



Lfd. Nr.	TÖB / Bezeichnung Eingegangene Stellungnahmen (aufsteigend nach Eingangsdatum)	Datum	Bemerkung	Seite
1	Forst Baden-Württemberg	21.06.2024	Keine Belange Staatswald betroffen	2
2	naturenergie netze GmbH	10.07.2024	Keine Einwände, Hinweis best. Ltg.	2
3	Polizeipräsidium Freiburg	12.12.2024	Keine Bedenken, Hinweis Gehwege	3
4	RP Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	15.07.2024	s. Auswertung	3-7
5	IHK Hochrhein Bodensee	18.07.2024	Keine Bedenken und Anregungen	
6	Bürger 1	22.07.2024	s. Auswertung	
7	Deutsche Telekom Technik GmbH	22.07.2024	Hinweise zum Bestand	
8	Bürger 2	23.07.2024	s. Auswertung	
9	Bürger 3	23.07.2024	s. Auswertung	
10	Landratsamt Waldshut – Koordinierte Stellungnahme	24.07.2024	s. Auswertung	
11	Regionalverband Hochrhein-Bodensee	24.07.2024	s. Auswertung	
12	BUND Landesverband B-W	24.07.2024	s. Auswertung	

Zusammenfassung:

Aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden Bedenken, Anregungen und Hinweise vorgetragen, sie betreffen v.a. Belange zum FNP, zum Forst, zum Natur-, Arten- und Bodenschutz, zur Geologie, zum Umweltbericht, zum Starkregenrisiko, zum Forst, zum Verkehr und zur Ausweisung des Baugebiets in geschützten Naturschutzflächen.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit haben drei Bürger Bedenken angemeldet, sie betreffen v.a. die Ausweisung des Baugebiets in geschützten Naturschutzflächen, die mangelnde städtebauliche Integration in den bestehenden Ortsteil, den generellen Bedarf an außerörtlichen Bauflächen und die Gefahr der Auswirkung von Starkregenereignissen im geplanten Gebiet.



Lfd. Nr.	TÖB / Bezeichnung Ergebnis der Stellungnahme Auswertung / Abwägung / Empfehlung für den B-Plan
1	<p>Forst Baden-Württemberg (AöR) Forstbezirk Südschwarzwald Stv. Forstbezirksleitung Am Kurgarten 1 79837 St. Blasien</p> <p>Stellungnahme vom 21.06.2024 Beim Bebauungsplan „Auf dem Buck“ sind Belange des Staatswaldes nicht betroffen. Sollten im Zuge des Verfahrens weitere Kompensationsmaßnahmen erforderlich sein, kann geprüft werden, ob diese auf Basis eines Gestattungsvertrages im Staatswald durchgeführt werden können. Bei Bedarf können Sie sich hierzu gerne an uns wenden. Wird so zur Kenntnis genommen.</p>
2	<p>naturenergie netze GmbH Schildgasse 20 79618 Rheinfeldern (Baden)</p> <p>Stellungnahme vom 25.06.2024 Gegen den Bebauungsplan „Auf dem Buck“ haben wir keine Einwände. Jedoch verläuft auf dem Baugrundstück eine unterirdische MS-Leitung von uns. Diese wird weiterhin benötigt. Zu Thema der Umlegung unserer unterirdischen MS-Leitung wurden wir im Zuge ihres Bauvorhabens bereits von Frau Kathrin Wimmer-Kornmann von der Firma Kaiser angeschrieben und befinden uns im Austausch. Bitte berücksichtigen Sie das bei der Bauplanung und sprechen Sie eventuelle Anpassungen und Provisorien rechtzeitig mit uns ab. Eine entsprechende Planauskunft erhalten Sie online über folgenden Link: https://planservice.regiodata-service.de. Bitte nehmen Sie vor Baubeginn Kontakt auf mit unserem Betriebsstützpunkt in Gurtweil. Ansprechpartner ist Sven Gerspach. Sie erreichen ihn unter der Telefonnummer: 07741 / 969486 - 141 oder per Mail an: Betrieb.Gurtweil@naturenergie-netze.de. Wir gehen davon aus, dass das Vorhaben so durchgeführt wird, dass die Leitungen sowohl während der Durchführung des Vorhabens wie auch danach - im Betrieb störungsfrei weiter betrieben werden. Wird so zur Kenntnis genommen, weitere Abklärungen erfolgen im weiteren Verfahren.</p>



Lfd. Nr.	TÖB / Bezeichnung Ergebnis der Stellungnahme Auswertung / Abwägung / Empfehlung für den B-Plan
3	<p>Polizeipräsidium Freiburg Führungs- und Einsatzstab Ostpreussenstraße 22 79761 Waldshut-Tiengen</p> <p>Stellungnahme vom 10.07.2024 Gegen den hier vorgelegten Bebauungsplan „Auf dem Buck“ der Gemeinde Bernau werden aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Anbindung an das übergeordnete Netz (K6524) überprüft werden sollte. Eine Geschwindigkeitsreduzierung der Kreisstraße obliegt den zuständigen Verkehrsbehörden. Die Anbindung sollte entsprechend geplant werden, dass das übergeordnete Netz nicht beeinträchtigt wird. Des Weiteren sollte geprüft werden, ob das Anlegen von Gehwegen in dem neuen Quartier sinnvoll ist – eine Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich wird hiermit im Nachgang ausgeschlossen. Wird so zur Kenntnis genommen. Die Anbindung an die Kreisstraße 6524 wurde mit der Straßenbauverwaltung bereits vorabgestimmt. Die verkehrliche Planung im neuen Baugebiet wurde zwischenzeitlich geändert, auf Gehwege wird generell verzichtet. Damit bleibt die Möglichkeit zur Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs (30km-Zone).</p>
4	<p>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5 79104 Freiburg i. Br.</p> <p>Stellungnahme vom 15.07.2024 Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:</p> <p>Geologische und bodenkundliche Grundlagen <u>Geologie</u> Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.</p>



Lfd. Nr.	TÖB / Bezeichnung Ergebnis der Stellungnahme Auswertung / Abwägung / Empfehlung für den B-Plan
4	<p><i>Fortsetzung - RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</i></p> <p>Geochemie Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.</p> <p>Bodenkunde Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen. Allgemein der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen. Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die natürlichen Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Wird so zur Kenntnis genommen. Der allgemeine Hinweis zum Bodenschutzkonzept wurde in den B-Plan Teil C III Nr. 3 aufgenommen.</p> <p>Angewandte Geologie Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Wird so zur Kenntnis genommen. Zum Baugrund liegt ein Gutachten der Ingenieurgruppe Geotechnik, Lindenbergsstraße 12, 79199 Kirchzarten vom 25. Juli 2022 vor, das Gutachten ist Bestandteil des B-Plans und im Teil E Nr. 6 beigelegt.</p> <p>Ingenieurgeologie Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des kristallinen Grundgebirges, welche teilweise von Jüngeren Schwarzwald-Glazialsedimenten überlagert werden.</p>



Lfd. Nr.	TÖB / Bezeichnung Ergebnis der Stellungnahme Auswertung / Abwägung / Empfehlung für den B-Plan
4	<p><i>Fortsetzung - RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</i></p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Wird so zur Kenntnis genommen. Die Empfehlung wurde, soweit nicht schon enthalten, in den B-Plan Teil C II Nr. 3 übernommen.</p> <p><u>Hydrogeologie</u> Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.</p> <p><u>Geothermie</u> Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.</p> <p><u>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Wird so zur Kenntnis genommen.</p> <p>Landesbergdirektion <u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet. Nach den beim LGRB vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen. Wird so zur Kenntnis genommen.</p> <p>Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeoIDG) Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeoIDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.</p>



Lfd. Nr.	TÖB / Bezeichnung Ergebnis der Stellungnahme Auswertung / Abwägung / Empfehlung für den B-Plan
4	<p><i>Fortsetzung - RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</i></p> <p>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger. Wird so zur Kenntnis genommen.</p>
5	<p>Industrie- und Handelskammer Hochrhein-Bodensee Reichenastr. 21 78467 Konstanz</p> <p>Stellungnahme vom 18.07.2024 Der Bebauungsplan „Auf dem Buck“ schafft im Ortsteil Innerlehen die planungsrechtlichen Grundlagen für weiteren Wohnungsbau. Die Gemeinde Bernau möchte der konstanten Nachfrage nach Wohnbauflächen für Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Bernau Rechnung tragen. Gemeindeeigene Flächen stehen sonst nicht mehr zur Verfügung. Die Maßnahme fördert die Eigenentwicklung der Gemeinde. Wirtschaftliche Belange werden nicht berührt. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass Belange der Umwelt umfassend beachtet werden. Wird so zur Kenntnis genommen.</p>
6	<p>Bürger 1</p> <p>Stellungnahme vom 22.07.2024 Als ehemalige Bernauerin und häufige Besucherin Bernaus liegt mir die Entwicklung der Gemeinde am Herzen. Dies habe ich bereits in meinem ersten Schreiben bezüglich des B-Plans „Auf dem Buck“ an den Bürgermeister sowie den Gemeinderat im Oktober 2022 zum Ausdruck gebracht. Leider habe ich auf beide Schreiben keine Antwort erhalten. Wird so zur Kenntnis genommen.</p>



Lfd. Nr.	TÖB / Bezeichnung Ergebnis der Stellungnahme Auswertung / Abwägung / Empfehlung für den B-Plan
6	<p><i>Fortsetzung Bürger 1</i></p> <p>Die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan „Auf dem Bick“ möchte ich nun nutzen, um meinen erheblichen Bedenken zur Ausweisung des Gebietes Ausdruck zu verleihen und diese in das förmliche Verfahren einzubringen. Begründet wird die Aufstellung des Bebauungsplans mit der „dringenden Notwendigkeit der kurz- bis mittelfristigen Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen in der Gemeinde Bernau“. In den weiteren Ausführungen wird auf die fehlenden Alternativen im Ort sowie die „seit langem stärkste Nachfrage“ für Bauland im Ortsteil Innerlehen verwiesen.</p> <p>Diese Begründung kann ich nicht nachvollziehen. Wie bereits in meinem Schreiben vom Oktober 2022 ausgeführt, gibt es in der Gemeinde Bernau einen nur sehr geringen Bevölkerungszuwachs (2014: 1.925 Einwohner; 2021: 1.956 Einwohner, 2022: 1.953 Einwohner). Die Bevölkerungsentwicklung wird laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg bis 2030 (1.936) und langfristig bis 2040 (1.929) eher stagnieren und geringfügig zurückgehen. Von einer größeren Nachfrage nach Wohnraum ist somit nicht auszugehen und Leerstand sowie Mindernutzung werden zunehmen. Auch wenn die Aktivierung von Baulücken und Leerständen sowie kleinere Arrondierungen eine besondere Herausforderung darstellen, ist die Ausweisung größerer Flächen im Außenbereich angesichts der vorhandenen „Enkelgrundstücke“ Baulücken und Arrondierungsmöglichkeiten keine Alternative.</p> <p>Die bundesweit zu beobachtenden aktuellen Entwicklungen im Wohnungsbau, wie die Preisexplosionen beim Bau und der Fachkräftemangel) führen vielerorts zu einer zurückgehenden Nachfrage nach Grundstücken und einem geringeren Bau von Eigenheimen. Es ist davon auszugehen, dass auch in Bernau die Nachfrage nach Grundstücken zurückgehen wird. Das bedeutet, dass einer erheblichen Investition der Gemeinde, die mit großen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden ist, Risiken der Finanzierung gegenüberstehen, die von einer verantwortungsvollen Politik sorgfältig geprüft werden sollten. Ein neues Wohngebiet im Außenbereich ist kein Selbstläufer mehr – dies zeigen aktuelle Erfahrungen in anderen Gemeinden. Es könnte zu einer großen finanziellen Belastung der Gemeinde führen. Anders könnte die Entwicklung bei Ferienhäusern verlaufen, für deren Bau es wahrscheinlich weiterhin eine konstante Nachfrage gibt. Hier ist aber zu überlegen, ob es eine wünschenswerte Entwicklung für die Gemeinde Bernau wäre, wenn ein Großteil des neuen Quartiers nur wenige Monat im Jahr bewohnt würde.</p> <p>Wird so zur Kenntnis genommen. s. STN zum FNP im Parallel-Verfahren: Die Gemeinde Bernau führt derzeit eine Liste von 35 Bauplatzinteressenten. Diese Zahl stellt jedoch lediglich eine Momentaufnahme dar und unterliegt Schwankungen, da sich die Nachfrage je nach den aktuellen Gegebenheiten und Entwicklungen verändern kann. Darüber hinaus haben allein in den vergangenen 10 Jahren 140 Rückzüge stattgefunden (davon 30 in den letzten beiden Jahren), d. h. Bernauerinnen und Bernauer, die aus verschiedenen Gründen zunächst aus der Gemeinde fortgezogen sind und nun wieder zurückgekehrt sind und entsprechenden Wohnraum benötigt haben. Es ist demnach festzuhalten, dass eine konstante Nachfrage nach Bauplätzen in der Gemeinde besteht. Diese lässt sich jedoch aktuell nicht vollständig befriedigen. Die letzte größere Baugebietsentwicklung hat Anfang der 1990er Jahre stattgefunden und liegt somit bereits rund 30 Jahre zurück. Die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale können aus unterschiedlichen Gründen nicht vollumfänglich aktiviert werden (s. Ziffer c 1.2.2</p>



