WA3, Hausreihe westlich vom Kindergarten).</p> <p>Der Aussage, dass die aktuelle Planung die Ergebnisse des Bürgerworkshops ignoriere, wird widersprochen. Es wurde sich sehr intensiv mit den unterschiedlichen Wünschen auseinandergesetzt und ein Kompromiss zwischen angemessener Dichte, Flexibilität und angepasster Siedlungsstruktur gefunden.</p> |
| C.27.2 | <p>Die geplanten Mehrfamiliengebäude werden durch Investoren gebaut? Hat hier die Gemeinde überhaupt die Möglichkeit Einfluss darauf zu nehmen wie viele Wohneinheiten errichtet werden? Hat die Gemeinde dann auch Einfluss das hier vor allem Stegener Bürger in den Genuss der Wohnungen kommen?</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da die Grundstücke im WA2 auch der Gemeinde gehören, kann diese durch Konzeptvergabe/Verträge festlegen, wie in diesen Bereichen gebaut werden soll. Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen wird auch für WA2 festgesetzt (bezogen auf die Grundstücksgrößen sind hier insgesamt 39 Wohnungen zulässig).</p> |
| C.27.3 | <p>Die Anzahl der Wohneinheiten wirkt sich auch direkt auf die Verkehrssituation aus.</p> <p>Wir haben das Gefühl das die geplanten 68 Wohneinheiten die auch vom Gemeinderat durch Abstimmung frei gegeben wurden deutlich überschritten werden. Hiermit ist das Verkehrsgutachten auch nicht mehr Wert, wie das Papier auf dem es steht. Zu betrachten ist dies auch in Bezug durch die Planung des Kindergartens und Seniorenheims.</p> <p>Daher bitten wir Sie diese Planung nochmals zu überdenken und sich auf eine feste Dachform Satteldächer festzulegen.</p> <p>Auch sollte deshalb ein aktuelles Verkehrsgutachten erstellt werden, damit wir uns in Oberbirken noch weiterhin wohlfühlen können.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Für die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes wird das Verkehrsgutachten aktualisiert und dann auch die hinzugekommenen Nutzungen (Kindergarten, Seniorenwohngruppe, aktuelle Anzahl der möglichen Wohneinheiten) berücksichtigen.</p> |
| C.28 | <p>Bürger/-in 28 (Schreiben vom 04.12.2020)</p> | |
| C.28.1 | <p>Wie dem veröffentlichten Bebauungsplanentwurf zu entnehmen ist, wird der ur-</p> | <p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt auf der einen Seite</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|--------------------|--|--|
| | <p>sprünglichen Forderung des Stadtplanungsbüros nach einer dörflichen Bebauung leider kaum entsprochen. Insbesondere die Erlaubnis von Pult- oder Flachdächern konterkariert diese Forderung in hohem Maße.</p> <p>Daher meine dringende Bitte: lassen Sie im Neubaugebiet ausschließlich Satteldächer zu! Vom Dorfcharakter ist sonst gar nichts mehr übrig.</p> | <p>dem bestehenden Erscheinungsbild gerecht zu bleiben, andererseits sollen aber auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine angemessene Dichte realisiert werden können und modernere Dachformen zulässig sein, um den einzelnen Bauherren gewisse Freiheiten in der Gestaltung ihrer Gebäude einzuräumen. In diesem Sinne hat man sich mit der Problematik auch anhand eines 3D-Modells auseinandergesetzt. Im Ergebnis sollen in gewissen Rand- und Übergangsbereichen nur steil geneigte Satteldächer zulässig sein (südlichste Hausreihe im Plangebiet, WA3, Hausreihe westlich vom Kindergarten).</p> |
| <p>C.29</p> | <p>Bürger/-in 29 (Schreiben vom 13.12.2020)</p> | |
| <p>C.29.1</p> | <p>Als Bürgerin des Ortsteil Oberbirken wende ich mich persönlich an Sie. Nach den Ergebnissen des Bürgerworkshops und den Empfehlungen des Planungsbüros fsp Stadtplanung und den in dem Aufstellungsbeschluss für das Baugebiet Nadelhof formulierten Zielen, habe ich erhebliche Zweifel über eine harmonische Einfügung der insgesamt 2,5 bis 3 geschossigen Gebäude mit einer Gebäudehöhe von bis zu 11,5 m.</p> <p>Wir haben bislang in Oberbirken kein einziges 3 geschossiges Wohngebäude und schon gar keine Flachdachkonstruktionen. Nach dem Motto „unser Dorf soll schöner werden“ halte ich diese Bebauungsvariante für weitgehend falsch und unangemessen. Es wäre wünschenswert, wenn Sie auf die Bauungsweise dahingehend Einfluss nehmen würden, dass dieses schöne Fleckchen Erde nicht durch eine „urbane“ Bauarchitektur verunstaltet wird. Sie kämen den Wünschen vieler Bürger Oberbirkens entgegen, indem Sie Ihren Einfluss auf eine harmonische, einer wirklichen Arrondierung gemäßen Bauungsweise geltend machen. Das heißt: keine Flachdächer oder Pultdächer, sondern Satteldächer!</p> | <p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt auf der einen Seite dem bestehenden Erscheinungsbild gerecht zu bleiben, andererseits sollen aber auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine angemessene Dichte realisiert werden können und modernere Dachformen zulässig sein, um den einzelnen Bauherren gewisse Freiheiten in der Gestaltung ihrer Gebäude einzuräumen. In diesem Sinne hat man sich mit der Problematik auch anhand eines 3D-Modells auseinandergesetzt. Im Ergebnis sollen in gewissen Rand- und Übergangsbereichen nur steil geneigte Satteldächer zulässig sein (südlichste Hausreihe im Plangebiet, WA3, Hausreihe westlich vom Kindergarten).</p> <p>Anders als im Bebauungsplanvorentwurf sind im WA2 keine drei Vollgeschosse mehr zulässig, sondern zwei Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben, ein drittes Nichtvollgeschoss wird durch die festgesetzten Gebäudehöhen ermöglicht.</p> |
| <p>C.29.2</p> | <p>Es sind mit den geplanten 68 Wohneinheiten tatsächlich schon die verkehrstechnischen Kapazitäten weit überschritten. Wie sollen Autoverkehr, Fahrradwege und Gehwege den Zuwachs an Einwohnern in Oberbirken verkraften, wenn jetzt schon sehr grenzwertige Zustände herrschen? Es wäre schön, wenn Sie hierzu mit einer adäquaten Planung Stellung nehmen könnten.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Das Verkehrsgutachten wird auf den Stand des Bebauungsplanentwurfes gebracht und den Bebauungsplanunterlagen angehängt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich die verkehrliche Lage auch nach der Entwicklung des Plangebiets verträglich darstellt. Auch der geplante Ausbau der bestehenden Straßenzüge (Birkenweg, Burger Straße) innerhalb des Geltungsbereichs</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------------|---|---|
| | | kommt der Verkehrsabwicklung zugute. |
