

Fertigung: 3
Anlage: 1
Blatt: 1-4

SATZUNGEN

der Gemeinde Stegen
(Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

über

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen zur 3. Änderung des Bebauungsplans "Stockacker" und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur 3. Änderung des Bebauungsplans "Stockacker"

als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Stegen hat am 20.02.2018

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen zur 3. Änderung des Bebauungsplans "Stockacker" sowie
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur 3. Änderung des Bebauungsplans "Stockacker" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. S. 1057).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99).

§ 1 Gegenstand der 3. Änderung

Gegenstand der 3. Änderung sind:

- | | | |
|--|------------|---------------------|
| 1. der "Zeichn. Teil" | M. 1 : 500 | i.d.F.v. 02.12.1993 |
| 2. die Bebauungsvorschriften | | i.d.F.v. 02.12.1993 |
| 3. der Grünordnungsplan
- Maßnahmenplan | M. 1 : 500 | i.d.F.v. 02.12.1993 |
| 4. die Festsetzungen zur Grünordnung | | i.d.F.v. 02.12.1993 |

§ 2 Inhalt der 3. Änderung

Der Bebauungsplan wird i.R.d. Änderung zeichnerisch durch ein Deckblatt im nordöstlichen Bereich des Baugebiets "Stockacker", auf den Flst.Nrn. 384, 385, 386, 389, sowie Teilbereichen der Flst.Nrn. 381 und 387 geändert.

Auf den Flst.Nrn. 384, 385, 386 und 389 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Betreuungszentrums geschaffen werden. Das Grundstück ist über die Erschließungsstraße "Stockacker" erschlossen.

Der rechtskräftige B-Plan hat bisher 2 getrennte Baufenster ausgewiesen. Die geplante Bebauung mit einem Betreuungszentrum bestehend aus 2 Baukörpern erfordert eine Änderung der Baufenster. Dabei muss der ursprünglich in Verlängerung der Wendepalte vorgesehene Fußweg in nördlicher Richtung nach Westen in den Bereich des Kinderspielplatzes verlegt werden.

Des Weiteren wird die bisherige Nutzungszone 7 in die Nutzungszonen 7a und 7b gegliedert, um den unterschiedlichen Höhen der beiden Baukörper Rechnung zu tragen.

Da die Bebauungsvorschriften veraltet sind und aufgrund neuer Gesetzesgrundlagen werden die Bebauungsvorschriften für den Änderungsbereich neu gefasst.

Die grünordnerischen Festsetzungen, die bisher separat im Grünordnungsplan getroffen wurden, werden in das Deckblatt zum "Zeichn. Teil" bzw. die Bebauungsvorschriften integriert.

§ 3 Bestandteile des geänderten B-Planes

- a) Die planungsrechtlichen Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes bestehen mit Inkrafttreten dieser Satzung neben **den nicht geänderten Bestandteilen** aus:

- | | | |
|---|------------|---------------------|
| 1. dem Deckblatt - Zeichn. Teil
zur 3. Änderung | M. 1 : 500 | i.d.F.v. 22.06.2017 |
| 2. dem Textlichen Teil - Planungsrechtl. Festsetzungen
zur 3. Änderung | | i.d.F.v. 18.07.2017 |

- b) Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan bestehen mit Inkrafttreten dieser Satzung neben **den nicht geänderten Bestandteilen** aus:
1. dem Deckblatt - Zeichn. Teil
zur 3. Änderung M. 1 : 1.100 i.d.F.v. 22.06.2017
 2. dem Textlichen Teil – Örtliche Bauvorschriften
zur 3. Änderung i.d.F.v. 18.07.2017
- c) Beigefügt sind:
1. die gemeinsame Begründung zur 3. Änderung i.d.F.v. 18.07.2017
 2. die Hinweise und Empfehlungen zur 3. Änderung i.d.F.v. 18.07.2017
 3. Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung
Dr. Luisa Steiner, IFÖ, Bad Krozingen, i.d.F.v. 04.03.2016
 4. Übersichtsplan zur Änderung M. 1:5.000 i.d.F.v. 22.06.2017

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 100.000,00 € geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000,00 € geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Stockacker" und die örtlichen Bauvorschriften zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Stockacker" treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

10. März 2018

Stegen, den


Kleeb, Bürgermeisterin

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Stegen übereinstimmt:

Aufstellungsbeschluss		15.11.2016
Offenlage	05.12.2016 - 13.01.2017	
Satzungsbeschluss		20.02.2018

Stegen, **10. März 2018**



Kleeb, Bürgermeisterin

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung vom 03.11.2017
Durch Bekanntmachung
im Amtsblatt vom 01.03.2018 und
Aushang vom 01.03.2018 – 08.03.2018

Stegen, **10. März 2018**



Kleeb, Bürgermeisterin

Fertigung: 3
Anlage: 2
Blatt: 1-18

BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Stockacker"

der Gemeinde Stegen (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

1 Allgemeines

Der Bebauungsplan "Stockacker" wurde 1993 rechtskräftig und bereits zwei mal geändert.

Der Bebauungsplan wird i.R.d. Änderung zeichnerisch durch ein Deckblatt im Bereich der Flst.Nrn. 384, 385, 386, 389 sowie Teilbereichen der Flst.Nrn. 381 und 387 geändert.

Auf den letzten noch freien Flächen im Baugebiet "Stockacker" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Betreuungszentrums mit Pflegeeinrichtung, Tagespflege sowie Wohnungen geschaffen werden. Das Grundstück ist über die Straße "Stockacker" erschlossen. Die Grundstücksfläche ist im rechtskräftigen B-Plan mit zwei getrennten Bau Fenstern ausgewiesen.

Mit der 3. Änderung des B-Plans müssen die Bau Fenster geändert werden, um die geplante Bebauung zu ermöglichen.

Des Weiteren wird die bisherige Nutzungszone 7 in die Nutzungszonen 7a und 7b gegliedert, um den unterschiedlichen Höhen der beiden Baukörper Rechnung zu tragen.

Da die Bebauungsvorschriften veraltet sind und aufgrund neuer Gesetzesgrundlagen werden die Bebauungsvorschriften für den Änderungsbereich neu gefasst.

Die grünordnerischen Festsetzungen, die bisher separat im Grünordnungsplan getroffen wurden, werden in das Deckblatt zum "Zeichn. Teil" bzw. die Bebauungsvorschriften integriert.

2 Verfahren

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.



Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird durch Änderung der bisherigen Baufenster auf den noch letzten freien Flächen im Baugebiet "Stockacker" die Errichtung eines Betreuungszentrums mit Pflegeeinrichtung sowie Tagespflege und Wohnungen u.a. auch für pflegende Angehörige als inklusives Wohnmodell für ein Zusammenleben von Menschen mit und ohne Pflegebedarf sowie generationenübergreifend geschaffen. Damit wird in einem gewachsenen Baugebiet auf bereits erschlossenen Grundstücken und in unmittelbarer Nähe zu öffentlichen Einrichtungen ein Betreuungs- und Pflegeangebot für ältere Menschen sowie zusätzliche Wohnungen geschaffen. Dabei handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Mit dieser Bebauungsplanänderung wird die Innenentwicklung gestärkt und einer Außenentwicklung entgegengewirkt. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich wird nicht gesehen.

Es wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt. Somit kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 auf eine Umweltprüfung (und damit auf den Umweltbericht) verzichtet werden und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Des Weiteren bestehen keine B-Pläne nach § 13 a BauGB, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden.

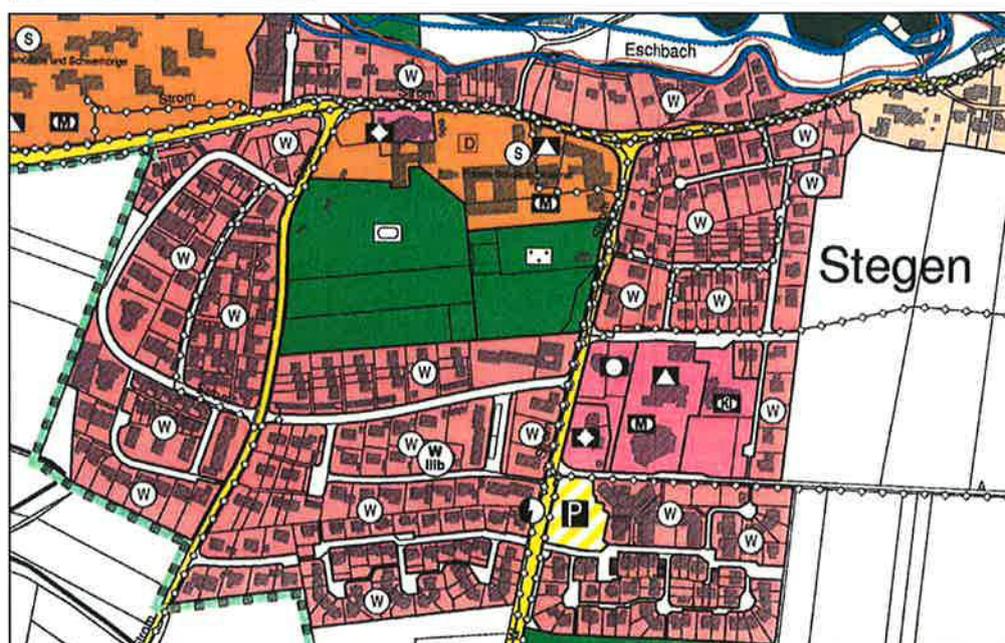
3 Übergeordnete Planung

3.1 Flächennutzungsplan

Die überplante Fläche ist im rechtswirksamen FNP des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Damit gilt die B-Planänderung aus dem FNP entwickelt.

