

# Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Dreisamtal“ Kirchzarten, Buchenbach, Stegen und Oberried

## 1. Änderung des Flächennutzungsplans in der Gemeinde Stegen

Fassung: Feststellungsbeschluss

Stand: 28.06.2013



### Inhalt:

- 1) Begründung
- 2) Steckbriefe

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentoring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Anlass zur Planänderung</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren und Rechtsgrundlage</b> .....	<b>3</b>
2.1	Verfahren .....	3
2.2	Verfahrensdaten.....	4
<b>3</b>	<b>Änderungsbereich 1: „Oberbirken – Erweiterung“ Gemeinde Stegen, Ortsteil Oberbirken</b> .....	<b>5</b>
3.1	Lage des Plangebiets und angrenzende Nutzungen .....	5
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	5
3.3	Inhalte der Planänderung .....	6
3.4	Flächenbedarf .....	6
3.5	Standortwahl .....	9
3.6	Übergeordnete Planungen .....	12
<b>4</b>	<b>Änderungsbereich 2: „Erweiterung Gewerbepark Stegen“ Gemeinde Stegen</b> .....	<b>13</b>
4.1	Lage des Plangebiets und angrenzende Nutzungen .....	13
4.2	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	14
4.3	Inhalte der Planänderung .....	14
4.4	Flächenbedarf und Standortwahl.....	15
4.5	Veränderungen gegenüber der frühzeitigen Beteiligung.....	19
4.6	Übergeordnete Planungen .....	20
<b>5</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>20</b>
5.1	Einleitung .....	20
5.2	Bestandsaufnahme Umweltbelange .....	22
5.3	Sparsame Energienutzung .....	28
5.4	Umweltgerechte Ver- und Entsorgung.....	29
5.5	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen.....	29
5.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	30
5.7	Abwägung / Landschaftsplanerische Bewertung .....	32
5.8	Umweltüberwachung (Monitoring) .....	32
5.9	Darstellung der Alternativen .....	32
5.10	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten .....	32
5.11	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	32
5.12	Flächensteckbriefe .....	33
5.13	Summationswirkung .....	33
<b>6</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>33</b>

## 1 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG

Die Gemeinde Stegen liegt im reizvollen Dreisamtal im unmittelbaren Einzugsbereich der Stadt Freiburg. Trotz dieser Lage verzeichnet die Gemeinde in den letzten Jahren einen leichten Bevölkerungsrückgang, der im Wesentlichen auf die fehlende Verfügbarkeit von Wohnbaugrundstücken zurückgeführt werden kann. Der Gemeinde stehen derzeit keine Wohnbauflächen zur Verfügung, die Nachfragenden angeboten werden können. Selbst Ostansässige finden keine Bauplätze, da keine Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen und in den Kernorten kaum Baulücken zu finden sind, die genutzt werden können. Eine Aktivierung der wenigen Freiflächen ist für die Gemeinde schwierig. Zum einen sind große Teile der Kernorte durch Bebauungspläne überplant, so dass bereits Baurecht besteht und der Gemeinde wenige Möglichkeiten bleiben die Bebauung dieser Flächen darüber hinaus zu forcieren. Zum anderen halten die wenigen Familien, die noch die Möglichkeit zur Nachverdichtung haben, diese Flächen für ihre eigenen Familienmitglieder vor. Vor diesem Hintergrund ist auch die Erarbeitung eines Baulückenkatasters durch die Gemeinde im Hinblick auf die Aktivierung von innerörtlichen Freiflächen wenig erfolgversprechend.

Dementsprechend hat sich die Gemeinde intensiv mit der Überlegung der Ausweisung einer neuen Baufläche auseinandergesetzt. Zur Deckung des Eigenbedarfs wurde eine Fläche in Oberbirken ausgewählt, auf der Platz für einen Geschosswohnungsbau sowie 6 Einfamilien- oder Doppelhäuser ist. Mit der nun vorliegenden 1. punktuellen Flächennutzungsplanänderung soll die neue Wohnbaufläche „Oberbirken – Erweiterung“ ausgewiesen und im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt werden.

Auch im Bereich der Gewerbeentwicklung steht Stegen aktuell vor einem Engpass. Der Gemeinde liegt eine Anfrage eines mittelständischen Unternehmers vor, der heute in Stegen wohnt und gerne im Bereich des Gewerbeparks Stegen Flächen (ca. 1,46 ha) erwerben möchte. Der Gemeinde liegt viel an der Schaffung neuer und der Sicherung bestehender Arbeitsplätze sowie der Stärkung der eigenen Wirtschaftsstruktur und möchte dementsprechend der heute in Buchenbach ansässigen Firma die Möglichkeit zur Erweiterung zur Verfügung stellen. Der Gewerbepark in seiner jetzigen Größe und Erschließung ist jedoch bis auf zwei kleinere Baugrundstücke bereits vollständig bebaut und auch die verbleibenden Flächen sind ortsansässigen Firmen zugesichert, so dass der Gemeinde Stegen weder kommunale noch private Flächen für eine weitere Entwicklung zur Verfügung stehen. Auf der anderen Seite liegen nördlich des bestehenden Gewerbeparks Stegen Flächen, die im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt sind. Diese waren ursprünglich für die Erweiterung der Staatlichen Schule für Gehörlose und Schwerhörige geplant. Deren Bedarf hat sich jedoch verändert, so dass zumindest ein Teil der ursprünglich vorgesehenen Fläche nun einer anderen Nutzung zugeführt werden kann. Die Gemeinde möchte die Gelegenheit nutzen, um in diesem Teilbereich die städtebauliche Entwicklung zu überarbeiten. Als Ziele dieser Entwicklung sollen:

- Die nicht mehr benötigte Sonderbaufläche einer gewerblichen Nutzung zugänglich gemacht werden.
- Das Gewerbegebiet sinnvoll erweitert werden, so dass im Rahmen der Eigenentwicklung bis zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans eine sinnvolle und nachhaltige Entwicklung innerhalb der Gemeinde möglich ist und
- die Sonderbaufläche, die heute im Landschaftsschutzgebiet liegt, einer Bebauung entzogen und wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden, so dass die wertvollen ökologischen Strukturen erhalten werden können.

Durch die Möglichkeit, die bisher dargestellte Sonderbaufläche umzunutzen, kann teilweise die Neuinanspruchnahme von bisher unverbauter Landschaft reduziert werden. Dementsprechend möchte die Gemeinde Stegen im Rahmen der 1. punktuellen Flächennutzungsplanänderung die Fläche des Bereichs 2 „Erweiterung Gewerbepark Stegen“ als Gewerbefläche und in einem kleinen Teilbereich als landwirtschaftliche Fläche darstellen.

## 2 VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGE

### 2.1 Verfahren

Für das Gebiet der Gemeinden Kirchzarten, Buchenbach, Stegen und Oberried wurde vom Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal ein gemeinsamer Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde am 18.12.2000 rechtswirksam. Der Flächennutzungsplan wurde in den Jahren 2002 (1. Änderung; Rechtskraft 05.02.2002), 2003 (2. Änderung; Rechtskraft 01.09.2003), 2006 (3. Änderung; Rechtskraft 08.05.2006) und 2008 (4. Änderung) punktuell geändert.

Sowohl die ursprüngliche Flächennutzungsplanzeichnung aus dem Jahr 2000 als auch die punktuellen Flächennutzungsplanänderungen wurden von Hand gezeichnet, so dass sich der Gemeindeverwaltungsverband im Jahr 2004 entschloss, den Flächennutzungsplan zu digitalisieren. In einem entsprechenden Verfahren (Neufassung) wurde die Planzeichnung des Flächennutzungsplans abdigitalisiert (keine inhaltliche Neuplanung) und nur leicht inhaltlich angepasst und berichtigt. Das Verfahren wurde im März 2010 mit einem Feststellungsbeschluss so weit geführt, dass nur noch die Genehmigung durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald und die Bekanntmachung zur endgültigen Rechtskraft fehlten. Zwischenzeitlich wurde diese Genehmigung erteilt, so dass der aktuelle Flächennutzungsplan seit dem 09.11.2012 wirksam ist.

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet des Verwaltungsverbandes die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, die bauliche und andere Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aufgrund des dringenden Wohn- und Gewerbeflächenbedarfs in der Gemeinde Stegen hat jetzt der gemeinsame Ausschuss des Verwaltungsverbandes beschlossen, das vorliegende 1. punktuelle Flächennutzungsplanänderungsverfahren einzuleiten, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die entsprechenden Bebauungspläne und die anschließende Umsetzung der Planungen zu schaffen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird als zweistufiges Planungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

**2.2 Verfahrensdaten**

- 20.10.2011 Aufstellungsbeschluss des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal zur punktuellen Flächennutzungsplanänderung im Teilbereich Stegen- Oberbirken „Oberbirken - Erweiterung“. Der gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal billigt den Entwurf der 1. punktuellen Flächennutzungsplanänderung und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
- 30.11.2011 Aufstellungsbeschluss des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal zur punktuellen Flächennutzungsplanänderung im Teilbereich Gewerbepark Stegen „Erweiterung Gewerbepark Stegen“. Der gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal billigt den Entwurf der 1. punktuellen Flächennutzungsplanänderung und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
- 19.07. –  
07.09.2012 – Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerinformationsveranstaltung Stegen, 19.07.2012)
- 02.08. –  
07.09.2012 – Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Die Behörden werden aufgefordert zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen (Scoping).
- 20.03.2013 Der gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Beschluss zur Offenlage für die 1. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal.
- 22.04. –  
31.05.2013 Durchführung der Offenlage
- 15.04. –  
31.05.2013 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- 10.07.2013 Der gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss für die 1. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal.

**3           ÄNDERUNGSBEREICH 1:  
          „OBERBIRKEN – ERWEITERUNG“  
          GEMEINDE STEGEN, ORTSTEIL OBERBIRKEN**

**3.1       Lage des Plangebiets und angrenzende Nutzungen**

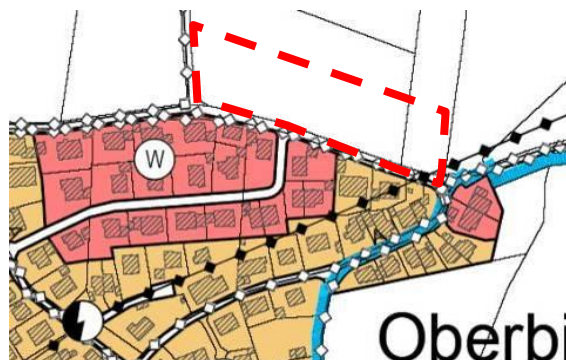
Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Stegen im Ortsteil Oberbirken. Es liegt nördlich der Schulstraße, unmittelbar an die bestehende Bebauung des Ortsteils angrenzend, bisher jedoch im Außenbereich. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 0,67 ha.



Darstellung maps.google mit dem Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung (rot)

Im Süden wird das Plangebiet durch die Schulstraße begrenzt, im Westen durch die bestehende Reichlegasse. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen im Osten, Norden und Westen werden intensiv landwirtschaftlich als Acker- und Wiesenflächen genutzt, nur ein kleiner Teilbereich im Osten des Plangebiets wird als Pferdekoppel bzw. Reit- und Begegnungsfläche genutzt.

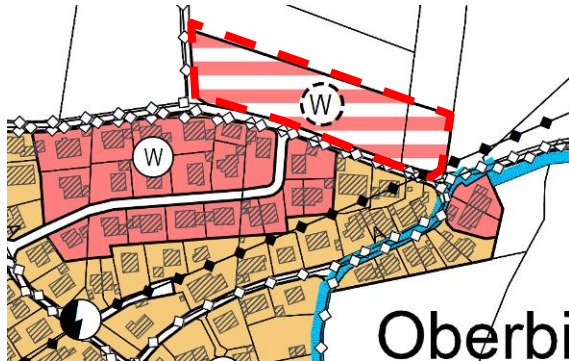
**3.2       Darstellung im Flächennutzungsplan**



Im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal ist der Geltungsbereich des Änderungsbereichs 1 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Südosten verläuft darüber hinaus eine oberirdische Versorgungsleitung.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

### 3.3 Inhalte der Planänderung



Im Rahmen der 1. Flächennutzungsplanänderung soll das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt werden. Die oberirdische Versorgungsleitung im Südosten wird erhalten.

**Oberbi** Darstellung nach der 1. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans

### 3.4 Flächenbedarf

Der Bedarf an Wohnbaufläche in Stegen ist groß. Zwar verzeichnet die Gemeinde in der jüngsten Vergangenheit einen stetigen Bevölkerungsrückgang, dieser resultiert jedoch hauptsächlich aus Wanderungsverlusten Stegener Bürger, die in Stegen selbst keinen geeigneten Wohnraum oder einen angemessenen Bauplatz finden. Vor allem ortsansässige junge Familien finden keinen geeigneten Wohnraum, da kaum größere Wohnungen zur Verfügung stehen und auch keine Baugrundstücke verfügbar sind.



Darstellung maps.google mit bestehenden Baulücken im Innenbereich (rot)

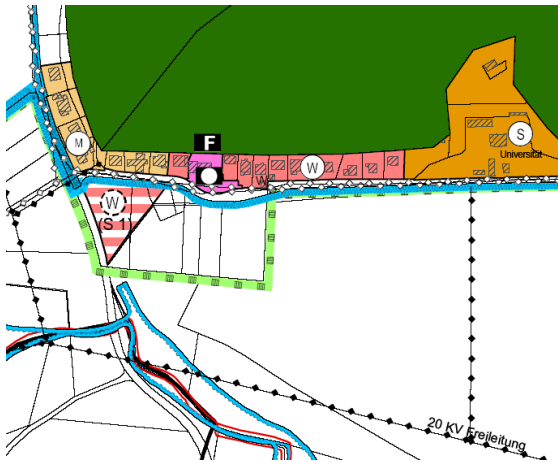
Dementsprechend ist die Zahl der Kinder in der Gemeinde in den vergangenen Jahren gesunken, so dass durch die Ansiedlung gerade dieser jungen Familien die örtliche Infrastruktur (Kindergärten, Schulen,...) langfristig gesichert werden soll. Die Gemeinde Stegen möchte Familien die Möglichkeit bieten im Ort zu bleiben, es stehen ihr jedoch keine eigenen Grundstücke zur Vermarktung zur Verfügung. Auch der Innenentwicklung innerhalb der Gemeinde sind enge Grenzen gesetzt. So hat die Gemeinde durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Hauptstraße“ versucht, nördlich der Hauptstraße im Ortskern von Stegen auf den teilweise großen Grundstücken bis hin zum Eschbach eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Die Grundstücke befinden sich jedoch im Privatbesitz, so dass die Gemeinde über die rechtliche Sicherung des Angebots zur Nachverdichtung keine Einflussmöglichkeiten auf die wirkliche Bebauung und Nutzung der Grundstücke hat. Darüber hinaus ist die Bebauung von Stegen eher dicht, so dass eine Nachverdichtung in weiten Teilen kaum möglich ist. Auch in anderen Ortsteilen bieten sich auf großen Grundstücken vereinzelt Nachverdichtungsmöglichkeiten an. Die Gemeinde hat jedoch auch hier nur begrenzte Möglichkeiten diese Flächen zu aktivieren, da diese im Privatbesitz sind und eine Bebauung dementsprechend nur durch die Eigentümer forciert werden kann. Eine Nachverdichtung erfolgt hier meist zugunsten der eigenen Familie. Der Eigenbedarf der Gemeinde kann über die Nachverdichtung in Stegen und den Ortsteilen nicht gedeckt werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan werden noch zwei weitere geplante Wohnbauflächen dargestellt. Die eine liegt im Bereich des unteren Eschbachtals. Hier wird eine Fläche ausgewiesen, die ähnlich der geplanten Fläche in Oberbirken die bestehende Bebauung entlang einer bereits realisierten Ortsrandstraße arrondieren soll. Die Fläche wurde damals in den Flächennutzungsplan aufgenommen, um der Gemeinde die Möglichkeit zu geben, bei einem entsprechenden Bedarf auch den Bewohnern des Eschbachtals eine Wohnbaufläche zur Verfügung stellen zu können. Für die Bewohner der bis in die 70er Jahre eigenständigen Gemeinde Eschbach soll diese Möglichkeit auch weiterhin bestehen bleiben, da sich allein aus dem Selbstverständnis der Bewohner erhebliche Differenzen zwischen den Wohnlagen innerhalb des Eschbachtals und denen des breiten Dreisamtals ergeben. Auch aus Sicht der Gemeinde ist ein solcher Flächentausch nicht sinnvoll, da die Entwicklung der Gemeinde Stegen zwar primär im Bereich des Ortskerns von Stegen stattfinden soll, für die Bewohner der Tallagen sollen jedoch trotzdem Angebote in geringem Umfang bestehen, um die gewachsenen sozialen Strukturen zu erhalten.