| C.29.3 | Auf Ihre Antwort bin ich sehr gespannt und bitte Sie nochmals eindringlich, nicht den Fehler einer unharmonischen und unschönen Bebauung von diesem Klein- od Nadelhof zu begehen, denn er wäre nicht wieder gut zu machen und ich hoffe, dass Sie Ihren Einfluss auf die von uns Anwohnern geltend gemachten Bedenken gebührend berücksichtigen. | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| C.30 | Bürger/-in 30 (Schreiben vom 06.12.2020) | |
| C.30.1 | <p>Dem hier beigefügten Positionspapier stimmen wir uneingeschränkt zu:</p> <p>Der im Mitteilungsblatt vom 05.11.20 veröffentlichte Bebauungsplanentwurf hat unseres Erachtens nur noch wenig mit dem städtebaulichen Entwurf vom 27.07.2020 zu tun und ignoriert im Wesentlichen die Ergebnisse des aufwändig durchgeführten Bürgerworkshops vom 16.10.2019.</p> <p>Im Bürgerworkshop und in allen Planungsstadien war von einer an die dörfliche Baustruktur angepassten Planung die Rede, die sich an der vorhandenen Bebauung orientieren und einen harmonischen Übergang zur umgebenden Landschaft herstellen sollte. Was der vorliegende Planentwurf nun aber an Bebauung zulässt, verdeutlicht, dass sich die geplanten Bauformen weder in Höhe noch in der Dachform an den angrenzenden Gebäuden orientieren. Die im Planentwurf vorgesehene Flach- und Pultdächer sind in Oberbirken nirgendwo vorhanden und würden mit ihren zulässigen Traufhöhen ca. 10,50 Meter senkrechte Fassaden erzeugen. Der Planentwurf entspricht daher weder einer dörflichen Bebauung, noch fügt er sich in das bestehende Ortsbild ein. Da die o. g. Dachformen auch an der Randbebauung zugelassen sind, ist ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft nicht gewährleistet.</p> | <p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt auf der einen Seite dem bestehenden Erscheinungsbild gerecht zu bleiben, andererseits sollen aber auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine angemessene Dichte realisiert werden können und modernere Dachformen zulässig sein, um den einzelnen Bauherren gewisse Freiheiten in der Gestaltung ihrer Gebäude einzuräumen. In diesem Sinne hat man sich mit der Problematik auch anhand eines 3D-Modells auseinandergesetzt. Im Ergebnis sollen in gewissen Rand- und Übergangsbereichen nur steil geneigte Satteldächer zulässig sein (südlichste Hausreihe im Plangebiet, WA3, Hausreihe westlich vom Kindergarten).</p> <p>Der Aussage, dass die aktuelle Planung die Ergebnisse des Bürgerworkshops ignoriere, wird widersprochen. Es wurde sich sehr intensiv mit den unterschiedlichen Wünschen auseinandergesetzt und ein Kompromiss zwischen angemessener Dichte, Flexibilität und angepasster Siedlungsstruktur gefunden.</p> |
| C.30.2 | Sehr kritisch sehen wir auch die verkehrsmäßige künftige Situation bei den geplanten 68 Wohneinheiten. Bei erwartungsgemäß ein bis zwei Autos pro Haushalt ergeben sich für Oberbirken bestimmt ca. 100 Autos mehr als bislang. Wo sollen diese auf den engen, nicht er- | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die bisherige Verkehrsuntersuchung ermittelte anhand der zukünftigen Wohnnutzung unter Verwendung ungünstig wirkender Kennwerte eine zu erwartende zusätzliche Verkehrsmenge und vergleicht diese mit den Einsatzgrenzen der vorhan-</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------------------|--|--|
| | weiterbaren Zufahrtsstraßen in und nach Oberbirken fahren? Wo sollen sie parken? Mit ein paar Haltebuchten dürfte das Problem kaum zu lösen sein. Das von der Gemeinde eingeholte Gutachten scheint uns realitätsfern und vom Ergebnis her geprägt: Die Gemeinde will „auf Teufel komm raus“ das Baugebiet Nadelhof durchsetzen. | denen Infrastruktur. Im Ergebnis wurde die erhöhte Verkehrsbelastung als vereinbar mit der bestehenden Infrastruktur beurteilt. Für die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes wird das Verkehrsgutachten aktualisiert und dann auch die hinzugekommenen Nutzungen berücksichtigen. |
| C.30.3 | Wir bitten Sie, die validen Bedenken der betroffenen Bürger in Oberbirken ernst zu nehmen und in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Die Planung muss überarbeitet werden! | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| C.30.4 C.30.4.1 | Orientiert an den Ergebnissen des Bürgerworkshops und den Empfehlungen des Planungsbüros fsp Stadtplanung, sowie den im Aufstellungsbeschluss für das geplante Baugebiet „Nadelhof“ formulierten Zielen, erheben wir folgende Einwände und Forderungen: 1) Die Art der Bebauung soll sich am Bestand orientieren, der Dorfcharakter soll dadurch erhalten bleiben. Dagegen sprechen die von Ihnen geplanten Gebäude mit 3 Vollgeschossen und Gebäudehöhen von bis zu 10,50m, zuzüglich 30cm Sockel und einem Solaraufbau bei Flachdächern. In WA3 planen Sie sogar Gebäudehöhen von bis zu 11,50m. In ganz Oberbirken gibt es seither nur ein- und zweigeschossige Gebäude mit Satteldach. 2) Die Dachformen sollten ebenfalls am Bestand orientiert sein. Dies bedeutet durchgehend Satteldächer, keine Pult- oder Flachdächer. | Dies wird teilweise berücksichtigt. Die Gemeinde beabsichtigt auf der einen Seite dem bestehenden Erscheinungsbild gerecht zu bleiben, andererseits sollen aber auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine angemessene Dichte realisiert werden können und modernere Dachformen zulässig sein, um den einzelnen Bauherren gewisse Freiheiten in der Gestaltung ihrer Gebäude einzuräumen. In diesem Sinne hat man sich mit der Problematik auch anhand eines 3D-Modells auseinandergesetzt. Im Ergebnis sollen in gewissen Rand- und Übergangsbereichen nur steil geneigte Satteldächer zulässig sein (südlichste Hausreihe im Plangebiet, WA3, Hausreihe westlich vom Kindergarten). |
| C.30.5 | 3) Sie planen inzwischen 68 Wohneinheiten. Dazu kommen 2 Wohneinheiten in WA3, außerdem können 4 Einliegerwohnungen hinzukommen. Die Anzahl der Wohneinheiten in den Geschossbauten ist nicht begrenzt, hier können ebenfalls mehr Wohneinheiten entstehen als geplant. Weiter kommen nun der Kindergarten mit Personalverkehr sowie Hol- und Bringverkehr und das Seniorenheim hinzu, ebenfalls mit Personal- und ggf. Besucherverkehr. Für diesen Rahmen ist das bestehende Verkehrsgutachten nicht mehr aussagekräftig. Wir fordern Sie daher auf, eine adäquate verkehrliche Planung darzulegen. | Dies wird berücksichtigt. Für die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes wird das Verkehrsgutachten aktualisiert und dann auch die hinzugekommenen Nutzungen (Kindergarten, Seniorenwohngruppe, aktuelle Anzahl der möglichen Wohneinheiten) berücksichtigt. |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------------|---|--|