Planausschnitt FNP:



(Quelle: Gemeinde Stegen, FNP)

4 Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt auf Gemarkung Stegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans "Stockacker", umfasst ca. 0,25 ha und wird im Norden durch die Schulstraße begrenzt. Im Westen grenzt der Änderungsbereich an den bestehenden Kinderspielplatz, im Osten an den Wirtschaftsweg bzw. die landwirtschaftliche Fläche. Im Süden wird der Änderungsbereich durch die Erschließungsstraße "Stockacker" bzw. durch die bestehende Bebauung begrenzt.

5 Anlass und Inhalt der B-Planänderung

Städtebauliches Konzept

Der Änderungsbereich umfasst den nordöstlichen Bereich des Baugebiets "Stockacker".

Der rechtskräftige B-Plan wurde 1991 aufgestellt und 1993 rechtskräftig. Vor 23 Jahren wurde bereits in der Begründung zum B-Plan erläutert, dass das allgemeine Wohngebiet (WA) untergliedert wurde in WA1 und WA2. Die Gebiete sollten sich lediglich durch die zulässige Nutzung unterscheiden.

Die 3 Grundstücke, die jetzt i.R.d. 3. Änd. des B-Planes durch ein Deckblatt geändert werden sollen, waren im rechtskräftigen B-Plan als WA2 ausgewiesen. Begründet wurde die Ausweisung des WA2 im rechtskräftigen B-Plan damit, dass die Flächen im Besitz der Gem. Stegen bleiben und als Vorhaltefläche für evtl. später geplante öffentliche Einrichtungen dienen sollte.

Um diesen planerischen Willen zu dokumentieren, wurden im restlichen Gebiet/ WA1 "Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke" bewußt ausgeschlossen, während im WA2 diese Anlagen zulässig sein sollten. Damit war schon seinerzeit klar für jeden erkennbar, dass im Bereich WA2 öffentliche Einrichtungen vorgesehen sind und hier keine herkömmliche Wohnbebauung vorgesehen ist.

Die Gemeinde Stegen plant jetzt auf den noch letzten unbebauten Grundstücken im Baugebiet "Stockacker" das Betreuungszentrum "Miteinander" für an Demenz erkrankte Menschen mit Pflegeeinrichtung, einer Tagespflege sowie zusätzliche Wohnungen z.B. für pflegende Angehörige in den Obergeschossen.

Damit wird ein inklusives Modell für ein Zusammenleben von Menschen mit und ohne Pflegebedarf sowie generationenübergreifend geschaffen.

Das vorliegende Konzept des Vereins Miteinander Stegen, das über mehrere Jahre entwickelt wurde, zeigt, dass auf der Grundlage des rechtskräftigen B-Plans ein Betreuungszentrum dieser Art mit all seinen baulichen und nutzungstechnischen Anforderungen so nicht umsetzbar ist. Der vorgesehene Standort zeichnet sich durch die Lage im Zentrum, die Nähe zu vielen öffentlichen Einrichtungen sowie durch die Nachbarschaft zur Pater-Middendorf-Anlage aus.



Die Mischung aus Tagespflege, Pflegewohngruppen und Wohnungen, z.B. für pflegende Angehörige, stellt ein stimmiges und wirtschaftlich durchdachtes Konzept dar, das ein bestimmtes Raumprogramm benötigt.

Im Hinblick auf immer weniger zur Verfügung stehende Flächen im ländlichen Raum ist eine Verdichtung zwangsläufig gegeben. Auch in dörflich geprägten Gemeinden wie Stegen wird sich das Bild künftig dahingehend verändern. Damit zeichnet sich eine Entwicklung ab, die von den Bürgern akzeptiert werden muss.

Mit dem Bau des Betreuungszentrums wird ein Gebäude errichtet, das sich durch seine moderne und zeitgemäße Bauform vom bestehenden Gebiet unterscheiden wird. Tatsache ist, dass der B-Plan aus dem Jahr 1993 stammt und inzwischen mehr als 20 Jahre alt ist. Der rechtskräftige B-Plan hat seinerzeit schon für diesen Bereich Festsetzungen für später geplante öffentlichen Einrichtungen getroffen.

Die im "Zeichn. Teil" bisher ausgewiesene Nutzungszone 7, die an den bestehenden Kinderspielfeld angrenzt, wird bisher durch einen geplanten Fußweg unterbrochen. Um hier im östlichen Bereich die beiden Baukörper für das Betreuungszentrum errichten zu können, müssen die Baufenster entsprechend geändert werden.

Vorgesehen sind ein kleinerer 4-geschossiger Baukörper im Westen und ein größerer 3-geschossiger Baukörper im Osten. Um langfristig auch die beiden überdachten Terrassen beidseits des östlichen Baukörpers realisieren zu können, wird die Festsetzung der abweichenden Bauweise erforderlich.

Seitens von Bürgern wurde im Verfahren ein Alternativstandort für das geplante Betreuungszentrum vorgeschlagen. Dieser Standort im Bereich des öffentlichen Parkplatzes an der Einfahrt ins Baugebiet ist nicht möglich, da im vorderen Bereich des Wohngebietes öffentliche Stellplätze ausgewiesen sind, die für die Nutzung der Kageneckhalle nachgewiesen werden mussten. Würden diese überplant, müssten diese für eine nicht unerhebliche Summe in einer Tiefgarage untergebracht werden. An diesen zusätzlichen Kosten würde das geplante Projekt scheitern. Des Weiteren müsste hier der B-Plan von einem Parkplatz in ein Wohngebiet geändert werden, d.h. es müsste auch die Art der baulichen Nutzung geändert werden, was i.d.R. im Hinblick auf die bereits vorhandene Wohnbebauung problematisch ist.

Damit wäre dann der von mehreren Bürgern im Verfahren angemahnte Vertrauensschutz für die dortigen Anwohner nicht mehr gegeben.

Verkehr

Aufgrund der geplanten Gebäudetiefe ist eine geringfügige Reduzierung des vorhandenen Wendehammers erforderlich. Müllfahrzeuge können dabei hier aber nach wie vor ungehindert wenden.

Die Stichstraße bleibt wie bisher als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.



An der Situation des ausgewiesenen verkehrsberuhigten Bereichs ändert sich nichts. Das ganze Baugebiet ist als Mischfläche gestaltet, d.h. alle Verkehrsteilnehmer sind gleichberechtigt, es gilt das Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Die RaST geht bei Wohnwegen von einer Belastung von unter 150 Fahrzeugen/h (pro Tag max. 1.500 Fahrzeuge) aus. Diese Werte werden mit dem Bau des Betreuungszentrums nicht erreicht. Die Verkehrszunahme wird für die Anwohner deshalb erst mal spürbar sein, da die überplante Fläche bisher 20 Jahre lang brach lag.

Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt im Südwesten von der Straße "Stockacker" aus. Südlich des westlichen Baukörpers sind zusätzlich oberirdische Stellplätze sowie eine Aufstellfläche für Fahrzeuge zur Anlieferung vorgesehen.

Kinderspielplatz

Eine Beeinträchtigung des Kinderspielplatzes sowie eine Gefährdung der spielenden Kinder durch den Bau des Betreuungszentrums wird nicht gesehen.

Bereits der rechtskräftige B-Plan hat eine Bebauung östlich des Spielplatzes vorgesehen. Der Standort des Spielplatzes mit Öffnung zur Schulstraße, die im übrigen keine Hauptverkehrsstraße ist, wurde vor über 20 Jahren bewusst an dieser Stelle in Sichtbeziehung zur Seniorenanlage und den anderen öffentlichen Einrichtungen gewählt.

Die mit dem Bau des Betreuungszentrums von Bürgern befürchtete Verschattung des Kinderspielplatzes ist durch den vorhandenen Baumbestand bereits gegeben.

Mit der Errichtung des Betreuungszentrums bleibt die Funktionalität des angrenzenden Kinderspielplatzes vollständig erhalten.

Bebauungsvorschriften

Aufgrund der sehr veralteten Bebauungsvorschriften und neuer Gesetzesgrundlagen werden diese für den Änderungsbereich neu gefasst.

Die Festsetzungen, die bisher im separaten Grünordnungsplan / Maßnahmenplan enthalten waren sowie die Festsetzungen zum Grünordnungsplan werden in das Deckblatt bzw. "Zeichn. Teil" sowie in die Bebauungsvorschriften integriert.

Baufenster

Die Baufenster weisen im rechtskräftigen B-Plan eine Länge von 47 m und 30 m sowie eine Tiefe von 14 m auf. Das östliche Baufenster weist nach Osten einen Abstand von knapp 6,0 m zur Geltungsbereichsgrenze auf, d.h. das Baufenster auf Flst.-Nr. 389 ragt ca. 5,0 m weiter nach Osten als das Baufenster auf dem südlich angrenzenden Grundstück Nr. 390.

Bauliche und vor allem funktionelle Anforderungen an solch eine Einrichtung, Erfahrungen und Vorgaben lassen eine zeitgemäße Bebauung auf der Grundlage des rechtskräftigen B-Plans nicht zu. Daher wurde eine Änderung der Baufenster erforderlich.

In der 3. Änd. des B-Planes ist ein zusammenhängendes Baufenster von ca. 83 m (ohne Terrassenerweiterung) ausgewiesen, so dass der Abstand zur östlichen Grenze mit dem Hauptbaukörper sich auf 14,25 m vergrößert und das Baufenster damit ca. 3,0 m vor dem südlich angrenzenden Baufenster endet. Damit ergibt sich für die Freiflächennutzung des Flst.Nr. 390 ein eindeutiger Vorteil. Lediglich das Baufenster für die überdachte Terrasse überschreitet das Baufenster des Wohnhauses um ca. 1,75 m.