Die zweite Fläche, die im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt ist, liegt im Eingangsbereich zum Attental. Sie steht im Zusammenhang mit dem nahegelegenen Forstzoologischen Institut der Universität Freiburg und soll in diesem Kontext auch weiter bestehen bleiben. Eine Umwidmung dieser Fläche zu einer Wohnbaufläche für die örtliche Bevölkerung wird durch die Gemeinde Stegen für nicht sinnvoll erachtet, da die bestehende Bebauung weit entfernt ist von den vorhandenen dörflichen Strukturen, so dass durch eine Wohnbauentwicklung hier eher der Zersiedelung der Landschaft Vorschub geleistet wird. Nur im Zusammenhang mit dem Institut ist eine Arrondierung der Bebauung hier sinnvoll, so dass kein weiterer Siedlungsansatz innerhalb der Gemeinde geschaffen wird.



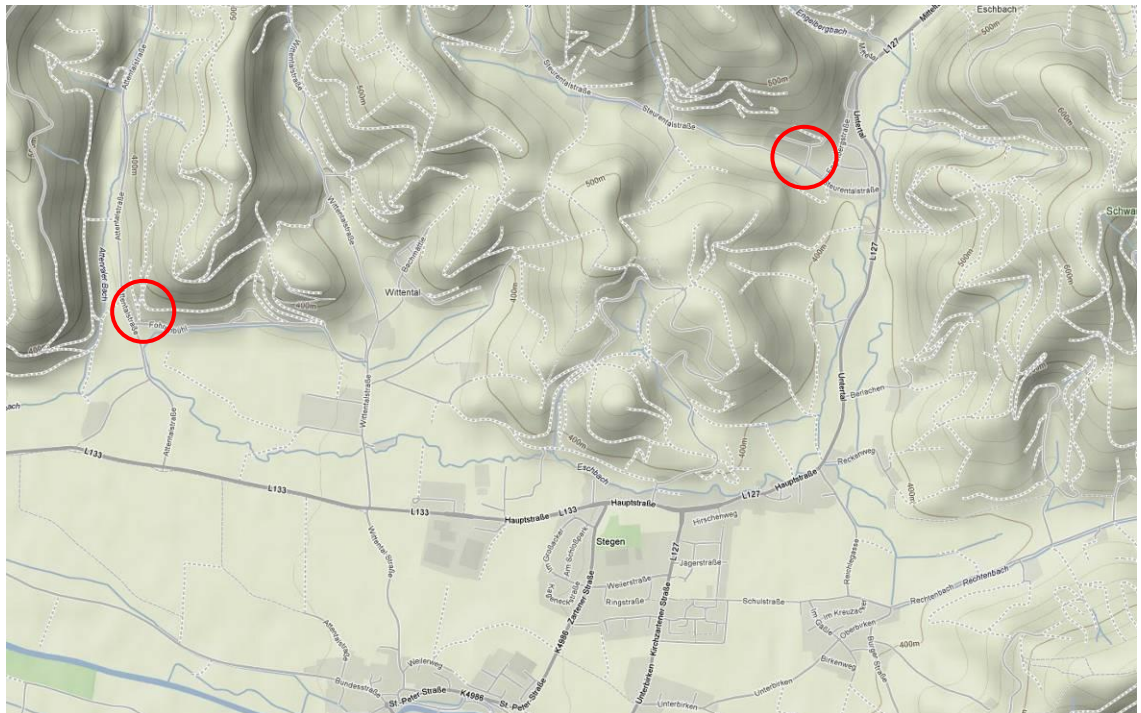
BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan: Bereich Attental



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan: Bereich Unterer Eschbachtal



Darstellung maps.google mit geplanten Wohnbauflächen entsprechend dem wirksamen Flächennutzungsplan (rot)

Durch die Ausweisung der neuen Wohnbaufläche im Bereich Oberbirken sollen Bauplätze entwickelt werden, die den Innenentwicklungsbedarf der Gemeinde decken sollen. Dementsprechend werden durch den Gemeinderat Vergabekriterien erarbeitet und als Selbstbindung beschlossen. Als Eigentümerin der Fläche ist die Gemeinde in der Lage, diese Entwicklung im Sinne des Gemeinwohls zu lenken. Ähnlich den Kriterien für das Gewerbegebiet werden diese Bauplätze an Ortsansässige vergeben werden, also Stegener, die schon eine angemessene Zeit in Stegen wohnen, familiär hier eingebunden sind oder einen Arbeitsplatz in der Gemeinde haben. Darüber hinaus werden vor allem junge Familien mit Kindern oder Mehrgenerationenhaushalte berücksichtigt, so dass im Sinne der dörflichen Gemeinschaft eine Erweiterung der bestehenden Strukturen erreicht wird. Im geplanten Geschosswohnungsbau werden größere Wohnungen geplant, barrierefrei, so dass sowohl Alten- WGs als auch Familienwohnungen

in der Gemeinde entstehen. Die Kriterien wurden durch den Gemeinderat erarbeitet und dann als Grundlage für die Vergabe der Grundstücke herangezogen. Ziel war es, durch die Ausweisung des neuen Baugebiets langfristig den Eigenbedarf zu decken. Dementsprechend sieht die Gemeinde auch keinen Druck die Flächen schnell zu veräußern und zu bebauen, so dass sorgfältig geplant und entschieden werden kann.

Nach dem Bekanntwerden der Planungen sind bei der Gemeinde Stegen eine Vielzahl von Anfragen eingegangen. Weit über die Zahl der verfügbaren Bauplätze hinaus, haben sich Stegener Familien bei der Gemeinde gemeldet, die gerne einen Bauplatz erwerben würde. Trotz der strengen Vergabekriterien der Gemeinde blieben allein 30 Familien übrig, die als potenzielle Käufer in Frage kamen. Diese große Nachfrage zeigt deutlich, dass in Stegen kaum angemessener Wohnraum für junge Familien zur Verfügung steht und der Bedarf nach neuem, ausreichend großem Wohnraum allein zur Deckung des Eigenbedarfs innerhalb der Gemeinde besteht.

### 3.5 Standortwahl

Die Gemeinde Stegen liegt im landschaftlich reizvollen Dreisamtal und erstreckt sich über den Kernort Stegen sowie die ehemals eigenständigen Gemeinden Eschbach und Wittental. Die aktuelle Nachfrage nach Wohnbaufläche besteht jedoch vorwiegend im Bereich des Kernorts Stegen, so dass durch die Gemeinde auch hier nach einer Erweiterungsfläche gesucht wurde.

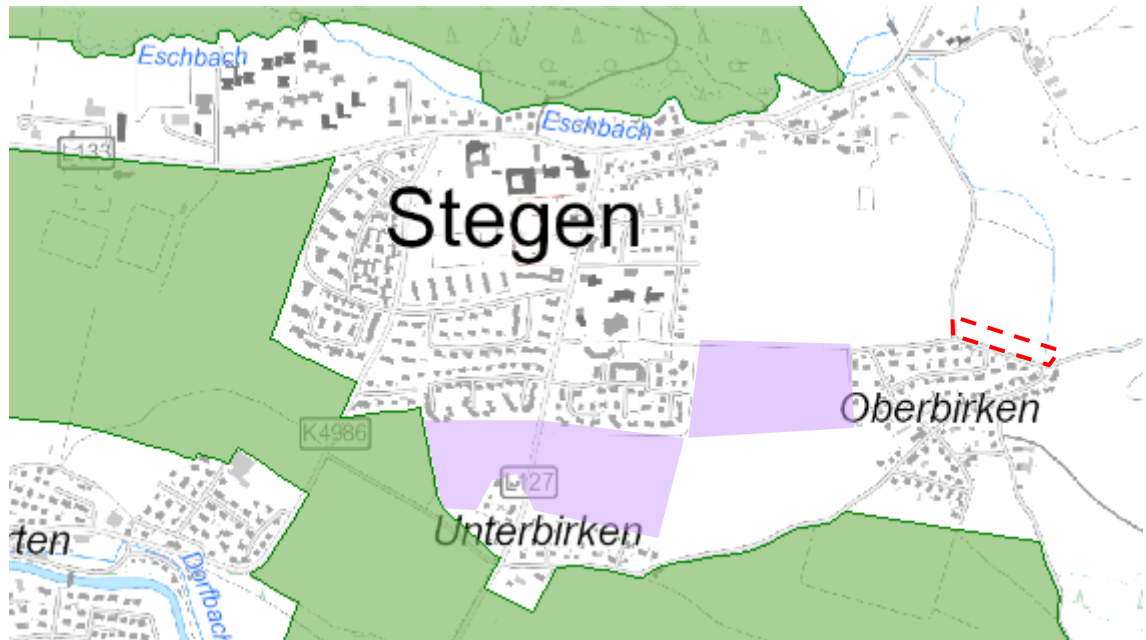
Der Ortskern von Stegen ist vor allem durch das Landschaftsschutzgebiet „Zartener Becken“ in seiner Entwicklung eingeschränkt. Nach Norden, Westen und teilweise im Süden sind dementsprechend keine baulichen Entwicklungen möglich.



Darstellung des Landschaftsschutzgebiets „Zartener Becken“ (LUBW online) mit dem Plangebiet

Ein weiteres wesentliches Kriterium der Wahl des Standortes war die Vorgabe, dass der gewachsene Charakter des Kernortes von Stegen sowie der benachbarten Weiler erhalten werden sollte. Dementsprechend ist ein Zusammenwachsen der Weiler Ober- und Unterbirken mit dem Kernort nicht gewollt. So wurde im Bereich zwischen Stegen und Unterbirken eine Bebauung ausgeschlossen, da hier der bestehende Freiraum erhalten werden soll. Aufgrund der vergangenen Entwicklungen ist der Freiraum schon

eingeeengt, so dass zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes an dieser Stelle auf eine Bebauung verzichtet werden soll. Zudem liegt hier eine planungsrechtlich gesicherte Parkanlage, die in ihrer jetzigen Form die Ortsteile voneinander trennt und ebenfalls langfristig erhalten werden soll.

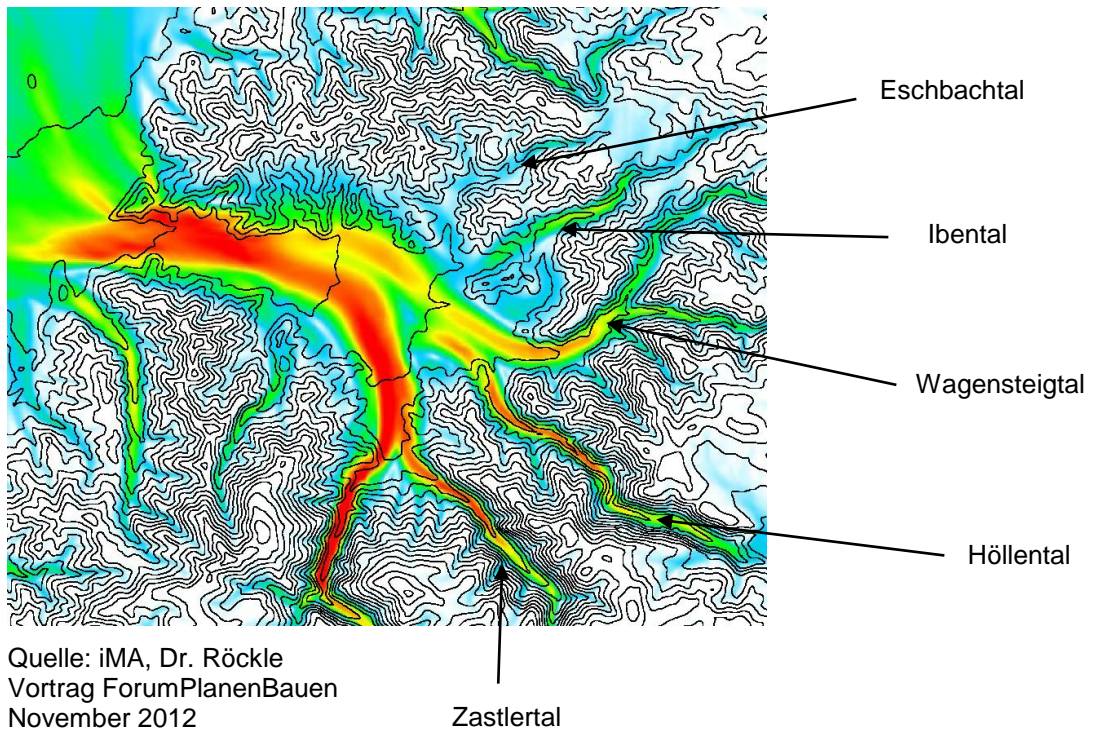


Darstellung des Landschaftsschutzgebiets „Zartener Becker“ (grün, LUBW online) mit dem Plangebiet sowie der freizuhaltenden Flächen (lila) zur Erhaltung der Ortsstruktur

Auch zwischen Stegen und Oberbirken soll südlich der Schulstraße keine weitere Besiedlung stattfinden, um die gewachsene Struktur des Kernortes und des Weilers nicht nachteilig zu verändern.