| C.31 | Bürger/-in 31 (auch stellvertretend für Bürger/-in 23 und 28 (ab Zeile C31.4)) (Schreiben vom 15.12.2020) | |
| C.31.1 | <p>Dem als Anlage beigefügten Positionspapier bezüglich des Bebauungsplanentwurfs sowie den Ausführungen zur Verkehrserschließung des Baugebiets Nadelhof stimme ich voll und ganz zu.</p> <p>In den im Verlauf der Planung stattgefundenen verschiedenen Sitzungen und Informationsveranstaltungen incl. Bürgerworkshop wurde immer betont, dass die Bebauung des Nadelhofgebiets sich an dem vorliegenden Bestand in Oberbirken orientieren und dem dörflichen Charakter anpassen sollte. Der im Mitteilungsblatt vom 05.11.20 veröffentlichte Bebauungsplanentwurf konterkariert allerdings diese Aussagen und hat nur wenig mit dem städtebaulichen Entwurf vom 27.07.2020 und den Ergebnissen des Bürgerworkshops vom 16.10.2019 zu tun.</p> <p>Die Konsequenzen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs werden beispielhaft in der beigefügten Anlage veranschaulicht. Die vorgesehenen Flach- und Pultdächer mit senkrechten Fassaden und Traufhöhen bis zu 10,50 Metern fügen sich in keinsten Weise in das bisherige dörfliche Ortsbild ein. Im Gegenteil wird in unangemessener Weise einer Urbanisierung Vorschub geleistet, die nur als Fremdkörper im landschaftlichen Erscheinungsbild aufgefasst werden kann.</p> | <p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt auf der einen Seite dem bestehenden Erscheinungsbild gerecht zu bleiben, andererseits sollen aber auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine angemessene Dichte realisiert werden können und modernere Dachformen zulässig sein, um den einzelnen Bauherren gewisse Freiheiten in der Gestaltung ihrer Gebäude einzuräumen. In diesem Sinne hat man sich mit der Problematik auch anhand eines 3D-Modells auseinandergesetzt. Im Ergebnis sollen in gewissen Rand- und Übergangsbereichen nur steil geneigte Satteldächer zulässig sein.</p> <p>Der Aussage, dass die aktuelle Planung die Ergebnisse des Bürgerworkshops ignoriere, wird widersprochen. Es wurde sich sehr intensiv mit den unterschiedlichen Wünschen auseinandergesetzt und ein Kompromiss zwischen angemessener Dichte, Flexibilität und angepasster Siedlungsstruktur gefunden.</p> |
| C.31.2 | <p>Seit jeher sehe ich weiterhin die künftige Verkehrssituation in und um Oberbirken äußerst kritisch. Zu keiner Zeit wurde während der Planung auf die im Schreiben vom 13.09.2019 (siehe Anlage) ausführlich dargelegten Einwände bezüglich der Verkehrserschließung eingegangen. Die Probleme des durch das Neubaugebiet zu erwartenden erheblichen Verkehrsschubs wurden und werden bis heute einfach ignoriert! Das völlig unzureichende Verkehrsnutachten des Büros Fichtner ist da alles andere als hilfreich. Die Bewohner Oberbirkens werden schlicht und ergreifend mit den drängenden Problemen der beengten Zufahrts- und Orts Wege und der fehlenden Parkmöglichkeiten allein gelassen!</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Das Verkehrsgutachten wird auf den Stand des Bebauungsplanentwurfes gebracht und den Bebauungsplanunterlagen angehängt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich die verkehrliche Lage auch nach der Entwicklung des Plangebiets verträglich darstellt. Auch der geplante Ausbau der bestehenden Straßenzüge (Birkenweg, Burger Straße) innerhalb des Geltungsbereichs kommt der Verkehrsabwicklung zugute. In dem Zuge werden im öffentlichen Raum 14 öffentliche Parkplätze geschaffen.</p> |
| C.31.3 | <p>Ich bitte daher, auf die ausführlich immer wieder dargelegten Einwände, Anregun-</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|----------|--|---|
| | gen und Forderungen ernsthaft einzugehen und den Planungsentwurf entsprechend zu überarbeiten. | |
| C.31.4 | <p>Anlage1</p> <p>Für das potentielle Baugebiet „Nadelhof“ stellt das Thema Straßenverkehr und die Verkehrserschließung in Oberbirken nach unserer Überzeugung sicherlich den problematischsten und damit einen ganz entscheidenden Faktor dar.</p> <p>Die Gemeinde hat hierzu ein Verkehrsgutachten erstellen lassen, welches in der Bürgerinformationsveranstaltung am 05.04.2019 - in Teilen - vorgestellt wurde. Diese Präsentation des Ing. Büros Fichtner ist auch, ungefähr seither, auf der Homepage der Gemeinde einsehbar. Die Unterlagen sind jedoch, jedenfalls nach unserer Überzeugung, nicht aussagekräftig genug, um als Grundlage für wesentliche Entscheidungen in Bezug auf das geplante Baugebiet zu dienen. Insbesondere, was die mögliche/vertretbare Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten angeht und wieviel zusätzlichen Verkehr die Straßen in Oberbirken „verkräften“.</p> <p>Um ggf. detailliertere Aussagen zu erhalten als die der o. g. Präsentation, konnte Herr Pröhmer am 06.08.2019 im Rathaus weitere Unterlagen des Büro Fichtner einsehen.</p> <p>Nachfolgend nun Punkte zu denen nach unserer Überzeugung dringender Klärungsbedarf besteht, bzw. die in die weiteren Überlegungen einfließen sollten. Grundlagen der nachfolgenden Ausführungen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • (1) Präsentation des Verkehrsgutachtens vom 05.04.2019 (Homepage der Gemeinde Stegen) • (2) Schreiben Büro Fichtner an Gemeinde Stegen vom 03.04.2019 (nicht öffentlich) • (3) Schreiben Büro Fichtner an Gemeinde Stegen vom 29.07.2019 (nicht öffentlich, E-Mail) • Und natürlich: Langjährige alltägliche Erfahrungen von Anwohner/innen in Oberbirken | <p>Der Planungsstand, auf den Bezug genommen wird, ist zwischenzeitlich überholt, das Konzept wurde weiterentwickelt und enthält nun auch die Nutzungen Kindergarten und Seniorenwohngruppe. Für die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes wird das Verkehrsgutachten aktualisiert und dann auch die hinzugekommenen Nutzungen berücksichtigt.</p> |
| C.31.4.1 | Untersuchungsgegenstand / Erschließung: | <p><u>Kapazitätsreserven</u></p> <p>Die Außerortsstraßen bündeln den innerörtlichen</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|--|---|--|