Lfd. Nr.	TÖB / Bezeichnung Ergebnis der Stellungnahme <i>Auswertung / Abwägung / Empfehlung für den B-Plan</i>
6	<p><i>Fortsetzung Bürger 1</i></p> <p><i>und Ziffer C.1.2.3). Es ist daher notwendig Maßnahmen zur Bereitstellung neuer Wohnbauflächen zu ergreifen, um den bestehenden Bedarf zu decken.</i></p> <p>Zu bedenken geben möchte ich, dass es sich bei dem neuen Baugebiet um Flächen handelt, die die Gemeinde Bernau zu großen Teilen erst erwerben muss. Rechnet man die erheblichen Erschließungskosten - bedingt durch die Lage im Außenbereich (neue Straßenerschließung, neue Infrastrukturan Anschlüsse ((Ab-)Wasser, Wärme, Strom) – hinzu, kommen zunächst auf die Gemeinde und im zweiten Schritt auf die zukünftigen Hausbauer erhebliche Kosten zu. Studien zeigen, dass sich die zusätzlichen Einnahmen und Ausgaben einer Gemeinde für ein Neubaugebiet bestenfalls in etwa die Waage halten, wobei in den ersten Jahren die zusätzlichen Ausgaben deutlich überwiegen. So hat eine Auswertung kommunaler Kostenangaben zu etwa 200 Neubaugebieten in Norddeutschland ergeben, dass kleine Neubaugebietsprojekte sowie Gebiete in örtlicher Randlage pro Wohneinheit höhere (nicht beitragsfähige) Erschließungskosten aufweisen als integriert gelegene Neubaugebiete. Folgekostenschätzer, wie der des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (https://www.stmuv.bayern.de/themen/boden/flaechensparen/folgekosten_schaetzer.htm) erlauben eine frühzeitige Abschätzung der finanziellen Auswirkungen von geplanten Baugebieten. Dabei zeigt sich, dass Projekte der Innenentwicklung in den meisten Fällen die langfristig kostengünstigere Alternative sind. Diese Kostenbilanz gilt es bei der Ausweisung auf der „grünen Wiese“ zu berücksichtigen.</p> <p><i>Wird so zur Kenntnis genommen. Eine globale Feststellung, dass Neubaugebiete im Innerortsbereich kostengünstiger entwickelt werden können, ist u. E. nicht möglich. Grundsätzlich unterliegt jedes Projekt seinen ganz spezifischen Bedingungen, welche schlussendlich auch dann die Projektkosten bestimmen. Dabei spielt der Standort Stadt oder Land nur eine untergeordnete Rolle. So verhält sich das auch mit dem Neubaugebiet „Auf dem Buck“. Die Randbedingungen zu diesem Projekt sind der Gemeinde von Anfang an bekannt, dies bezieht sich auch auf die angesprochene Kostensituation. Die Gemeinde hat deshalb parallel zur Bebauungsplanung auch die Erschließungsplanung im Vorentwurf beauftragt. Damit ist die Grundlage geschaffen, die zu erwartenden Kosten zeitbezogen relativ genau zu ermitteln. Die Ergebnisse wurden im Zuge der einzelnen Fachplanungen der Gemeinde (Verwaltung und Gemeinderat) vorgestellt und sind im Bebauungsplan dokumentiert.</i></p> <p>In der Begründung zum B-Plan wird hervorgehoben, dass die neue Bebauung als „eigenständiges Quartier“ zu sehen ist. Hieraus leiten sich neben der landschaftsplanerischen Einbindung aufgrund des erheblichen Eingriffs in die Landschaft besondere Anforderungen an die Ausstattung ab, die bisher nur unzureichend berücksichtigt werden. Da die Gemeinde mit dem Bebauungsplan die Chance nutzen möchte, ein breiteres Angebot an Wohnformen für „die unterschiedlichsten Bevölkerungsschichten“ umzusetzen, ein Ziel, das sehr zu begrüßen ist, stellt sich auch hier die Frage, ob ein neues Quartier im Außenbereich die dafür geeignete Option ist. Geschosswohnungsbau wäre in der Ortslage</p>



Lfd. Nr.	TÖB / Bezeichnung Ergebnis der Stellungnahme Auswertung / Abwägung / Empfehlung für den B-Plan
6	<p><i>Fortsetzung Bürger 1</i></p> <p>weitaus besser aufgehoben. So fehlen bisher – abgesehen von einem Fuß- und Radweg zum Hasenmättle – konkrete Aussagen zum nicht automobilen Verkehr. Wenn es darum geht, auch Geschosswohnungsbau umzusetzen, ist davon auszugehen, dass nicht alle neuen Bewohner und Bewohnerinnen ein Auto besitzen oder Auto fahren können, wollen oder dürfen. Hier sollte über Angebote, wie eine Anbindung des Gebietes an den ÖV nachgedacht werden. Zudem erscheint die Einrichtung eines Spielplatzes für ein Gebiet in dieser Größe zu wenig, um den Ansprüchen an ein eigenständiges Quartier zu erfüllen. Berücksichtigt werden sollten z.B. öffentliche Begegnungs- und Gemeinschaftsräume, eine Gestaltung der öffentlichen Räume z.B. mit Treffpunkte im öffentlichen Raum mit Sitzgelegenheiten, Sportflächen oder andere Angebote, die auch eine Einbindung des Quartiers in die Gemeinde fördern könnten.</p> <p>Wird so zur Kenntnis genommen. Die Begrifflichkeit „Quartier“ ist letztendlich eine Betrachtungsweise und unterliegt zunächst dessen Interpretation. Grundsätzlich ist der Begriff „Quartier“ ein rein urbaner Begriff. Die Idee hinter einer kleinräumigen Aufteilung eines Gebiets in Quartiere kann sowohl auf Städte als auch auf ländliche Bereiche angewendet werden. Der Begriff „Quartier“ unterscheidet daher nicht zwischen städtischem und ländlichem Gebiet. Das Quartier kann als Ort des Wohnens, der Versorgung, als Ort der Fortbewegung und des Verkehrs sowie als Ort des Aufenthalts und der Begegnung betrachtet werden.“ Das Quartier ist aber auch mehr als eine Wohneinheit oder ein Gebäudekomplex. Das Quartier entsteht sowohl durch einen räumlichen Bezug als auch durch die Festlegung und Beschreibung eines Quartiersziels.</p> <p>Die Planungen zum neuen Baugebiet / Quartier wurden zwischenzeitlich im weiteren Planungsprozess in den Bebauungsplan-Entwurf überführt. Dabei wurden weitere Optimierungen geprüft und, sofern sinnvoll oder notwendig, in die Planung integriert. Dazu zählt u. A. auch die Anbindung des Quartiers an den ÖPNV. Damit ist eine deutliche Verbesserung der Mobilität für alle Bewohner des neuen Baugebietes gegeben. Im Weiteren wurde mit Aufwertung der Eingangssituation in das Baugebiet und die Schaffung von öffentlichen bepflanzten Grünzonen als Begegnungs- /Aufenthaltsbereiche im Baugebiet die soziale Qualität deutlich verbessert. Die Größe des geplanten Spielplatzes halten wir für ausreichend, sie erlaubt die Einrichtung unterschiedlichster Spielformen und –flächen an einem vielseitig gestaltbaren und funktional in den Bestand übergreifenden interessanten Standort.</p> <p>Schließlich möchte ich auf die Ergebnisse des parallel laufenden Beteiligungsprozesses zur Gemeindeentwicklung hinweisen, der wertvolle Hinweise zu bisher vorhandenen Defiziten in der Gemeinde gibt, die hinsichtlich ihrer Umsetzung in dem Rahmen des neuen Gebietes geprüft werden sollten.</p> <p>Ich würde mich freuen, wenn meine grundsätzlichen Anmerkungen zur Sinnhaftigkeit eines Baugebietes auf der grünen Wiese bei der weiteren Diskussion der Planung bzw. ihre Überarbeitung berücksichtigt werden. Für Rückfragen bzw. einen Austausch stehe ich gerne zur Verfügung.</p> <p>Wird so zur Kenntnis genommen.</p>



Lfd. Nr.	TÖB / Bezeichnung Ergebnis der Stellungnahme Auswertung / Abwägung / Empfehlung für den B-Plan
7	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH TNL-SW PTI31 – Betrieb 1 Landgrabenweg 151 53227 Bonn</p> <p>Stellungnahme vom 22.07.2024 Vielen Dank für Ihr Schreiben im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Auf dem Buck“ und Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB). Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht. Wir danken Ihnen im Voraus für Ihr Verständnis und stehen gerne für etwaige Rückfragen zur Verfügung. Wird so zur Kenntnis genommen. Die bestehenden Kommunikationslinien der Telekom wurden innerhalb der Planungen zum B-Plan und zur Erschließung des neuen Baugebietes, soweit möglich, beachtet. Bereichsweise kann eine Verlegung der bestehenden Anlagen der Telekom notwendig werden. Die weiteren Abstimmungen dazu erfolgen im weiteren Verfahren und innerhalb der nachfolgenden finalen Erschließungsplanung. Innerhalb der geplanten öffentlichen Flächen des Baugebietes sind ausreichend große Flächen für alle Versorgungsträger vorhanden. Eine spezielle Festsetzung von Flächen für die einzelnen Versorgungsträger dazu im B-Plan ist deshalb nicht notwendig.</p>



Lfd. Nr.	TÖB / Bezeichnung Ergebnis der Stellungnahme Auswertung / Abwägung / Empfehlung für den B-Plan
8	<p>Bürger 2</p> <p>Stellungnahme vom 23.07.2024 ich bin in Bernau aufgewachsen, mich verbindet vieles mit dem Dorf, so dass mir die zukünftige Entwicklung der Gemeinde nicht gleichgültig ist, weswegen ich eine Stellungnahme zum Bebauungsplan „Auf dem Buck“ in Bernau abgebe: Das Baugebiet „Auf dem Buck“ wird erhebliche negative Auswirkungen auf Mensch, Tier, Pflanzen und biologische Vielfalt haben. Dabei ist fraglich, ob wirklich ein Bedarf für neuen Wohnraum für bis zu 300 Menschen besteht. Wird so zur Kenntnis genommen. s. STN Lfd. Nr. 6.</p> <p>Bei dem Baugebiet „Auf dem Buck“ handelt es sich um eine klassische Bebauung auf der „grünen Wiese“ und um keine, wie im Bebauungsplan angeführte „sinnvolle, städtebauliche Abrundung des Kernorts Innerlehen“. Jeder, der die Lage des geplanten Baugebiets kennt, weiß, dass zwischen den letzten Häusern des Ortsteils Innerlehen und dem geplanten Baugebiet das kleine Tal des Spitzenbachs liegt und kein direkter Anschluss an die bestehende Bebauung möglich ist. Aus diesem Grund konnte das durchführende Planungsbüro auch keine direkte Verbindungsstraße zwischen dem Ortsteil Innerlehen und dem geplanten Baugebiet vorsehen und musste an einem anderen Ort eine völlig neue Straße planen, die zum zukünftigen Baugebiet führen soll. In der Tat wird das neue Baugebiet den „Ortskern Innerlehen um eine markante <u>städtebauliche</u> Bebauung ergänzen“: freistehende Carports und Geschosswohnungsbau mit Flachdächern (in einem Schwarzwalddorf). An anderer Stelle wird im Bebauungsplan angeführt: „Die neue Bebauung ist auf Grund der Topographie und der räumlichen Zuordnung als <u>eigenständiges Quartier</u> zu sehen.“ Also doch keine städtebauliche Abrundung wie zuvor behauptet? Wird so zur Kenntnis genommen. s. STN Lfd. Nr. 6.</p> <p>Als einer der Faktoren, die für das neue Baugebiet sprechen, wird angeführt, dass „das Baugebiet auch nach heutigem Stand noch wirtschaftlich vertretbar erschlossen werden“ kann. Im Gegensatz zu innerörtlichen Baugebieten ist für die Erschließung des Baugebiets „Auf dem Buck“ der Bau einer neuen Straße erforderlich, auch die Legung von Wasser-, Abwasser und Stromleitung wird aufgrund der Lage des Wohngebiets teurer als bei innerörtlichen Grundstücken. Die Kosten wird die Gemeinde ohne Garantie tragen, dass diese Kosten durch den Verkauf von Baugrundstücken wieder erwirtschaftet werden können. Da die Baugrundstücke, wie immer wieder betont wird, vor allem für einheimische Käufer gedacht sind, stellt sich die Frage, wie hoch der Preis gehen kann, um für Einheimische noch erschwinglich zu sein. Wird so zur Kenntnis genommen. s. STN Lfd. Nr. 6.</p>