Unter Berücksichtigung dieser beiden Aspekte, Landschafts- und Ortsbildschutz, bleiben für eine Neuausweisung von Wohnbauflächen nur der östliche Ortsrand von Stegen nördlich der Schulstraße, der Weiler Oberbirken sowie die Flächen südlich entlang der Landesstraße L 127 nach Eschbach.

Eine Erweiterung der bestehenden Besiedlung entlang der Landesstraße wurde jedoch nicht weiter in die Überlegungen mit einbezogen, da die gewachsenen Strukturen hier eine Erweiterung in angemessener Größe schwierig machen, da vor allem eine Erschließung schwierig und aufwendig ist. Darüber hinaus ist das Orts- und Landschaftsbild des Dreisamtals von kleinen, kompakten Siedlungen, in lockerer Anordnung zueinander geprägt. Langgezogene Straßensiedlungen sind in den flachen Bereichen eher untypisch und aufgrund der entstehenden weiteren Wege und der Erschließungsökonomie auch stadtplanerisch eher ungünstig. Darüber hinaus beginnt hier das Eschbach-Tal, welches aufgrund seiner Lage, der Topographie sowie der vorhandenen ökologischen Strukturen im Rahmen der nächtlichen Kaltluftproduktion eine besondere Bedeutung hat, sowohl für die direkt angrenzenden Tallagen in Stegen selbst als auch für den Dreisamtäl, der weite Teile des Dreisamtals und der Stadt Freiburg nachts mit Kalt- und Frischluft versorgt. Im Zusammenhang mit den Kaltluftströmen aus dem Unteribental und dem Wagensteigtal bilden diese Luftströme die nördlichen Zuströme zum Dreisamtäl, so dass eine Beeinträchtigung aus klimatischer Sicht vermieden werden sollte. Darüber hinaus ist der Taleingang schon in weiten Teilen bebaut, so dass eine weitere Bebauung hier nicht weiter vorangetrieben werden sollte.



Der östliche Ortsrand von Stegen ist durch die bestehende Bebauung großteils arrondiert. Nördlich der Schulstraße sind zwar Trassen erhalten, die eine Erschließung aus der bestehenden Bebauung heraus ermöglichen, aufgrund des eher geringen vorhandenen Bedarfs ist die Wirtschaftlichkeit einer Erweiterung an dieser Stelle unter ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten jedoch fraglich. Zumal bei einer neuen Erschließung nur eine zweireihige Bebauung sinnvoll wäre, um die notwendige neue Erschließungsstraße angemessen auszunutzen. Vor allem vor dem Hintergrund, dass im Ortsteil Oberbirken mit der Schulstraße bereits eine Erschließung vorhanden ist, die ausreichend dimensioniert ist, ist eine solche Entwicklung planerisch kaum zu rechtfertigen.



Basierend auf diesen verschiedenen Überlegungen wurde der Weiler Oberbirken für die Erweiterung der Siedlungsfläche näher betrachtet. Historisch hat sich Oberbirken aus dem Nadelhof entwickelt. Dieser liegt immer noch etwas abseits und von Freiflächen umgeben im Südosten des Weilers. Von hier ausgehend, hat sich der Weiler unter der Führung der verschiedenen Gutsherren allmählich nach Nordwesten erweitert. Der hier ehemals angrenzende Birchwald wurde im 18. Jahrhundert nach und nach ausgestockt und durch verschiedene Güter bebaut. Bis in die 70er Jahre hat sich der Weiler stetig erweitert.

Ende der 70er Jahre wurde Oberbirken durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Oberbirken Neufassung“ überplant. Man machte sich damals Gedanken um die Entwicklung des Weilers und bestimmte die Grenzen der Entwicklung. Der Nadelhof wurde in die Planungen nicht integriert und

sollte als Außenbereich nur landwirtschaftlichen oder anderen privilegierten Nutzungen vorbehalten bleiben. Die ihn umgebenden Freiflächen blieben ebenfalls erhalten, so dass sowohl durch die Lage als auch durch die Wahrnehmung der besondere Charakter des Hofes gewahrt blieb. Dieses Ziel besteht auch heute noch, so dass eine Erweiterung von Oberbirken rund um den Nadelhof vermieden werden soll.

Um die gewachsene, kompakte Struktur des Weilers zu erhalten, ist eine Erweiterung der Bebauung im Norden sinnvoll, auch im Hinblick auf eine in Zukunft vielleicht mögliche weitere Ergänzung der Bebauung entlang der Schulstraße nach Westen. Bedenken, dass durch die neue Bebauung die Taleingangssituation zum Rechtenbachtal negativ beeinträchtigt wird, können durch entsprechende Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebiets verringert werden. Im Steckbrief zum Umweltbericht wurde dementsprechend ein Hinweis aufgenommen, der auf die notwendigen Eingrünungen sowie die angemessene Bebauung im städtebaulichen Kontext zur bestehenden Bebauung hinweist. Heute stehen die Häuser südlich der Schulstraße mit ihren Eingangsbereichen zur freien Landschaft orientiert, die Gärten liegen dahinter und zwischen den Häusern sind großteils zusätzlich die Garagen angeordnet, so dass der Ortsrand vom schroffen Übergang zwischen der freien Landschaft, hin zur dichten Bebauung geprägt wird. Nach der Erweiterung der Bebauung nördlich der Schulstraße werden die Gärten der neuen Bebauung den Ortsrand bilden, so dass eine Eingrünung der baulichen Strukturen entsteht. Aus der Entfernung betrachtet, wird der Übergang zwischen Landschaft und Siedlung im Vergleich zur bestehenden Situation harmonischer.

Das Zusammenspiel der verschiedenen Restriktionen, Planungsziele sowie der vorhandenen ökologischen und ökonomischen Rahmenbedingungen führte innerhalb der Gemeinde Stegen zur Wahl der Fläche im Norden von Oberbirken für eine Erweiterung der Wohnbaufläche zur Deckung des Eigenbedarfs. Auch aus regionalplanerischer Sicht spricht nichts dagegen den vorhandenen Bedarf nicht im Kernort sondern in einem Ortsteil zu decken, so dass auch hier die Vorgaben der übergeordneten Planungen eingehalten sind. Auch das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden rechtfertigt die Wahl des Standortes im Norden von Oberbirken, da hier sinnvoll bestehende Strukturen genutzt werden können, so dass der Flächenverbrauch minimiert werden kann.

### **3.6 Übergeordnete Planungen**

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung sowie der Landes- und Regionalplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen.

Die Gemeinde Stegen ist nach Aussage des Regionalplans „Südlicher Oberrhein“ ein Ort mit Eigenentwicklung. Durch die Ausweisung der Wohnbaufläche will die Gemeinde Stegen eine Fläche für die Wohnbauentwicklung ausweisen, die ausschließlich der Deckung des eigenen Bedarfs der Gemeinde dient. Um diese Entwicklung für den Eigenbedarf zu sichern, wird die Gemeinde Stegen durch den Gemeinderat Kriterien erarbeiten und als Selbstbindung beschließen, so dass nur Bewerber mit einem Stegener Hintergrund als Bauherren möglich sind. Demnach müssen die zukünftigen Bauherren entweder schon eine angemessene Zeit in Stegen hauptwohnsitzlich wohnen, hier aufgewachsen sein oder einen anderen definierten Bezug zur Gemeinde nachweisen. Durch diese Vergabekriterien kann die Gemeinde Stegen die Wohnbauentwicklung ausschließlich für den Eigenbedarf gewährleisten, so dass die Planungen den Vorgaben des Regionalplans nicht entgegen steht.

Die geplante Wohnbaufläche liegt nördlich der bestehenden Bebauung des Ortsteils Oberbirken. Durch die Planungen werden keine weiteren übergeordneten Planungen berührt.

**4       ÄNDERUNGSBEREICH 2:  
„ERWEITERUNG GEWERBEPARK STEGEN“  
GEMEINDE STEGEN**

**4.1     Lage des Plangebiets und angrenzende Nutzungen**

Das Plangebiet liegt im Westen der Gemeinde Stegen und grenzt direkt an das bereits bestehende Gewerbegebiet Stegen an. Das Gebiet wird im Süden durch die Landesstraße L 133, im Westen durch die Wittentalstraße und im Osten durch das bestehende Gewerbegebiet begrenzt. Im Norden wird das Plangebiet durch die Grenze des Landschaftsschutzgebietes begrenzt. Lediglich ein kleiner Teilbereich nördlich der Landschaftsschutzgebietsgrenze wird ebenfalls in die Planungen integriert.



Darstellung des Plangebiets (Kartengrundlage maps.google)

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von 4,53 ha, davon sollen durch die Flächennutzungsplanänderung ca. 3,65 ha als Gewerbefläche dargestellt werden. Die verbleibenden Flächen werden als landwirtschaftliche Fläche (0,35 ha) und Grünflächen (0,53 ha) dargestellt.

Die Abweichungen zu den Angaben aus der Frühzeitigen Beteiligung zur Größe des Geltungsbereichs basieren auf der Größe und der Darstellung der Fläche für das Regenklärbecken (RKB Becken) nordwestlich des Plangebiets. Dieses wurde abgestimmt. Darüber hinaus wurde die Planung an die aktuellen Kartengrundlagen angepasst. Inhaltlich ergibt sich jedoch keine Änderung, da weiterhin die Fläche zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet, der angrenzenden Straßen und der Grenze des Landschaftsschutzgebietes überplant werden soll.

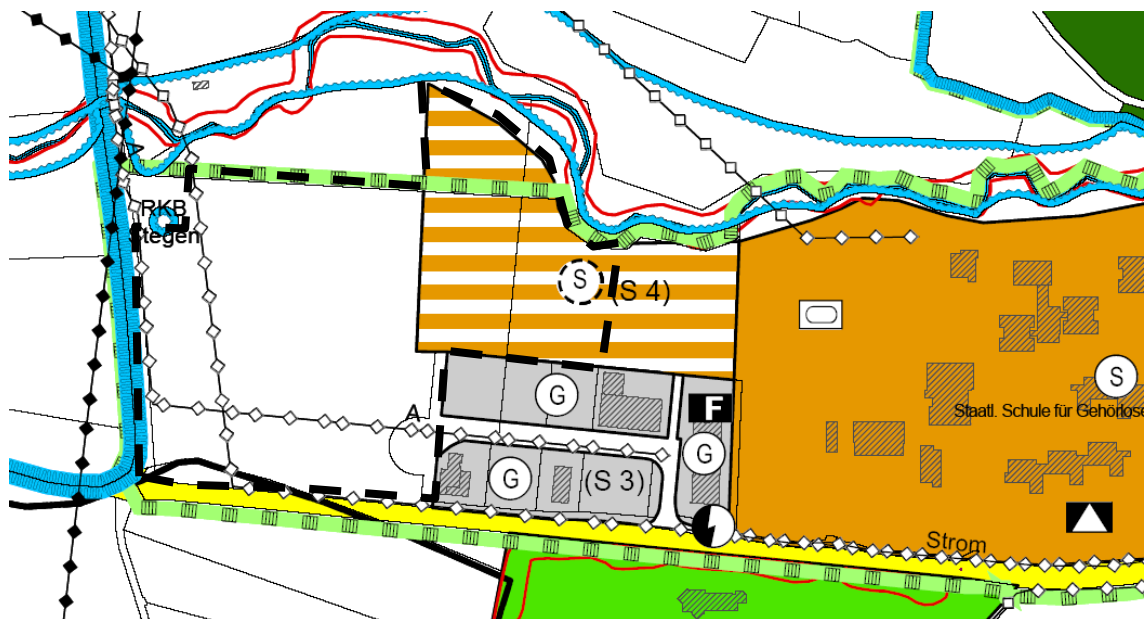
Das Plangebiet wird heute intensiv landwirtschaftlich genutzt und wird über die Wittentalstraße erschlossen. Bei einer zukünftigen Nutzung als Gewerbegebiet soll die Fläche sowohl über die bereits bestehende Erschließungsstraße „Im Gewerbepark“ als auch über die Wittentalstraße erschlossen werden. Beide führen von der Landesstraße

L 133 direkt in das bereits bestehende Gewerbegebiet und das geplante Gewerbegebiet.

Im Norden und Westen des Plangebiets grenzen landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen an, im Osten liegt zum einen das bereits realisierte Gewerbegebiet Stegen und zum anderen die staatliche Schule für Gehörlose und Schwerhörige mit den dazugehörigen Außenanlagen. Im Süden liegen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen.

#### 4.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet unterschiedlich dargestellt. Im Osten ist eine geplante Sonderbaufläche (S 4) dargestellt. Diese war ursprünglich als Erweiterungsfläche für die bereits bestehende Staatliche Schule für Gehörlose und Schwerhörige vorgesehen. Im Westen liegen landwirtschaftliche Flächen. Ein Teilbereich der Sonderbaufläche im Norden liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Zartener Becken“. Darüber hinaus verlaufen im Plangebiet unterirdische Versorgungsleitungen, die ebenfalls im Flächennutzungsplan dargestellt sind.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit der Darstellung des Änderungsbereichs

#### 4.3 Inhalte der Planänderung

Im Rahmen der 1. punktuellen Flächennutzungsplanänderung soll das Plangebiet unterschiedlich dargestellt werden. Der größte Teil des Plangebiets soll als Gewerbefläche (3,65 ha), die Fläche nördlich der Grenze des Landschaftsschutzgebiets als landwirtschaftliche Fläche (0,35 ha) dargestellt werden. Um das Plangebiet einzugrünen und die Möglichkeit zu schaffen, den notwendigen Ausgleich in räumlich engem Kontext umsetzen zu können, soll ein Grünstreifen das Plangebiet nach Norden und Westen begrenzen. Diese Streifen haben insgesamt eine Fläche von 0,53 ha.

Die bestehenden Versorgungsleitungen bleiben erhalten und werden in ihrer Darstellung nicht geändert. Auch die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wird unverändert übernommen.



Geplante neue Darstellung im Flächennutzungsplan

#### 4.4 Flächenbedarf und Standortwahl

Der Ortskern von Stegen liegt im Tal, die Ortsteile Eschbach und Wittental hingegen in den angrenzenden Tälern. Für eine bauliche Entwicklung sind aufgrund der Topographie vor allem in den Tälern die Möglichkeiten stark eingeschränkt. Im Rahmen der Aufstellung des aktuell wirksamen Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal Ende der 90er Jahre wurde für die Gemeinde Stegen die Lage und Größe eines Gewerbegebiets diskutiert. Zum damaligen Zeitpunkt wurden alternative Standorte in die Betrachtung mit einbezogen und gegeneinander abgewogen. Letztendlich entschied man sich unter Berücksichtigung der verschiedenen ökonomischen, ökologischen und planerischen Aspekte für den Standort westlich des bestehenden Ortskerns, nördlich der Landesstraße L 133. Der Gewerbepark Stegen entstand.