| | <p>In Unterlage (1), siehe oben, ist nicht benannt, auf welche Straßen innerhalb des Ortsteiles Oberbirken sich die dargestellten Ergebnisse beziehen. Die Aussage auf Seite 10 „in allen Straßenzügen deutliche Kapazitätsreserven vorhanden“ ist deshalb wenig brauchbar. Aus der Unterlage (1) erkennbar, bezieht sich diese Aussage lediglich auf Straßen außerhalb des Ortsteils Oberbirken.</p> <p>In (3) geht das Büro Fichtner ausführlich auf den Birkenweg und dessen beengte Verhältnisse ein und schreibt abschließend: „Im Hinblick darauf, dass ein Großteil des neu entstehenden Verkehrs in Richtung Unterbirken orientiert sein wird, haben wir im Rahmen der Klausurtagung des Gemeinderates im Februar 2019 empfohlen, von einer Erschließung über den Birkenweg abzusehen und vielmehr die Burger Straße im Zuge der Baugebieterschließung zu verbreitern.“ Insoweit ist die (öffentliche) Darstellung in (1), s. o. mindestens irreführend. Auch verwundert, dass noch in der Juli-Sitzung des Gemeinderates der von Frau Burg vorgestellte Plan eine Erschließung über den Birkenweg aufwies.</p> | <p>Verkehr. Da der Binnenverkehr, also Fahrten, die nur innerhalb Oberbirkens stattfinden und auf den Außerortsstraßen nicht in Erscheinung treten, sich in einem eng begrenzten Rahmen bewegen dürften, liegt die Verkehrsbelastung auf den innerörtlichen Straßen unter den Spitzenstundenwerten für Reichlegasse, Unterbirken und Burger Straße. Die Kapazitätsgrenzen für die innerörtlichen Straßen werden deshalb eingehalten.</p> <p><u>Erschließung über den Birkenweg</u></p> <p>Es wurde empfohlen, das Neubaugebiet vorrangig über Sammelstraßen zu erschließen, das bedeutet über die Burger Straße. Der südliche Abschnitt des Birkenweges ist nur auf der Westseite bebaut. Hier ist es sinnvoll über die Ostseite einige wenige Wohneinheiten zu erschließen. Der größte Teil der südlichen Teilfläche sowie die gesamte nördliche Teilfläche werden aber an die Burger Straße angebunden werden, die im Zuge der Baugebietsausweisung ausgebaut werden wird.</p> |
| <p>C.31.4.2 Baustellenverkehr und Begegnungsfall LKW-LKW:</p> <p>0. g. Unterlagen enthalten keinerlei Aussage zum Baustellenverkehr während Erschließung und Hochbau, sondern lediglich zur Situation nach Fertigstellung. Der Bauzustand wird aber jahrelanger Alltag sein.</p> <p>Ebenso fehlen Aussagen zum Begegnungsfall LKW-LKW im Ort. Dieser wird während der langen Baustellenzeit, s. o. häufig eintreten.</p> <p>In (1) wird lediglich der Begegnungsfall LKW-PKW behandelt und bereits als problematisch dargestellt:</p> <p>(„...abschnittsweise nicht möglich“).</p> <p>In (2), Absatz 3, finden sich zum Begegnungsfall LKW-PKW innerorts folgende Aussagen:</p> <p>„Abwicklung LKW-PKW-Begegnung gestaltet sich schwieriger. Allerdings ist das Aufkommen im Schwerverkehr gering...“</p> | <p>Für die Abwicklung des Baustellenverkehrs wird es ein eigenes Baustellenverkehrskonzept geben. Grundsätzlich denkbare Varianten wurden bereits entwickelt. Die genaue Ausarbeitung eines solchen Konzepts kann erst erfolgen, wenn die Umsetzung der Planungen absehbar ist.</p> | |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|----------|--|--|
| | <p>„Im innerörtlichen Straßenzug Oberbirken ist es Im Fall einer Begegnung LKW-PKW stellenweise notwendig, dass sich die Fahrzeugführer verständigen und einer in den breiteren Bereichen kurz anhält bzw. wartet, um den anderen vorbeifahren zu lassen“.</p> <p>Das oben genannte geringe Schwerverkehrsaufkommen gilt jedenfalls keineswegs für die jahrelange Bauzeit.</p> <p>In (1) ist der allgemeine Mindeststraßenquerschnitt für die Begegnung LKW-LKW aufgeführt, nämlich 5,90 m, von Außen- spiegel bis Außen- spiegel, ohne jeglichen Sicherheitsabstand für Fußgänger, Fahrrad- fahrer, Kinder etc.). Dieser Querschnitt ist Innerhalb Oberbirkens aber fast nir- gends vorhanden. Selbst mit der geplan- ten Verbreiterung der Burger Str. auf 5,50 m ist dort dieser Mindestquerschnitt nicht gegeben.</p> <p>Was machen diese LKWs also bei einer Begegnung? Fährt einer rückwärts durch den halben Ort? Wie geht das bei ggf. dahinter sich stauenden Fahrzeugen? Und wie steht es dann um die Sicherheit von Radfahrern/Fußgängern/Kindern?</p> <p>Überhaupt keine Erwähnung findet in die- sem Zusammenhang, dass landwirt- schaftliche Fahrzeuge mit teilweise ganz erheblichen Maßen die Straßen innerhalb Oberbirkens ganz regelmäßig nutzen (müssen), um zu den umliegenden Fel- dern, Äckern und landwirtschaftlichen Be- trieben zu gelangen.</p> <p>Es ist also unbedingt ein tragbares und realistisches Verkehrskonzept für die lan- ge Bauzeit zu erstellen. Vorschlag wäre ein Ortstermin, zu dem ein Bauunter- nehmer engagiert wird, der dann einen typi- schen LKW mitbringt, durch den Ort fährt und erklärt, was aus seiner Sicht geht und was nicht. So erhält man praxisnahe Einschätzungen.</p> <p>Dabei sind ja auch etliche lange Fahr- zeuge zu bedenken, z. B.: Krantransport- er, Tieflader mit Kettenbaggern, etc.. Auch ob/wie diese um die teils scharfen Kurven kommen, z. B. Ecke Oberbirken- Burger Str., ist nicht geklärt.</p> | |
| C.31.4.3 | <p>Situation öffentliche PKW-Stellplätze</p> <p>Insbesondere in den Straßen „Oberbir-</p> | <p>Die Regelungen zum Halten und Parken enthält § 12 der Straßenverkehrsordnung. Grundsätzlich ist das Halten und Parken dort erlaubt, wo es nicht</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------------------------|---|--|
| | <p>ken" und „Birkenweg" gibt es so gut wie keine öffentlichen Stellplätze. Dies führt bereits seit vielen Jahren zu Problemen, weil gezwungenermaßen, aber unerlaubterweise geparkt wird, wo es die geringen Straßenquerschnitte eigentlich nicht zulassen.</p> <p>Das Problem besteht nicht nur, wenn Anwohner Besuch bekommen, sondern auch weil offensichtlich in manchen Häusern mehr PKWs „zu Hause" sind als private Stellplätze vorhanden.</p> <p>(1) enthält die Aussage:</p> <p>„Nutzbare Querschnitte und Sichtbeziehungen müssen vorhanden sein."</p> <p>Das bedeutet, dass die Ergebnisse von (1) voraussetzen, dass das oben genannte Parken nicht stattfindet. Dies muss aufgrund der o. g. Situation als unrealistisch bezeichnet werden und stellt damit wiederum teilweise die in (1) erwähnten Begegnungsmöglichkeiten von Kfz in Frage.</p> <p><u>Hinzu kommt folgendes:</u></p> <p>Die Gemeinde kommt einer Regelung des Parkverhaltens im Birkenweg seit 2015 trotz mehrfacher schriftlicher Aufforderung nicht nach. Auch die Argumentation, dass Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr, Räumdienst oder Abfallentsorgung nicht oder nur schwer durchfahren können, scheint kein Argument zu sein, um aktiv zu werden. Ähnlich der Geschwindigkeitsregelung (30km/h) scheint es für die Gemeinde schwierig zu sein, Verkehrsregeln durchzusetzen. Wie auch im Gutachten erwähnt, ist das aber eine Voraussetzung dafür, dass die angedachte Verkehrsregelung, wenn auch mehr schlecht als recht, überhaupt eine realistische Chance hat.