Hier handelt es sich aber nicht um einen massiven Baukörper, sondern lediglich um die Möglichkeit, die Terrasse zu einem späteren Zeitpunkt mit einer Überdachung zu versehen, so dass es sich hier um ein eher transparenten Anbau handelt.

In südlicher Richtung verringert sich der Abstand des Baufensters, jedoch wird lediglich im EG bis auf 2,50 m an die Grundstücksgrenze gebaut. Ab dem 1.OG springt die geplante Bebauung wieder auf einen Grenzabstand von ca.3,60 m zurück.

Auf den Flst.Nrn. 384 und 385 verringert sich der Abstand der Baugrenze zur südlichen Grenze von 7,0m auf 6,0 m. Der westliche Abstand zum Kispi wurde von 5,0 auf 4,0 m reduziert.

Im rechtskräftigen B-Plan befindet sich nördlich des Gebäudes Nr. 21 auf Flst.Nr. 388 ein durchgehendes Baufenster, so dass hier bisher ein Gebäude in der gleichen Flucht hätte erstellt werden können. Das vorliegende Konzept sieht in der Flucht des Gebäudes Nr. 21 eine Freifläche zwischen den geplanten Häusern 1 und 2 vor. Damit ergibt sich für das Gebäude Nr. 21 künftig trotz geplanter Bebauung eine freie Sicht zur Schulstrasse.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung wurden beibehalten, d.h. es werden nur Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Diese Nutzungen scheidern aufgrund der Lage des Änderungsbereichs, der Erschließung sowie konkreten geplanten Nutzungen von vornherein aus.

Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird die ursprüngliche Nutzungszone 7 in die Nutzungszonen 7a und 7b gegliedert. Damit wird der unterschiedlichen Höhenfestsetzung der beiden Baukörper Rechnung getragen.

Entsprechend dem vorliegenden Entwurf wird die Geschoszahl von II + D für die Nutzungszone 7a auf max. IV Vollgeschosse, für die Nutzungszone 7b auf max. III Vollgeschosse erhöht. Die Dachneigung wird für beide Nutzungszonen von bisher 38 - 42° auf 0 - 15° geändert und die Wandhöhe von bisher 6,50 m für die Nutzungszone 7a auf 13,00 m, für die Nutzungszone 7b auf 10,50 m erhöht.

Um die bauliche Nutzung zu verbessern, wird statt einer 2-geschossigen Bebauung mit ausbaubarem Dachgeschoss wie bei der Seniorenanlage hier eine voll 4- bzw. 3-geschossige Bebauung mit Flachdach vorgesehen. Es hat sich aus der Erfahrung gezeigt, dass bei solchen Einrichtungen sich der erforderliche Raumbedarf nur schwer im Räumen mit schrägen Wänden in Dachgeschossen unterbringen lässt. Des Weiteren würde bei der erforderlichen Gebäudebreite von 17,0 m ein sehr großes Dach entstehen, das die ursprüngliche Firsthöhe um einiges überschreiten würde. Des Weiteren würde damit die großflächig in Erscheinung tretende Dachfläche aus städtebaulicher Sicht am östlichen Ortsrand sehr dominant wirken und sich negativ auf das Erscheinungsbild des Baugebietes und die Ortsrandsituation auswirken.

Mit der Festsetzung der max. Wandhöhe von 10,50 m bzw. 13,00 m und dem geplanten Flachdach wird die bisher zulässige Firsthöhe von max. 12,00 m beim östlichen Baukörper deutlich unterschritten, beim westlichen Baukörper durch die Aufkantung des Flachdaches nur geringfügig überschritten.

Damit ist ein Einfügen in die vorhandene Bebauung entlang des Dorfplatzes gegeben. Mit der Abstufung der Geschosshöhe und Gebäudehöhe zwischen Nutzungszone 7a und 7b wird ein Übergang zum Ortsrand geschaffen und eine Abstufung zur südlich angrenzenden Bebauung entsprechend berücksichtigt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO kann die Obergrenze aus städtebaulichen Gründen durch die baulichen Anlagen überschritten werden.

Aufgrund der geplanten Bebauung wird festgesetzt, dass die GRZ um 30 % bis zu einer max. GRZ von 0,52 überschritten werden kann.

Die vorliegende Planung führt zu einer Überschreitung der Höchstgrenze der GRZ von 0,4 nach BauNVO. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO kann diese Höchstgrenze für bauliche Anlagen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn "die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden."

Der Kommentar zur BauNVO sagt hierzu, dass besondere städtebauliche Gründe sich von allgemeinen städtebaulichen Gründen deutlich abheben müssen, d.h. dass "ein solches Maß an öffentlichem Interesse an der Verwirklichung eines bestimmten städtebaulichen Planungszieles bestehen muß, dass dafür die Abweichung von der Regelfestsetzung in Kauf genommen wird." Als Grund wird z.B. auch "Flächen mit einem besonderen Nutzungszweck, z.B. für Einrichtungen der städtebaulichen Infrastruktur, angeführt. Mit dem Bau des Betreuungszentrums mit Pflegeeinrichtung, Tagespflege und zusätzlichen Wohnungen scheint die Überschreitung der GRZ aus städtebaulicher Sicht gerechtfertigt.



Für die Realisierung des Bauvorhabens, dass das bisherige Betreuungsangebot der Gemeinde Stegen noch ergänzen soll, stehen nur noch die drei letzten unbebauten Grundstücke im Baugebiet "Stockacker" zur Verfügung. Das vorliegende Konzept erfordert einen gewissen Raumbedarf, der auf den drei Grundstücken unterzubringen ist.

Im Hinblick auf die südlich angrenzende Wohnbebauung ist eine höhenmäßige Abstufung nach Osten zwingend erforderlich. Deshalb muss das Raumangebot in der Fläche untergebracht werden.

Daraus ergibt sich eine Überschreitung der Höchstgrenze der GRZ von 0,4 nach BauNVO. Dabei werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Durch die Reduzierung des Baufensters im östlichen Bereich endet das Baufenster für den Hauptbaukörper vor der rückwärtigen Baugrenze/östliche Hauskante des vorhandenen Gebäudes auf Flst.Nr. 390, d.h. die Freiflächennutzung des Wohnhauses wird nicht durch eine nördlich gelegene Bebauung beeinträchtigt. Des Weiteren wird durch die Anordnung der beiden geplanten Baukörper eine freie Sichtachse für das bestehende nördliche Gebäude auf Flst.Nr. 388 nach Norden geschaffen.

Nach dem rechtskräftigen B-Plan wäre nördlich des bestehenden Gebäudes eine Bebauung vorgesehen gewesen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die Überschreitung nicht gesehen, da ein Großteil der Fläche derzeit durch den Parkplatz ohnehin schon versiegelt ist.

Im Hinblick auf immer weniger zur Verfügung stehende Flächen im ländlichen Raum ist eine Verdichtung zwangsläufig gegeben. Auch in dörflich geprägten Gemeinden wie Stegen wird sich das Bild künftig dahingehend verändern. Damit zeichnet sich eine Entwicklung ab, die von den Bürgern akzeptiert werden muss.

Im Zeichn. Teil wird für die geplanten Maßnahme zwar ein durchgehendes Baufenster ausgewiesen. Geplant sind jedoch 2 getrennte Baukörper, zwischen denen ein ca. 10,50 m breiter Bereich als Grünfläche / Begegnungsstätte angelegt wird. Damit wird der bisher vorhandene versiegelte Parkplatz auf den Flst.Nrn. 384 und 385 künftig nicht vollständig überbaut, sondern auf einer Fläche von ca. 200 m² sogar entsiegelt.

Nach der geltenden BauNVO ist die Obergrenze der GRZ für das Allgemeine Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann aus städtebaulichen Gründen die Obergrenze durch Flächen für Garagen/Tiefgaragen mit Zufahrten überschritten werden, wenn bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Im vorliegenden Fall wird die GRZ durch die Ausweisung von Stellplätzen/Tiefgarage mit Zufahrt um 70 % bis zu einer GRZ von 0,69 überschritten. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße kann die nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 zulässige Überschreitung der GRZ um 50 % nicht eingehalten werden.

Aufgrund der geringen Grundstücksgröße und um die Freiflächen entsprechend für die Bewohner nutzen zu können, müssen die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist ein Leitungsrecht für den vorhandenen Schmutzwasser- und Regenwasserkanal ausgewiesen, d.h. die Baugrenze weist hier einen Abstand von 3,0 m auf. Um dem erforderlichen Raumbedarf im Obergeschoss und der daraus resultierenden Baukörpertiefe Rechnung zu tragen, ist eine Überschreitung der Baugrenze ab dem 1. OG um 1,25 m erforderlich.

Bauweise

Für die Nutzungszone 7a wird die offene Bauweise, für die Nutzungszone 7b die abweichende Bauweise festgesetzt. Damit wird die vorliegende Planung berücksichtigt, die im westlichen Bereich einen kleineren Baukörper und im östlichen Bereich einen längeren Baukörper vorsieht. Damit können auch die im Verfahren geäußerten Bedenken einiger Bürger, dass aufgrund des durchgehenden Baufensters ein zusammenhängender größerer Baukörper entstehen könnte, ausgeräumt werden.

Flächen für Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze

Für die geplanten Tiefgaragen sowie die geplanten Stellplätze werden Flächen im Zeichn. Teil ausgewiesen. Diese befinden sich im westlichen Bereich des Änderungsgebietes. Im östlichen Bereich sind oberirdische Stellplätze aufgrund des ausgewiesenen Baufensters nicht möglich.