Lfd. Nr.	TÖB / Bezeichnung Ergebnis der Stellungnahme Auswertung / Abwägung / Empfehlung für den B-Plan
8	<p><i>Fortsetzung Bürger 2</i></p> <p>Im Bebauungsplan und in der Begründung für die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans wird wiederholt „die dringende Notwendigkeit der kurz- und mittelfristigen Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen“ und die „konstanten Nachfrage“ angeführt und betont. Eine konkrete Zahl, wie viele Anfragen nach Baugrundstücken in den vergangenen Jahren bei der Gemeinde eingingen, wird nicht angeführt. Die Veröffentlichung von konkreten Zahlen wären für die Unterstreichung der Dringlichkeit hilfreich, so steht die Behauptung im Raum ohne jedoch belegt zu werden. Im Gemeindeentwicklungskonzept heißt es dazu: „Nachfrage nach Einfamiliengebäuden ist zu hinterfragen“. Wird so zur Kenntnis genommen. s. STN Lfd. Nr. 6.</p> <p>In der am 24.4.2024 in Bernau stattgefundenen Bürgerwerkstatt werden ein „fehlendes Neubaugebiet für junge Familien“ und „zu viele leerstehende Häuser“ als Schwächen der Gemeinde Bernau angeführt. Eine wirtschaftlich denkende Gemeindeverwaltung würde die Lösung beider Schwächen zu kombinieren versuchen: Rückgang des Leerstands durch Gewinnung von Wohnraum für junge Familien. Im Bebauungsplan wird eine Analyse zu „Baulücken“ angeführt, diese Baulücken würden sich im Privatbesitz befinden und seien für den Eigenbedarf reserviert: es handelt sich also um potenzielle Baugrundstücke für Einheimische. Die Analyse wird leider nicht veröffentlicht, so dass die Zahl dieser potenziell bestehenden Baugrundstücke unbekannt bleibt. Warum? Wird so zur Kenntnis genommen. s. STN Lfd. Nr. 6.</p> <p>Auch das Baugebiet „Auf dem Buck“ befindet sich – ebenso wie die angeblich deshalb nicht in Frage kommenden privaten Baulücken - zum Großteil in Privatbesitz und nicht im Besitz der Gemeinde Bernau. Nicht angeführt wird, ob die Gemeinde die Grundstücke als jetzige landwirtschaftlich genutzte Flächen kauft oder zu einem viel höheren Preis als Baugrundstücke und wer von der Umwidmung der Grundstücke profitieren wird. Wird so zur Kenntnis genommen. Der Erwerb von Grundstücken ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde, die Preisgestaltung und die Wertschöpfung liegt somit auch in deren Verantwortung.</p> <p>Grundlage eines neuen Bebauungsplans, der Wohnraum für bis zu 300 Menschen schaffen und das Landschaftsbild der Gemeinde ändern wird, sollte eine transparente, nachvollziehbare Darstellung des Bedarfs sein und keine allgemeinen, nicht nachweisbaren Behauptungen. Auch angesichts der seit langem stagnierenden Geburtenzahlen stellt sich die Frage nach dem Bedarf für neuen Wohnraum für bis zu 300 Menschen. In der angeführten Bürgerwerkstatt vom 24.4.2024 wurde der Wunsch, Zweitwohnungen einzuschränken angeführt. Wie will die Gemeinde verhindern, dass an dieser exponierten Stelle keine Rollladensiedlung entstehen wird? Ausnahmsweise zulässige Betriebe des Beherbergungsgewerbes lassen die Zulassung von Unterkunftsformen wie Airbnb oder Ferienwohnungen vermuten. Wird so zur Kenntnis genommen. s. STN Bürger 1 Lfd. Nr. 6 und STN Lfd. Nr. 9..</p>



Lfd. Nr.	TÖB / Bezeichnung Ergebnis der Stellungnahme Auswertung / Abwägung / Empfehlung für den B-Plan
8	<p><i>Fortsetzung Bürger 2</i></p> <p>Der Bau einer neuen Straße und die geplante Bebauung des Wohngebiets haben erhebliche Auswirkungen auf die Artenvielfalt, auf Pflanzen und Tiere: „Einschätzung der Auswirkungen des B-Planes: erhebliche ausgleichspflichtige Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen/ Biotope durch den Verlust verschiedener Biotoptypen; erhebliche ausgleichspflichtige Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere durch den Verlust an Nahrungs- und Jagdhabitaten insbesondere für Greifvögel; erhebliche ausgleichspflichtige Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser durch Verringerung der Grundwasserneubildung sowie mögliche Gefahr von Schadstoffeintrag (Brandfall) - erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bebauung/Überprägung einer Wiesenfläche mit weitläufigen Blickbeziehungen - erhebliche ausgleichspflichtige Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche durch den Verlust und die Überformung von bisher unverbauten Flächen). Stimmt vor diesem Hintergrund die getätigte Aussage im Bebauungsplan, dass „Das Baugebiet soll insgesamt beispielhaft werden hinsichtlich seiner Ökobilanz, Klimaneutralität, Regenwassermanagement und Sozialbilanz (durch Geschosswohnungsbau)? Wird so zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird das Gebiet zum B-Plan auf seine Funktion im Naturhaushalt sowie auf Veränderungen und Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt untersucht, welche mit der Schaffung des geplanten Baugebietes verbunden sind. Die Untersuchungen dazu wurden im Zuge einer Umweltprüfung (UP) gem. §§ 1, Abs. 8 und 2, Abs. 4 BauGB durchgeführt. Das Ergebnis der UP ist Bestandteil des B-Plans und diesem im Teil E – Anlagen zur Begründung Nr. 7 beigelegt.</p> <p>Wegen der negativen Auswirkungen wird eine Reihe von verpflichtenden Ausgleichsmaßnahmen angeführt: z.B. die Anbringung von Fledermauskisten, die genaue Festlegung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume auf Privatgrundstücken, die Gestaltung der privaten Gartenzäune, das Anlegen einer Magerwiese und die Auflage, das Parkflächen wasserdurchlässige Beläge mit belebter Bodenzone haben müssen. Wer wird die Einhaltung dieser Vorgaben – über Jahrzehnte – kontrollieren? Gemeindemitarbeiter? Was wird bei einer Nichteinhaltung geschehen? Auch wenn es in Bernau genug Natur zu geben scheint, sollte man sie schätzen und nicht so verschwenderisch mit ihr umgehen. Wird so zur Kenntnis genommen. s. o.</p> <p>Es wird damit gerechnet, dass das Verkehrsaufkommen zunehmen wird: „Auf Grund <u>steigender Mobilität</u> allgemein und dem begrenzten Angebot an öffentlichen Verkehrsflächen im B-Plangebiet insgesamt erfolgt eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Einzel- und Doppelhausbebauung, je Wohneinheit sind 2 Stellplätze festgesetzt“. Wie kann man in diesem Zusammenhang das an anderer Stelle angeführte Argument für das Baugebiet, das nämlich dessen Bewohner mit dem Fahrrad zur Arbeit fahren werden, verstehen? Wird so zur Kenntnis genommen. Die Begründung zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ist absolut korrekt und von der Gemeinde so auch gewünscht. Im Entwurf zum B-Plan ist sie wie folgt ergänzt: Die öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet sind als Mischverkehrsflächen auf ein geometrisches Mindestmaß begrenzt. Sie sollen ausschließlich dieser Nutzung zur Verfügung stehen und nicht für die private Nutzung als Stellplatz-Ersatz dienen. Im Bebauungsplan ist keine Rede davon, dass die Bewohner mit dem Fahrrad zur Arbeit fahren sollen.</p>



Lfd. Nr.	TÖB / Bezeichnung Ergebnis der Stellungnahme Auswertung / Abwägung / Empfehlung für den B-Plan
8	<p><i>Fortsetzung Bürger 2</i></p> <p>Das geplante Bebauungsgebiet „Auf dem Buck“ liegt zu 100% im Landschaftsschutzgebiet „Bernau im Schwarzwald“, im FFH-Gebiet „Hochschwarzwald um den Feldberg und Bernauer Hochtal“ und im EG-Vogelschutzgebiet „Südschwarzwald“. Auf seiner Internetseite wirbt Bernau damit, das „schönste Hochtal im Naturpark Südschwarzwald“ zu sein. Dies wird nun durch ein 4 ha großes Baugebiet auf der grünen Wiese in Mitleidenschaft gezogen, während andernorts versucht wird, die Landschaft und das Landschaftsbild zu erhalten und nicht durch große Baugebiete zu zerstören. Wird so zur Kenntnis genommen. s. Umweltprüfung im B-Plan Teil E – Anlagen zur Begründung Nr. 7.</p> <p>Zusammenfassend lässt sich sagen, dass durch das geplante Baugebiet „Auf dem Buck“ die geschützte Landschaft negativ beeinflusst wird. Es stellt sich die berechnete Frage, warum ausgerechnet auf einer grünen Wiese, die sich in Privatbesitz befindet, ein neues Baugebiet entstehen muss, dessen Bedarf zudem nicht ausreichend begründet wird. Die Gemeinde sollte mit offenen Karten spielen und konkrete Zahlen über zu erwartenden Kosten, Leerstand, vorhandene private Baugrundstücke und den wirklich bei der Gemeinde eingegangenen Nachfragen nach Baugrundstücken veröffentlichen. Nur so kann sie einen so großen Eingriff in das geschützte Landschaftsbild des Hans-Thoma-Tals glaubhaft begründen. Wird so zur Kenntnis genommen. s. STN Lfd. Nr. 6.</p> <div style="display: flex; align-items: flex-start;">  <div style="margin-left: 20px;"> <p>Meine getätigten Aussagen sollten bei der Abwägung im Gemeinderat zur Sprache kommen und sachlich diskutiert und bewertet werden.</p> <p>Grobe Darstellung, wie das Baugebiet für 22 Einfamilienhäuser, 4 Doppelhäuser, 4 Tiny Häuser und 6 Geschosswohnungsbau, das 10-15 Jahre lang eine Baustelle sein wird, im Landschaftsbild auswirken wird.</p> </div> </div>