</p> <p>Bei der Planung des Baugebietes muss also unbedingt auf ausreichende öffentliche Parkmöglichkeiten geachtet werden, die möglichst auch für die Bestandsstraßen eine Entspannung bewirken.</p> | <p>ausdrücklich nach Absatz 1 oder Absatz 3 unzulässig ist.</p> <p>Eine der Einschränkungen betrifft das Verbot des Haltens „an engen und unübersichtlichen Straßenstellen“. Dabei ist nicht näher erläutert, was unter einer engen Straßenstelle zu verstehen ist. Dies ist im Laufe der Zeit durch die Rechtsprechung geschehen.</p> <p>Demnach handelt es sich dann um eine enge Straßenstelle, wenn durch haltende Fahrzeuge die Durchfahrt eines Fahrzeugs größtmöglicher, nach StVO zulässiger Breite (2,55 m) zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von je 0,25 m links und rechts nicht mehr gewährleistet ist. Wenn also nicht mindestens 3,05 m Durchfahrtsbreite verbleiben, ist das Parken und auch das Halten unzulässig.</p> <p>Die Definition der notwendigen Durchfahrtsbreite bedeutet aber auch, dass neben haltenden und parkenden Fahrzeugen Raum für <u>ein</u> vorbeifahrendes Fahrzeug gelassen werden muss, nicht dass Begegnungsfälle auf Höhe haltender oder parkender Fahrzeuge möglich sein müssen. Das Warten hinter parkenden Fahrzeugen und Vorbeilassen des Gegenverkehrs ist gerade in Anliegerstraßen gängige Praxis.</p> <p>So bezog sich die zitierte Aussage, wonach nutzbare Querschnitte und Sichtbeziehungen vorhanden sein müssen, vielmehr auf das Freihalten von Lichtraumprofilen im Straßenquerschnitt in den gegebenen engen Straßenräumen, z. B. durch Rückschnitt von Bewuchs auf Grundstücken.</p> <p>Im Bebauungsplanentwurf sind mehrere öffentliche Parkstände vorgesehen. Ansonsten ist die nach LBO oder gemäß der Stellplatzverpflichtung unter Ziffer 2.6 der Bauvorschriften vorgeschriebene Anzahl an Stellplätzen auf dem jeweiligen privaten Grundstück unterzubringen.</p> |
| <p>C.31.4.4 ÖPNV:</p> | <p>Aussagen zur verkehrstechnischen Möglichkeit eines Linienbusverkehrs waren vermutlich nicht Untersuchungsauftrag. Aus den dargestellten Begegnungsfällen lassen sich Rückschlüsse darauf ziehen.</p> | <p>Den Einsatz von Linienbussen mit einer Länge von 12, 14 oder gar 15 m ist auf dem vorhandenen Straßennetz in Oberbirken nicht möglich. Offen bleibt dabei die Frage, ob der Einsatz von Fahrzeugen solcher Größenordnung für die ÖPNV-Bedienung von Oberbirken notwendig und sinnvoll ist.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|---|---|--|
| | <p>Wünschenswert ist eine klare Aussage, ob die Straßenbreiten einen auch für Pendler/Schüler brauchbar getakteten Linienbusverkehr zulassen oder nicht. Wenn nicht, stellt das, alleine schon aus Gründen des Klimaschutzes, die geplante beträchtliche Erweiterung von Oberbirken durch das Baugebiet Nadelhof komplett in Frage. Dies, zumal das geplante Baugebiet am zu den bestehenden Haltestellen Unterbirken und Dorfplatz weitest entfernten Ortsende liegt, und die Zielgruppe für die neue Bebauung, laut Gemeinde Stegen, junge Familien und ältere Menschen sind.</p> <p>Schließlich geht es gerade für diese Zielgruppen nicht nur um Wohnraum, sondern um die tägliche Teilhabe und Integration am Leben in der Gemeinde mit möglichst kurzem und schnellem Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten, ärztlicher Versorgung, Schule/Kindergarten und sozialen Aktivitäten/Angeboten. Außerdem ist ebenfalls gerade für diese Zielgruppe ein möglichst schneller Zugang von Rettungsdienst, häuslicher Versorgung oder Pflege wichtig. Die bestehende Verkehrsplanung stellt für diese Aspekte eine ganz erhebliche, wenn nicht gar unüberwindbare Hürde dar und ist bei der heutigen Entwicklung in dieser Weise nicht verantwortbar.</p> <p>Jegliche verkehrstechnischen Maßnahmen, die nach Bebauung des Gebiets Nadelhof unternommen werden müssten, um diese Defizite im Nachhinein auszugleichen, wären mit unverhältnismäßig hohen Kosten, hohem Zeitaufwand, und hohen, unzumutbaren Belastungen für alle Anwohner verbunden.</p> | <p>Bereits heute gibt es in Oberbirken mit dem Dreisam-Stromer ein niedrigschwelliges ÖPNV-Angebot zur Daseinsvorsorge. Ein sukzessiver Ausbau dieses Bürgerbusangebotes mit einer Verbesserung des Bedienstandards sollte angestrebt werden.</p> |
| <p>C.31.4.5 Umgehungsstraße:</p> <p>C.31.5</p> | <p>Vereinzelt taucht der Vorschlag auf, zur Lösung der Verkehrsprobleme eine Umgehungsstraße zu errichten, und zwar von Unterbirken kommend, auf der Südseite des Ortes zu Nadelhof/Burger Straße. Das würde zwar das Verkehrsproblem im Ort entspannen und evtl. einen ÖPNV ermöglichen, würde aber dafür erhebliche neue Probleme schaffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wären die Flächen, die für die Straße benötigt werden, überhaupt verfügbar? • Die Flächenverfügbarkeit ist ja ein Haupt- | <p>Der Vorschlag einer südliche des Birkenweges verlaufenden, direkten Straßenverbindung vom Ortseingang Oberbirken zum Baugebiet wurde geprüft. Positiv hierbei wäre die Entlastung des Straßenzuges Oberbirken und des Birkenweges. Dem gegenüber stünde ein unverhältnismäßiger Flächenverbrauch, ganz ungeachtet von Fragen des Flächenverfügbarkeit und des Landschaftschutzes. Eine Umgehungsstraße kann daher nicht empfohlen werden.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|--|---|--------------------|
| | <p>argument für Nadelhof gegenüber Alternativstandorten. Die Notwendigkeit einer Umgehungsstraße und die nicht-Verfügbarkeit der Flächen dafür, würde das Baugebiet Nadelhof insgesamt in Frage stellen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wer trägt die Planungs- und Baukosten der Straße? • Wenn die Kosten auf die Neubaugrundstücke umgelegt werden, dann werden diese vermutlich (endgültig) nur noch für Wohlhabende bezahlbar, wodurch das Baugebiet kaum mehr dem Bedarf (junge Familien) dient. • Das Bestreben nach einem harmonischen Ortsrand müsste endgültig aufgegeben werden. • Diese Straße wäre eine zusätzliche und „schnelle“ Verbindung von Kernort bzw. Unterbirken nach Burg am Wald und Buchenbach, was zusätzlichen Durchgangsverkehr anziehen würde. • Es wäre dann naheliegend, und würde die Wirtschaftlichkeit der Straße erhöhen, wenn dann auch die Südseite dieser Straße bebaut werden würde, was sich negativ auf das Landschaftsbild zwischen Oberbirken und Hohrain auswirken würde. | |