Die nun geplante Erweiterung des Gewerbeparks bis zur Wittentalstraße wurde in die damaligen Überlegungen schon mit einbezogen. Man entschied sich gerade auch für diesen Standort, da hier für eine mögliche weitere Entwicklung Flächen zur Verfügung standen. Auch die folgende Bebauungsplanung berücksichtigte die mögliche Erweiterung. So wurde die Erschließungsstraße so angelegt, dass sie vorläufig in einem Wendehammer mündete. Im weiteren Verlauf der Realisierung und Erschließung der Gewerbegebietserweiterung soll dieser Wendehammer nun zugunsten einer sparsameren Erschließung, durchgehend bis zur Wittentalstraße, entfallen. So kann dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Im Rahmen der nun vorliegenden Flächennutzungsplanänderung soll dementsprechend die Fläche zwischen dem bestehenden Gewerbepark und der Wittentalstraße als Gewerbefläche dargestellt werden. Da es sich hierbei um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes handelt und die Erweiterung bereits bei der ursprünglichen Planung mit berücksichtigt wurde, ist eine Prüfung der Standortalternativen nicht sinnvoll, so dass im jetzt vorliegenden Verfahren auf eine Alternativenprüfung verzichtet werden kann.

Der Bedarf muss jedoch ausreichend begründet werden. Die Gemeinde Stegen plante in den 90er Jahren den Gewerbepark. Im wirksamen Flächennutzungsplan wurde die Fläche dann entsprechend dem erwarteten Bedarf von 10 bis 15 Jahren ausgewiesen.



**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

Seite 16 von 33

Um die Entwicklung nur im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde zu gewährleisten, wurden schon im Jahr 2000 vom Gemeinderat Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken im Gewerbepark Stegen beschlossen. Nach diesen Richtlinien sollte sich im Gewerbepark nur ansiedeln dürfen, wer als Gewerbetreibender schon bisher den Betriebssitz in Stegen unterhalten hat (mindestens 8 Jahre), oder seine gewerbliche Existenz in Stegen gründen wollte. Ausschlaggebend hierfür war, dass die Bewerber mindestens 8 Jahre in Stegen hauptwohnsitzlich gemeldet waren, oder in der Gemeinde geboren und aufgewachsen sind. Weitere Punkte der beschlossenen Richtlinien regelten die Nutzung der Grundstücke zu gewerblichen Zwecken, sowie den Verkauf der Grundstücke an Dritte. So wurde vertraglich bei jedem Verkauf gesichert, dass das Grundstück 25 Jahre nur durch den Käufer oder Familienangehörige in gerader Linie genutzt werden darf. Bei einem Weiterverkauf behielt sich die Gemeinde ein Vorkaufsrecht vor, so dass auch dann nur Ortsansässige für eine Nachnutzung in Betracht kamen. Entsprechend dieser Kriterien wurden nach und nach die Grundstücke im Gewerbepark an die verschiedenen Gewerbetreibenden veräußert, so dass heute nur noch 2 Grundstücke südlich der Erschließungsstraße und die Flächen nördlich davon zur Verfügung stehen.

Für die beiden noch freien Grundstücke südlich der bestehenden Erschließungsstraße im bereits überplanten Teil des Gewerbeparks Stegen steht die Gemeinde in Verhandlungen mit zwei ortsansässigen Gewerbetreibenden, die gerne aus dem inneren Siedlungsbereich in den Gewerbepark umsiedeln und sich erweitern möchten. In beiden Fällen stehen die Verhandlungen kurz vor dem Abschluss, so dass die Flächen im Gewerbepark nicht mehr zur Verfügung stehen. Der Anlass für die nun vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans ist jedoch der konkrete Wunsch eines Stegener, sein bisher in Buchenbach ansässiges Unternehmen nach Stegen zu verlegen. Die bisherigen Flächen sind aufgrund der Größe und der Anbindung an den überörtlichen Verkehr nicht mehr zweckdienlich, so dass ein neuer Standort gesucht wurde. Der Unternehmer ist mit seinem konkreten Wunsch an die Gemeinde Stegen herangetreten. Gleichzeitig wurde von der staatlichen Schule für Gehörlose signalisiert, dass ihre bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsflächen in dem bisherigen Umfang langfristig nicht mehr benötigt werden.

Die Gemeinde Stegen möchte nun die Gelegenheit nutzen, um langfristig die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Gewerbeparks zu sichern. Primär soll ein Teil der heute als Sonderbaufläche dargestellten Fläche zu einer Gewerbefläche umgewandelt werden. Zusammen mit den noch freien Flächen im bestehenden und planungsrechtlich gesicherten Gewerbepark soll so eine große zusammenhängende Gewerbefläche entstehen, die durch die nachfragende Firma genutzt werden kann. Basierend auf diesen Überlegungen ergaben die konkreten Planungen der Firma einen Flächenbedarf von mindestens 1,35 ha. Vor dem Hintergrund, dass eine Inanspruchnahme der Flächen nördlich der Grenze des Landschaftsschutzgebietes vermieden werden soll, reichen die vorhandenen planungsrechtlich gesicherten Flächen jedoch nicht aus: Durch die Umwandlung der Sonderbaufläche ergeben sich 1,06 ha, die noch freien Gewerbeflächen im Gewerbepark haben eine Größe von 0,18 ha. So fehlen etwa 0,11 ha. Darüber hinaus wird auch für die Erschließung durch die konkrete Planung ein weiterer Anschluss an die Landesstraße nötig. Da von den Verkehrsbehörden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans klar formuliert wurde, dass ein zusätzlicher direkter Anschluss des Gewerbeparks an die Landesstraße nicht befürwortet wird, möchte die Gemeinde die bestehende Erschließungsstraße verlängern und bis zur Wittentalstraße durchführen.

Darüber hinaus stünden bei einer solchen Entwicklung der Gemeinde keine eigenen Flächen mehr für eine weitere gewerbliche Entwicklung zur Verfügung. Dementsprechend hat sich die Gemeinde entschlossen, die Erweiterung des Gewerbeparks voran-

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

Seite 17 von 33

zutreiben und die gesamte Fläche bis zur Wittentalstraße als Gewerbefläche darzustellen. Grundsätzlich ergab sich diese Entscheidung aus verschiedenen Gründen:

- Hauptsächlich möchte die Gemeinde die gesamte Fläche nachhaltig und städtebaulich sinnvoll entwickeln und nicht je nach konkretem Bedarf wiederholt kleine Teilstücke überplanen. Eine Gesamtplanung soll einen flächenschonenden Umgang mit Grund und Boden sichern sowie die Planungskosten reduzieren.
- Die notwendige Erschließung soll gesichert werden, auch durch die Möglichkeit die angrenzenden Flächen zu nutzen, so dass die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen für die Gemeinde gewährleistet ist.
- Durch die Gesamtplanung werden die Erschließung sowie die Grundstücksaufteilung bereits grob angeordnet, so dass konkrete Aussagen zur Größe und Lage verfügbarer Grundstücke möglich sind.
- Die Umweltbelange werden in ihrer Gesamtheit berücksichtigt und ein Gesamtkonzept erarbeitet. So werden beispielsweise im Norden und Westen flankierende Grünflächen dargestellt, auf denen Pflanzungen für die Eingrünung des Plangebiets sorgen. So werden nicht für jedes Projekt eigene Eingrünungen notwendig, so dass innerhalb der Gewerbefläche die Flächen angemessen ausgenutzt und dicht bebaut werden können, in der Summe jedoch trotzdem angemessene Maßnahmen zum Schutz der Natur und Umwelt realisiert werden können.
- Durch die Darstellung als Gewerbefläche wird die zukünftige Entwicklung im Plangebiet gesichert, die notwendige Eingrünung ebenfalls. So kann diese zeitnah realisiert werden, so dass die Eingrünung vor der eigentlichen Bebauung des Plangebiets besteht. Ein wirkungsvoller Sichtschutz besteht dementsprechend schon frühzeitig, so dass das Landschaftsbild nachhaltig geschützt wird.
- Bei einer wirksamen Flächennutzungsplandarstellung als Gewerbegebiet kann bei Anfragen schneller und rechtssicherer die konkrete Planung vorangetrieben werden, so dass sowohl bei der Gemeinde als auch beim Investor eine größere Rechtssicherheit besteht.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans und der geplanten Erweiterung des Gewerbeparks ist die Gemeinde Stegen an die Gewerbetreibenden der Gemeinde herangetreten und hat die konkreten Entwicklungsvorstellungen sowie den gegebenenfalls vorhandenen Bedarf an Erweiterungsflächen abgefragt. Herausgekommen ist, dass allein 13 ortsansässige Unternehmen in den kommenden Jahren einen konkreten Bedarf für Erweiterungen haben. Die Unternehmen gaben konkret an, wie viel Flächen benötigt werden und wie viele Arbeitsplätze voraussichtlich geschaffen werden sollen:

- 3 Unternehmen im Bereich des Handels (kein Einzelhandel) möchten jeweils 2 weitere Arbeitsstellen schaffen und brauchen Flächen in einer Größenordnung von jeweils etwa 1.500 m<sup>2</sup>
- 7 Handwerks- Unternehmen mit einem Flächenbedarf zwischen 1.500 und 2.500 m<sup>2</sup> durch deren Erweiterung jeweils 2 bis 3 neue Stellen geschaffen werden sollen sowie
- 3 Dienstleistungs- Unternehmen, die jeweils bis zu 2.500 m<sup>2</sup> benötigen und insgesamt 8 Stellen schaffen wollen.

Die Vielfalt der Unternehmen reicht dabei von Umzugsunternehmen über klassische Handwerker wie Maler, Lackierer, Fliesenleger, Schlosser oder Garten- und Landschaftsbauer bis hin zu produzierenden Gewerbebetrieben im Bereich der Möbelher-

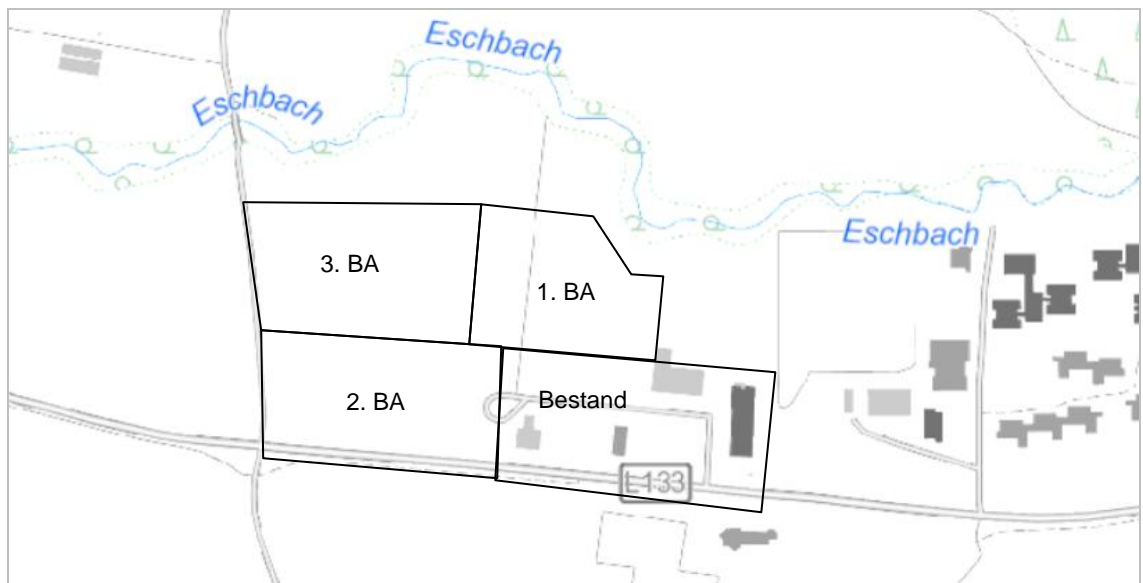
**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

Seite 18 von 33

stellung oder technischer Anlagen wie Lichtenanlagen oder Rauch- und Wärmeabzugsanlagen. Zusammen werden durch diese ortsansässigen klein- und mittelständischen Unternehmen 2,2 ha Flächen benötigt, so dass die bestehenden 37 Arbeitsplätze gesichert und weitere 31 geschaffen werden können. Zusammen mit dem Flächenbedarf für das große Unternehmen aus Buchenbach, das allein 1,35 ha benötigt, werden somit Flächen in einer Größenordnung von 3,55 ha in den nächsten Jahren nachgefragt.

Die Gemeinde Stegen ist sich bewusst, dass durch diese Ausweisung von 3,65 ha Gewerbefläche der akut bestehende Bedarf an gewerblicher Baufläche mehr als gedeckt wird. Es ist jedoch vom Gemeindeverwaltungsverband signalisiert, dass die anderen beteiligten Gemeinden des Verbandes in absehbarer Zeit keinen Bedarf für eine Fortschreibung des gesamten Flächennutzungsplans sehen. Auch würde der Zeitplan des konkreten Projekts massiv verlängert, würde man die Entwicklung im Rahmen einer gesamten Flächennutzungsplanfortschreibung behandeln. Die Gemeinde hat in den vergangenen Jahren bewiesen, dass sie im Rahmen ihrer Möglichkeiten eine nachhaltige und sinnvolle Gemeindeentwicklungspolitik verfolgt. Die beschlossenen Richtlinien für die Vergabe der Gewerbeflächen gelten für die neuen Flächen ebenfalls und auch in Zukunft wird die Gemeinde bei konkreten Anfragen stets sorgsam abwägen, ob eine Ansiedlung im Gewerbepark gewünscht ist. Darüber hinaus wurde schon im Rahmen der Aufstellung des aktuell wirksamen Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal die Erweiterung mit geplant und bei der Standortentscheidung berücksichtigt, so dass auch bei einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplans die endgültige Lage und Größe des Gewerbeparks Stegen nicht anders dargestellt würde. Auch stehen der Gemeinde keine Ausgleichsflächen zur Verfügung, da innerhalb der Gemeinde keine anderen Gewerbeflächen ausgewiesen sind, die gegebenenfalls als Ausgleich aufgegeben werden könnten. Auch in den vorhandenen Mischbauflächen, in denen eine Ansiedlung nicht störendem Gewerbe ebenfalls möglich wäre, stehen in Stegen keine Flächen zur Verfügung. Diese bilden hauptsächlich die Weiler ab, in denen die dörflich gemischten Strukturen noch erhalten und planungsrechtlich gesichert sind. Eine Gewerbeansiedlung über die kleinen, nicht störenden Betriebe hinaus, soll hier jedoch nicht forciert werden, um Nutzungskonflikte zu minimieren und die kleinteilige, dörfliche Struktur zu erhalten.

Die weiteren Planungen der Gemeinde sehen vor, parallel zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung einen ersten Bebauungsplan für das konkrete Vorhaben nördlich der Erschließungsstraße aufzustellen. Die Planungen sowie die Verhandlungen mit dem Investor sind hier hinreichend konkret, so dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung geschaffen werden sollen. Die verbleibenden Flächen sollen in verschiedenen Abschnitten überplant werden. Im zweiten Schritt sollen die Flächen entlang der verlängerten Erschließungsstraße bis zur Wittentalstraße baurechtlich gesichert werden. Hierbei wird die Verkehrsstrasse für eine mögliche Erweiterung des Gewerbegebiets nach Norden frei gehalten, so dass dann, wenn die südlichen Flächen vergeben und realisiert sind, in einem weiteren Bebauungsplanverfahren auch im Norden die Planungen weiter vorangetrieben werden können.