Lfd. Nr.	TÖB / Bezeichnung Ergebnis der Stellungnahme Auswertung / Abwägung / Empfehlung für den B-Plan
9	<p>Bürger 3</p> <p>Stellungnahme vom 23.07.2024 hiermit lege ich als wiederkehrender Gast Bernaus, Enkel einer Bernauerin, eventueller Anwohner Innerlehens und als Geograph Widerspruch gegen den Bebauungsplan „Auf dem Buck“ in Bernau ein. Es sind erhebliche negative Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen, sowie auf die Gemeinde zu erwarten. Der B-Plan widerspricht sich in mehreren Teilen und ist dadurch nicht umsetzbar. Die Zielsetzung und die städtebauliche Umsetzung des B-Plans sind nicht klar erläutert und widersprüchlich. In der Begründung heißt es: „Die neue Bebauung ist auf Grund der Topographie und der räumlichen Zuordnung als eigenständiges Quartier zu sehen [...] Das Baugebiet stellt eine sinnvolle, städtebauliche Abrundung des Kernorts Innerlehen dar.“ Diese beiden Aussagen widersprechen sich.</p> <p>Als „eigenständiges Quartier“ bietet das Quartier keine Infrastruktur, es fehlen alle infrastrukturellen und städtebaulichen Maßnahmen für ein eigenständiges Quartier (z.B. soziale Infrastruktur, ÖPNV-Anbindung, Nahversorgung etc.). Ein so konzipiertes Quartier kann nicht als eigenständiges Quartier beschrieben werden und muss komplett neugeplant werden.</p> <p>Es gibt keine direkte PKW-Verbindung zwischen dem Kernort und dem neuen B-Plan-Gebiet: man muss aus dem Kernort Innerlehen herausfahren, um dann in das Baugebiet zu kommen. Daher kann nicht von einer städtebaulichen Abrundung, sondern muss von einer Nichteinfügung in den Kernort gesprochen werden. Die Festsetzungen des B-Plans „ermöglichen eine relativ freie Bestimmung der individuellen Bauabsichten“, durch eine solche Freiheit kann eine städtebauliche Kontinuität nicht gewährleistet werden, insbesondere wenn mehrgeschossige Gebäude mit Flachdach errichtet werden. Bei einer solchen Bauweise kann nicht davon gesprochen werden, dass sich „das städtebauliche Konzept des B-Plans an der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung orientiert“. Betrachtet man die Topographie, so stellt das Hasenmättle bereits eine natürliche Abrundung des Ortskerns dar. Aufgrund dieser Ungenauigkeiten ist die Zielsetzung des B-Plans unklar.</p> <p>Wird so zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen des Bedenkenträgers werden nicht geteilt. Bezüglich der Bezeichnung und der Interpretation des Begriffs „Quartier“ wird auf die Auswertung der STN lfd. Nr. 6 verwiesen.</p> <p>Auch wenn das „kleine Tal“ des Spitzenbaches eine direkte Anknüpfung mit der bestehenden Bebauung nicht zulässt, kann das geplante Baugebiet trotzdem als städtebauliche Abrundung gesehen werden. Die Auflockerung von städtebaulichen Flächen durch Grünzonen in jeglicher Art und Form zählt absolut zu den gewünschten Prämissen in den Planungen zur Grünordnung eines neuen Baugebietes. Was in diesem Fall durch das Tal des Spitzenbaches quasi von Natur aus schon gegeben ist, muss in anderen Baugebieten oft mit viel Aufwand künstlich generiert werden. Alle notwendigen Flächen zum Schutz und zur Entwicklung des „Spitzentals“ wurden umfassend berücksichtigt. Im Übrigen kann auch ein eigenständiges Quartier durchaus, wie hier, die Funktion einer städtebaulichen Abrundung erfüllen.</p> <p>Jeder Bebauungsplan unterliegt einem gesetzlich vorgegebenen Planungs- /Verfahrensprozess. D. h. dass die Planung beginnend mit einer städtebaulichen Studie permanent bis hin zur endgültigen Fassung weiter entwickelt wird. So ist das auch beim B-Plan „Auf dem Buck“.</p>



Lfd. Nr.	TÖB / Bezeichnung Ergebnis der Stellungnahme Auswertung / Abwägung / Empfehlung für den B-Plan
9	<p><i>Fortsetzung Bürger 3</i></p> <p>Das Gebiet „Auf dem Buck“ fügt sich daher nicht in das Ortsbild ein. Die Gemeinde legt großen Wert darauf, ein traditionelles, nachhaltiges Schwarzwalddorf zu sein. Mit einer derart unscharfen Festsetzung wird der Charakter der Gemeinde verändert. Dies widerspricht sich mit den Forderungen der Bernauer:innen (siehe Bürgerwerkstatt vom 24.04.2024). Als Tourist besuche ich Bernau gerne wegen der Natur und dem Charakter eines traditionellen Schwarzwalddorfes. Von dem Panoramaweg und Hochtalsteig, mit denen Bernau viel wirbt, gibt es einen direkten Blick auf das Baugebiet und dadurch sinkt die Attraktivität dieser Wanderwege und Bernau als Touristenort.</p> <p>Wird so zur Kenntnis genommen. Neue Baugebiete verändern grundsätzlich und immer das Landschaftsbild, das trifft auch unbestritten auf das geplante Baugebiet „Auf dem Buck“ zu. Innerhalb der Planungen wird deshalb konsequent versucht, eine höchstmögliche Verträglichkeit zum bestehenden Umfeld zu erreichen. Wie nachfolgend beschrieben ist in die Planung auch die Vereinigung Bauwerk Schwarzwald e.V. mit dem Ziel eingebunden, die bauliche Verbundenheit mit dem Schwarzwald bestmöglichst zu wahren.</p> <p>Die Verbindungen sind nicht durchdacht und der Weg zwischen der Neusiedlung und dem Hasenmättle ist nicht barrierefrei. Außer einem schmalen, sehr steilen Weg, der vor allem im Winter eine Gefahr darstellt, gibt es keine wirkliche Anbindung an den Ortskern. Hinsichtlich des Straßenverkehrs ist die Erschließung für ca. 200 PKWs und Lieferwagen, Müllabfuhr, Lieferanten nicht ausgelegt. Vor allem die Erschließungsstraße im Osten ist zu schmal, mit 5 m können zwei Lieferwagen (LKW) nicht aneinander vorbeifahren. Die „befestigten Seitenstreifen (Bankette)“, die als Ausweichmöglichkeit dienen, sind im B-Plan nicht deutlich genug eingezeichnet und stellen in der steilen Hanglage eine Gefahr für mögliche Unfälle und Außerdem gibt es im westlichen und südlichen Bereich keine Wendemöglichkeit für Lieferfahrzeuge.</p> <p>Wird so zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen können nicht nachvollzogen werden. Die verkehrliche Erschließung ist im B-Plan ausführlich und umfassend beschrieben und nach den aktuell gültigen Richtlinien und Regelwerken konzipiert. Das zeigt sich auch daran, dass von Seiten der beteiligten Fachbehörden keine gegenteiligen Aussagen dazu erfolgten.</p> <p>Das Gebiet ist nicht an den ÖPNV angebunden, so dass das gesamte Gebiet auf das Auto angewiesen sein wird und daher eher an eine Neubausiedlung der 80er Jahre erinnert. Dementsprechend im Plangebiet die Stellplatzverpflichtung bei Einzel- und Doppelhausbebauung auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht wurde. Es kann daher nicht davon gesprochen werden, dass das Plangebiet den aktuellen Zielen folgt: „Es folgt den allgemeinen aktuellen Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung mit ihren sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen“. Die Erhöhung der Stellplatzzahl musste aufgrund der schlechten Erschließung erfolgen und nicht „auf Grund steigender Mobilität allgemein“.</p> <p>Wird so zur Kenntnis genommen. s. STN Lfd. Nr. 6.</p>



Lfd. Nr.	TÖB / Bezeichnung Ergebnis der Stellungnahme Auswertung / Abwägung / Empfehlung für den B-Plan
9	<p><i>Fortsetzung Bürger 3</i></p> <p>Bezüglich des Eigentümers gibt es im Plangebiet mehrere Unklarheiten und Widersprüche. In Teil D der Begründung heißt es: „Die notwendigen Flächen konnten von der Gemeinde erworben werden.“ Andererseits wird in der Begründung darauf hingewiesen, dass sich die meisten Flächen in Privatbesitz befinden: „Alle übrigen Flurstücke befinden sich noch in Privatbesitz, die Zustimmung zum Erwerb durch die Gemeinde Bernau liegt vor.“ und „Die Flächen im B-Planbereich werden derzeit als Grünland (Wiesen) und Acker landwirtschaftlich genutzt, die Flächen sind Eigentum einheimischer Landwirte oder an solche verpachtet.“ Das Gebiet „Auf dem Buck“ befindet sich also noch nicht im Eigentum der Gemeinde, obwohl dies in Teil D behauptet wird und so falsche Tatsachen behauptet werden.</p> <p>Es ist wahrscheinlich absehbar, dass die Gemeinde das Grundstück kaufen wird. Es ist nicht klar, ob die Gemeinde dadurch einen Gewinn erzielt. Aus dem B-Plan- und FNP-Prozess ist ersichtlich, dass der einzige Profiteur der/die jetzige Eigentümer:in des Gebietes ist, da der Wert der jetzigen Weide exponentiell steigen wird.</p> <p>Es besteht eine hohe Verschuldungswahrscheinlichkeit der Gemeinde, da die bestehenden Kosten enorm werden. Die Aussage: „Das Baugebiet kann auch nach heutigem Stand wirtschaftlich vertretbar erschlossen werden“ kann daher nicht getroffen werden.</p> <p>Wird so zur Kenntnis genommen. Die erstgenannte Aussage ist missverständlich. Es sollte heißen: „Die notwendigen Flächen können von der Gemeinde erworben werden“. Bezüglich der Kosten wird auf die Auswertung der STN Bürger 1 Lfd. Nr. 6 verwiesen.</p> <p>Der B-Plan „Auf dem Buck“ liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Bernau im Schwarzwald“ (Schutzgebiets - Nr. 3.37.022), im FFH-Gebiet „Hochschwarzwald um den Feldberg und Bernauer Hochtal“ (Schutzgebiets - Nr. 8114311) und im EG-Vogelschutzgebiet „Südschwarzwald“ (Schutzgebiets - Nr. 8114441).“ Bernau legt großen Wert darauf, eine naturnahe Gemeinde zu sein. Die Umwandlung von Grünland in ein Baugebiet steht im Widerspruch zu den Nachhaltigkeitsbestrebungen der Gemeinde. Erstens wird das Landschaftsbild verändert. Zweitens wird der beliebte Wanderweg und im Winter die Loipe vom Hasenmättle über die Weide auf dem Buck zerstört. Damit verliert der Ortsteil Innerlehen an Attraktivität, auch für die Gäste der Pension Schwarzwaldhaus. Aus der Natur wird eine bebaute Fläche, die mit ihren mehrgeschossigen Gebäuden mit evtl. Flachdächern einen städtischen Charakter erhält.</p> <p>Wird so zur Kenntnis genommen, siehe Umweltbericht Teil E – Anlagen zur Begründung Nr. 7. Ergänzend dazu wird auf die nachfolgenden Auswertungen innerhalb dieser Stellungnahme verwiesen.</p>



Lfd. Nr.	TÖB / Bezeichnung Ergebnis der Stellungnahme Auswertung / Abwägung / Empfehlung für den B-Plan
9	<p><i>Fortsetzung Bürger 3</i></p> <p>Darüber hinaus konnten insgesamt 38 Vogelarten im Planungsgebiet nachgewiesen werden. Davon sind 10 Arten planungsrelevant, u.a. Grünspecht, Star, Mäusebussard (streng geschützt), Mehlschwalbe, Rotmilan, die das Plangebiet als Nahrungshabitat nutzen. Darüber hinaus wurden 12 Fledermausarten beobachtet. Wird so zur Kenntnis genommen, siehe Umweltbericht Teil E – Anlagen zur Begründung Nr. 7.</p> <p>Es wird behauptet, dass dem Naturschutz ein hoher Stellenwert eingeräumt wird, daher ist es nicht nachvollziehbar, dass die einzigen Bäume im Gebiet gefällt werden, obwohl die Straßenführung nicht unbedingt über den Standort der Bäume verlaufen muss. Sie könnte um 2-3 Meter verschoben werden, um die Bäume zu erhalten. Wird so zur Kenntnis genommen. Die entfallenden Bäume wurden im Zuge der Umweltprüfung bilanziert und im Ausgleich entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Geländeaufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig, sowie Punkt 6.3. Bei einer Aufschüttung von bis zu 1,5 m wird der gesamte Boden gerodet, was dem minimalen Eingriff in die vorhandene Natur widerspricht. Wird so zur Kenntnis genommen. Das geplante Baugebiet weist unterschiedlich starke Hangneigungen auf. Je nach Geländeneigung kann die Einbindung der neuen Bebauung in das bestehende Gelände mitunter zu größeren Geländeaufschüttungen führen. Damit diese Aufschüttungen besser und verträglicher in die Umgebung eingepasst werden können und auch für das angrenzende Nachbarschaftsrecht nicht verletzen, ist eine maximale Höhenbegrenzung mit daraus resultierenden Terrassierungen des Geländes zwingend notwendig.</p> <p>In Neubaugebieten ist es heute üblich, fossile Brennstoffe zu verbieten. Im B-Plan sind Öl- und Gasheizungen zulässig. Der überwiegende Teil der Gemeinde Bernau heizt mit nachwachsenden Rohstoffen. Da der ökologische Fußabdruck des B-Plans laut Begründung minimal sein soll, ist die Zulassung von Öl- und Gastanks nicht nachvollziehbar. Wird so zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen wurden zwischenzeitlich geändert, die Formulierungen dazu im B-Plan entfernt.</p> <p>Der Planungsanlass ist nicht vorhanden. Der Bedarf an Wohnbauland ist nicht gegeben. Anlass für die Planung des Baugebietes „Auf dem Buck“ im Ortsteil Innerlehen ist laut dem Bauplan die Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnbauland und der vielfach geäußerte Wunsch nach Bauplätzen. Aus den Unterlagen und der Bürgerbeteiligung geht meines Erachtens hervor, dass ein neues Baugebiet in Bernau im Schwarzwald nicht erforderlich ist, da ausgeführt wird, dass Leerstände derzeit eine Herausforderung für die Gemeinde darstellen und die Bevölkerungszahl eher sinkt als steigt.</p>