| <p>C.31.5.1 Einbahnstraßenregelung:</p> <p>Auch der Vorschlag „Einbahnverkehr in Oberbirken“ tauchte schon auf. Dass dieser nicht praktikabel ist, dürfte schnell klar sein, wenn man sich die entstehenden Wege vorstellt, und alle Oberbirkener Fahrzeuge z .B. nur noch über Reichlegasse bzw. Burg am Wald den Ort verlassen oder erreichen könnten.</p> <p>Das ist auch vor dem Hintergrund der Klimaprobleme, Stichworte Co2-Ausstoß und Klimaneutralität, nicht zu argumentieren; außerdem erachten wir eine ständige Einbahnstraßenregelung oder selbst eine Einbahnstraßenregelung für die Dauer der Bauphase, (mehrere Jahre), für die Anwohner als nicht zumutbar.</p> | <p>Die Einrichtung von Einbahnstraßen hätte den Vorteil, dass auf den schmalen Straßenabschnitten keine Kfz-Begegnungsfälle mehr stattfänden und mehr Platz für den Fuß- und Radverkehr zur Verfügung stünde.</p> <p>Zugleich sind durch eine Einbahnstraßenführung Umwege erforderlich. Zum Beispiel müsste dann aus dem südlichen Abschnitt des Birkenweges bei einer Fahrt nach Unterbirken über die Burger Straße und den Straßenzug Oberbirken gefahren werden. Da nicht mit Gegenverkehr gerechnet werden muss, besteht zudem die Gefahr von erhöhten Geschwindigkeiten. In der Abwägung der Vor- und Nachteile kann deshalb eine Einbahnstraßenführung nicht empfohlen werden.</p> | |
| <p>C.31.5.2 Weitere Hinweise:</p> <p>In Unterlage (2) finden sich u. A. auch folgende Hinweise/Empfehlungen:</p> <p>„Die RAS06 kann hier nicht unmittel-</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Verkehrsuntersuchung wird aktualisiert und den Bebauungsplanunterlagen angehängt.</p> | |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|--|--|---|
| | <p>bar angewendet werden.... Kapazitätsgrenzen für die Straßen innerhalb Oberbirken, als auch für die Verbindungen nach Unterbirken, etc., können demnach nicht dem Regelwerk entnommen werden. Es wird jedoch versucht, anhand der Angaben in den Regelwerken, eine Abschätzung verträglich abwickelbarer Verkehrsmengen vorzunehmen."</p> <p>„Die Anlage von Ausweichstellen entlang der Verbindungsstraße nach Unterbirken, sowie die Befestigung von Randstreifen, (Burger Str.), zeugen davon, dass bereits im Bestand Begegnungsfälle zu Schwierigkeiten im Verkehrsablauf führen".</p> <p>„In einer weiteren Untersuchung, zusammen mit einer Verkehrserhebung, sollten Vorschläge zur Verbesserung der Verkehrssituation entwickelt werden."</p> | |
| <p>C.31.5.3 Fazit:</p> <p>In der Gemeinderatssitzung am 23.06.2019 wurden bis zu 66 WE als Rahmenbedingung beschlossen. Diese Zahl halten wir für deutlich zu hoch. Die bestehende Straßensituation setzt hier „natürliche" Grenzen. Wenn das Baugebiet fertig ist, und es zeigen sich dann Verkehrsprobleme im Ort, (auch in Bezug auf die Verkehrssicherheit), sind diese irreparabel. Denn die Oberbirkener Straßen sind nicht verbreiterbar und keine Gehwege absetzbar. Auch ist die Verhältnismäßigkeit zu berücksichtigen: 66 WE bedeuten eine Vergrößerung von Oberbirken insgesamt um 30-40%.</p> | | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes hat man das Verkehrsgutachten aktualisiert mit dem Ergebnis, dass bei einer Worst-Case-Betrachtung die zusätzlichen Verkehre trotzdem abwickelbar sind. Deswegen hat sich die Gemeinde in der Abwägung dafür entschieden, die Gelegenheit zu nutzen, um an dieser Stelle eine gewisse Dichte zuzulassen und dadurch dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.</p> |
| | <p>Wir bitten also dringend darum, dass, bevor weitere Festlegungen zum Baugebiet erfolgen, insbesondere in Bezug auf die mögliche Anzahl der Wohneinheiten, unbedingt die o, g, Punkte zu den Auswirkungen eines neuen Baugebietes auf die Verkehrssituation in Oberbirken geklärt werden.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Verkehrsuntersuchung wird aktualisiert und den Bebauungsplanunterlagen angehängt.</p> |
| <p>C.31.6 Anlage 2/</p> <p>Orientiert an den Ergebnissen des Bürgerworkshops und den Empfehlungen des Planungsbüros fsp.stadtplanung, sowie den im Aufstellungsbeschluss für das</p> | | <p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt auf der einen Seite dem bestehenden Erscheinungsbild gerecht zu bleiben, andererseits sollen aber auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|--------|--|--|
| | <p>geplante Baugebiet „Nadelhof“ formulierten Zielen, erheben wir folgende Einwände und Forderungen:</p> <p>Die Art der Bebauung soll sich am Bestand orientieren, der Dorfcharakter soll dadurch erhalten bleiben. Dagegen sprechen die von Ihnen geplanten Gebäude mit 3 Vollgeschossen und Gebäudehöhen von bis zu 10,50m, zuzüglich 30cm Sockel und einem Solaraufbau bei Flachdächern. In WA3 planen Sie sogar Gebäudehöhen von bis zu 11,50m. In ganz Oberbirken gibt es seither nur ein- und zweigeschossige Gebäude mit Satteldach.</p> <p>Die Dachformen sollten ebenfalls am Bestand orientiert sein. Dies bedeutet durchgehend Satteldächer, keine Pult- oder Flachdächer.</p> <p>Zu 1. und 2. siehe folgende Darstellungen und beispielhafte Illustrationen.</p> | <p>eine angemessene Dichte realisiert werden können und modernere Dachformen zulässig sein, um den einzelnen Bauherren gewisse Freiheiten in der Gestaltung ihrer Gebäude einzuräumen. In diesem Sinne hat man sich mit der Problematik auch anhand eines 3D-Modells auseinandergesetzt. Im Ergebnis sollen in gewissen Rand- und Übergangsbereichen nur steil geneigte Satteldächer zulässig sein (südlichste Hausreihe im Plangebiet, WA3, Hausreihe westlich vom Kindergarten).</p> |
| C.31.7 | <p>Sie planen inzwischen 68 Wohneinheiten. Dazu kommen 2 Wohneinheiten in WA3, außerdem können 4 Einliegerwohnungen hinzukommen. Die Anzahl der Wohneinheiten in den Geschossbauten ist nicht begrenzt, hier können ebenfalls mehr Wohneinheiten entstehen als geplant. Weiter kommen nun der Kindergarten mit Personalverkehr sowie Hol- und Bringverkehr und das Seniorenheim hinzu, ebenfalls mit Personal- und ggf. Besucherverkehr. Für diesen Rahmen ist das bestehende Verkehrsgutachten nicht mehr aussagekräftig. Wir fordern Sie daher auf, eine adäquate verkehrliche Planung darzulegen.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Für die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes wird das Verkehrsgutachten aktualisiert und dann auch die hinzugekommenen Nutzungen (Kindergarten, Seniorenwohngruppe, aktuelle Anzahl der möglichen Wohneinheiten) berücksichtigen.</p> |
| C.31.8 | <p>Siehe beispielhafte Bebilderung / Illustrationen C 32 (Blatt 1-11)</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> |

