

# **Öffentliche Bekanntmachung**

## **Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Nadelhof“**

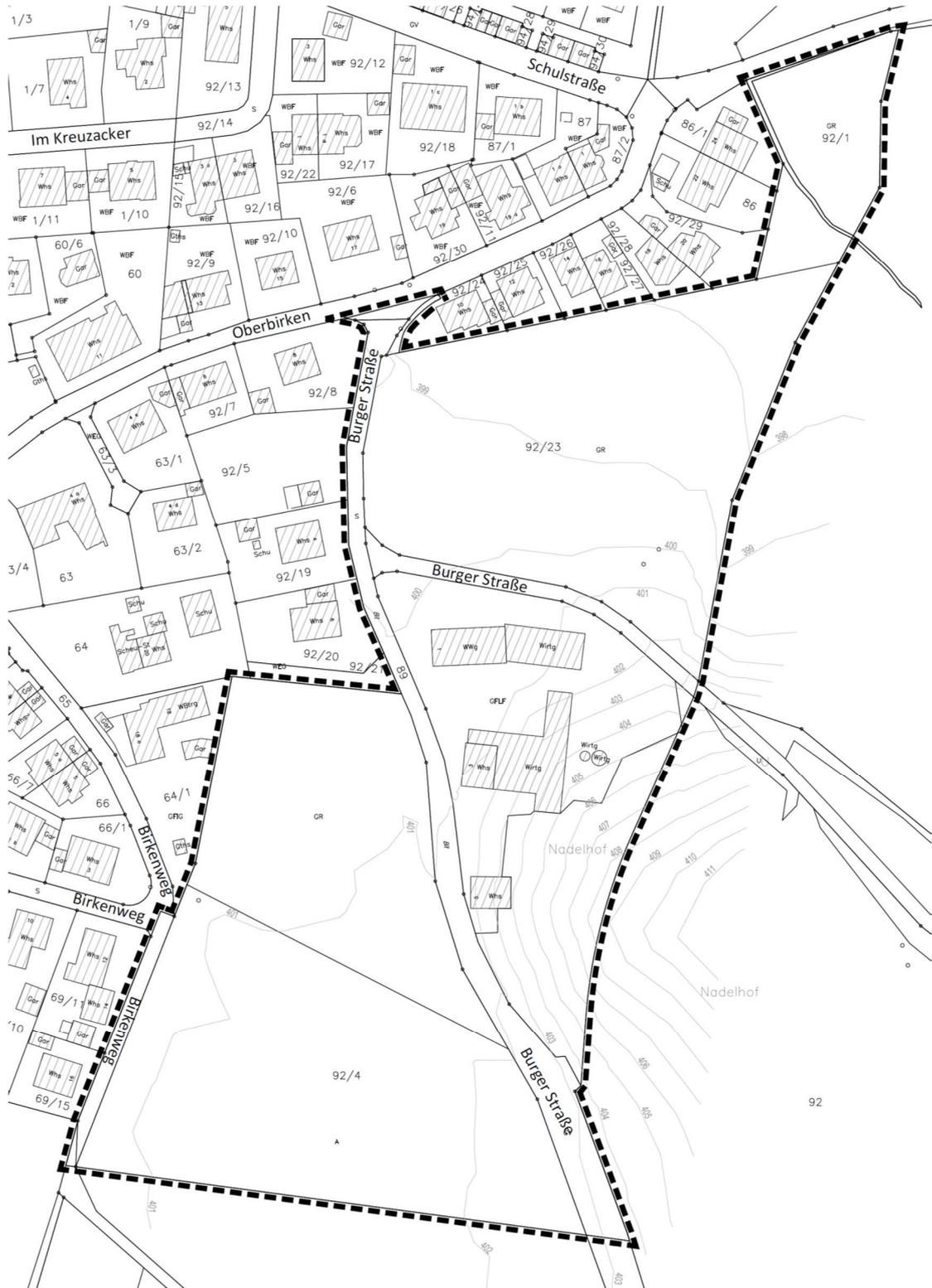
Der Gemeinderat der Gemeinde Stegen hat am 12.11.2019 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs.1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Nadelhof“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufzustellen. In der Zeit vom 13.11.2020 bis zum 16.12.2020 hat eine freiwillige frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden, in der Zeit vom 19.07.2021 bis zum 23.08.2021 hat die Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB stattgefunden. Ergänzend dazu wurde vom 25.07.2022 bis zum 16.09.2022 eine erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung erfolgte am 15.11.2022 und wurde am 08.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Nachdem das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 18.07.2023 entschieden hat, dass die Vorschrift des § 13b BauGB wegen Unvereinbarkeit mit Unionsrecht nicht anwendbar ist und der damit einhergehende Fehler dauerhaft beachtlich ist, hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Stegen zur Heilung des Bebauungsplans entschlossen. Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung vom 30.01.2024 die Einleitung eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 215a Abs. 2 i. V. m. § 214 Abs. 4 BauGB zur Heilung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Nadelhof“ beschlossen. In gleicher öffentlicher Sitzung hat der Gemeinderat den geänderten Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Nadelhof“ gebilligt und beschlossen, diese nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut im Internet zu veröffentlichen.