Geplante Entwicklung in verschiedenen Bauabschnitten (BA)

Für die geplante Entwicklung wird eine heute intensiv landwirtschaftlich als Wiese genutzte Fläche in Anspruch genommen. Ökologisch hochwertige Strukturen sind nicht vorhanden.

Über die Darstellung eines großen Teils des Plangebiets (3,65 ha) als Gewerbefläche hinaus, soll ein kleiner Teilbereich (0,53 ha) als Grünfläche dargestellt werden. Hier soll eine angemessene Eingrünung des Plangebiets nach Norden und Westen realisiert werden, so dass die Eingriffe in das Landschaftsbild frühzeitig durch geeignete Maßnahmen gemindert werden können. Auch die Flächen nördlich der Landschaftsschutzgebietsgrenze sollen einer Bebauung entzogen werden. Bisher ist hier eine Sonderbaufläche ausgewiesen, auf diese soll jedoch zugunsten des Schutzes der Natur und Umwelt verzichtet werden. Dementsprechend soll die Fläche mit einer Größe von etwa 0,35 ha als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden. Auch die den Eschbach begleitenden Strukturen sollen auf diese Weise geschont werden, da ein angemessener Abstand eingehalten werden soll. Die hier vorhandenen ökologisch wertvollen Strukturen werden durch die Planungen nicht berührt. Auch die als Überschwemmungsgebiet gekennzeichneten Flächen entlang des Eschbachs werden nicht in die Planungen integriert.

#### **4.5 Veränderungen gegenüber der frühzeitigen Beteiligung**

Im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung wurde die geplante Darstellung noch einmal überarbeitet. Zum einen wurde die geplante Gewerbefläche dahingehend minimiert, dass nur die wirklich notwendigen Flächen als Bauflächen ausgewiesen werden sollen. Der begleitende Grünstreifen wurde gewählt, um eine sinnvolle Eingrünung des Plangebiets zu ermöglichen. Dafür sollen einerseits nicht noch weitere Flächen in Anspruch genommen werden müssen, andererseits soll die Realisierung zeitnah erfolgen, so dass auch schon bei einer nur teilweisen Entwicklung der Erweiterung des Gewerbeparks ein wirkungsvoller Schutz des Landschaftsbildes besteht. So wird vermieden, dass im Rahmen der verschiedenen Bauabschnitte jeweils eine Eingrünung vorgenommen wird. Diese inneren Flächen können sinnvoll für eine Bebauung genutzt werden, wenn schon frühzeitig und nachhaltig eine Gesamtplanung vorliegt.

Über diese inhaltliche Änderung hinaus, ergaben sich durch die Präzisierung der Abgrenzung der überplanten Fläche, des Regenklärbeckens im Nordwesten sowie der

Lage der Grenze des Landschaftsschutzgebietes geringfügige Abweichungen in der Größe der Fläche. Der Geltungsbereich beträgt nun 4,53 ha statt wie bisher 4,63 ha.

#### **4.6 Übergeordnete Planungen**

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung sowie der Landes- und Regionalplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen.

Die Gemeinde Stegen ist nach Aussage des Regionalplans „Südlicher Oberrhein“ ein Ort mit Eigenentwicklung. Durch die Ausweisung der Gewerbefläche möchte die Gemeinde die eigene Wirtschaftsstruktur langfristig stärken und eine nachhaltige Entwicklung forcieren. Dementsprechend stehen die Planungen der Flächennutzungsplanänderung zur Ausweisung einer Gewerbefläche den Zielen des Regionalplans nicht entgegen. Wie bereits im realisierten Gewerbepark Stegen wird die Gemeinde auch für die Erweiterung über Vergabekriterien den Verkauf und die Nutzung der Grundstücke kontrollieren, so dass auch hier ausschließlich eine Eigenentwicklung der Gemeinde ermöglicht wird. Die „Richtlinien der Gemeinde Stegen für die Vergabe von Baugrundstücken im „Gewerbepark Großmatte““ wurden 2001 beschlossen. Sie definieren insgesamt 10 Kriterien, die durch die Bewerber erfüllt sein müssen. Unter anderem müssen die Bewerber mindestens 8 Jahre in Stegen mit Hauptwohnsitz gemeldet sein, ihren Gewerbebetrieb insgesamt mindestens 8 Jahre in Stegen angemeldet haben, oder in der Gemeinde Stegen, Eschbach oder Wittental geboren und aufgewachsen sein. Darüber hinaus wird auch die Nutzung der Grundstücke festgesetzt, so dass nur gewerbliche Nutzungen entstehen und zum Beispiel das Wohnen nur sehr untergeordnet zulässig ist. Diese Vergabekriterien garantieren, dass die Flächen nur einer Eigenentwicklung entsprechend genutzt werden. Für die Erweiterung des Gewerbegebietes werden die Kriterien übernommen, so dass auch hier nur eine Eigenentwicklung stattfindet und die Entwicklung der Gewerbefläche damit nicht im Widerspruch zu den Zielen des Regionalplans steht.

Durch das Plangebiet werden Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Zartener Becken“ überplant. Als übergeordnete Planung sind die Ziele der Landschaftsschutzgebietsverordnung zu beachten. Für diesen Bereich ist jedoch die Änderung der Darstellung von einer Sonderbaufläche hin zu landwirtschaftlicher Fläche geplant, so dass der Inhalt der 1. punktuellen Flächennutzungsplanänderung den übergeordneten Planungen nicht entgegen steht, da von der Möglichkeit diese Fläche zu bebauen Abstand genommen wird.

### **5 UMWELTBERICHT**

Im Rahmen der Erstellung der 1. punktuellen Flächennutzungsplanänderung des Verwaltungsverbandes Dreisamtal wird ein Umweltbericht erarbeitet.

#### **5.1 Einleitung**

##### **5.1.1 Ziele und Inhalt der punktuellen Fortschreibung des FNP**

Siehe Ziffern 1, 3 und 4 der Begründung.

### 5.1.2 Planung

Durch die 1. punktuelle Flächennutzungsplanänderung sollen 2 Teilbereiche des wirk-samen Flächennutzungsplans geändert werden. Zum einen soll im Ortteil Oberbirken ein Wohngebiet ausgewiesen werden, zum anderen soll das bestehende Gewerbege-biet in Stegen erweitert werden. Dafür werden in Oberbirken landwirtschaftlich genutz-te Flächen in Anspruch genommen. In Stegen werden ebenfalls landwirtschaftliche Flächen umgenutzt, in Teilbereichen wird jedoch auch eine bisher als Sonderbaufläche dargestellte Fläche überplant.

### 5.1.3 Scopingverfahren

Nach § 2 (4) BauGB ist im Vorfeld der Erstellung der Umweltprüfung zunächst die Aufgabe festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der umweltschützenden Belange für die Abwägung zu erfolgen hat. Dieser Verfahrensschritt (genannt „Scoping“) wurde gleichzeitig mit der Frühzeitigen Beteiligung der Be-hörden und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

### 5.1.4 Rechtsgrundlagen und Ziele des Umweltberichts

Entsprechend BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414) ist für alle FNP-Fort-schreibungen, die nach dem 20. Juli 2004 eingeleitet wurden und nicht im vereinfach-ten Verfahren durchgeführt werden, ein Umweltbericht anzufertigen.

Nach § 2a Nr. 2 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung ge-mäß § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Als Teil der Begründung ist der Umweltbericht zusam-men mit dem Entwurf der FNP-Änderung öffentlich auszulegen.

Gemäß § 1 (5) BauGB sind, um eine „... nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu er-reichen, (...) eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebens-grundlagen zu schützen und zu entwickeln...“, unter anderem auch die „... Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefü-ge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt...“ zu berücksich-tigen.

Diese Vorgaben werden im § 1 a (3) BauGB genauer geregelt. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach Möglichkeit zu mindern.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird auf der Ebene der Flächennutzungsplan-fortschreibung nicht durchgeführt, sondern im Umweltbericht zur verbindlichen Bebau-ungsplanung abgehandelt.

### 5.1.5 Ziele des Umweltschutzes nach den Fachgesetzen und Fachplänen

#### Übersicht zu den gesetzlichen Zielen:

Vorgaben, Gesetze, Verordnun-gen, Richtlinien	Inhaltliche Aspekte
<b>Gesetzliche Rahmenbedingungen und Vorgaben</b>	
§ 1 und 2 Bundesnaturschutzge-	Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landespflege und der Erholungsvorsorge. Diese

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

setz (BNatSchG) 2010	Ziele wurden für das Gebiet räumlich konkretisiert. Diese konkretisierten Ziele und Grundsätze gelten vor dem Hintergrund der ermittelten Bewertungen der Schutzgüter
§ 9 und 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 2010	Landschaftsplanung zur Vorbereitung oder Ergänzung der Bauleitplanung
§ 33 und 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 2010	NATURA 2000 - Allgemeine Schutzvorschriften, Verschlechterungsverbot, Verträglichkeit und Unzulässigkeit von Plänen und Projekten
Ökokonto-Verordnung – (ÖKVO) vom 01.04.2011	Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen
§ 1 Abs. 5 und 6 Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege
§ 1a Baugesetzbuch (BauGB) § 2 (4) BauGB	Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung von Umweltrisiken Einheitliche Umweltprüfung zum Bauleitplanverfahren
Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) 2004	Die allgemeinen Zielaussagen wurden im Rahmen der Landschaftsplanung konkretisiert. Sie gelten auf Grundlage der ermittelten Bewertungen des Schutzgutes Boden
Wassergesetz Baden-Württemberg (WG BW) 2005	Die allgemeinen Zielaussagen wurden im Rahmen der Landschaftsplanung konkretisiert. Sie gelten auf Grundlage der ermittelten Bewertungen der Schutzgüter Boden und Wasser
<b>Landesplanung</b>	
Landesentwicklungsplan BW 2002	Landesentwicklungsachse, Oberzentrum
<b>Regionalplanung</b>	
Regionalplan - Südlicher Oberrhein 1995	u.a. Vorgaben zu Grünzäsuren, Regionalen Grünzügen und Vorrangbereichen
Landschaftsrahmenplan - Südlicher Oberrhein 1989	u.a. Angaben zum Regionalen Biotopverbund

**5.2 Bestandsaufnahme Umweltbelange**

**5.2.1 Vorbemerkungen**

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes setzt sich zum einen aus den heutigen Nutzungen, der Nutzungsintensität und den dadurch resultierenden Vorbelastungen und zum anderen aus der Ausprägung der natürlichen Faktoren zusammen. Die Bestandserfassung erfolgt auf der Grundlage bereits verfügbarer Daten wie dem Regionalplan Südlicher Oberrhein oder der Umweltdatenbank der LUBW, sowie der Ergebnisse örtlicher Begehungen.

## 5.2.2 Arten und Biotope

### Vorbemerkung

Im Rahmen des Umweltberichts erfolgt die Auswertung der vorhandenen Datengrundlagen, wie z.B. der Biotopkartierung nach § 30 BNatSchG und der Datenauswertungsbögen des FFH- und Landschaftsschutzgebietes.

Bei Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund.

### Plangrundlagen:

- LUBW (20011); Umwelt - Datenbank online
- REGIONALPLAN Südlicher Oberrhein (1995); Regionalverband Südlicher Oberrhein

### Bestand:

Das Plangebiet liegt im Dreisamtal. Dieses ist dominiert durch eine kleinflächige ackerbauliche Nutzung, durchsetzt mit kleineren und größeren Waldbereichen, vor allem in den Hanglagen.

Im engeren Untersuchungsgebiet werden durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche im Ortsteil Oberbirken primär intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Nur ein kleiner Teil wird als Pferdekoppel und Reit- und Begegnungsfläche genutzt. Es gibt keine Hinweise auf geschützte Arten oder das Vorkommen seltener Tiere und Pflanzen. Lediglich im Osten grenzt an das Plangebiet der Rechtenbach mit seinen begleitenden Grünstrukturen an. Diese können jedoch durch die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens erhalten werden.

Im Bereich des Gewerbegebiets in Stegen werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen in Anspruch genommen. Zur endgültigen Beschreibung und Bewertung der vorhandenen Flora und Fauna wird im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens ein Umweltbericht erarbeitet, der die vorhandenen Strukturen detailliert aufnimmt und bewertet. Auch eine Untersuchung zu gegebenenfalls vorkommenden Vögeln oder anderen geschützten Arten wird in diesen Bericht integriert. Erste Ergebnisse dieser Untersuchungen bestätigen, dass keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten vorliegen. Auf der Ebene des Bebauungsplans werden dann detailliert Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans wird sowohl auf die notwendigen Abstände zum Eschbach als auch auf die vorhandenen hochwertigen Strukturen entlang des Eschbaches sowie dessen Schutz hingewiesen.

## 5.2.3 Geologie / Boden

### Vorbemerkung:

Die Bestandserfassung und Bewertung erfolgt in Anlehnung an das Bodenschutzgesetz und dem Leitfaden „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, (LUBW 2010).

Zur Berücksichtigung der Einzelfunktionen für den Umweltbelang Boden sind gemäß dem § 2 (2) Nr. 1 a.) bis c.) des Bundesbodenschutzgesetzes zu untersuchen:



**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

Seite 24 von 33

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf,
- Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

Plangrundlagen:

- LANDESAMT FÜR GEOLOGIE... BADEN - WÜRTTEMBERG FREIBURG i. Br.  
Bodenkarte von Baden - Württemberg; M 1 : 25 000 Blatt 7912 Freiburg - Nordwest

Geologie:

Beide Plangebiete liegen im Dreisamtal. Dieses ist geprägt durch die verschiedenen Wasserläufe, die sich im Laufe des Tals zur namensgebenden Dreisam vereinigen. Die Geologie des Tals ist geprägt durch das kristalline Grundgebirge im Untergrund, dem unterschiedlich mächtige Schichten verschiedener Sedimente aufgelagert sind. In Abhängigkeit der Nähe zu den wasserführenden Bachläufen sind die fluvial angelagerten Sedimentschichten unterschiedlich mächtig, wobei jedoch immer erst Kiese, dann Sande und Lehme dem Grundgebirge aufgelagert sind.

Boden:

Aus den fluvial angelagerten Sedimenten haben sich im Dreisamtal je nach Lage zu den wasserführenden Bachläufen vor allem Auenböden (braune Auenböden bis Auengleye) aus den Lehmsanden entwickelt. Diese skelettfreien bis –armen, meist tiefgründige Böden haben eine mittlere bis hohe nutzbare Feldkapazität. Lediglich in sehr bachnahen Bereichen kann durch den hohen Lehmanteil der Boden sehr schwer und feucht sein, so dass die landwirtschaftliche Nutzung eingeschränkt ist.