Lfd. Nr.	TÖB / Bezeichnung Ergebnis der Stellungnahme Auswertung / Abwägung / Empfehlung für den B-Plan
9	<p><i>Fortsetzung Bürger 3</i></p> <p>Eine steigende Nachfrage nach Wohnraum ist daher nicht zu erwarten und Leerstände sowie Mindernutzungen werden zunehmend zu einer Herausforderung für die Gemeinde Bernau. Das neue Bebauungsgebiet kann zu einer sinkenden Nachfrage nach innerörtlichem Wohnraum führen und damit das Problem verschärfen.</p> <p>Der Anlass für das Baugebiet ist unter anderem, dass „die Kapazitäten in den bestehenden Baugebieten weitestgehend ausgeschöpft“ sind. Aber dies widerspricht sich mit der Tatsache: nach einer ersten überschlägigen Abschätzung der theoretisch vorhandenen Innenentwicklungspotenziale sind in der Gemeinde Bernau im Schwarzwald mindestens 57 Flächen (Wohn- und Mischbauflächen) mit einer Gesamtgröße von 5,6 ha vorhanden. Für ein Dorf sind 57 Flächen ausreichend.</p> <p>Wird so zur Kenntnis genommen. Der Bedarf für neue Wohnbauflächen wurde im Zuge der Flächennutzungsplanänderung umfassend geprüft und die Notwendigkeit dazu nachgewiesen. Weitergehende Prüfungen und Untersuchungen dazu sind deshalb im B-Planverfahren nicht notwendig. Auf die Inhalte und die Auswertungen im FNP-Verfahren wird hiermit hingewiesen.</p> <p>Zulässig im Geschosswohnungsbau sind Sattel- und Flachdächer. Flachdächer würden das Ortsbild komplett ändern bis jetzt gibt es keinen Wohnungsbau in Bernau mit Flachdach und dies passt auch nicht in ein naturnahes traditionelles Dorf.</p> <p>Wird so zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass traditionelle Schwarzwaldhäuser i. d. R. mit Sattel- oder Walmdächern ausgestattet sind. Im modernen Geschoss- Wohnungsbau sind jedoch auch Flachdächer eine Option, um ressourcenschonend und über eine Dachbegrünung ökologische Vorteile zu generieren und zu nutzen. In Abstimmung mit der Vereinigung Bauwerk Schwarzwald wurde der Bebauungsplan dahingehend geändert, dass im Geschosswohnungsbau nur Satteldächer mit mindestens 15° Dachneigung zulässig sind.</p> <p>Ausnahmsweise zulässig sind „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“. Dies wird sich negativ auf die bestehenden Beherbergungsbetriebe in Bernau auswirken, die bereits mit den Folgen der CoronaPandemie zu kämpfen haben.</p> <p>Wird so zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Bernau ist bekannter maßen auch Tourismus-Region. Die Zulassung von „ausnahmsweise zulässigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes“ schafft die Möglichkeit zur Einrichtung von Ferienwohnungen sowie die Vermietung von nicht ständig bewohnten einzelnen Räumen. Damit wird nicht nur der Tourismus unterstützt, sondern auch das Wohnraum- und Arbeitsplatzangebot für zeitlich befristet in der Gemeinde Bernau beschäftigte Personen ergänzt.</p> <p>Im Lageplan Ost sind Baumpflanzungen außerhalb des B-Plans eingezeichnet. Wie wird die Umsetzung dieser Maßnahmen sichergestellt?</p> <p>Wird so zur Kenntnis genommen. Im Teil Ost des B-Plans ist das Anpflanzen von straßenbegleitenden Bäumen außerhalb der B-Plangrenzen auf privaten Grundstücksflächen geplant. Die Zustimmung dazu durch die Grundstückseigentümer liegen bei der Gemeinde vor.</p>



Lfd. Nr.	TÖB / Bezeichnung Ergebnis der Stellungnahme Auswertung / Abwägung / Empfehlung für den B-Plan
9	<p><i>Fortsetzung Bürger 3</i></p> <p>In der Begründung wird von einem Pufferstreifen von 10 m (zur Bebauungsgrenze) geschrieben, im südöstlichen Bereich ist dies nicht gewährleistet, dies ist nicht eindeutig nachvollziehbar. Wird so zur Kenntnis genommen. Der in C I Nr. 14.6 erwähnte Pufferstreifen bezieht sich auf geschützte Biotop. Solche befinden sich nur nördlich und westlich des B-Plan Gebiets.</p> <p>Meine getätigten Aussagen sollten bei der Abwägung im Gemeinderat zur Sprache kommen und sachlich diskutiert und bewertet werden. Im Übrigen behalte ich mir vor, weitere Einwendungen einzubringen. Wird so zur Kenntnis genommen.</p>



Lfd. Nr.	TÖB / Bezeichnung Ergebnis der Stellungnahme Auswertung / Abwägung / Empfehlung für den B-Plan
10	<p>Landratsamt Waldshut - Amt für Umweltschutz - Industriestraße 2 79761 Waldshut-Tiengen</p> <p>Koordinierte Stellungnahme vom 24.07.2024, gez. Hafner <u>I. Stellungnahme „Bauplanungsrecht“</u> <u>Bedenken und Anregungen</u></p> <p>a) Die Rechtsgrundlagen werden hinsichtlich des Datums der aktuellen Fassung teilweise fehlerhaft angegeben. Es besteht kein Zitiergebot für Rechtsgrundlagen, werden diese jedoch genannt, sollten diese die aktuell gültige Fassung wiedergeben bzw. mit dem Hinweis „...in der letztgültigen Fassung...“ ergänzt werden. Wird so zur Kenntnis genommen. Die Angaben wurden im Teil A – Satzung aktualisiert.</p> <p>b) Wie im vorliegenden Bebauungsplanentwurf bereits erwähnt, ist der Bebauungsplan nicht aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt, sodass der FNP im Parallelverfahren geändert werden soll. Es wird bereits jetzt schon darauf hingewiesen, dass das FNP-Änderungsverfahren zeitnah zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden muss, da nur dann von einem Parallelverfahren ausgegangen werden kann. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes kann damit erst dann erfolgen, wenn das FNP-Änderungsverfahren einen entsprechenden Stand erreicht hat. Wird so zur Kenntnis genommen. Die FNP-Änderung befindet sich bereits im Verfahren.</p> <p>c) Wie im vorliegenden Bebauungsplanentwurf bereits erwähnt, ist der Bebauungsplan nicht aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt, sodass der FNP im Parallelverfahren geändert werden soll. In § 4 der Satzung wurde angegeben, dass der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften mit der Bekanntmachung in Kraft tritt. Wir möchten der Vollständigkeit darauf hinweisen, dass dies erst nach der Genehmigung des FNP's bzw. der Veröffentlichung der Genehmigung möglich ist. Andernfalls wäre auch für den Bebauungsplan eine Genehmigung zu beantragen. Wird so zur Kenntnis genommen. Die Formulierung wurde im Teil A – Satzung § 4 entsprechend angepasst.</p> <p>d) Zur besser Nachvollziehbarkeit sollten die Baugrenzen im zeichnerischen Teil vermasst werden. Wird so zur Kenntnis genommen. Die Baugrenzen sind im Lageplan Blatt 2 bereits vermasst. Zur besseren Erkennbarkeit wurde die Vermassung weiter verdichtet.</p>



Lfd. Nr.	TÖB / Bezeichnung Ergebnis der Stellungnahme <i>Auswertung / Abwägung / Empfehlung für den B-Plan</i>
10	<p><i>Fortsetzung Landratsamt Waldshut</i></p> <p>e) Unter Ziffer 2 und 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen werden nur die Gebiete WA (1) und WA (2) erwähnt, zu WA (3) fehlen die entsprechenden Angaben. <i>Wird so zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen für das Gebiet WA (3) wurden in den textlichen Festsetzungen Teil C I Nr. 2 und 3 und in der Nutzungsschablone im Lageplan Blatt 2 ergänzt.</i></p> <p>f) Unter Ziffer 1 der Begründung wird noch ein Verfahren nach §13b BauGB erwähnt, dies ist offenbar hinfällig und sollte gestrichen werden. <i>Wird so zur Kenntnis genommen. Die Formulierung ist nicht korrekt und wurde in der Begründung Ziffer 1 korrigiert.</i></p> <p>g) In der Begründung sollte noch näher darauf eingegangen werden, warum die Stellplatzverpflichtung auf 2 pro Wohnung bei Einfamilien- und Doppelhäusern erhöht wird. <i>Wird so zur Kenntnis genommen. Die öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet sind als Mischverkehrsflächen auf ein geometrisches Mindestmaß begrenzt. Sie sollen ausschließlich dieser Nutzung zur Verfügung stehen und nicht für die private Nutzung als Stellplatz-Ersatz dienen. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.</i></p> <p><u>II. Stellungnahme "Altlasten"</u> Keine Bedenken und Anregungen. <i>Wird so zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><u>III. Stellungnahme „Bodenschutz“</u> Aus der Sicht des Bodenschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Wir bitten allerdings, folgende Hinweise in die Planung mit aufzunehmen: <u>Umgang mit anfallendem Erdaushub</u> Nach der orientierenden Bodenuntersuchung des Büro Solum können die Böden im Planungsgebiet gegen bedingt erhöhte Arsengehalte im Bereich des Zuordnungswertes Z 1.1 nach der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007 (VwV Boden) aufweisen. Eine uneingeschränkte Verwertung des bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubes ist deshalb nicht zulässig. Wir bitten deshalb, folgende Hinweise zu beachten:</p>



Lfd. Nr.	TÖB / Bezeichnung Ergebnis der Stellungnahme Auswertung / Abwägung / Empfehlung für den B-Plan
10	<p><i>Fortsetzung Landratsamt Waldshut</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der anfallende Erdaushub ist im Rahmen der Baumaßnahmen im Planungsgebiet so weit wie möglich wieder zu verwenden (Massenausgleich). 2. Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub aus dem Planungsgebiet abgefahren werden, ist die ordnungsgemäße Verwertung bzw. Entsorgung nach den Vorgaben der Neufassung der BundesBodenschutz- und Altlastenverordnung, der Ersatzbaustoffverordnung bzw. der Deponieverordnung auf der Grundlage einer repräsentativen Bodenuntersuchung sicher zu stellen. 3. Eine Abgabe des Erdaushubes an Verfüllungen und Aufschüttungen z.B. zur Auffüllung und Rekultivierung in einer der umliegenden Kiesgruben/Steinbrüche oder zur Auffüllung von Grundstücken zur Verbesserung der land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung ist nur zulässig, sofern <ul style="list-style-type: none"> • durch eine repräsentative Bodenuntersuchung nachgewiesen ist, dass der Erdaushub unbelastet ist und die Vorsorgewerte nach Anlage 1, Tabellen 1 und 2, der Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einhält oder • durch eine repräsentative Bodenuntersuchung nachgewiesen werden kann, dass die Ablagerung des Erdaushubes am Ort der Aufbringung zu keiner Verschlechterung der dortigen Schadstoffverhältnisse führt. <p>Wird so zur Kenntnis genommen. Die Hinweise wurden in den B-Plan Teil C II Nr. 3 aufgenommen.</p> <p><u>Ausweisung von Kinderspielflächen</u> Die im Zuge der orientierenden Bodenuntersuchung des Büro Solum ermittelten Arsengehalte liegen durchwegs über dem Prüfwert der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Kinderspielflächen von 25 mg Arsen/kg Boden. Bisher ist im Planungsgebiet die Einrichtung einer Kinderspielfläche nicht vorgesehen. Sollte zukünftig jedoch eine Kinderspielfläche ausgewiesen werden, ist die konkrete Belastungssituation auf der dafür vorgesehenen Fläche zu ermitteln und ggf. durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen, dass der Prüfwert eingehalten wird. Wird so zur Kenntnis genommen. Im B-Plangebiet ist im Norden die Anlage eines Spielplatzes geplant. Die Verhältnisse zur Bodenbelastung sind bekannt und werden bei der Umsetzung des Spielplatzes selbstverständlich entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Abschließend ist zum <u>Umweltbericht</u> des Büros Burkhard Sandler folgendes anzumerken: Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden (Tabelle 5) wird für Versiegelungen mit wassergebundener Decke bzw. Schotter eine Wertstufe von 0,67 angesetzt. Da nach den Vorgaben der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ für Versiegelungen mit wassergebundener Decke lediglich für die Bodenfunktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ die Bewertungsklasse 1 angerechnet werden kann, ergibt sich daraus für diese Flächen lediglich die Wertstufe 0,33.</p>