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist ein 3,0 m breiter Pflanzstreifen ausgewiesen. Dieser Pflanzstreifen ist im Hinblick auf die östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zum Schutz vor Spritzmittelabdrift mit standortheimischen Sträuchern so zu bepflanzen, dass eine dichte 3 m hohe Hecke entsteht. Dabei ist zu beachten, dass der östlich angrenzende Wirtschaftsweg weiter befahrbar bleibt und Sichtfenster sowie Lichtraumprofil durch die Bepflanzung nicht eingeschränkt wird.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke gewährleisten und die Versiegelung minimieren. Neben einem attraktiveren Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung von Frau Dr. Steiner, IFÖ, wurden Festsetzungen zum Anbringen von Nistkästen entsprechend dieser Empfehlungen getroffen. Damit wird den artenschutzrechtlichen Belangen für dieses Änderungsgebiet Rechnung getragen.

Nebenanlagen

Versorgungs- und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Mit dieser Festsetzung sollen evtl. erforderliche Anlagen der Versorgungsträger auf dem Grundstück ermöglicht werden bzw. der Gemeinde und dem Verein Miteinander Stegen bei der Gestaltung der Außenanlagen ein größerer Planungsspielraum gewährt werden.

Leitungsrecht

Aufgrund des vorhandenen Leitungsrechts muss mit dem EG der geplanten Baukörper 3,0 m von der nördlichen Grundstücksgrenze abgerückt werden. Um dem erforderlichen Raumbedarf Rechnung zu tragen, ist ab dem 1. OG ein Auskragen der Baukörper an der Nordseite um 1,25 m vorgesehen. Daher wird festgesetzt, dass entlang der nördlichen Baugrenze ein Überschreiten der Baugrenze um 1,25 m ab dem 1. OG zulässig ist.

Das bereits im rechtskräftigen B-Plan ausgewiesene Leitungsrecht entlang der nördlichen Planungsgebietsgrenze bleibt weiter ausgewiesen.

Örtliche Bauvorschriften

Baukörpertiefe

Beim rechtskräftigen B-Plan wurde seinerzeit eine max. Baukörpertiefe von 12 m angenommen. Für die benachbarte Seniorenwohnanlage wurde diesbezüglich der B-Plan bereits 1996 geändert. Bereits damals wurde dies damit begründet, dass dies für eine sinnvolle Grundrisslösung, d.h. ausreichend breiter Flur mit beidseitig angeordneten Wohnräumen erforderlich ist. Das erforderliche Raumprogramm sowie die projektspezifischen Anforderungen verlangen in Fall der 3. Änd. ebenfalls eine größere Baukörpertiefe. Die Anforderungen an eine öffentliche, soziale Einrichtung lassen sich nicht mit einem herkömmlichen Mehrfamilienhaus vergleichen. Insofern scheint beim vorliegenden Konzept eine größere Baukörpertiefe begründet. Im östlichen Bereich wird diese größere Bautiefe nur im EG ausgeschöpft, da im 1.OG die südliche Fassade auf die Grundstückslänge des Flst.Nr. 390 zurückspringt.

Auf die Festsetzung der Gebäudetiefe wird in der Neufassung der Festsetzung verzichtet, da das Baufenster die max. Tiefe der beiden Baukörper beschränkt.

Dachgestaltung

Mit der 3. Änderung des B-Plans wird die Dachneigung von bisher 35 - 42° auf 0 - 15° geändert.

Ein Gebäude mit Flachdach wirkt in einem Baugebiet mit ausschließlich Satteldächern für einige Bürger zuerst einmal fremd. Die bauliche Nutzung ist bei einem Flachdachgebäude besser, vor allem bei einer Nutzung, für ältere, kranke oder bewegungseingeschränkte Menschen. Des Weiteren wurde das Flachdach auch aus energetischen und ökologischen Aspekten vorgesehen.

Bei der Pater-Middendorf-Anlage wurde seinerzeit an der Satteldachform festgehalten und es zeigt sich heute, dass Räume mit schrägen Wänden, gerade bei der Aufstellung von Pflegebetten und der Möblierung für barrierefreies Wohnen nur schwer nutzbar sind.

Des Weiteren wird aus ökologischer Sicht festgesetzt, dass die Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 10° extensiv zu begrünen sind.

6 Umweltbelange

Da es sich bei der 3. Änd. des Bebauungsplans "Stockacker" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt und die Vorschriften des § 13 BauGB anzuwenden sind, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unterliegt.

Jedoch ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB darzulegen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) bestehen.

Des weiteren ist darzulegen, dass offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 Ziff. 2 BauGB zu erwarten sind.

Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen.

6.1 Belange des Naturschutzes

Schutzgebiete

Legende: ● = direkt betroffen ○ = angrenzend / = nicht betroffen

a)	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 26 des NatSchG Name / Nr.:	/
b)	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG bzw. § 27 des NatSchG Name / Nr.:	/
c)	Biosphärenreservate gemäß § 25 des BNatSchG bzw. § 28 NatSchG Name / Nr.:	/
d)	Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG Name / Nr.:	/
e)	Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 30 NatSchG Name: Südschwarzwald / Nr.: 6	●
f)	Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 31 des NatSchG Name / Nr.:	/
g)	Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 32 des NatSchG Name / Nr.:	/

h)	Schutz von Gewässern und Uferzonen gemäß § 31 des BNatSchG	/
i)	EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
j)	FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
k)	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG	/
l)	Geschützte Grünbestände gemäß § 33 des NatSchG	/
m)	Schutzwald gem. §29 LWaldG	/
n)	Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG	/
o)	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG oder festgesetzte Quellenschutzgebiete gemäß § 40 des WG für Baden-Württemberg sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des WHG Name: WSG - FEW + Kirchzarten + Stegen + WVV Himmelreich / Nr.: 315117	•
p)	Gewässerrandstreifen nach § 68b des WG für Baden-Württemberg	/
q)	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	/
r)	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG	/
s)	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des Denkmalschutzgesetzes, Gesamtanlagen nach § 19 des Denkmalschutzgesetzes sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des Denkmalschutzgesetzes	/
t)	regionaler Grünzug lt. Regionalplan	/
u)	Grünzäsur lt. Regionalplan	/

Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 und den Nachmeldevorschlägen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

Kartenausschnitt: Luftbild - Bestand



(Quelle: Büro Fischer, 2016)

6.2 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

6.2.1 Fachliche Prüfung

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Boden			
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*1
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*1
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*1
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
*1 Die GRZ wird gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan "Stockacker" nicht verändert. Jedoch wird die Errichtung einer Tiefgarage ermöglicht und die Baugrenzen verändert. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.			
Grundwasser			
	Neubildung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*2
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*2
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*2
*2 Die GRZ wird gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan "Stockacker" nicht verändert. Jedoch wird die Errichtung einer Tiefgarage ermöglicht und die Baugrenzen verändert. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.			

Oberflächengewässer			
Name:			
	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
	Dynamik (Strömung, Hochwasser)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
*3 kein Oberflächengewässer vorhanden			
Luft/Klima			
	Luftqualität	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*4
	Kaltluftentstehung und -bahnen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*4
	Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*4
*4 Die geplanten Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan "Stockacker" bewirken keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima.			
Arten und Biotope			
	Biotoptypen / (Bestand 2016): nach rechtskräftigem B-Plan "Stockacker" Baugrundstücke derzeit Grünland, gepflasterter Fußweg, Schuppen, Pflaster-Fläche, Grasböschung mit Einzelbäumen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*5
	Artenschutz s. artenschutzrechtliche Abschätzung von IFÖ, Bad Krozingen (März 2016)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*6
*5 Die Bebauung führt zum Verlust einer Grünlandfläche und einer Grasböschung mit Bäumen sowie gepflasterte Flächen werden überplant. Dies ist jedoch durch den rechtskräftigen B-Plan "Stockacker" bereits möglich.			
*6 Für Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Wirbellose, Heuschrecken, Käfer und Wildbienen konnte kein artenschutzrelevantes Potential festgestellt werden. Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht erforderlich.			
Landschafts-/Ortsbild			
	Eigenart/Historie des Orts- bzw. Landschaftsbildes	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
	Vielfalt und Naturnähe	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
*7 Mit der Bebauung verschwindet eine Baulücke im Baugebiet "Stockacker". Durch die ergänzende Bebauung im Siedlungsgebiet und Abstufung in der Höhenentwicklung zum Ortsrand hin entstehen keine nachhaltigen Beeinträchtigungen für das Ortsbild.			
Mensch			
Lärm	Kann der B-Plan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben (Straßenverkehr, Flugverkehr, Freizeitlärm etc.)?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplanes zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Lufthygiene	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die lufthygienische Situation der Umgebung (Luftverunreinigungen durch Partikel (z.B. Staub und Ruß), Gase (z.B. Kohlenmonoxid, Stickstoffoxide, Schwefeldioxid) oder Gerüche – Quellen: Wald, Landwirtschaft, Industrie, Gewerbe, Verkehr etc.) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind innerhalb des B-Plans Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

Erschütterungen	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von erzeugten Erschütterungen (Industrieverfahren, Verkehr etc.) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme mit erzeugten/vorhandenen Erschütterungen zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Elektromagnetische Felder	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen (z.B. Reizströme bei niederfrequenten Feldern, Wärmewirkungen bei hochfrequenten Feldern, Lichtverschmutzungen wie Blendung und Aufhellung) auf die Umgebung aufgrund von erzeugten elektromagnetischen Feldern (z.B. durch Hochspannungsleitungen und Sendeanlagen) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans "Stockacker" der Gemeinde Stegen ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen.