Durch die Bebauung werden in beiden Teilbereichen durch die Versiegelung des Bodens dessen Funktionen nachteilig verändert. Es werden intensiv landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Die Böden sind hier durch den Düngemiteleintrag sowie die mechanische Bearbeitung bereits verändert. Durch die Bebauung werden Teilflächen vollständig versiegelt, in den Steckbrief zum Flächennutzungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass die Versiegelung des Bodens durch geeignete Maßnahmen minimiert werden sollte.

**5.2.4 Wasser**

Vorbemerkung:

Für den Umweltbelang Grundwasser ist vor allem die Nutzung der bestehenden Grundwasservorkommen zur Trinkwasserversorgung entscheidend. Diesbezüglich sind somit insbesondere die weitgehende Erhaltung der Grundwasserneubildung sowie die Sicherung der Grundwasserqualität ausschlaggebend.

Plangrundlagen:

- LUBW (2011); Umwelt - Datenbank online

Grundwasser

Das Gebiet des Dreisamtals liegt östlich von Freiburg. Das Tal ist geprägt von fluvial angelagerten Sedimenten unterschiedlicher Mächtigkeit. Diese Sedimente liegen dem kristallinen Grundgebirge auf und bestehen im Untergrund aus Kiesen und Sanden,

denen unterschiedlich mächtige lehmige Schichten aufgelagert sind. Diese Böden sind gut wasserdurchlässig und haben im ebenen Gelände eine fast ausschließlich vertikale Sickerwasserbewegung ohne einen Direktabfluss. In geneigten Bereichen kommt es im Untergrund zu Hangzugwasser, in bachnahen Bereichen zu einer Entwässerung in den Bachlauf.

Die Böden haben eine mittlere bis hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung, da das anfallende Niederschlagswasser gut versickern kann und in den unteren Kies-schichten gesammelt und geleitet wird. Dementsprechend sind weite Teile des Dreisamtals als Wasserschutzgebiet ausgewiesen. Im Bereich der Plangebiete in Stegen und Oberbirken ist ein Wasserschutzgebiet der Zone III B festgesetzt. In den Steckbriefen zu den Teilflächen wird auf die entsprechenden Verordnungen sowie die daraus resultierenden Vorgaben für eine Bebauung hingewiesen. Darüber hinaus wird ein Hinweis aufgenommen, dass die Versiegelung auf das notwendige Minimum zu reduzieren ist und dass die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken so weit wie möglich zu planen ist.

#### Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind in beiden Planungsgebieten keine vorhanden. Im Osten des Plangebiets „Erweiterung Oberbirken“ grenzt jedoch der Rechtenbach an, er wird durch die Planungen nicht tangiert, obgleich ein angemessener Gewässerrandstreifen innerhalb des Plangebiets einzuhalten ist.



Überschwemmungsgebiet des Eschbachs (Darstellung LUBW online) mit dem Plangebiet

Nördlich des Plangebiets „Erweiterung Gewerbepark Stegen“ fließt der Eschbach. Auch dieser wird durch die Planungen nicht berührt, jedoch muss auch hier ein ausreichender Abstand zum Gewässer eingehalten werden. Die Flächen entlang des Eschbachs sind teilweise als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen, so dass eine Bebauung in diesen Teilen nicht möglich ist. Die Fläche „Erweiterung Gewerbepark Stegen“ liegt jedoch außerhalb dieser Überschwemmungsflächen. Ein Hinweis wird in den Steckbrief aufgenommen, so dass im folgenden Bebauungsplanverfahren auf die Thematik weiter eingegangen wird.

### 5.2.5 Klima / Luft

#### Plangrundlagen:

- TRINATIONALE ARBEITSGEMEINSCHAFT REKLIP, 1995; Klimaatlas Oberrhein Mitte – Süd, Atlas und Textband
- REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN (Hrsg.) (2006): Regionale Klimanalyse Südlicher Oberrhein (REKLISO)
- iMA, Dr. Röckle: Klimaverträglichkeit in der Bauleitplanung, Vortrag im Rahmen des ForumPlanenBauen am 08.11.2012

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich im Dreisamtal, das durch seine Übergangslage zwischen dem Schwarzwald und der südlichen Oberrheinebene für die gesamte Region eine besondere Bedeutung hat. Durch die Ost-West gerichtete Tallage kommt es verstärkt zu Luftaustauschprozessen zwischen dem Gebirge und der Region der Breisgauer Bucht, besonders bezogen auf die Stadt Freiburg. Während in der Rheinebene insgesamt starke Belastungen in Form von Schwüle und Überhitzung auftreten, sind die Hänge des Schwarzwaldes und die weiten Freiflächen des Dreisamtals als Kaltluftentstehungsflächen von besonderer Bedeutung. Vor allem für die östlichen Stadtteile von Freiburg, entlang der Dreisam haben die entstehenden Kaltluftmassen eine besondere Bedeutung für die Durchlüftung der bebauten Flächen. Die Windverhältnisse werden unter anderem durch den Verlauf des Dreisamtals geprägt. Die häufigsten Windrichtungen sind West und Ost. Im Bereich der Gemeinde Stegen kommt vor allem aus dem Eschbachtal ein Kaltluftzustrom, der für diesen Dreisamtälern von besonderer Bedeutung ist (siehe hierzu auch Kapitel 3.5). Obwohl diese Kaltluftströme aufgrund der Topographie und der Lage stark genug sind, auch Hindernisse zu umströmen, sollte bei der Bebauung in der gesamten Tallage darauf geachtet werden, dass keine massiven Gebäuderiegel entstehen, die diese Kaltluftströme nachteilig beeinflussen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Steckbriefe zu beiden Teilflächen aufgenommen. Die Lage beider Plangebiete ist jedoch so, dass die Hauptströme nicht unmittelbar betroffen sind, so dass durch die Planungen keine konkreten Beeinträchtigungen für diese regionale Luftzirkulation bestehen.

Prinzipiell wird durch die Bebauung jedoch eine zusätzliche Versiegelung bisher freier Flächen ermöglicht. Auswirkungen auf das Mikroklima sind dementsprechend durch die Verringerung der Kaltluftproduktion in geringem Umfang zu erwarten. Die Beschriebenen regionalen Windsysteme sind jedoch stark genug dies auszugleichen. Darüber hinaus werden nur kleine Flächen in Anspruch genommen, die bereits im Siedlungszusammenhang stehen, so dass die negativen Auswirkungen minimiert werden.

### 5.2.6 Landschaftsbild / Erholung

Das Plangebiet liegt im Dreisamtal, westlich von Freiburg im Naturpark Südschwarzwald. Das Landschaftsbild wird geprägt durch die Bachläufe, die sich im Verlaufe des Tals zur Dreisam vereinen und ein breites Tal bilden. Die jahrhundertelange landwirtschaftliche Nutzung mit den daraus entstandenen Strukturen der Acker- und Wiesenflächen in Verbindung mit den meist dicht bewaldeten Hängen der Berge bilden das charakteristische Landschaftsbild des Dreisamtals. Dieses ist im Landschaftsschutzgebiet „Zartener Becken“ geschützt. Hier wurden die besonders wertvollen Teilbereiche des Landschaftsbildes qualifiziert und entsprechend dargestellt.

Ein Teil der heute als Sonderbaufläche im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Fläche nördlich des bestehenden Gewerbeparks Stegen liegt innerhalb dieses

Landschaftsschutzgebietes. Durch die nun vorliegende Flächennutzungsplanänderung soll dieser Teilbereich einer Bebauung entzogen und wieder entsprechend der tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden. Durch die weiteren Planungen das Landschaftsbild dahingehend beeinflusst, dass bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden und die Siedlungen erweitert werden. Durch angemessene Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen wird dieser Einfluss reduziert. Ein entsprechender Hinweis wird in die Steckbriefe aufgenommen. Darüber hinaus wurde bereits im Rahmen der Ausweisung des bereits bestehenden Gewerbeparks die Lage diskutiert und die nun vorliegende Erweiterung mit in die Betrachtungen mit einbezogen. Eine Abwägung zwischen den Belangen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes sowie der anderen Belange wurde sorgfältig getroffen. Die nun vorliegende Erweiterung des Gewerbeparks nach mehr als 10 Jahren ist notwendig und aufgrund der vorhergehenden Planungen sinnvoll.

Die Wohnbaufläche liegt am nördlichen Ortsrand von Oberbirken und ermöglicht eine weitere Häuserzeile entlang einer bereits vorhandenen Erschließungsstraße. Der bisherige Ortsrand wird von der bestehenden letzten Häuserzeile sowie der Straße gebildet und stellt heute einen schroffen Übergang zwischen der freien Landschaft und der bestehenden Bebauung dar. Vor allem die Orientierung der Bebauung mit den Eingangsbereichen nach Norden, sowie die dichte Anordnung der Haupt- und Nebengebäude und die fehlende Eingrünung lassen den Ortsrand heute massiv in Erscheinung treten. Mit der Erweiterung des Ortes werden zwar weitere Flächen in Anspruch genommen, durch die geplanten Maßnahmen zur Eingrünung sowie der Anordnung der geplanten Gartenbereiche, kann das Orts- und Landschaftsbild jedoch vor allem bezogen auf die Wahrnehmung von Außen verbessert werden. Auch die Taleingangssituation zum Rechtenbach wird nicht massiv beeinträchtigt, auch hier wird sich der verbesserte Übergang zwischen der freien Landschaft und der bestehenden Siedlung bemerkbar machen.

### 5.2.7 Mensch / Wohnen

#### Vorbemerkung:

Um in der Bauleitplanung für den Umweltbelang Mensch die Auswirkungen der Darstellungen beschreiben, bewerten und darüber hinaus Flächen oder Maßnahmen festlegen zu können, müssen zunächst die Ziele klar sein. Grundsätzlich werden zur Sicherung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen und damit für die Bevölkerung insgesamt folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung einer intakten Umwelt als Lebensgrundlage des Menschen
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Sicherung der Flächen für Freizeit und Erholung vor allem in Wohnungsnähe
- Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit aufgrund ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen.
- Der Umweltbelang Mensch steht in enger Wechselbeziehung zu den übrigen Umweltbelangen, vor allem des Naturhaushalts.

#### Plangrundlagen:

- Bestehender FNP Dreisamtal
- REGIONALPLAN Südlicher Oberrhein (1995); Regionalverband Südlicher Oberrhein

### Bestand

Das Dreisamtal hat aufgrund seiner abwechslungsreichen Landschaft, dem weitreichenden Netz an Fuß-, Rad- und Wanderwegen sowie der klimatisch besonderen Lage für den Menschen eine besondere Bedeutung. Ausgedehnte Wald- und Wiesenflächen in den ebeneren Bereichen gehen in die markante Landschaft des Schwarzwaldes über, während sich im Westen Freiburg und die daran anschließende Rheinebene erstreckt. Überregionale Bedeutung hat Freiburg und seine Umgebung auch für viele Wochenendurlauber. So bietet die Region zahlreiche Möglichkeiten für freiraum- und naturbezogene Aktivitäten.

Die geplante Gewerbefläche liegt am westlichen Ortsrand von Stegen. Östlich des geplanten Erweiterungsbereiches liegen die bestehenden Gewerbeflächen sowie die Staatliche Schule für Gehörlose. Wohnbauflächen grenzen keine an das Untersuchungsgebiet. Durch die Planungen werden keine Flächen in Anspruch genommen, die für die Menschen eine besondere Bedeutung für die Naherholung haben. Zwar liegt unmittelbar nach Westen an das Plangebiet angrenzend der Baldenweger Hof, der als Schaubauernhof ein beliebtes Ausflugsziel für viele Bewohner des gesamten Dreisamtals darstellt, dieser orientiert sich jedoch nach Westen, so dass keine Beeinträchtigung zu erwarten ist. Auch regionale Rad- und Wanderwege werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass keine unmittelbare Naherholungsfunktion von den Planungen beeinträchtigt wird.

Auch im Bereich der geplanten Wohnbaufläche werden keine Flächen mit einer bedeutenden Naherholungsfunktion in Anspruch genommen. Es handelt sich hier um intensiv landwirtschaftliche Flächen. Lediglich im Bereich der Nutzung als Reitplatz hat die Fläche eine gewisse Qualität, die Nutzung kann jedoch an anderer Stelle untergebracht werden.

Die Lage der beiden Flächen wurde so gewählt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse möglich sind, da in der Umgebung keine Belastungen vorliegen. Im Rahmen der anschließenden oder parallel aufgestellten Bebauungspläne wird dieses Thema jedoch noch einmal aufgegriffen und im Rahmen des jeweiligen Umweltberichts genauer dargestellt.

### **5.2.8 Kultur- und Sachgüter**

In dem Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal liegen verschiedene Kulturgüter, vorwiegend historische Kirchen und Schlösser. Diese Kulturgüter und andere mögliche Kulturgüter werden von den geplanten Änderungen nicht berührt.

### **5.3 Sparsame Energienutzung**

Da der Flächennutzungsplan für den einzelnen Bürger keine Rechtswirkung entfaltet und er aufgrund des Planungsmaßstabes nicht auf die Ebene der Gebäudeplanung einwirken kann, ist er nicht das richtige Instrument zur Gewährleistung einer sparsamen Energienutzung. Die konkretere und rechtlich verbindliche Ebene der Bauleitplanung stellt die aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickelnden Bebauungspläne dar. Als übergreifende Möglichkeiten einer energieoptimierten Bauleitplanung sind folgende Umsetzungsmöglichkeiten beispielhaft genannt:

- Energieeffiziente Bauweise, um z.B. in den weiteren Planungsschritten energetisch günstige Gebäudeformen und -stellungen zu ermöglichen.
- Förderungen von Niedrigenergiehäusern und Passivhäusern.

- Förderung der Nutzung regenerativer Energien und die Entwicklung entsprechender Nah- und Fernwärmenetze
- Minimierung des Flächenverbrauchs, beispielsweise durch kompakte Bauweisen unter optimaler Grundstücksausnutzung
- Minimierung des Flächenverbrauchs für Verkehrsflächen, Förderung des ÖPNV und schienengebundener Verkehrssysteme

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans werden jedoch bereits teilweise die Rahmenbedingungen für eine klimagerechte und energiesparende Bauweise definiert. Zum einen liegt das Plangebiet entlang einer bereits vorhandenen Erschließungsstraße, so dass der Flächenverbrauch minimiert und die vorhandenen Strukturen optimal genutzt werden können. Zum anderen ist das Plangebiet so gewählt, dass die Gebäude südorientiert errichtet werden können, eine Nutzung der solaren Energie ist somit möglich.

#### **5.4 Umweltgerechte Ver- und Entsorgung**

Aussagen zur umweltgerechten Ver- und Entsorgung für das Gebiet werden im weiteren Verfahrensverlauf konkretisiert.