### **Ziele und Zwecke 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 nordöstlichen 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. Es liegt im Südosten des Ortsteils Oberbirken und stellt eine sinnvolle städtebauliche Arrondierung dar. Der Entscheidung, im Bereich Nadelhof Wohnbauflächen zu entwickeln, ist auch eine 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

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 30.01.2024. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Nadelhof“ wird im Rahmen des ergänzenden Verfahrens nach § 215a Abs. 2 i. V. m. § 214 Abs. 4 BauGB auch eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erstellt. Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften wird mit Begründung, Umweltbericht einschließlich Anlagen (Bestandsbewertung, Grünordnungsplan, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Dokumentation zur Anbringung von Fledermaus- und Vogelkästen, Ökokontomaßnahmen, Übersichtslageplan der externen Maßnahme E 6), Entwässerungskonzept, Starkregenanalyse, Bodengutachten, verkehrstechnischer Untersuchung und Abwägungstabellen mit den Stellungnahmen aus den vorausgehenden Verfahrensschritten (frühzeitige Beteiligung, Offenlage, erneute Offenlage) vom

**26.02.2024 bis einschließlich 02.04.2024** (Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage der Gemeinde unter  
<https://www.stegen.de/eip/pages/bebauungsplaene.php> im Internet veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch bei der Bauverwaltung und Grundbucheinsichtsstelle im Rathaus der Gemeinde Stegen, Dorfplatz 1, 79252 Stegen, Zimmer 13, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

#### Frühzeitige Beteiligung

*Auf die Abwägungstabelle mit den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung wird verwiesen.*

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 410 Baurecht und Denkmalschutz, Stellungnahme vom 11.12.2020 – angesprochenes Thema: Stellung baulicher Anlagen im Hinblick auf den Klimaschutz
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 420 Naturschutz, Stellungnahme vom 11.12.2020 – angesprochene Themen: naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz, Vermeidung von Verbotstatbeständen, Fledermaus- und Vogelnistkästen, Pflanzgebote
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 430/440 Umweltrecht/Wasser und Boden, Stellungnahme vom 11.12.2020 – angesprochene Themen: Lage im Wasserschutzgebiet, Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz, Umgang mit Niederschlagswasser, Rechtenbach, Erhaltung des temporär wasserführenden Grabens im Osten des Plangebiets
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 450 Gewerbeaufsicht, Stellungnahme vom 11.12.2020 – angesprochenes Thema: landwirtschaftliche Nutzung des Nadelhofs
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 530 Wirtschaft und Klima, Stellungnahme vom 11.12.2020 – angesprochene Themen: Nutzung erneuerbarer Energien, Dachbegrünung, Vermeidung einer Aufheizung durch Einsatz von entsprechenden Materialien und Farben
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 580 Landwirtschaft, Stellungnahme vom 11.12.2020 – angesprochenes Thema: landwirtschaftliche Belange
- Regierungspräsidium Freiburg – Referat 91 Landesamt Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Stellungnahme vom 14.12.2020 – angesprochene Themen: Geotechnik, Lage im Wasserschutzgebiet
- Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e. V., Stellungnahme vom 10.12.2020 – angesprochene Themen: landwirtschaftliche Belange, Flächenversiegelung, Hochwasser, Einsatz von Holz als Baustoff, Biodiversitätsstärkung, Abstandsflächen zur Landwirtschaft, landwirtschaftliche Emissionen, ökologische Aufwertung von Flächen, Artenschutz (Wiedehopf, Fledermäuse)
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg, Stellungnahme vom 15.12.2020 – angesprochene Themen: Verlust von landwirtschaftlichen Flächen, natur- und artenschutzrechtliche Belange, Erhalt Graben im Osten des Plangebiets, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Grenze zum Landschaftsschutzgebiet