6.3 Belange des Artenschutzes

Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Mit einer artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung wurde Dr. Luisa Steiner, IFÖ Bad Krozingen, von der Gemeinde beauftragt. Das Gutachten vom März 2016 befindet sich im Anhang.

Nachfolgend sind die Kartiererergebnisse des Gutachtens abgedruckt:

Habitatstrukturen

Das Gebiet auf:

- im Osten artenarme, wüchsige Fettwiese
- gepflasterter Fußweg
- Schuppen, ohne Nischen und Mauerritzen
- gepflasterte Fläche
- artenarme Grasböschung mit Einzelbäumen, davon 3 Stck. mit Baumhöhlen

Ackerschutzrelevante Arten

Vogelarten

Als für diese Artengruppe relevant sind die Einzelbäume (Walnüsse) zu nennen. Die Einzelbäume erfüllen eine Funktion als Ansitzwarten für die Vögel der Umgebung. Der westlichste Walnussbaum weist 3 Baumhöhlen auf, die für kleinere Brutvögel (z.B. Meisenarten) von Bedeutung sein könnten. Es wurden keine alten Vogelnester auf den Bäumen festgestellt. Bei der Wiese handelt es sich um intensiv bewirtschaftetes Grünland, was als Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten wie die Feldlerche aufgrund der mehrmaligen Mahd nicht geeignet ist.

Sie kann möglicherweise als Nahrungshabitat für Vögel dienen, die jedoch auch in den Gärten der näheren Umgebung und in der angrenzenden Feldflur, wo vergleichbares Grünland vorkommt, vergleichbare Nahrungshabitate vorfinden.

Es sind keine weiteren Untersuchungen zu dieser Artengruppe erforderlich.



Fledermäuse

Für diese Artengruppe sind keine relevanten Habitatstrukturen wie Gebäude vorhanden. Die vorhandenen Höhlen im westlichen Walnussbaum werden als nicht geeignet für Fledermäuse angesehen.

Es sind keine weiteren Untersuchungen zu dieser Artengruppe erforderlich.

Reptilien

Als einzige Reptilienart käme die Zauneidechse in Frage. Diese Art stellt verschiedene Anforderungen an den Lebensraum, da sie unterschiedliche Bereiche zur Nahrungssuche, Paarung, Eiablage und für Verstecke benötigt. Aus diesem Grund ist der Lebensraum der Zauneidechse als Habitatkomplex zu verstehen. Das Plangebiet erfüllt als Ganzes nicht die Bedingungen eines geeigneten Habitatkomplexes als eine ökologisch funktionale Einheit für diese Art. Hier kommen lediglich der gepfästerte Bereich und der Weg als Sonnenplätze vor.

Aus den genannten Gründen sind für diese Art keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

Wirbellose

Tagfalter und Widderchen

Nach dem Zielartenkonzept werden zwei Widderchen-Arten und fünf Tagfalter genannt.

Alle genannten Arten sind besonders geschützt. Von den genannten Schmetterlingsarten sind nach Angaben der Landesdatenbank Schmetterlinge Baden-Württemberg (Stand 2008) keine in der Gemeinde Stegen nachgewiesen.

Nach diesen Ausführungen hat das Plangebiet für diese Arten keine besondere Bedeutung. Weitere Untersuchungen sind nicht notwendig.

Heuschrecken

Im Zielartenkonzept werden die Lauschschrecke (*Mecostenthus parapleurus*) und die Wantschaftschrecke (*Polyarcus denticauda*) genannt. Für die Lauschschrecke, ein Bewohner der feuchten Wiesen, gibt es im Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum. Außerdem kommt sie in Baden-Württemberg nur noch im Rheintal und im Bodenseeraum vor.

Die Wantschaftschrecke besiedelt extensiv bewirtschaftete Wiesen und kommt in Baden-Württemberg nur auf der Schwäbischen Alp, am Albtrauf und in der Baar vor.

Für beide Arten sind daher keine weiteren Untersuchungen notwendig.

Käfer

Im Zielartenkonzept werden keine Käferarten genannt, daher ist diese Tiergruppe für das Plangebiet nicht von Bedeutung.

Wildbienen

Alle Wildbienenarten sind besonders geschützt. Im Zielartenkonzept wird für die Gemeinde die Grauschuppige Sandbiene (*Andrena pandellei*) genannt. Diese Art bevorzugt Glockenblumen-Arten als Pollenpflanze und zur Paarung. Außerdem benötigt sie offene Bodenflächen zum Bau ihrer Behausung. Beide Bedingungen sind im Plangebiet nicht erfüllt.

Weitere Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

Ergebnis

Die Begehungen am 19.12.2016, die Recherche und die Befragung von Experten brachten folgende Ergebnisse:

Aufgrund der festgestellten Strukturen konnte von den genannten Tiergruppen nur für kleine Vogelbrüter durch das Vorkommen der Baumhöhlen in einem der vier Walnussbäume ein artenschutzrechtlich relevantes Potenzial im Plangebiet festgestellt werden. Durch das rechtzeitige Aufhängen von Nistkästen in der näheren Umgebung vor der Entfernung des Höhlenbaums kann Ausgleich für den Verlust geschaffen werden. Es wäre außerdem zu begrüßen, wenn die beiden mittelalten Einzelbäume nördlich vom Schuppen (ein Walnuss und ein Lindenbaum) verschont werden könnten.

Es sind keine weiteren artenschutzrechtlichen Prüfungen erforderlich.

Durch die geplante Bebauung ergeben sich aus fachgutachterlicher Sicht keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

6.4 Zusammenfassung

Da es sich bei der 3. Änderung des Bebauungsplans "Stockacker" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt und

- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
- keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (FFH- und Vogelschutzgebiete und gemeinschaftlicher Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG) erfolgt
- offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter entstehen

wurde auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet.

Da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (mit Verweis auf § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG hat ergeben, dass mit keinen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu rechnen ist, wenn die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (Aufhängen von Nistkästen für Vögel) rechtzeitig umgesetzt werden.

Der Empfehlung, die beiden mittelalten Einzelbäume nördlich des Schuppens zu erhalten, kann nicht entsprochen werden, da diese im Bereich der überbaubaren Fläche liegen. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist, wie in Pkt. 6.4 dargelegt, nicht erforderlich. Im Weiteren werden i.R.d. Gestaltung der Freianlagen (Demenzgarten) Bäume und Sträucher angepflanzt.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Planungsgebietes ist gewährleistet und erfolgt über das bestehende Leitungsnetz.

7.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Planungsgebietes ist gewährleistet und erfolgt im Trennsystem über das bestehende Leitungsnetz.



Freiburg, den 24.10.2016 LIF-FEU-ba
28.10.2016
15.11.2016
22.06.2017
18.07.2017

174Beg08.doc



PLANUNGSBÜRO FISCHER

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

Planer

Stegen, den



Kleeb, Bürgermeisterin

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung vom 03.11.2017
Durch Bekanntmachung
im Amtsblatt vom 01.03.2018 und
Aushang vom 01.03.2018 – 08.03.2018

Stegen, **10. März 2018**



Kleeb, Bürgermeisterin



Fertigung: 3
 Anlage: 3
 Blatt: 1-6

Schriftliche Festsetzungen

3. Änderung B-Plan "Stockacker"

Gemeinde Stegen (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Hinweis: Da die Bebauungsvorschriften veraltet sind und aufgrund neuer Gesetzesgrundlagen werden die Bebauungsvorschriften für den Änderungsbereich neu gefasst. Im Zuge dessen werden die grünordnerischen Festsetzungen des Grünordnungsplans nicht mehr separat aufgeführt, sondern in die Bebauungsvorschriften integriert.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA

(§ 4 BauNVO)

Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen sind die Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse sowie die Grundflächenzahl (GRZ) werden durch Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

Die GRZ darf nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen um max. 30 % bis zu einer GRZ von 0,52 für die baulichen Anlagen überschritten werden (s. Begründung Pkt. 5).

Die GRZ darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO für die Anlage der erforderlichen Stellplätze/Tiefgarage mit Zufahrt um max. 70 % bis zu einer GRZ von 0,69 überschritten werden.

2.1.1 Traufhöhe

Die max. zulässige Traufhöhe der Gebäude darf

- in der Nutzungszone 7a max. 13,00 m
- in der Nutzungszone 7b max. 10,50 m

betragen, gemessen vom festgesetzten Bezugspunkt (im Zeichn. Teil in m ü. NN) bis zum oberen Abschluss der Außenwand.



3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist ab dem 1. OG eine Überschreitung der Baugrenze um 1,25 m auf die ganze Gebäudelänge zulässig.

4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 4.1 Für die Nutzungszone 7a wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 4.2 Für die Nutzungszone 7b wird die "abweichende Bauweise" (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, es sind Baukörper mit einer Gesamtlänge von 60 m zulässig.

5 Flächen für Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- 5.1 Tiefgaragen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

6.1 Gehölzpflanzung

Der im Zeichnerischen Teil ausgewiesene Pflanzstreifen entlang des Wirtschaftsweges ist auf privatem Grundstück zum Schutz vor Spritzmittelabdrift mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten, so dass eine dichte, 3 m hohe Hecke entsteht. Bei Verlust der Gehölze ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

Die Befahrbarkeit des östlich angrenzenden Wirtschaftsweges muss gewährleistet bleiben, Sichtfenster und Lichtraumprofil dürfen durch die Bepflanzung nicht eingeschränkt werden.

7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Gestaltung befestigter Flächen

Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind auf ein Minimum zu beschränken.



Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) und einem geeigneten Unterbau auszuführen. Ausgenommen hiervon ist nur der direkte Zugangsweg zum Hauseingang. Diese Flächen sind mit Gefälle zu den anschließenden unbefestigten Flächen herzustellen. Hierbei ist der Eignung der Flächen für Rollatoren und Rollstühle Vorrang einzuräumen.

7.2 Anbringen von Nistkästen

In der näheren Umgebung sind mind. 2 Nistkästen für Höhlenbrüter mit unterschiedlich großen Einfluglöchern (Meisen: 2,6 bis 3,2 cm Durchmesser, Star: 4,5 cm Durchmesser) aufzuhängen. Die Nistkästen sind einmal jährlich von einem Fachmann zu pflegen.

8 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

- 8.1 Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- 8.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

9 Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 9.1 Entlang der nördlichen Planungsgebietsgrenze ist ein Leitungsrecht Irt (Schmutzwasser- und Regenwasserkanal) zugunsten der Gemeinde ausgewiesen.



B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Es sind alle Dachformen zulässig.

1.2 Dachflächen sind bis zu einer Dachneigung von 10° extensiv zu begrünen.



HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart - Ref. Denkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2 Hinweis des LRA Breisgau-Hochschwarzwald - Amt für Landwirtschaft

2.1 Bei den an das Plangebiet östlich und nordöstlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit möglichen Emissionen in Form von Lärm, Staub oder Gerüchen zu rechnen, die als ortsüblich hinzunehmen sind.

3 Hinweis des RP Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

3.1 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet pleistozäne Schotter und kiesige Sande der Neuenburg-Formation den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

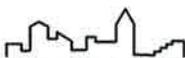
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.



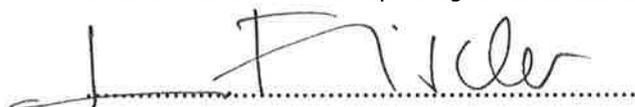
10. März 2018

Freiburg, den 24.10.2016 LIF-FEU-ba
28.10.2016 LIF-ta
15.11.2016 LIF-ba
22.06.2017 LIF-ba
18.07.2017 LIF-ta

Stegen, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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



Planer



Kleeb, Bürgermeisterin

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Schriftlichen Festsetzungen unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Stegen übereinstimmt:

Aufstellungsbeschluss 15.11.2016
Offenlage 05.12.2016 - 13.01.2017
Satzungsbeschluss 20.02.2018

10. März 2018

Stegen,



Kleeb, Bürgermeisterin

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung vom 03.11.2017
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom 01.03.2018 und Aushang vom 01.03.2018 – 08.03.2018

Stegen, 10. März 2018



Kleeb, Bürgermeisterin

174Sch08.doc



Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

B-Plan Stockäcker, Gemeinde Stegen



Auftraggeber: Gemeindeverwaltung Stegen
Dorfplatz 1
79252 Stegen

Bearbeitet von: IFÖ

Dr. Luisa Steiner
Mozartweg 8 • 79189 Bad Krozingen
Tel. 07633/9331270 Fax – 9396720
email: luisa.steiner@ifo-freiburg.de

Bad Krozingen, den . 04.03.2016.

Fertigung: 3
Anlage: 5
Blatt: 1-8

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
1.1	Anlass der Untersuchung und Aufgabenstellung	2
1.2	Artenschutzrechtliche Bestimmungen.....	2
2	Untersuchungsgebiet	3
3	Methode	3
4	Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung	3
4.1	Habitatstrukturen	4
4.2	Artenschutzrechtlich relevante Arten	5
4.2.1	Vogelarten.....	5
4.2.2	Fledermäuse	5
4.2.3	Reptilien	5
4.2.4	Wirbellose	5
5	Zusammenfassung und Fazit	6
6	Literaturliste.....	7
7	Anhang.....	8

1 Einleitung

1.1 Anlass der Untersuchung und Aufgabenstellung

Im Baugebiet Stockäcker, am östlichen Rand der Gemeinde Stegen, wird der Bau einer Seniorenwohnanlage geplant. Durch das Vorhaben ist mit einer Überbauung und Versiegelung der noch nicht versiegelten Flächen durch bauliche Anlagen sowie durch wegebauliche Erschließung zu rechnen.

Gemäß § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch ein Bauvorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eingehalten werden. Im Rahmen des vorliegenden Berichts wird geklärt ob und in welchem Umfang artenschutzrechtlich relevante Strukturen im Plangebiet vorhanden sind und welche Tiergruppen vom Vorhaben betroffen sein könnten.

1.2 Artenschutzrechtliche Bestimmungen

Mit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.07.2009 (seit 01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren die Artenschutzbelange beachtet werden. Dieses erfolgt zunächst durch eine Potentialabschätzung erfolgen, bei der über die Ermittlung der Habitattypen das mögliche Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten bestimmt wird.

Mit den Regelungen des § 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. und des § 7 BnatSchG sind die entsprechenden Vorgaben der FFH-RL (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der V-RL (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden. Die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes sind in § 44 BnatSchG formuliert.

Bei dem geplanten Eingriff könnten Arten, die besonders oder streng geschützt sind, betroffen sein. Als besonders geschützt gelten nach § 7 (2) Nr. 13 bzw. 14 BnatSchG demnach:

- a. Tier- und Pflanzenarten des Anhangs A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EU-Artenschutzverordnung)
- b. Tier- und Pflanzenarten des Anhangs II und IV der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie
- c. Europäische Vogelarten

Den europäischen Vogelarten kommt nach § 44 BnatSchG eine Sonderstellung zu, da sie hinsichtlich der Verbotstatbestände den streng geschützten Arten gleichgestellt sind. Einzelne europäische Vogelarten sind über die Bundesnaturschutzverordnung oder Anhang A der EU-Verordnung 338/97 (EU-Artenschutzverordnung) als streng geschützte Arten definiert.

Die streng geschützten Arten sind eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, für die zusätzliche Schutzbestimmungen gelten.

Für die folgende Potenzialabschätzung artenschutzrechtlich relevant sind:

- europäisch geschützte Arten des Anhangs II und IV der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie und ihre Lebensstätten
- Europäische Vogelarten und ihre Lebensräume

Auf diese Arten und ihre Lebensräume wird in der folgenden Arbeit entsprechend eingegangen, d.h. es wird eine Abschätzung des Lebensraumpotentials dieser artenschutzrechtlich bedeutenden Arten im Eingriffsbereich vorgenommen. Im Falle von verbotsrelevanten Beein-

trächtigungen, müssen für diese Arten vor der Realisierung der Baumaßnahme vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.

2 Untersuchungsgebiet

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Gemeinde Stegen in unmittelbarer Nachbarschaft zu bereits bestehenden Seniorenwohnanlagen. Die Lage wird in der folgenden Karte 1 dargestellt.



Karte 1: Lage des Baugebiets Stöckäcker im östlichen Rand der Gemeinde Stegen. Die laut dem B-Plan zu bebauende Fläche ist rot umrandet.

3 Methode

Die Ermittlung des betroffenen Artenspektrums erfolgt durch eine Potenzialabschätzung. Grundlage dafür ist die Habitatausstattung des Plangebiets, die durch eine Begehung am 19.02.2016 ermittelt wurde. Dabei wurden bedeutsame Strukturen innerhalb des Plangebiets aufgenommen. Eine Vorauswahl der potenziell vorkommenden Arten wurde mit Hilfe des Zielartenkonzepts (ZAK) des Landes Baden-Württemberg erstellt. Die erstellte Liste wurde anschließend durch weitere Recherche von Verbreitungskarten und durch Einbeziehung von Expertenwissen eingegrenzt und modifiziert. Als planungsrelevante Arten wurden solche von Anhang II bzw. IV der FFH-Richtlinie sowie Landesarten der Gruppe A und Naturraumarten ermittelt, die als Zielarten mit besonderer regionaler Bedeutung und landesweit hoher Schutzpriorität angesehen werden.

Soweit sie potenziell im Plangebiet vorkommen, wurden bei den europäischen Vogelarten in der Auswahl alle Arten des Anhangs I der Vogelschutz-Richtlinie sowie die Zugvogelarten nach Art. 4 Abs. 2 der Richtlinie berücksichtigt. Daneben sind alle streng geschützten Arten sowie Arten der Roten Liste, soweit sie tatsächlich im Gebiet vorkommen.

4 Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung

Im Folgenden werden die relevanten Habitatstrukturen des Plangebiets beschrieben (siehe Karte 2).

4.1 Habitatstrukturen

Das Plangebiet weist im nördlichen Teil einen gepflasterten und von Grasböschungen und Einzelbäumen umgebenen Bereich. Dieser wird nach Süden hin durch einen Weg von einer Fettwiese getrennt.



Karte 2: Strukturen im Plangebiet „Stockacker, Gemeinde Stegen. Die Zahlen der dargestellten Flächen bedeuten: 1= Grasböschung, 2= Schuppen/Garage, 3Grasböschung mit Walnussbäumen 4= Fettwiese und 5= gepflasterte bzw. geschotterte Bereiche.

Fettwiese (Tabelle 1 im Anhang)

Es handelt sich um eine artenarme, wüchsige Fettwiese, die von Grasarten wie Glatthafer, (*Arrhenatherum elatius*), Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) u.a. dominiert wird. Nur wenige krautige Arten treten regelmäßig im Bestand auf, darunter Wiesen-Labkraut (*Galium album*), Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*) und Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum officinale*).

Grasböschungen

Die Böschungen, die die nördliche und südliche Grenze des Plangebiets bilden sind artenarme, gräserdominierte Rasenbestände, die regelmäßig gemäht werden und daher kurzrasig sind.