C.32 **Bebildung / Illustration**

Bild 1

Blatt 1
Baugebiet Nadelhof
Beispiele für, gem. B-plan-Entwurf,
erlaubte Bauformen und -höhen.

Nebeneinander erlaubt:
2 Vollgeschosse + Satteldach und 3 VG
mit Flachdach

Im WA1 erlaubt:
2 Vollgeschosse + DG mit Pultdach
(=dörfliche Bebauung???)

Im WA2 erlaubt:
3 Vollgeschosse und Flachdach
(= dörfliche Bebauung???)

Im WA1 erlaubt:
2 Vollgeschosse + DG mit Flachdach
(= dörfliche Bebauung???)

Bild 2

Blatt 2

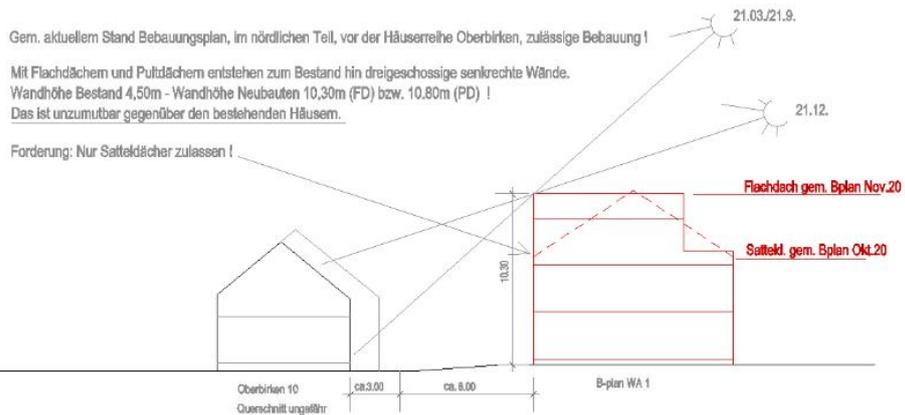
Beispiel für gem. Bebauungsplan mögliche Bebauung an der Ecke Burger Str. / Privatweg.
(Mehrfamilienhäuser mit 3 Vollgeschossen und Flachdach)
Das ist keine dörflich angepasste Bebauung.
Forderung: Satteldächer (ausgebaut) wie z. B. neues Mehrfamilienhaus Schulstr. Ecke Reichlegasse

Bild 3



Bild 4

Blatt 4



Beispiel zulässige Bebauung

Bild 5

Blatt 5

Gem. aktuellem Stand Bebauungsplan, im nördlichen Teil, vor der Häuserreihe Oberbirken, zulässige Bebauung !