#### **5.5 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen**

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, Verlagerungseffekte und Wirkungszusammenhänge des Naturhaushaltes, der Landschaft und des Menschen zu betrachten. Um die verschiedenen Formen der Wechselwirkungen zu ermitteln, werden die Beziehungen der Umweltbelange in ihrer Ausprägung ermittelt und miteinander verknüpft, wie die folgende Tabelle zeigt.

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

Umweltbe- lang	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima	Landschaftsbild
Wirkt auf Mensch		Struktur und Ausprägung des Wohnumfeldes und des Erholungsraumes	-	Grundwasser als Brauchwasserlieferant und ggf. zur Trinkwassersicherung	Steuerung der Luftqualität und des Mikroklimas. Beeinflussung des Wohnumfeldes und des Wohlbefindens	Erholungsraum
Tiere/ Pflanzen	Störungen und Verdrängen von Arten, Trittbelastung und Eutrophierung, Artenverschiebung		Standort und Standortfaktor für Pflanzen, Standort und Lebensmedium für höhere Tiere und Bodenlebewesen	Standortfaktor für Pflanzen und Tiere	Luftqualität und Standortfaktor	Grundstruktur für unterschiedliche Biotope
Boden	Trittbelastung, Verdichtung, Strukturveränderung, Veränderung der Bodeneigenschaften	Zusammensetzung der Bodenfauna, Einfluss auf die Bodengeneese		Einflussfaktor für die Bodengeneese	Einflussfaktor für die Bodengeneese	Grundstruktur für unterschiedliche Böden
Wasser	Eutrophierung und Stoffeinträge, Gefährdung durch Verschmutzung	Vegetation als Wasserspeicher	Grundwasserfilter und Wasserspeicher		Steuerung der Grundwasserneubildung	Einflussfaktor für das Mikroklima
Klima	-	Steuerung des Mikroklimas z. B. durch Beschattung	Einfluss auf das Mikroklima	Einflussfaktor für die Verdunstungsrate		Einflussfaktor für die Ausbildung des Mikroklimas
Landschaftsbild	Neubaustrukturen, Nutzungsänderung, Veränderung der Eigenart	Vegetation als charakteristisches Landschaftselement	Bodenrelief	-	Landschaftsbildner über die Ablagerung von z. B. Löß	

Wechselwirkungsbeziehungen der Umweltbelange (nach Schrödter 2004, verändert)

**5.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

**5.6.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Auswirkungen auf die Umweltbelange (Konfliktanalyse)

Umweltauswirkungen können sich grundsätzlich auf alle Umweltbelange erstrecken. Dabei sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a, c und d BauGB neben den Umweltbelangen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und dem Wirkungsgefüge zwischen ihnen, der Landschaft, der biologischen Vielfalt, dem Menschen, seiner Gesundheit und der Bevölkerung insgesamt, der Kultur- und sonstigen Sachgüter auch die sonstigen Belange nach § 1 Abs. 6 S. 7 b, e – i BauBG und nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB zu untersuchen.

Im Rahmen einer FNP-Änderung sind die Umweltauswirkungen lediglich auf der Ebene der geplanten Nutzungstypen beschreibbar, da konkrete planerische Aussagen noch nicht bekannt sind.

Die Nutzungstypen wiederum können sich weiter kategorisieren lassen und zwar in solche, bei denen z.B. bauliche Aktivitäten zu erwarten sind oder solche, die bestehende Freiräume sichern oder durch Nutzungsänderungen zukünftige Frei- oder Grünflächen vorsehen.

Es werden die für die jeweiligen Umweltbelange relevanten Auswirkungen, die z.B. durch Versiegelung, Überbauung, Flächeninanspruchnahme oder durch verkehrsbedingte Prozesse erzeugt werden, dargestellt. Dies sind die Auswirkungen auf die Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Für die Umweltbelange Arten und Biotope:

- Verlust von Lebensräumen und ihren Funktionen (Biotopfunktionen)
- Beeinträchtigung von Biotopfunktionen
- Verlust bzw. Beeinträchtigungen von Biotopvernetzungsfunktionen
- Einschränkung der biologischen Vielfalt

Für Umweltbelang Boden:

- Verlust und Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen

Für den Umweltbelang Wasser:

- Einschränkung der Grundwasserneubildungsfunktion
- Veränderung der natürlichen Abflussverhältnisse

Für die Umweltbelange Landschaftsbild/Erholung:

- Beeinträchtigung der ästhetischen Funktion
- Einschränkung des Erholungswertes der freien Landschaft

Für den Umweltbelang Mensch:

- Beeinträchtigung der Erlebnisfunktion

Für den Umweltbelang Kultur- und Sachgüter:

- Beeinträchtigungen erhaltenswerter Bestandteile der Kulturlandschaft

Darüber hinaus sind im Rahmen des Umweltberichts die Auswirkungen auf die sonstigen Umweltbelange des §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB darzustellen:

- Erhaltungsziele und Schutzzwecke von potenziellen FFH-/Vogelschutzgebieten
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Darstellung von Fachplänen, insbesondere Festsetzungen und Entwicklungsmaßnahmen des Landschaftsplanes

Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt nachfolgend verbal argumentativ in den Flächensteckbriefen. Dabei werden die schutzgutbezogenen Funktionen aufgegriffen und vor dem Hintergrund der wesentlichen negativen Umweltauswirkungen entsprechend eingeschätzt.

### **5.6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung**

In der Begründung des Flächennutzungsplans wird die Erforderlichkeit der Ausweisung von Entwicklungsflächen herausgestellt. Bei Verzicht der vorgesehenen Planungen wäre eine Weiterführung der bisherigen Nutzung nach den bisherigen Vorgaben des Flächennutzungsplanes am wahrscheinlichsten. Dabei handelt es sich überwiegend um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. die Nutzung als Sonderbaufläche als Erweiterungsfläche für die Staatliche Schule für Gehörlose.



**5.7 Abwägung / Landschaftsplanerische Bewertung**

Die Gesamtbewertung erfolgt über ein 4-stufiges Bewertungsverfahren:

++ geeignet

+ geeignet mit Auflagen

o bedingt geeignet

- ungeeignet

Aus landschaftsplanerischer Sicht ist der Standort der Erweiterung der Wohnbebauung in Oberbirken als geeignet mit Auflagen anzusehen, wenn Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie ökologische Ausgleichs- oder ggf. Ersatzmaßnahmen gemäß § 18 BNatSchG in die Abwägung sachgerecht eingestellt werden.

Der Standort für Erweiterung des Gewerbeparks ist ebenfalls als geeignet mit Auflagen zu bewerten. Hier muss vor allem auf die Eingrünung des Plangebiets zur freien Landschaft hin geachtet werden. Darüber hinaus müssen weitere ökologische Ausgleichs- oder ggf. Ersatzmaßnahmen gemäß § 18 BNatSchG in die Abwägung sachgerecht eingestellt werden.

**5.8 Umweltüberwachung (Monitoring)**

Detaillierte Aussagen zu Maßnahmen im Rahmen des Monitorings sind im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht sinnvoll und werden daher auf der Ebene der konkreten Bebauungsplanung für die einzelnen Gebietsbereiche abgehandelt.

Bei erheblichen Beeinträchtigungen der einzelnen Umweltbelange sind entsprechende Maßnahmen zur Überwachung durchzuführen und zu dokumentieren.

**5.9 Darstellung der Alternativen**

Betreffend die Fragestellung alternativer Standorte bzw. der Standortbegründung wird auf Ausführungen im städtebaulichen Teil der Begründung zur 1. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen (Kapitel 3.5 und 4.4).

**5.10 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten**

Besonderheiten bei den technischen Verfahren zur Umweltprüfung sind derzeit nicht vorgesehen. Aufgrund der Strukturarmut des Planungsgebietes im landwirtschaftlich genutzten Bereich und der Siedlungsrandlage ergaben sich keine Schwierigkeiten hinsichtlich der Erfassung des Datenmaterials.

**5.11 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung umwelterheblicher Auswirkungen werden in den Steckbriefen im Anhang aufgeführt.

Aussagen zu notwendigen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen können im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung noch nicht oder nur sehr vage getroffen werden. Dies ist erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkret möglich. Hinweise hierzu sind z.T. ebenfalls in den Steckbriefen im Anhang aufgeführt.

### 5.12 Flächensteckbriefe

Für die Änderungsbereiche „Oberbirken – Erweiterung“ und „Erweiterung Gewerbepark Stegen“ werden sogenannte Flächensteckbriefe erstellt, in denen sowohl die städtebaulichen als auch die landschaftsökologischen Kriterien untersucht und bewertet werden.

Steckbriefe erfüllen für den Umweltbericht die zentrale Aufgabe der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, nach der die Umweltauswirkungen der Planung beschrieben und bewertet werden müssen.

### 5.13 Summationswirkung

Die in den Gebieten geplanten Nutzungsänderungen und den damit verbundenen Eingriffen ergeben für den Naturhaushalt (Arten/Biotope, Boden, Wasser usw.) bestimmte Belastungen. Durch die vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen relativiert sich jedoch die Wirkung.

## 6 FLÄCHENBILANZ

Die Gesamtfläche der Geltungsbereiche der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von 5,2 ha. Davon waren bereits 1,41 ha als geplante Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan überplant, so dass insgesamt eine Fläche von 2,91 ha (Wohn- und Gewerbefläche abzüglich der Sonderbaufläche) bisher unversiegelter Fläche neu in Anspruch genommen wird.

Änderungsbereich	Flächennutzung	Fläche in ha	
		Bisherige Darstellung	Zukünftige Darstellung
	„Oberbirken – Erweiterung“		
1	Landwirtschaftliche Fläche	0,67	-
1	Wohnbaufläche	-	0,67
	„Erweiterung Gewerbepark Stegen“		
2	Sonderbaufläche	1,41	-
2	Landwirtschaftliche Fläche	3,22	0,35
2	Gewerbefläche	-	3,65
2	Grünfläche	-	0,53

Im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung wird die neu in Anspruch genommene Fläche für die Erweiterung des Gewerbeparks Stegen reduziert. Die für die Eingrünung des Plangebiets notwendigen Grünflächen werden nun als solche dargestellt.

Kirchzarten, den

Der Vorsitzende des  
Gemeindeverwaltungs-  
verbandes Dreisamtal

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

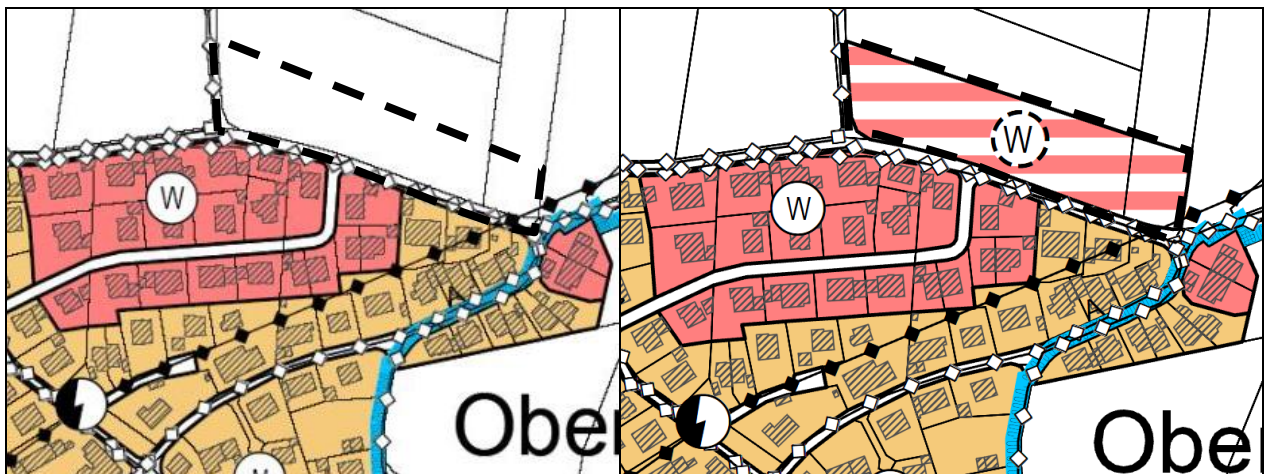
STECKBRIEF

**Bereich 1 „Oberbirken - Erweiterung“**

**Stegen**

FNP wirksam

FNP- Änderung 2012



Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
Größe: 0,67 ha Lage: nördlicher Ortsrand von Oberbirken Topographie: eben Nutzung: Landwirtschaft, südlich angrenzende Wohn- und Mischbebauung	bisher: landwirtschaftlich genutzte Fläche  geplant: Wohnbaufläche	Im Rahmen der Eigenentwicklung will die Gemeinde Stegen eine neue Wohnbaufläche ausweisen. Durch die Lage des Plangebiets an der Schulstraße ist das Plangebiet bereits erschlossen, so dass die bestehende Infrastruktur sinnvoll genutzt werden kann.

**Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben**

- Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone III B des Wasserschutzgebiet WSG-FBW Kirchzarten + Stegen + WVV Himmelreich.

**Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)**

<b>Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial</b>	<b>Eignung</b>
Das ebene Gebiet des Änderungsbereiches liegt im Nordosten von Oberbirken und schließt direkt an die bisher einseitige Bebauung der Schulstraße an. Der Standort ist an die bestehende Siedlungsstruktur angebunden und ermöglicht eine sinnvolle Erweiterung des Ortes an dieser Stelle.	<b>geeignet</b>
<b>Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie</b>	<b>Eignung</b>
Die Erschließung des Wohngebietes kann über die bereits bestehende Schulstraße gewährleistet werden.	<b>geeignet</b>
<b>Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)</b>	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>
Im Süden grenzt die bestehende Bebauung von Oberbirken an, im Westen, Osten und Norden liegen landwirtschaftliche Flächen.  Größere Nutzungskonflikte sind nicht zu erkennen. Auf die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung ist im Bebauungsplan hinzuweisen.	<b>gering</b>

**STECKBRIEF**

<b>Landwirtschaft</b>	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>
Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die Bebauung gehen wertvolle Flächen verloren. Bei der weiteren Planung sollte darauf geachtet werden, dass durch gegebenenfalls notwendige externe Ausgleichsmaßnahmen nicht noch weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden.	mittel
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>
Vom Änderungsbereich ist ein archäologisches Kulturdenkmal berührt. Baumaßnahmen sind mit dem Regierungspräsidium Freiburg abzustimmen.	keine
<b>Landschafts- und Ortsbild, Erholung</b>	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>
Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Oberbirken. Im Westen, Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an, im Süden liegt der Ortsteil Oberbirken. Das Plangebiet liegt im Dreisamtal, welches durch weite landwirtschaftliche Wiesen- und Ackerflächen gekennzeichnet ist, jedoch im Eingangsbe- reich zum Rechtenbachtal. Das Ortsbild von Oberbirken ist dörflich geprägt, der nördliche Ortsrand wird von der Bebauung sowie der Schulstraße gebildet. Der Konfliktschwerpunkt liegt in der Überbauung und der Beeinträchtigung eines siedlungsnahen Freiraums. Durch eine geeignete Durchgrünung sowie Vorgaben zu einer angemessenen Bauweise kann eine Minderung des Konflikts erreicht werden.	mittel
<b>Boden</b>	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>
Der Boden besteht aus Auenboden, der sich aus fluvial abgelagerten Sand- und Lehmschichten gebildet hat. Diese Böden haben eine mittlere nutzbare Feldkapazität. Der Konfliktschwerpunkt ist im Bereich der geplanten Versiegelung und Überbauung durch Verlust der Bodenfunktionen und durch den Verlust von hochwertigen Ackerflächen zu erwarten.	mittel
<b>Grundwasser</b>	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>
Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage im Wasserschutzgebiet Zone III B von Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten, sowie die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet so weit wie möglich festzusetzen. Darüber hinaus sollte die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Minimum reduziert werden. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.	mittel bis hoch
<b>Oberflächenwasser</b>	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>
Oberflächenwasser sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Im Osten grenzt der Rechtenbach an. Auf einen ausreichenden Gewässerrandstreifen sowie angemessene Objektschutzmaßnahmen ist bei der Bebauungsplanung zu achten.	keine
<b>Klima / Luft</b>	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>
Durch die Ausweisung der Wohnbaufläche kommt es nur in sehr geringem Umfang zu einer steigenden Wärmebelastung infolge zusätzlicher Versiegelung. Aufgrund der Lage im Dreisamtal mit seiner Bedeutung für die Kalt- und Frischluftversorgung der Breisgauer Bucht sollte auf eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation geachtet werden. Bei den Gebäudestellungen sollte die Durchströmbarkeit der lokalen Winde berücksichtigt werden.	gering
<b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>
Das Planungsgebiet wird intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Nur ein kleiner Teilbereich im Osten wird als Pferdekoppel bzw. Reit- und Begegnungsfläche genutzt. Dementsprechend werden Flächen mit einer geringen Bedeutung für Arten und Biotope in Anspruch genommen. Flächen und Biotope mit europäischer und nationaler Bedeutung (Natura 2000, LSG oder NSG) sind im Gebiet nicht vorhanden.	gering

STECKBRIEF

## Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung

- geeignet mit Auflagen  
 bedingt geeignet  
 ungeeignet

Aus stadtplanerischer und landschaftsplanerischer Sicht handelt es sich bei der Planung des Wohngebietes um eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Siedlungsbestandes.

## Abwägung/ Empfehlung

- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie ökologische Ausgleichs- oder ggf. Ersatzmaßnahmen gemäß § 8a NatSchG müssen in die Abwägung sachgerecht eingestellt werden.
- Die geplante Wohnbaufläche ist eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Bebauung des Ortsteils Oberbirken und dient der Deckung des Eigenbedarfs.
- Die Fläche liegt in fuß- und radläufiger Erreichbarkeit der gemeindlichen Infrastruktur (Grundschule, Kindergarten) und kann zur besseren Auslastung der Einrichtungen beitragen.
- Für die Erschließung kann die bestehende verkehrliche und technische Infrastruktur genutzt werden.

## Vermeidungs- / Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen und Vorgaben für die Bebauungsplanung

- Bei Neubauten ist darauf zu achten, dass ein harmonischer Übergang zum Ortsrand stattfindet. Die Neuversiegelung sollte auf ein Minimum reduziert werden.
- Durch Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zur Höhe und Gestaltung baulicher Anlagen sollte auf die Bestandsbebauung Rücksicht genommen werden und der dörfliche Charakter gewahrt werden.
- Zum Ortsrand sollte eine entsprechend Randeingrünung zur landschaftlichen Einbindung des Wohngebiets vorgesehen werden.
- Für mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Durch diese sollten keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden.
- Die Versickerung des anfallenden Regenwassers im Gebiet ist zu prüfen. Auf die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung ist zu achten.
- Zum angrenzenden Rechtenbach ist ein ausreichender Abstand einzuhalten und ein Gewässerrandstreifen zu sichern. Darüber hinaus sollten geeignete Objektschutzmaßnahmen gegen Hochwasserschäden vorgenommen werden.
- Im Bebauungsplan ist auf die Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen und entsprechende Emissionen hinzuweisen, die als ortsüblich hinzunehmen sind.

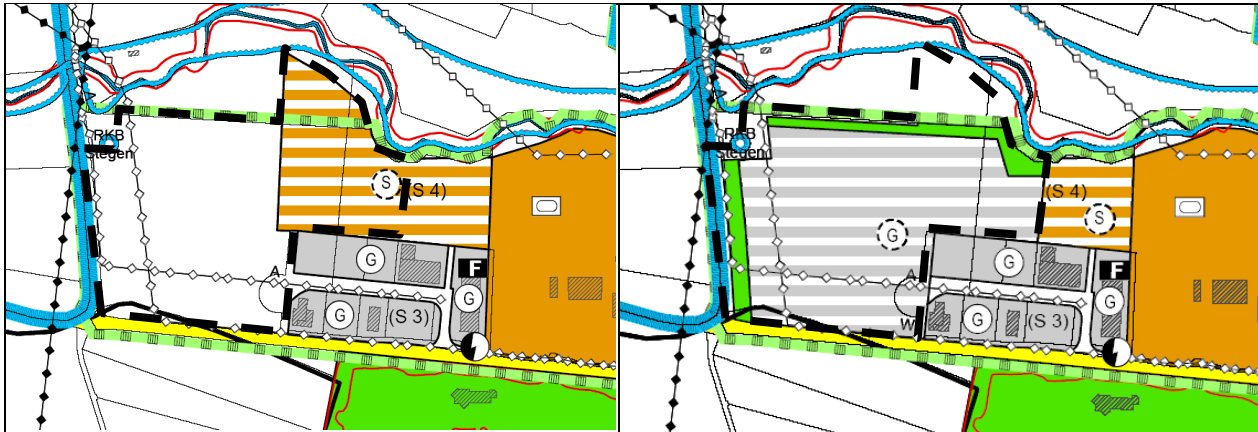
STECKBRIEF

Bereich 2 „Erweiterung Gewerbepark Stegen“

Stegen

FNP wirksam

FNP- Änderung 2012



Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
<p>Größe: 4,53 ha</p> <p>Lage: westlicher Ortsrand von Stegen, direkt im Anschluss an das bereits bestehende Gewerbegebiet</p> <p>Topographie: eben</p> <p>Nutzung: Landwirtschaft, östlich angrenzend das Gewerbegebiet und die Staatliche Schule für Gehörlose und Schwerhörige</p>	<p>bisher: landwirtschaftliche Fläche (3,12 ha) und Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Staatliche Schule für Gehörlose und Schwerhörige“ (1,41 ha)</p> <p>geplant: Gewerbefläche (3,65 ha), Grünfläche (0,53 ha) und landwirtschaftliche Flächen (0,35 ha)</p>	<p>Ausweisung einer Gewerbefläche zur Deckung des Eigenbedarfs, sowie Darstellung einer landwirtschaftlichen Fläche innerhalb des bestehenden Landschaftsschutzgebietes.</p>

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

- Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone III B des Wasserschutzgebiet WSG-FBW Kirchzarten + Stegen + WVV Himmelreich.
- An das Plangebiet grenzt im Norden der Eschbach an. Der Bach und die begleitenden Strukturen sind sowohl als Biotop „Eschbach bei Stegen und Reckenberg“ (Nr. 180133150082) als auch als Überschwemmungsgebiet „ÜSG Eschbach“ (Nr. 53031500011) geschützt. Diese werden durch die Planungen jedoch nicht berührt.
- Ein Teilbereich des Plangebiets liegt im Landschaftsschutzgebiet „Zartener Becken“ (Nr. 3.15.010).

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial	Eignung
<p>Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Stegen, in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Gewerbegebiet Stegen. Umgeben wird das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen sowie dem Gewerbegebiet. Über die Landesstraße L 133 ist das Plangebiet direkt an das überörtliche Plangebiet angebunden.</p>	<p>geeignet</p>
Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	Eignung
<p>Die Erschließung des Plangebiets kann einerseits über die bestehende Straße Im Gewerbepark, andererseits über einen Anschluss an die Wittentalstraße gewährleistet werden. Die technische Infrastruktur kann über die bestehenden Strukturen im Gewerbepark angeschlossen werden.</p> <p>Im Plangebiet verlaufen verschiedene unterirdische Leitungen. Diese sind in die Planungen zu integrieren.</p>	<p>geeignet</p>

**STECKBRIEF**

<b>Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)</b>	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>
Das geplante Gewerbegebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie im Osten an das bestehende Gewerbegebiet und eine geplante Fläche für die Staatliche Schule für Gehörlose und Schwerhörige. Größere Nutzungskonflikte sind daher nicht zu erkennen. Auf die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung und die daraus resultierenden Emissionen ist im Bebauungsplan hinzuweisen.	keine
<b>Landwirtschaft</b>	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>
Durch die Planungen werden landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen in Anspruch genommen. Bei den weiteren Planungen sollte darauf geachtet werden, dass keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden, beispielsweise durch externe Ausgleichsmaßnahmen.	mittel
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>
Vom Änderungsbereich ist ein archäologisches Kulturdenkmal berührt. Baumaßnahmen sind mit dem Regierungspräsidium Freiburg abzustimmen.	gering
<b>Landschafts- und Ortsbild, Erholung</b>	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>
Das Plangebiet liegt im Dreisamtal. Dieses ist geprägt durch weite Wiesen mit landwirtschaftlicher Nutzung, sowie den bewaldeten Berghängen. Das Plangebiet liegt zwischen dem Eschbach und der Landesstraße L 133. Durch die Bebauung ist das Landschaftsbild bereits vorbelastet. Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebiets mindern den Eingriff in das Schutzgut. Darüber hinaus werden zur freien Landschaft Grünstreifen dargestellt, auf denen eine angemessene Eingrünung des Plangebiets realisiert werden soll. Der Eschbach mit seinen begleitenden Grünstrukturen bleibt als Landschaftsbild prägendes Element erhalten.	mittel
<b>Boden</b>	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>
Der Boden besteht aus Auenboden, der sich aus fluvial abgelagerten Sand- und Lehmschichten gebildet hat. Diese Böden haben eine mittlere nutzbare Feldkapazität. Der Konfliktschwerpunkt ist im Bereich geplanter Versiegelung und Überbauung durch Verlust der Bodenfunktionen und durch den Verlust von hochwertigen Ackerflächen zu erwarten.	mittel
<b>Grundwasser</b>	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>
Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage im Wasserschutzgebiet Zone III B von Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten, sowie die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet so weit wie möglich festzusetzen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.	mittel bis hoch
<b>Oberflächenwasser</b>	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>
Im Gebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nördlich des Plangebiets fließt jedoch der naturnahe Eschbach. Ein ausreichender Gewässerrandstreifen ist zu sichern. Entlang des Eschbach verläuft auch ein Überschwemmungsgebiet, dieses wird durch die Planungen jedoch nicht berührt.	keine
<b>Klima / Luft</b>	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>
Durch die Ausweisung des Plangebiets in großen Teilen als Gewerbegebiet wird die Kaltluftproduktion in geringem Umfang reduziert. Aufgrund der Lage des Plangebiets westlich der Siedlung und der umgebenden Freiflächen, ist der Einfluss der Bebauung auf das Klima jedoch sehr gering. Auch kleinklimatisch sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten. Es sollte jedoch trotzdem auf die Minimierung der versiegelten Fläche, auf eine Durchgrünung des Plangebiets und die Vermeidung von massiven Gebäuderiegeln vor allem in nord-südlicher Richtung geachtet werden, so dass die lokalen Luftströme nicht beeinträchtigt werden.	gering

**STECKBRIEF**

<b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>
<p>Der Änderungsbereich wird überwiegend landwirtschaftlich intensiv als Wiesenfläche genutzt und hat für das Schutzgut Arten und Biotop grundsätzlich eine geringe Bedeutung. Lediglich nördlich des Plangebiets verläuft der Eschbach. Dieser wird begleitet von einer naturnahen Randvegetation, die unbedingt erhalten werden muss. Vereinzelt sind kleine Strukturen (z.B. Hochgestade) auf der Fläche vorhanden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine differenzierte Bestandsaufnahme und –bewertung durchgeführt. Anhaltspunkte für artenschutzrelevante Belange liegen nicht vor.</p> <p>Der nördliche Teil des Plangebiets liegt im Landschaftsschutzgebiet „Zartener Becken“. Dieser Teilbereich wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung jedoch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, so dass eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes durch die Planungen nicht zu erwarten ist.</p>	<p><b>mittel</b></p>

**Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung**

<p>(x) <b>geeignet; ggf. mit Auflagen</b> ( ) <b>bedingt geeignet</b> ( ) <b>ungeeignet</b></p> <p><b>Aus stadtplanerischer und landschaftsplanerischer Sicht handelt es sich bei der Planung um eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets in Stegen. Darüber hinaus kann ein bisher überplanter Bereich im Landschaftsschutzgebiet wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden, so dass die Darstellung der eigentlichen Nutzung entspricht und eine Überbauung des ökologisch wertvollen Bereichs vermieden wird.</b></p>
--

**Abwägung/ Empfehlung**

<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie ökologische Ausgleichs- oder ggf. Ersatzmaßnahmen gemäß § 8a NatSchG müssen in die Abwägung sachgerecht eingestellt werden.</b></li><li>- <b>Die Fläche grenzt an das bestehende Gewerbegebiet der Gemeinde Stegen an, so dass eine sinnvolle Erweiterung und Ergänzung der bestehenden Nutzung möglich ist.</b></li><li>- <b>Der nördliche Teilbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet, dieser Teilbereich wird als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, so dass eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes verhindert wird.</b></li><li>- <b>Für die Erschließung kann die bestehende verkehrliche und technische Infrastruktur genutzt werden.</b></li></ul>
---



STECKBRIEF

---

## **Vermeidungs- / Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen und Vorgaben für die Bebauungsplanung**

- Bei Neubauten ist darauf zu achten, dass ein harmonischer Übergang zum Ortsrand stattfindet. Die Neuversiegelung sollte auf ein Minimum reduziert werden.
- Durch Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zur Höhe und Gestaltung baulicher Anlagen sollte auf die Bestandsbebauung Rücksicht genommen werden.
- Zum Ortsrand sollte eine entsprechend Randeingrünung zur landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebiets vorgesehen werden.
- Die vorhandenen ökologischen Strukturen sind zu erfassen und zu bewerten. Für mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Durch diese sollten keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden.
- Die Versickerung des anfallenden Regenwassers im Gebiet ist so weit wie möglich vorzusehen. Auf die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung ist zu achten. Auf die Quantitäts- und Qualitätssicherung ist zu achten.
- Um Auswirkungen auf das Mikroklima zu vermeiden sollte die Versiegelung minimiert und auf große Gebäuderiegel in Nord-Süd-Richtung verzichtet werden.
- Die vorhandenen Leitungen im Plangebiet sind durch die Planungen zu sichern.