Einzelbäume

Auf der nördlichen Grasböschung stocken 4 Walnussbäume mittleren Alters. Nur der westlichste davon weist 3 Baumhöhlen auf. Unmittelbar nördlich vom Schuppen ist ein mittelalter Lindenbaum zu finden.

Schuppen/Garage

Der Holzschuppen, der als Garage genutzt wird, weist keine Nischen oder Mauerritzen vor. Die Mauern und das Dach sind intakt.

Gepflasterte Bereich und Weg

Der gepflasterte Bereich und der Weg im mittleren Teil der Fläche sind lediglich für Eidechsen als Sonnenplätze interessant. Da Eidechsen Habitatkomplexbewohner sind und im Plangebiet ansonsten geeignete Plätze zur Eiablage, sowie zur Nahrungssuche fehlen

4.2 Artenschutzrechtlich relevante Arten

4.2.1 Vogelarten

Als für diese Artengruppe relevant sind die Einzelbäume (Walnüsse) zu nennen. Die Einzelbäume erfüllen eine Funktion als Ansitzwarten für die Vögel der Umgebung. Der westlichste Walnussbaum weist 3 Baumhöhlen auf, die für kleinere Brutvögel (z.B. Meisenarten) von Bedeutung sein könnten. Es wurden keine alten Vogelnester auf den Bäumen festgestellt.

Bei der Wiese handelt es sich um intensiv bewirtschaftetes Grünland, was als Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten wie die Feldlerche aufgrund der mehrmaligen Mahd nicht geeignet ist. Sie kann möglicherweise als Nahrungshabitat für Vögel dienen, die jedoch auch in den Gärten der näheren Umgebung und in der angrenzenden Feldflur, wo vergleichbares Grünland vorkommt, vergleichbare Nahrungshabitate vorfinden.

Es sind daher keine weiteren Untersuchungen zu dieser Artengruppe erforderlich.

4.2.2 Fledermäuse

Für diese Artengruppe sind keine relevanten Habitatstrukturen wie alte Gebäude mit Mauernischen vorhanden. Die vorkommenden Höhlen im westlichsten Walnussbaum werden als nicht geeignet für Fledermäuse angesehen.

Es sind daher keine weiteren Untersuchungen zu dieser Artengruppe erforderlich.

4.2.3 Reptilien

Von allen Reptilienarten kommt das Plangebiet höchstens für die Zauneidechse in Frage. Diese Art stellt verschiedene Anforderungen an den Lebensraum, da sie unterschiedliche Bereiche zur Nahrungssuche, Paarung, Eiablage und für Verstecke benötigt. Aus diesem Grund ist der Lebensraum der Zauneidechse als Habitatkomplex zu verstehen. Das Plangebiet erfüllt als Ganzes nicht die Bedingungen eines geeigneten Habitatkomplexes als eine ökologisch funktionale Einheit für diese Art. Hier kommen lediglich der gepflasterte Bereich und der Weg als Sonnenplätze vor.

Aus den genannten Gründen sind für diese Art keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

4.2.4 Wirbellose

Tagfalter und Widderchen

Nach dem Zielartenkonzept Baden-Württemberg werden zwei Widderchen-Arten und fünf Tagfalter genannt, die in der folgenden Tabelle 2 zusammengefasst werden.

Tabelle 2: Im Zielartenkonzept genannte Widderchen und Tagfalter.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	§ BNatSchG	Art nach FFH-RL	RL-BW	RL-BRD
Ampfer-Grünwidderchen	<i>Adscita stictica</i>	b	-	3	V
Dukaten-Feuerfalter	<i>Lycaena virgaureae</i>	b	-	2	3
Großer Feuerfalter	<i>Lycaena dispar</i>	s	II, IV	3	2

Kurzschwänziger Bläuling	<i>Cupido argiades</i>	b	-	V	2
Lilagold-Feuerfalter	<i>Lycaena hippothoe</i>	b	-	3	2
Malven-Dickkopffalter	<i>Carcharodus alcae</i>	b	-	3	3
Platterbsen Widderchen	<i>Zygaena osterodensis</i>	b	-	2	2

Alle genannten Arten sind besonders geschützt. Der Große Feuerfalter ist außerdem streng geschützt und eine Arten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie. Von den genannten Schmetterlingsarten sind nach Angaben der Landesdatenbank Schmetterlinge Baden-Württemberg (Stand 2008) keine in der Gemeinde Stegen nachgewiesen. Nach diesen Ausführungen hat das Plangebiet für diese Arten keine besondere Bedeutung.

Weitere Untersuchungen sind nicht notwendig.

Heuschrecken

Im Zielartenkonzept werden die Lauschschrecke (*Mecostenthus parapleurus*) und die Wantschrecke (*Polyarcus denticauda*) genannt. Für die Lauschschrecke, ein Bewohner der feuchten Wiesen, gibt es im Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum. Außerdem kommt sie in Baden-Württemberg nur noch im Rheintal und im Bodenseeraum vor.

Die Wantschrecke besiedelt extensiv bewirtschaftete Wiesen und kommt in Baden-Württemberg nur auf der Schwäbischen Alp, am Albtrauf und in der Baar vor.

Für beide Arten sind daher keine weiteren Untersuchungen notwendig.

Käfer

Im Zielartenkonzept werden keine Käferarten genannt, daher ist diese Tiergruppe für das Plangebiet nicht von Bedeutung.

Wildbienen

Alle Wildbienenarten sind besonders geschützt. Im Zielartenkonzept wird für die Gemeinde die Grauschuppige Sandbiene (*Andrena pandellei*) genannt. Diese Art bevorzugt Glockenblumen-Arten als Pollenpflanze und zur Paarung. Außerdem benötigt sie offene und trockene Bodenflächen zum Bau ihrer Behausung. Beide Bedingungen sind im Plangebiet nicht erfüllt.

Weitere Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

5 Zusammenfassung und Fazit

Die Begehung am 19.02.2016 und die Recherche brachten folgende Ergebnisse: Aufgrund der festgestellten Strukturen sowie durch Recherche und Befragung von Experten konnte von den genannten Tiergruppen nur für kleine Vogelbrüter durch das Vorkommen der Baumhöhlen in einem der vier Walnussbäume ein artenschutzrechtlich relevantes Potenzial im Plangebiet festgestellt werden. Durch das rechtzeitige aufhängen von Nistkästen in der näheren Umgebung vor der Entfernung des Höhlenbaums kann Ausgleich für den Verlust geschaffen werden. Es wäre außerdem zu begrüßen, wenn die beiden mittelalten Einzelbäume nördlich vom Schuppen (ein Walnuss und ein Lindenbaum) verschont werden könnten.

Es sind keine weiteren artenschutzrechtlichen Prüfungen erforderlich.

6 Literaturliste

Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg LUBW (Hrs.) (1999): Rote Liste der Farn- und Blütenpflanzen Baden-Württembergs.

Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg LUBW (Hrs.) Liste der in Baden-Württemberg besonders und streng geschützte Arten. Stand 2010.

Online Abfrage Zielartenkonzept der LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg: Informationssystem Zielartenkonzept vom 12.01.2015.

EBERT, G. & E. RENNWALD (1991): Die Schmetterlinge Baden-Württembergs Bd. 1 und 2, Ulmer Verl.

SCHNEEWEISS, N, BLANKE, I., KLUGE, E., HASTEDT, U. & R: BAIER (2014): Zaun-eidechsen im Vorhabensgebiet- Was ist bei Eingriffen und Vorhaben zu tun? Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, 23 (1).

TRAUTNER, J. & H. LAMBRECHT (2006): Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren. Books on demand GmbH, Norderstedt.

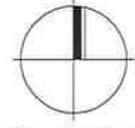
WESTRICH, P. (1989): Wildbienen Baden-Württembergs. Spezieller Teil. Ulmer Verl.

7 Anhang

Tabelle 1: Fettwiese im Plangebiet

Art	Wiss. Name
Glatthafer	<i>Arrhenatherum elatius</i>
Scharfer Hahnenfuß	<i>Ranunculus acris</i>
Spitz-Wegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Weiß-Klee	<i>Trifolium repens</i>
Wiesen-Fuchsschwanz	<i>Alopecurus pratensis</i>
Wiesen-Klee	<i>Trifolium pratense</i>
Wiesen-Labkraut	<i>Galium album</i>
Wiesen-Löwenzahn	<i>Taraxacum officinale</i>
Wiesen-Rispengras	<i>Poa pratensis</i>
Wiesen-Sauerampfer	<i>Rumex acetosa</i>
Wolliges Honiggras	<i>Holcus lanatus</i>
Zaun-Wicke	<i>Vicia sepium</i>

FERTIGUNG: 3
ANLAGE: 6
BLATT: 1



GEMEINDE STEGEN, GEMARKUNG STEGEN

3. ÄND. B-PLAN "STOCKACKER"
ÜBERSICHTSPLAN

PLAN NR.: DATUM: 24.10.16 GEÄND.: 28.10.16/22.06.17

PROJ NR.: 0915174 BEARB. LIFAGO MAßST.: 1 : 5000

PLANUNGSBÜRO FISCHER
79100 FREIBURG , GÜNTERSTALSTR. 32
TEL. 0761 / 70342-0 FAX. 70342-24
email info@planungsbuerofischer.de