Mit Flachdächern und Pultdächern entstehen zum Bestand hin dreigeschossige senkrechte Wände.
 Wandhöhe Bestand 4,50m - Wandhöhe Neubauten 10,30m (FD) bzw. 10.80m (PD) !
 Das ist unzumutbar gegenüber den bestehenden Häusern.

Forderung: Nur Satteldächer zulassen !

Oberbirken 14 6.00 ca. 12.00 B-plan WA 1




Beispiel zulässige Bebauung

Im Bebauungsplanentwurf vom Oktober 2020 betrug im WA1 die max. Traufhöhe ab Gelände **6,50m**
 Inzwischen beträgt sie, aufgrund Änderungen des Gemeinderats, **10,30 (FD) bzw. 9.30 (PD).**

Bild 6

Blatt 6

Beispiele für, gem. B-plan-Entwurf Nadelhof, in der südliche Reihe am Ortsrand (WA1) vorgesehene/zugelassene, Bebauung, auch so unterschiedlich nebeneinander.
Das ist keine harmonische Abrundung (Arrondierung) für Oberbirken!



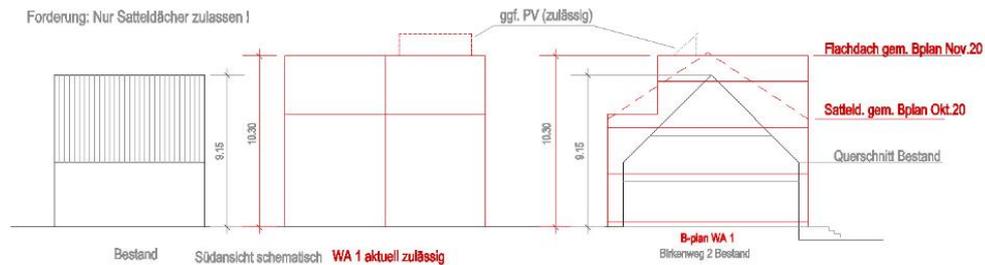
Bild 7

Gem. aktuellem Stand Bebauungsplan, im südlichen Teil am Ortsrand, zulässige Bebauung !

Mit Flachdächern und Pultdächern entstehen dreieinhalbgeschossige Fassaden, mit Wandhöhen höher als der First des Bestandes.
 Das ist keine Arrondierung und keine dörflich angepasste Bebauung.

Forderung: Nur Satteldächer zulassen !

Blatt 7



Beispiel zulässige Bebauung

Bild 8

Blatt 8

Gemeinde Stegen
 Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
 „Nadelhof“
 BEGRÜNDUNG

Stand: 19.10.2020
 Fassung: Frühzeitige Beteiligung
 gem. § 3 (1) und § 4 (1) i. V. m. § 13b BauGB
 Seite 2 von 18

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Rahmen einer aktiven Grundstückspolitik möchte die Gemeinde Stegen mit der **Aufstellung des Bebauungsplans „Nadelhof“ die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum** insbesondere für die eigene Bevölkerung decken. Ergänzend dazu wird im nord-östlichen Teil des Plangebiets eine Fläche für einen Kindergarten bereitgestellt. Innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs stehen keine zusammenhängenden Flächen mehr für eine größere Wohnbaulandentwicklung zur Verfügung.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 3 ha auf und umfasst den bestehenden Nadelhof als ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen sowie weitere landwirtschaftliche Flächen. Es liegt im Südosten des Ortsteils Oberbirken und stellt eine sinnvolle städtebauliche Arrondierung dar. Der Entscheidung, im Bereich Nadelhof Wohnbauflächen zu entwickeln, ist eine intensive Standortalternativenprüfung vorausgegangen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Nadelhof“ sollen folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

- Schaffung von Wohnraum insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung
- Sicherung einer geordneten, Ortsbaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung
- Harmonische Arrondierung des südöstlichen Ortsrands
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine Ortsbildgerechte Neubebauung
- Ökonomische Erschließung über zum Teil bestehende Straßen
- Sicherung einer Fläche für die Deckung des Bedarfs der Gemeinde Stegen im Bereich der Kinderbetreuung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden diese Ziele nicht erreicht !

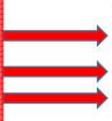


Bild 9

Blatt 9

Gemeinde Stegen
Bürgerinformation 05.04.2019

fsp.

Fazit Standortalternativenprüfung

- Fehlende Flächenverfügbarkeit bei anderen Gebieten führt zu Abwägung zwischen Stockacker und Nadelhof
- Sowohl Stockacker als auch Nadelhof grundsätzlich geeignet, jedoch mit individuellen Vor- und Nachteilen
- Stockacker gehört Gemeinde, Fläche wird als Festwiese genutzt und durch rechtskräftigen Bebauungsplan gesichert
- Nadelhof-Flächen können erworben werden → politische Chance
- Nadelhof stellt Ortsarrondierung dar und fügt sich, eine dörflich angepasste Struktur vorausgesetzt, gut in Siedlungsstruktur ein



Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf entsteht keine dörflich angepasste Struktur !



Bild 10

Blatt 10

Hier Beispiele für Pultdachgebäude mit 2 Vollgeschossen + DG, wie gem. aktuellem Stand B-plan in WA1 zugelassen (!), mit Solaranlagen (thermisch und PV).

Pultdächer werden üblicherweise nach Norden geneigt, wie bei diesen Beispielen. Dadurch müssen die Solaranlagen aufgeständert werden.

Das vergrößert nochmal die Gebäudehöhe, sieht unschön aus, und ist teuer.

Auf den südlichen Dachflächen von **Satteldächern** ist die Anordnung von Solaranlagen optisch wesentlich zurückhaltender und deutlich kostengünstiger.



Bild 11