Lfd. Nr.	TÖB / Bezeichnung Ergebnis der Stellungnahme Auswertung / Abwägung / Empfehlung für den B-Plan
10	<p><i>Fortsetzung Landratsamt Waldshut</i></p> <p>Wir bitten, die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden (Tabelle 5) entsprechend anzupassen. Wird so zur Kenntnis genommen. Die Bilanzierung des Schutzgutes Boden wird im Umweltbericht entsprechend der Stellungnahme übernommen.</p> <p><u>IV. Stellungnahme „Naturschutz“</u> <u>Vorläufige Stellungnahme:</u> Die Gemeinde Bernau im Schwarzwald plant im Ortsteil Innerlehen auf den Flurstücken 1642, 1642, 1635, 1643, 1680, 1679, 1678, 1677, 1676, 1675, 1674, 1716 Gemarkung Bernau, die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes „Auf dem Buck“. Das Plangebiet umfasst ca. eine Fläche von 4,15 ha. Mit dem Vorentwurf der Planunterlagen (Stand 05.06.2024) zum Bebauungsplan „Auf dem Buck“ wurden als Anlage zur Begründung (E) Nr. 7 eine Naturschutzfachliche Einschätzung von Büro Burkhard Sandler (Stand: 22.05.2024) eingereicht. Der Naturschutzfachlichen Einschätzung sind anhängig eine Pflanzliste, eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung zum B-Plan „Auf dem Buck“ (Stand: 21.05.2024). Der Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung sind eine Brutvogelkartierung vom Oktober 2022 sowie ein Ergebnisbericht Fledermauskartierung zum B-Plan „Auf dem Buck“ (Stand 16.05.2024) anhängig. In Anhang 4 sind vier Öko-Konto-Maßnahmen beigefügt. Um die Eingriffe in Umweltbelange, welche durch das Vorhaben entstehen auszugleichen, ist die Bilanzierung der Umweltbelange notwendig. Durch Vorlage der naturschutzfachlichen Einschätzung vom Büro Burkhard Sandler vom 22.05.2024 wurde eine entsprechende Bilanzierung vorgelegt. Korrekturhinweis: In den Planunterlagen zum Vorentwurf (Stand 05.06.2024) zum Bebauungsplan „Auf dem Buck“ wird unter E: Anlagen zur Begründung auf die naturschutzfachliche Einschätzung vom 22.05.2024 verwiesen. Anhängig ist eine naturschutzfachliche Einschätzung zum Vorentwurf von Burkard Sandler vom 22.05.20234. Wir bitten das Datum entsprechend anzugleichen. Wird so zur Kenntnis genommen. Das Datum wurde korrigiert.</p>



Lfd. Nr.	TÖB / Bezeichnung Ergebnis der Stellungnahme Auswertung / Abwägung / Empfehlung für den B-Plan
10	<p><i>Fortsetzung Landratsamt Waldshut</i></p> <p>Zur naturschutzfachlichen Einschätzung vom Büro Burkhard Sandler vom 22.05.2024 wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>1. Seite 13: Die Generierung von Ökopunkten für eine Vermeidungsmaßnahme in Form eines Baumschutzes ist nicht nachvollziehbar. In Biotope wird laut Planung nicht eingegriffen. Während der Baufeldräumung ist auf den Erhalt der vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope in den Randbereichen zu achten. Bäume, welche innerhalb des B-Plans erhalten werden sollen sind vor Beeinträchtigungen insbesondere während der Baumaßnahmen zu schützen. Wird so zur Kenntnis genommen. Nach telefonischer Rücksprache wurde seitens der UNB die Stellungnahme zurückgezogen. Die Verrechnung des Baumschutzes ist so korrekt.</p> <p>2. Seite 13: Für die Berechnung der Ökopunkte für Einzelbaumpflanzungen wird ein Stammumfang von 86 bzw. 74 cm angenommen. Die Berechnung ist entsprechend auf den Stammumfang nach 25 Jahren anzupassen. Wird so zur Kenntnis genommen. Nach telefonischer Rücksprache wurde seitens der UNB die Stellungnahme zurückgezogen. Die Formulierung zur Berechnung der Ökopunkte pro Baum wird angepasst. Bei den Stammumfängen zum Pflanzzeitpunkt wird jeweils der Mittelwert angesetzt.</p> <p>3. Seite 22 bis 26: Die Maßnahmen A2, A3 und A7 sind um den Hinweis zu ergänzen, dass abgängige Bäume und Sträucher zu ersetzen sind. Wird so zur Kenntnis genommen. Die Beschreibung der Maßnahmen wurde entsprechend angepasst.</p> <p>4. Nach der Neuberechnung der Ökopunkte unter Nr. 1-3 ist die neue Gesamtbilanz aufzuzeigen. Wird so zur Kenntnis genommen. Die Bilanzierung wurde entsprechend angepasst.</p>



Lfd. Nr.	TÖB / Bezeichnung Ergebnis der Stellungnahme Auswertung / Abwägung / Empfehlung für den B-Plan
10	<p><i>Fortsetzung Landratsamt Waldshut</i></p> <p>5. Seite 22 bis 28: Maßnahme E1: Das Vorhaben ist genauer zu beschreiben, insbesondere wie der sukzessive Auszug von Fichten entlang des Baches und die Aufwertung bachnaher Uferbereiche erfolgen soll. Wird so zur Kenntnis genommen. Zur Klärung der Ersatzmaßnahmen E1 sollte im Januar ein Ortstermin zwischen Unterer Forstbehörde (Herrn Jentsch) und der Oberen Naturschutzbehörde (RP Freiburg) stattfinden. Dieser wurde jedoch aufgrund der Wetterverhältnisse (Schnee) verschoben.</p> <p>Weiterhin wird zur Unterstützung der lokalen Vogelfauna, auf freiwilliger Basis, das Anbringen von Vogelnistkästen, beispielsweise in den angrenzenden Gehölzbeständen sowie an den neu entstehenden Gebäuden, empfohlen. Wird so zur Kenntnis genommen. Wurde als Empfehlung in den Festsetzungen ergänzt.</p> <p>Die dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung weiterer Eingriffe und zum Ausgleich sind derzeit nicht vollumfänglich nachvollziehbar und plausibel dargestellt. Zur Prüfung sind noch Ausführungen zu den angesprochenen o.g. Punkten der naturschutzfachlichen Einschätzung notwendig. Eine abschließende Stellungnahme kann erst dann abschließend erfolgen. Wird so zur Kenntnis genommen. Detailliertere Beschreibungen sind in der Unterlage zur frühzeitigen Behördenbeteiligung nicht erforderlich. Eine genaue Beschreibung und Darstellung der Maßnahmen, findet soweit möglich im Umweltbericht zur Offenlage statt.</p> <p>Gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus Sicht des Naturschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p><u>V. Stellungnahme Gewässerschutz - Fachbereich Abwasser:</u> Keine Bedenken und Anregungen. Wird so zur Kenntnis genommen.</p>



Lfd. Nr.	TÖB / Bezeichnung Ergebnis der Stellungnahme Auswertung / Abwägung / Empfehlung für den B-Plan
10	<p><i>Fortsetzung Landratsamt Waldshut</i></p> <p><u>VI. Gewässerschutz - Fachbereich Oberirdische Gewässer/Grundwasser</u> Das Plangebiet liegt nicht im Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.</p> <p><u>Oberflächengewässer</u> Nach § 4 Abs. 4 Nr. 6 der LBOVVO sind Abstände zu Gewässern im Lageplan darzustellen. Diese sind im vorliegenden Lageplan ausreichend gekennzeichnet.</p> <p><u>Gewässerrandstreifen</u> Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB ist zur Erhaltung und Verbesserung der vielfältigen gewässerökologischen Funktionen, zur Sicherung des Wasserabflusses, zur Wasserspeicherung und zur Verminderung von Schadstoffeinträgen entlang von Gewässern ein Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG i.V.m. § 29 WG einzuhalten. Sowohl im schriftlichen als auch im planerischen Teil des Bebauungsplans wird auf den Schutz des Gewässerrandstreifens eingegangen. Daraus ergeben sich gemäß § 38 Abs. 4 WHG i. V. m. § 29 Abs. 2 und 3 WG die folgenden wasserrechtlichen Verbote: die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Hierzu zählen z.B. auch Auffüllungen, feste Zäune, Terrassen, Stellplätze, Lagerplätze, Gartenhütten, Überdachungen, das Entfernen von Bäumen und Sträuchern, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist, das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen Wird so zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Grundwasser</u> Es ist nicht auszuschließen, dass im Zuge des Bauvorhabens Hangdruck- oder Grundwasser angeschnitten wird. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Eingriffe in das Grundwasser sind nach § 49 WHG grundsätzlich anzeigepflichtig. Sofern Stoffe ins Grundwasser eingebracht werden, welche sich nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken können ist nach § 49 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine ständige Ableitung von Grundwasser ist nicht zulässig. Wird so zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind bereits / wurden in den B-Plan Teil C III Nr. 3 enthalten / übernommen.</p>



Lfd. Nr.	TÖB / Bezeichnung Ergebnis der Stellungnahme Auswertung / Abwägung / Empfehlung für den B-Plan
10	<p><i>Fortsetzung Landratsamt Waldshut</i></p> <p><u>Hinweise</u> Aufgrund der Topografie kann es zu einer erhöhten Gefährdung bei Starkregenereignissen kommen. Wir empfehlen daher die Überprüfung der Maßnahme im Rahmen einer Starkregenrisikoabschätzung und die Aufstellung eines Starkregenrisikomanagements. Die Bodenversiegelung bei der Ausweisung neuer Baugebiete wirkt sich negativ auf das Abflussverhalten des Niederschlagswassers aus, dies kann zu Haftungsansprüchen gegenüber der Kommune bei Überschwemmungsschäden führen. Wir empfehlen die Überprüfung der Maßnahme im Rahmen einer Starkregenrisikoabschätzung und die Aufstellung eines Starkregenrisikomanagements. Aus folgenden Gründen: Im Zuge der Aufstellung eines Bauleitplanes sind alle abwägungsrelevanten Belange in die Abwägung einzustellen. Zu diesem Belangen zählen insbesondere, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB). Ferner sind nach § 1 Abs. 6 Ziff. 12 die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden zu berücksichtigen. Eine Gemeinde muss ihrer Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption zu Grunde legen, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen keinen Schaden nehmen. Je nach Lage des Einzelfalls kann dies dazu führen, dass fundierte Überlegungen zum Starkregenrisikomanagement angestellt werden müssen. Sofern in Zukunft ein Starkregenereignis im Plangebiet oder in seinem Umfeld auftritt, lässt sich nicht ausschließen, dass die Gemeinde mit Haftungsansprüchen konfrontiert wird. In einem solchen Fall kann die Planung auf Grundlage eines Starkregenrisikomanagementkonzepts zur Minimierung von Haftungsfolgen beitragen. Wird so zur Kenntnis genommen. Zum Ortsteil Innerlehen der Gemeinde Bernau liegt bis dato kein Starkregenrisikomanagement vor. Die Situation diesbezüglich wurde im derzeitigen Verfahrensstand aus Erfahrung abgeschätzt / geprüft. Die Entwässerung des Neubaugebietes wurde so konzipiert, dass die zu erwartenden normalen Regenereignisse schadlos abgeleitet werden können. Für die oberhalb des Baugebietes von Süden zuströmenden Niederschläge sind die Prüfungen derzeit noch nicht abgeschlossen. Evtl. notwendige Maßnahmen werden im weiteren Verfahren konzipiert und, sofern notwendig, im B-Plan festgeschrieben.</p>



Lfd. Nr.	TÖB / Bezeichnung Ergebnis der Stellungnahme Auswertung / Abwägung / Empfehlung für den B-Plan
10	<p><i>Fortsetzung Landratsamt Waldshut</i></p> <p>Im Anschluss an die Straße „Hasenmättle“ folgt der Zugang von Nordwesten über einen Geh- und Radweg zum Baugebiet „Auf dem Buck“. Dieser Weg führt über eine Brücke über den Spitzenbach. Für dieses Bauwerk gibt es nach Aktenlage keine wasserrechtliche Erlaubnis und auch keine Bestandspläne. Der Zustand ist seitens Wasserwirtschaft unbekannt. Wir empfehlen dringend – sofern nicht bereits vorliegend – eine aktuelle Bauwerksprüfung nach DIN 1076 (ohnehin alle 6 Jahre Pflicht) – zu veranlassen und vorzulegen. Sofern sich die Notwendigkeit einer Sanierung oder gar eines Ersatzneubaus abzeichnen sollte, könnte dann rechtzeitig in das notwendige Zulassungsverfahren eingetreten und zeitliche Verzögerungen bei der Erschließung des Gebietes vermieden werden.</p> <p>Wird so zur Kenntnis genommen. Das bestehende Kreuzungsbauwerk des Spitzenbaches mit der Straße „Hasenmättle“ befindet sich außerhalb des B-Planbereichs. Es handelt sich dabei um einen Durchlass DN 600 aus Stahlbetonrohren. Eine Änderung des Bauwerks im Zuge des B-Plans ist nicht vorgesehen. Die bereits vorhandene Überfahrt als Wirtschaftsweg mit einer Breite von $B = \geq 2,85\text{m}$ reicht für den im B-Plan festgesetzten Zweck als Geh- und Radweg völlig aus. Eine Prüfung des Bauwerks auf sicherheitsrelevante Aspekte hinsichtlich der künftigen Nutzung ist jedoch zu empfehlen.</p> <p><u>VII. Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz</u> Keine Bedenken und Anregungen.</p> <p><u>VIII. Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz</u> Keine Bedenken und Anregungen. Wird so zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>IX. Brandschutz</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von $96 \text{ m}^3/\text{h}$, über mindestens zwei Stunden im Umkreis von 300 m (Löschbezirk)um das jeweilige Objekt erforderlich. 2. Die Hydranten müssen einen Mindestbetriebsdruck von 1,5 bar aufweisen. Sie sind auf einer Ringleitung anzuordnen und im Falle von Unterflurhydranten nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft durch zu kennzeichnen. 3. Die Abstände von Hydranten dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. Die Entfernung von Hydranten zu baulichen Anlagen darf nicht weniger als 20 m betragen. Die Lage der Unterflurhydranten ist gut sichtbar und dauerhaft durch Hinweisschilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Wird so zur Kenntnis genommen.