- NABU Gruppe Dreisamtal, Stellungnahme vom 13.12.2020 – angesprochene Themen: Flächenverbrauch, Bodenversiegelung, Artenschutz, Baumerhalt, Grenze zum Landschaftsschutzgebiet
- Bürger/-in 2, Stellungnahme vom 13.12.2020 – angesprochene Themen: Ökologie, Verwendung nachwachsender Rohstoffe
- Bürger/-in 25, Stellungnahme vom 13.11.2020 – angesprochenes Thema: Artenschutz (Rotmilan, Maulwurf)

### Offenlage

*Auf die Abwägungstabelle mit den Stellungnahmen der Offenlage wird verwiesen.*

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 420 Naturschutz, Stellungnahme vom 17.08.2021 – angesprochene Themen: Artenschutz, Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen, Kompensationsverzeichnis
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 430/440 Umweltrecht/Wasser und Boden, Stellungnahme vom 17.08.2021 – angesprochene Themen: Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes, Flächen für die Grundwasserneubildung, abfallrechtliche Hinweise, Umgang mit Niederschlagswasser, Lage im Wasserschutzgebiet, Grundwasserschutz, Starkregen
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 450 Gewerbeaufsicht, Stellungnahme vom 17.08.2021 – angesprochenes Thema: Erdmassenausgleich
- Bürger/-in 2, Stellungnahme vom 27.07.2021 – angesprochenes Thema: Solarenergie für Wärme und Strom
- Bürger/-in 3, Stellungnahme vom 18.07.2021 – angesprochene Themen: Umwelt, Klimaneutralität, Heizkonzept
- Bürger/-in 4, Stellungnahme vom 30.07.2021 – angesprochene Themen: Entwässerung des Regenwassers, Starkregen
- Bürger/-in 6, Stellungnahme vom 17.08.2021 – angesprochene Themen: landwirtschaftliche Belange, natur- und artenschutzrechtliche Belange, Lage im Wasserschutzgebiet, Hochwasser, Starkregen, Grenze zum Schutzgebiet
- Bürger/-in 7, Stellungnahme vom 20.08.2021 – angesprochene Themen: landwirtschaftliche Belange, Natur- und Landschaftsschutz, Grundwasser, Hochwasser, Starkregen, Artenschutz, FFH-Vorprüfung, Mikroklima
- Bürger/-in 8, Stellungnahme vom 21.08.2021 – angesprochene Themen: angrenzendes Schutzgebiet, Grundwasserneubildung, Artenschutz
- Bürger/-in 10, Stellungnahme vom 23.08.2021 – angesprochene Themen: Umweltverträglichkeitsgutachten, landwirtschaftliche Belange

### Erneute Offenlage

*Auf die Abwägungstabelle mit den Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage wird verwiesen.*

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 320 Gesundheitsschutz, Stellungnahme vom 22.08.2022 – angesprochene Themen: Wasserinstallationen, Trinkwasserversorgung
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 420 Naturschutz, Stellungnahme vom 22.08.2022 – angesprochene Themen: Artenschutz, Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen, Kompensationsverzeichnis
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 430/440 Umweltrecht, Wasser und Boden, Stellungnahme vom 22.08.2022 – angesprochene Themen: Bodenschutzkonzept, Umgang mit Niederschlagswasser, Abwasserbeseitigung, Abfalltechnik, Starkregen, Brücke über den Rechtenbach, Gewässerrandstreifen
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 320 Gesundheitsschutz, Stellungnahme vom 22.08.2022 – angesprochenes Thema: landwirtschaftliche Emissionen
- Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e. V., Stellungnahme vom 28.08.2022 – angesprochenes Thema: landwirtschaftliche Belange
- BUND Regionalverband Südlicher Oberrhein, Stellungnahme vom 15.09.2022 – angesprochene Themen: Auswirkungen auf das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet, Trinkwasserversorgung

- Person 1, Stellungnahme vom 12.09.2022 – angesprochenes Thema: Graben im Nordosten
- Person 2, Stellungnahme vom 12.09.2022 – angesprochene Themen: FFH-Mähwiesen östlich vom Plangebiet, Baumpflanzungen
- Person 4, Stellungnahme vom 16.09.2022 – angesprochene Themen: Starkregen, Entwässerungskonzept
- Person 6, Stellungnahme vom 16.09.2022 – angesprochene Themen: Auswirkungen auf das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet, Trinkwasserversorgung, Grundwasser
- Person 7, Stellungnahme vom 16.09.2022 – angesprochene Themen: Hochwasser, Weißstorch

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde Stegen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (z. B. per E-Mail an Herrn Jannik Schuler: [schuler@stegen.de](mailto:schuler@stegen.de)), können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z. B. schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Stegen, den 15.02.2024

Gez. Fränzi Kleeb, Bürgermeisterin

Auf den Anschlag an der Verkündungstafel des Rathauses wird verwiesen.