Lfd. Nr.	TÖB / Bezeichnung Ergebnis der Stellungnahme Auswertung / Abwägung / Empfehlung für den B-Plan
10	<p><i>Fortsetzung Landratsamt Waldshut</i></p> <p><u>X. Ordnungsrecht</u> Keine Bedenken und Anregungen aus gewerberechtl. Sicht.</p> <p><u>XI. Gesundheitsschutz</u> Keine Bedenken und Anregungen.</p> <p><u>XII. Abfallwirtschaft</u> Keine Bedenken und Anregungen. Wird so zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>XIII. Straßenverkehrsrecht</u> Gegen den Bebauungsplan „Auf dem Buck“, sowie die diesbezüglichen örtlichen Bauvorschriften, der Gemeinde Bernau, betreffend den Ortsteil Innerlehen, bestehen von Seiten der unteren Straßenverkehrsbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Bereich der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in die Kreisstraße K 6524 die gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), dort Ziffer 6.3.9.3, Tabelle 59, erforderlichen Sichtdreiecke nachzuweisen und von ständigen Sichthindernissen dauerhaft freizuhalten sind. Die in den Planunterlagen für diesen Einmündungsbereich eingezeichneten Sichtdreiecke mit einer Größe von 3 x 70 m sind lediglich für eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ausreichend. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt im betroffenen Bereich jedoch 100 km/h, so dass Sichtdreiecke mit einer Größe von 3 x 200 m nachzuweisen sind. Mit E-Mail vom 28. November 2023 an das beauftragte Planungsbüro wurde eine Zustimmung für den Fall des Nachweises von Sichtdreiecken in der Größe 3 x 110 m (zulässige Höchstgeschwindigkeit: 70 km/h) in Aussicht gestellt. Hierfür wären auch das Einverständnis des Polizeipräsidiums Freiburg / Abteilung Verkehr und des zuständigen Straßenbaulastträgers erforderlich. Eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit kann im Wege eines Bebauungsplanverfahrens nicht erwirkt werden, sondern bedarf einer separaten verkehrsrechtlichen Anordnung. Wird so zur Kenntnis genommen. s. nachfolgende STN zu XIV. Straßenbauamt.</p>



Lfd. Nr.	TÖB / Bezeichnung Ergebnis der Stellungnahme Auswertung / Abwägung / Empfehlung für den B-Plan
10	<p><i>Fortsetzung Landratsamt Waldshut</i></p> <p><u>XIV. Straßenbauamt</u> <u>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen</u> Planungs- und Ausbauabsichten bezüglich der Kreisstraße 6524 bestehen nicht. <u>Bedenken und Anregungen</u> Das Neubaugebiet Auf dem Buck soll über eine neue Anbindungsstraße an die Kreisstraße 6524 angebunden werden. Die anbaufreie Kreisstraße hat in diesem Abschnitt eine Verkehrsbelastung von 717 Kfz/24h mit einem Schwerverkehrsanteil von 43 Fz/24h. Der MSV-Wert liegt bei 72 Kfz/h. Die zulässige Geschwindigkeit beträgt 100 km/h. Die K 6524 ist somit gemäß RAL 2012 als nahräumige Landstraße (Kategorie LS IV) bzw. RAST 2006 als anbaufreie Hauptverkehrsstraße einzustufen. Die neue Einmündung in die K 6524 ist bei Station 0,210 (VNK 8214 018 NNK 82114 019) vorgesehen. Gemäß RAST Tabelle 44 sind keine baulichen Maßnahmen für einen Linksabbiegestreifen bzw. Aufstellfläche notwendig. Die in den Planunterlagen für diesen Einmündungsbereich eingezeichneten Sichtdreiecke mit einer Größe von 3 x70 m sind lediglich für eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ausreichend. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt im betroffenen Bereich jedoch 100 km/h, so dass Sichtdreiecke mit einer Größe von 3 x 200 m nachzuweisen sind. Mit E-Mail vom 28. November 2023 an das beauftragte Planungsbüro wurde eine Zustimmung für den Fall des Nachweises von Sichtdreiecken in der Größe 3 x 110 m (zulässige Höchstgeschwindigkeit: 70 km/h) in Aussicht gestellt. Hierfür wären auch das Einverständnis des Polizeipräsidiums Freiburg / Abteilung Verkehr und der zuständigen Straßenverkehrsbehörde erforderlich. Für die neue Anschlussstelle ist ein RE –Feststellungsentwurf– aufzustellen, der vom Straßenbauamt zu genehmigen ist. Von der Gemeinde Bernau als Baulastträger der neuen Erschließungsstraße sind die Kosten für die neue Anschlussstelle (StrG § 30 Abs. 1) zu tragen. Als Straßenbaulastträger der neu hinzukommenden Straße hat die Gemeinde Bernau für die Unterhaltung der Straßenkreuzung dem Träger der Straßenbaulast (Landkreis Waldshut) der vorhandenen K 6524 die Mehrkosten zu erstatten (StrG § 31 Abs. 3). Die Mehrkosten sind auf Verlangen eines beteiligten abzulösen. Wird so zur Kenntnis genommen. Im Lageplan Teil Ost Blatt 2 sind die Sichtdreiecke mit 3/70m vermasset. Das ist nicht korrekt. Die im Plan dargestellten Sichtdreiecke weisen die Abmessungen 3/110m auf und sind somit auf eine Höchstgeschwindigkeit von 70km/h im Einmündungsbereich ausgelegt. Dies unter dem Hintergrund der topografischen Situation und deren Bedingungen sowie der Vorabklärung mit der Fachbehörde für die Möglichkeit einer auf 70km/h reduzierten Geschwindigkeit.</p>



Lfd. Nr.	TÖB / Bezeichnung Ergebnis der Stellungnahme Auswertung / Abwägung / Empfehlung für den B-Plan
10	<p><i>Fortsetzung Landratsamt Waldshut</i></p> <p>Lärmvorsorgemaßnahmen aus Straßenverkehrslärm bei den Flächenausweisungen entlang der bestehenden und geplanten klassifizierten Straßen des überörtlichen Verkehrs gehen zu Lasten der Kommune und sind im Bebauungsplanverfahren zu regeln. Wird so zur Kenntnis genommen</p> <p>Verkehrsteilnehmer dürfen durch Photovoltaik-Anlagen und/oder Solarkollektoren nicht geblendet bzw. abgelenkt werden. Wird so zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen im B-Plan lassen nur Anlagen zu, welche diesen Vorgaben entsprechen.</p> <p><u>XV. Forst</u> <u>Bedenken und Anregungen</u> Der Geltungsbereich der 10. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes „Auf dem Buck“ auf Gemarkung Bernau beinhaltet keine Waldflächen im Sinne von §§ 2 BWaldG/LWaldG. Es grenzen aber im Norden Waldflächen im Sinne von §§ 2 BWaldG/LWaldG (hier: Flurstück-Nr 1638, 1640, 1641, T.v. 1643, T.V. 1087 sowie T.v. 1635) unmittelbar an den Geltungsbereich der 10. Änderung des FNP an. Sie wurden im Rahmen der Offenland/ Waldbiotopkartierung als Feldgehölz nach § 33 NatSchG erfasst. Dabei werden mit Waldbäumen und Waldsträuchern bestockte Flächen in der Flur die Waldeigenschaft zugesprochen, die einen größeren Durchmesser als ca. 20m und eine kompakte Mindestgesamtfläche von >0,2 ha haben. Hierzu gehören auch die Feldgehölze, die in der Regel Wald sind. Überschneidungen des Waldbegriffes mit dem Begriff der Feldgehölze in § 33 Abs. 1 S. Nr. 6 NatSchG können sich seit Inkrafttreten dieser Norm ergeben, d.h. gesetzlicher Schutz nach § 33 NatSchG, aber auch nach §§ 2 BWaldG/LWaldG. Im Westen des Flächennutzungsplanes besteht ein flächenmäßiger Puffer zum Geltungsbereich des FNP und den daran anschließenden Waldflächen. Wir bitten daher im Flächennutzungsplan gem. § 5 Abs. 4 BauGB die Waldabstandsvorschrift nach § 4 Abs. 3 LBO im anschließenden Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen und dies im vorliegenden Umweltbericht und Festsetzungen zu dokumentieren. Wird so zur Kenntnis genommen und entsprechend umgesetzt.</p> <p><u>XVI. Flurneuordnung</u> Keine Bedenken und Anregungen.</p> <p><u>XVII. Landwirtschaft</u> Keine Bedenken und Anregungen. Wird so zur Kenntnis genommen</p>



Lfd. Nr.	TÖB / Bezeichnung Ergebnis der Stellungnahme Auswertung / Abwägung / Empfehlung für den B-Plan
10	<p><i>Fortsetzung Landratsamt Waldshut</i></p> <p><u>XVIII. Nahverkehr</u> Radverkehr: Auf der K 6524 wird aktuell das Kreisnetz für den Radverkehr geführt. Geplant ist durch die Umverlegung des Radverkehrs im Bereich des BBPlanes/Baugebietes. Nach Umverlegung könnte das neue Wohngebiet gut an das Radnetz angeschlossen werden und die Situation verbessern. Dies muss bei der Umsetzung berücksichtigt werden, da es zu keiner Verschlechterung der bisherigen Erschließungsfunktion für den Radverkehr über die K 6524 kommen sollte bzw. darf. Wird so zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben werden in der weiteren Planung entsprechend berücksichtigt.</p> <p><u>XIX. Nahverkehr</u> Die Ausweisung des bzw. der Bau des neuen Wohngebietes soll leider deutlich abseits einer starken ÖPNV-Achse erfolgen. Die zum Wohngebiet nächstgelegenen Bus-Haltestellen („Innerlehen Rathaus“ bzw. „Schwendele“) befinden sich je nach Standort / Baugrundstück weit mehr als 500 m bis zu 1.000 m entfernt. Eine eventuelle Führung des ÖPNV / der Buslinie durch das geplante Wohngebiet kann bzw. muss dauerhaft ausgeschlossen werden. Insofern empfehlen wir dringend die Einrichtung einer neuer, barrierefreien Haltestelle (inkl. Fahrradabstellung) direkt an der K 6524 unmittelbar im Einmündungsbereich (A) und eine barrierefreie Zuwegung aus dem Wohngebiet (über die Erschließungsstraße A-B) dorthin. Wird so zur Kenntnis genommen. Die Anbindung des geplanten Baugebietes an den ÖPNV war innerhalb der bisherigen Planungen ein wesentliches Anliegen im städtebaulichen Konzept. Dazu wurden mehrere Lösungsansätze untersucht und bewertet, u. A. auch eine neue Bushaltestelle an der Einmündung der Verbindungsstraße A – B in die Kreisstraße 6524. Die Zustimmung der zuständigen Busunternehmen war gegeben, die Lösung musste allerdings aus Kostengründen verworfen werden. Nachdem zwischenzeitlich die zuständigen Busunternehmen auch einer Buslinie in das neue Baugebiet zugestimmt haben, wurde der städtebaulich aufgewertete Eingangsbereich in das neue Baugebiet weiter optimiert und durch eine Haltestelle mit Wendeanlage für den Linienbusverkehr ergänzt. Dazu wird eine Wendefahrbahn und eine Busspur als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung angelegt. Zur Sicherung der Freihaltezone beim Wenden und zur Erreichbarkeit, als Wartefläche und zum Ein- und Ausstieg werden Gehwege an die Busverkehrsflächen angebaut. Mit der Anbindung an den ÖPNV wird nicht nur die Mobilität, sondern auch und im Besonderen die Wohnqualität für alle Bewohnerschichten im neuen Quartier erheblich gesteigert.</p>



Lfd. Nr.	TÖB / Bezeichnung Ergebnis der Stellungnahme Auswertung / Abwägung / Empfehlung für den B-Plan
11	<p>Regionalverband Hochrhein-Bodensee Im Wallgraben 50 79761 Waldshut-Tiengen</p> <p>Stellungnahme vom 24.07.2024 Vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren. Parallel zu dem Bebauungsplan wird auch der Flächennutzungsplan geändert. Der FNP-Änderung haben wir mit Schreiben vom 24.07.2024 grundsätzlich zugestimmt, sodass wir auch dem vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich zustimmen. Zu den Unterlagen haben wir dennoch noch folgende Anmerkungen: In der Begründung für die Flächenausweisung wird dargelegt, dass die Fläche den dringenden Wohnbedarf der Gemeinde abdecken soll. Im Bebauungsplan wird dementsprechend ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Gemäß der Begründung wiederum (Seite 11) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes als allgemein zulässig eingestuft. Wir bitten um Anpassung der Begründung an die Festsetzung. Zudem regen wir an zu prüfen, ob es für die städtebauliche Zielvorstellung der Gemeinde vor dem Hintergrund des dringenden Wohnbedarfs nicht erforderlich sein könnte, Betriebe des Beherbergungsgewerbes auszuschließen. Wird so zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Bernau ist bekannter maßen auch Tourismus-Region. Die Zulassung von „ausnahmsweise zulässigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes“ schafft die Möglichkeit zur Einrichtung von Ferienwohnungen sowie die Vermietung von nicht ständig bewohnten einzelnen Räumen. Damit wird nicht nur der Tourismus unterstützt, sondern auch das Wohnraum- und Arbeitsplatzangebot für zeitlich befristet in der Gemeinde Bernau beschäftigte Personen ergänzt.</p> <p>Des Weiteren wird in der Begründung auf Seite 2 auf die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wannen“ gem. § 13 b BauGB verwiesen. Uns liegen zu diesem Bebauungsplan keine weiteren Informationen vor; vorsorglich weisen wir darauf hin, dass aufgrund eines Urteils des Bundesverwaltungsgericht vom 18.07.2023 der § 13b BauGB vom Gesetzgeber zum 01.01.2024 aufgehoben wurde. Für weitere Rückfragen stehen wir zur Verfügung. Wird so zur Kenntnis genommen. Die Formulierung zum NBG „Wannen“ im Teil D ist nicht korrekt und wurde korrigiert.</p>



Lfd. Nr.	TÖB / Bezeichnung Ergebnis der Stellungnahme Auswertung / Abwägung / Empfehlung für den B-Plan
12	<p>BUND Regionalgeschäftsführung Hochrhein Landesverband Baden-Württemberg e. V. Hebelstraße 23 a 79618 Rheinfelden</p> <p>Stellungnahme vom 24.07.2024 Wir danken für die Möglichkeit, fachliche Äußerungen zum Bebauungsplanverfahren Bernau im Schwarzwald – Auf dem Buck abgeben zu können. Es geht um die laufende frühzeitige Beteiligung an einem Bebauungsplan (B-Plan) in Bernau im Schwarzwald und zur damit verbundenen Änderung des FNP. Da das Gebiet vollständig in einem FFH-Gebiet liegt (Eingriff in die Natur) stellen sich uns grundsätzlich Fragen zur Rechtmäßigkeit des Verfahrens. Der B-Plan „Auf dem Buck“ liegt „vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Bernau im Schwarzwald“ (Schutzgebiets - Nr. 3.37.022), im FFH-Gebiet „Hochschwarzwald um den Feldberg und Bernauer Hochtal“ (Schutzgebiets Nr. 8114311) und im EU-Vogelschutzgebiet „Südschwarzwald“ (Schutzgebiets - Nr. 8114441). (Auszug aus dem Umweltbericht). Das Vorhaben liegt zudem in der Entwicklungszone des Biosphärengebiets Schwarzwald. Aus der Dokumentation der im Frühjahr dieses Jahres in Bernau durchgeführten Beteiligung zum Gemeindeentwicklungskonzepts geht unserer Meinung nach hervor, dass ein neues Baugebiet in Bernau im Schwarzwald nicht notwendig ist, da ausgeführt wird, dass der Leerstand aktuell eine Herausforderung für den Ort ist und die Bevölkerungszahl eher sinkt als steigt. Wird so zur Kenntnis genommen. Zur langfristigen Planung über verfügbaren und neuen Wohnraum in der Gemeinde zeigen sich neue Erkenntnisse. Die Gemeinde befürwortet aktuell die Schaffung von neuen Wohnbauflächen, der Bedarf wurde im Zuge der parallel laufenden Verfahren zur Änderung des FNP und zum B-Plan „Auf dem Buck“ umfassend geprüft und nachgewiesen.</p> <p>Durch die Änderung des FNP und ein neues Baugebiet im Außenbereich wird ein weiteres Stück Natur in ein Wohngebiet umgewandelt. Das führt zu einer Zerstörung des Landschaftsbildes und zu einem Verlust von Naturflächen. Ein Defizit von 275.000 Ökopunkten ergibt sich nach der Realisierung der Bebauung. Wird so zur Kenntnis genommen. Das Defizit kann über entsprechende Maßnahmen kompensiert werden. Im Rahmen des Umweltberichtes zur Offenlage wurde die Kontrolle der entsprechenden Kompensationsmaßnahmen durch die Gemeinde genauer definiert.</p>



Lfd. Nr.	TÖB / Bezeichnung Ergebnis der Stellungnahme Auswertung / Abwägung / Empfehlung für den B-Plan
12	<p><i>Fortsetzung BUND</i></p> <p>Darüber hinaus konnten insgesamt 38 Vogelarten im Planungsgebiet nachgewiesen werden. Davon sind 10 Arten planungsrelevant, u.a. Grünspecht, Star, Mäusebussard (streng geschützt), Mehlschwalbe, Rotmilan, die das Plangebiet als Nahrungshabitat nutzen. Darüber hinaus wurden 12 Fledermausarten beobachtet. Wird so zur Kenntnis genommen. s. Ergebnis der Umweltprüfung im B-Plan Teil E – Anlagen zur Begründung Nr. 7.</p> <p>In der Begründung zum B-Plan wird argumentiert, dass dieses Neubaugebiet notwendig ist, da eine stetige Nachfrage nach Wohnbauflächen für die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Bernau vorhanden ist. Die Bevölkerungszahl der Gemeinde ist konstant bis leicht rückläufig und nach einer ersten überschlägigen Abschätzung der theoretisch vorhandenen Innenentwicklungspotenziale sind in der Gemeinde Bernau im Schwarzwald mindestens 57 Freiflächen (Wohn- und Mischbauflächen) mit einer Gesamtgröße von 5,6 ha vorhanden, welche zuerst genutzt werden könnten. Wird so zur Kenntnis genommen. s. o.</p> <p>Schließlich wird das Gebiet in der Begründung als eigenständiges Quartier beschrieben: „Die neue Bebauung ist auf Grund der Topographie und der räumlichen Zuordnung als eigenständiges Quartier zu sehen“ Aus dem B-Plan geht jedoch hervor, dass es sich nicht um einen eigenständigen Stadtteil handelt, da sich im B-Plan keine Versorgungsmöglichkeiten (Infrastruktur) befinden. Zudem ist durch die Lage im Außenbereich alles nur mit dem Auto erreichbar und das Quartier erinnert eher an eine Neubausiedlung aus den 1980er Jahren. Dementsprechend wurde im Plangebiet die Stellplatzverpflichtung bei Einzel- und Doppelhausbebauung auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht wurde. Wird so zur Kenntnis genommen. Die Begrifflichkeit „Quartier“ ist letztendlich eine Betrachtungsweise und unterliegt zunächst dessen Interpretation. Grundsätzlich ist der Begriff „Quartier“ ein rein urbaner Begriff. Die Idee hinter einer kleinräumigen Aufteilung eines Gebiets in Quartiere kann sowohl auf Städte als auch auf ländliche Bereiche angewendet werden. Der Begriff „Quartier“ unterscheidet daher nicht zwischen städtischem und ländlichem Gebiet. Das Quartier kann als Ort des Wohnens, der Versorgung, als Ort der Fortbewegung und des Verkehrs sowie als Ort des Aufenthalts und der Begegnung betrachtet werden.“ Das Quartier ist aber auch mehr als eine Wohneinheit oder ein Gebäudekomplex. Das Quartier entsteht sowohl durch einen räumlichen Bezug als auch durch die Festlegung und Beschreibung eines Quartiersziels. Zwischenzeitlich wurde das Quartier auch an den ÖPNV angebunden mit damit einhergehender deutlicher Steigerung der Mobilität für alle Bewohner des neuen Baugebietes. Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung gründet sich auf die steigende Mobilität allgemein und den begrenzten öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet. Diese sind als Mischverkehrsflächen auf ein geometrisches Mindestmaß begrenzt. Sie sollen ausschließlich dieser Nutzung zur Verfügung stehen und nicht für die private Nutzung als Stellplatz-Ersatz dienen.</p>



Lfd. Nr.	TÖB / Bezeichnung Ergebnis der Stellungnahme Auswertung / Abwägung / Empfehlung für den B-Plan
12	<p><i>Fortsetzung BUND</i></p> <p>Unsererseits besteht Unverständnis zu dieser Planung: Ist es möglich in den Natura Flächen eine Bebauung zu realisieren? Wird so zur Kenntnis genommen. Im Verlauf des B-Planverfahrens wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt, welche der naturschutzfachlichen Einschätzung beigefügt war. Diese ergab, dass durch das Wohngebiet keine Beeinträchtigungen auf die Ziele der Natura 2000 Gebiete zu erwarten sind.</p> <p>Inwieweit ist das Regierungspräsidium einbezogen, um eine Ausnahmegenehmigung für die Realisierung im Natura Gebiet zu erhalten? Wird so zur Kenntnis genommen. Das Regierungspräsidium ist am Verfahren beteiligt.</p> <p>Die geplante Bebauung widerspricht dem Schutzgedanken innerhalb der Natura Gebiete! Wird so zur Kenntnis genommen. s.o.</p> <p>Inwieweit wurde die Prüfung von Alternativen ausreichend durchgeführt, da in den Ortsteilen von Bernau Flächen zur Bebauung bereitstehen ohne bestehenden Natura Schutz. Wird so zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Alternativ-Prüfungen zum neuen Baugebiet konnte keine gleichwertige Lösung gefunden werden, der Bedarf wurde im Zuge der parallel laufenden Verfahren zur Änderung des FNP und zum B-Plan „Auf dem Buck“ umfassend geprüft und nachgewiesen, dazu zählen auch die</p> <p>Wie soll dieser aufgezeigte Widerspruch in der Alternativensuche und im Schutzstatus der betroffenen Flächen rechtssicher gelöst werden? Wird so zur Kenntnis genommen. s. o.</p> <p>Wir bitten Sie diese Fragen uns im weiteren Verlauf der Planungen und Abwägungen zu beantworten. Sollte die Gemeinde dennoch an den Vorhaben festhalten wollen, sind die Artenschutzrechtlichen sowie FFH-rechtlichen - Unterlagen für die Entscheidung, ob eine Ausnahme möglich ist, notwendig, die bislang für eine naturschutzfachliche Beurteilung fehlen. Wir bitten daher, vom Bauvorhaben abzusehen, und andernfalls um weitere Beteiligung am Verfahren. Wir behalten uns vor, weitere Bedenken nach den von Ihnen vorgegebenen Terminen einzubringen, da wir in der Kürze der angegebenen Zeit nicht umfassend alles prüfen können. Diese Stellungnahme wird im Namen des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Baden-Württemberg e.V. abgegeben. Wird so zur Kenntnis genommen. der BUND wird am weiteren verfahren beteiligt.</p>