Stadtplanung
Architektur
Landschaftsplanung
Baulanderschließung

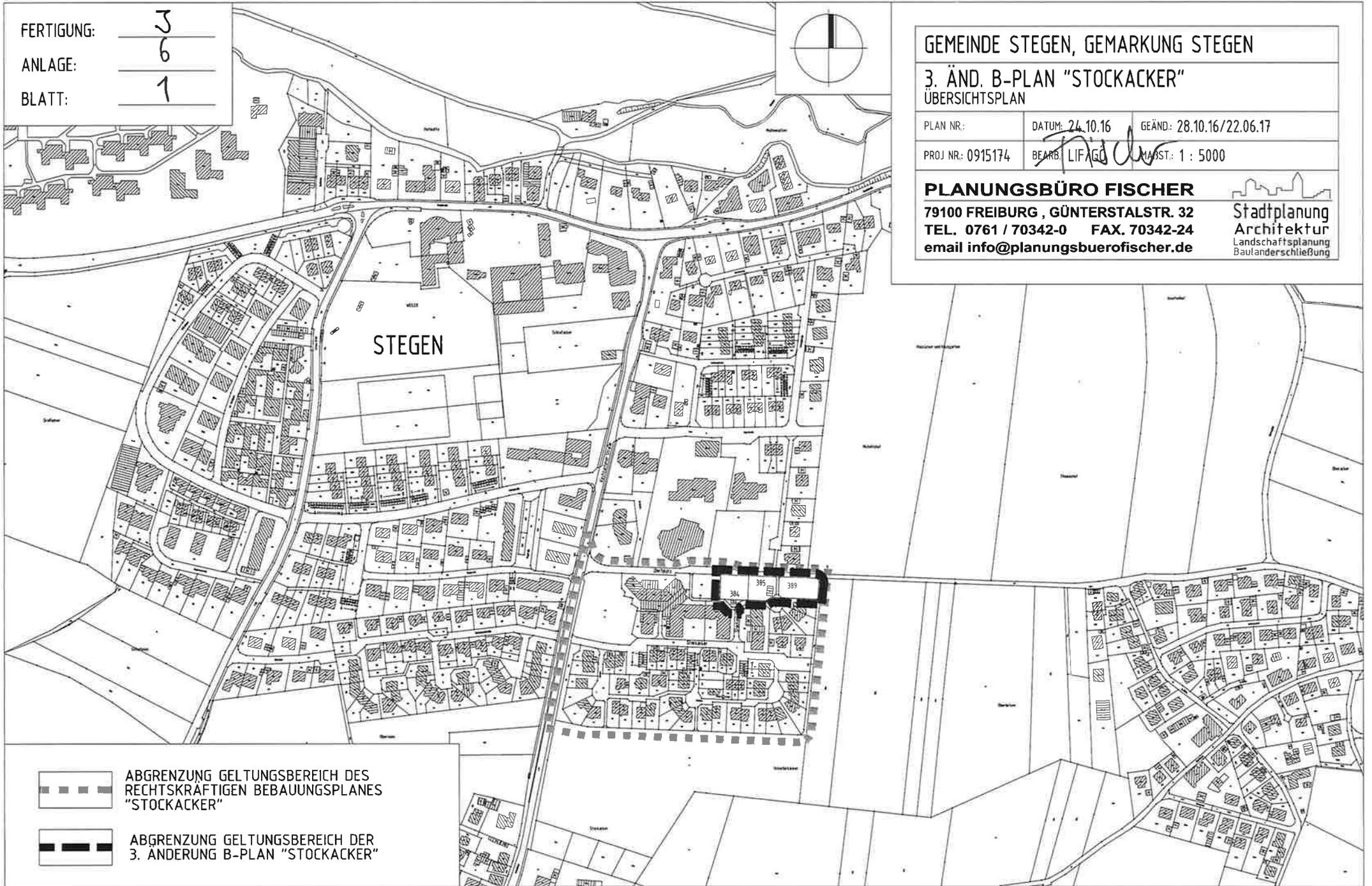
STEGEN



ABGRENZUNG GELTUNGSBEREICH DES
RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES
"STOCKACKER"



ABGRENZUNG GELTUNGSBEREICH DER
3. ÄNDERUNG B-PLAN "STOCKACKER"



GEMEINDE STEGEN, GEMARKUNG STEGEN

3. ÄND. BEBAUUNGSPLAN "STOCKACKER"
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

ZEICHNERISCHER TEIL - VERFAHREN NACH § 13a BauGB



AUFGESTELLT

NACH § 2 Abs. 1 BauGB VOM 20.10.2015
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT
DURCH AUSHANG
STEGEN, DEN
10. März 2016
DIE BÜRGERMEISTERIN

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

NACH § 3 Abs. 2 BauGB VOM 20.10.2015
IN DER ZEIT
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT
DURCH AUSHANG
STEGEN, DEN
10. März 2016
DIE BÜRGERMEISTERIN

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 Abs. 1 BauGB VOM 03.11.2017
§ 74 LBO VOM 23.02.2017
§ 4 Abs. 1 GemO VOM 23.02.2017
STEGEN, DEN
10. März 2018
DIE BÜRGERMEISTERIN

AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESER PLANES SOWIE
DIE ZUGEHÖRIGEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND
DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UNTER BEACHTUNG DES
VORSTEHENDEN VERFAHRENS NACH § 13a BAO ERGÄNZENDEN
BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER GEMEINDE STEGEN
ÜBEREINSTIMMEN.
STEGEN, DEN
10. März 2018
DIE BÜRGERMEISTERIN

RECHTSVERBINDLICH

NACH § 10 Abs. 3 BauGB VOM 07.11.2017
DURCH BEKANNTMACHUNG
STEGEN, DEN
10. März 2018
DIE BÜRGERMEISTERIN

PLANUNGSBÜRO FISCHER

79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32, TEL. 0761/70342-0, FAX. 70342-24
email info@planungsbuero-fischer.de, www.planungsbuero-fischer.de

ORIGINAL-
MAßSTAB 1 : 500

PLAN NR.:	DATEI: 26.10.16	GEÄNDERT: 28.10.16 22.06.17	FERTIGUNG:
PROJ. NR.: 0915174	BEARB.: [Signature]		ANLAGE:
			BLATT:

**ERGÄNZENDE LEGENDE IM RAHMEN DER 3. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES**

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- 0.4** GRUNDFLÄCHENZAHL
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- WH** WANDHÖHE WH ALS HÖCHSTMASS
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- ▼▲** EIN- UND AUSFAHRTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
- TG/ST** FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
TG = TIEFGARAGE ST = STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

- 0-15°** DACHNEIGUNG ALS MINDEST-/HÖCHSTMASS

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
(§ 9 Abs. 6 BauGB)**

- HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB) UNTERIRDISCH

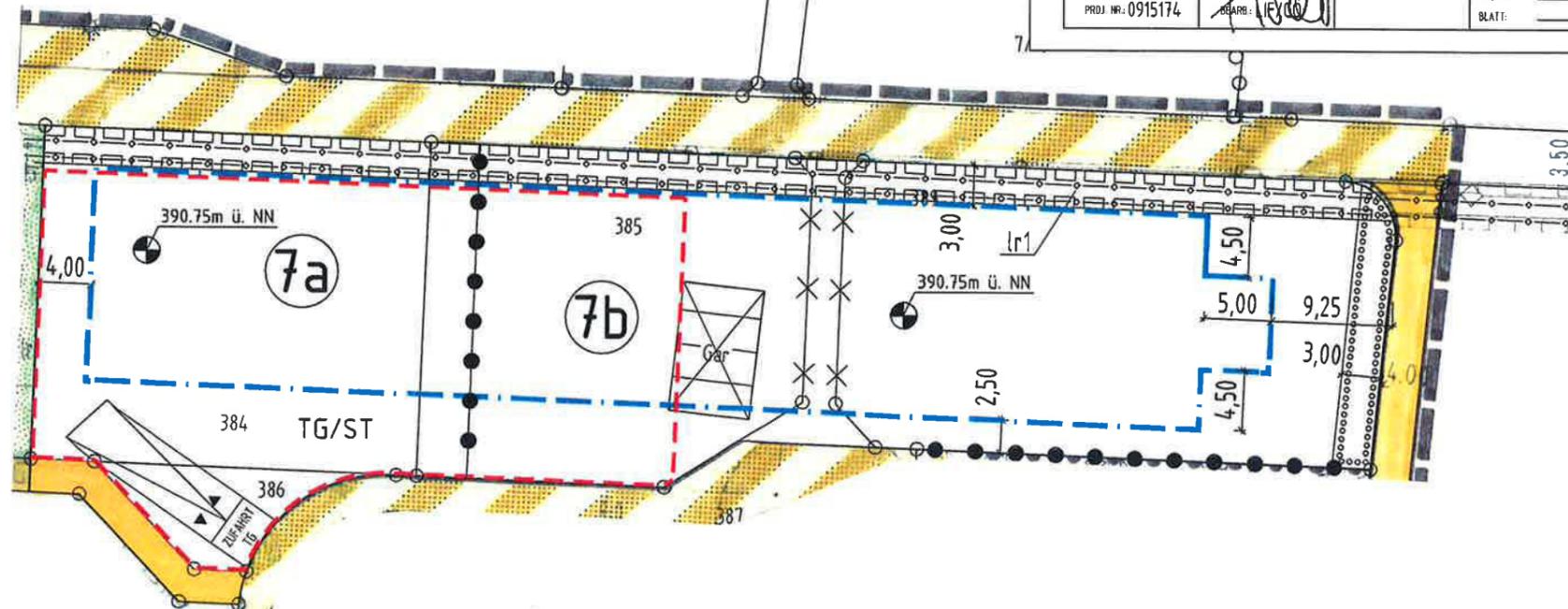
HINWEISE

- BESTEHENDE GEBÄUDE, LT. KATASTERPLAN
- ZUM ABRUCH VORGEGEHENE GEBÄUDE
- GRUNDSTÜCKSGRENZE BESTAND / ENTFALLEND
- HÖHENBEZUGSPUNKT

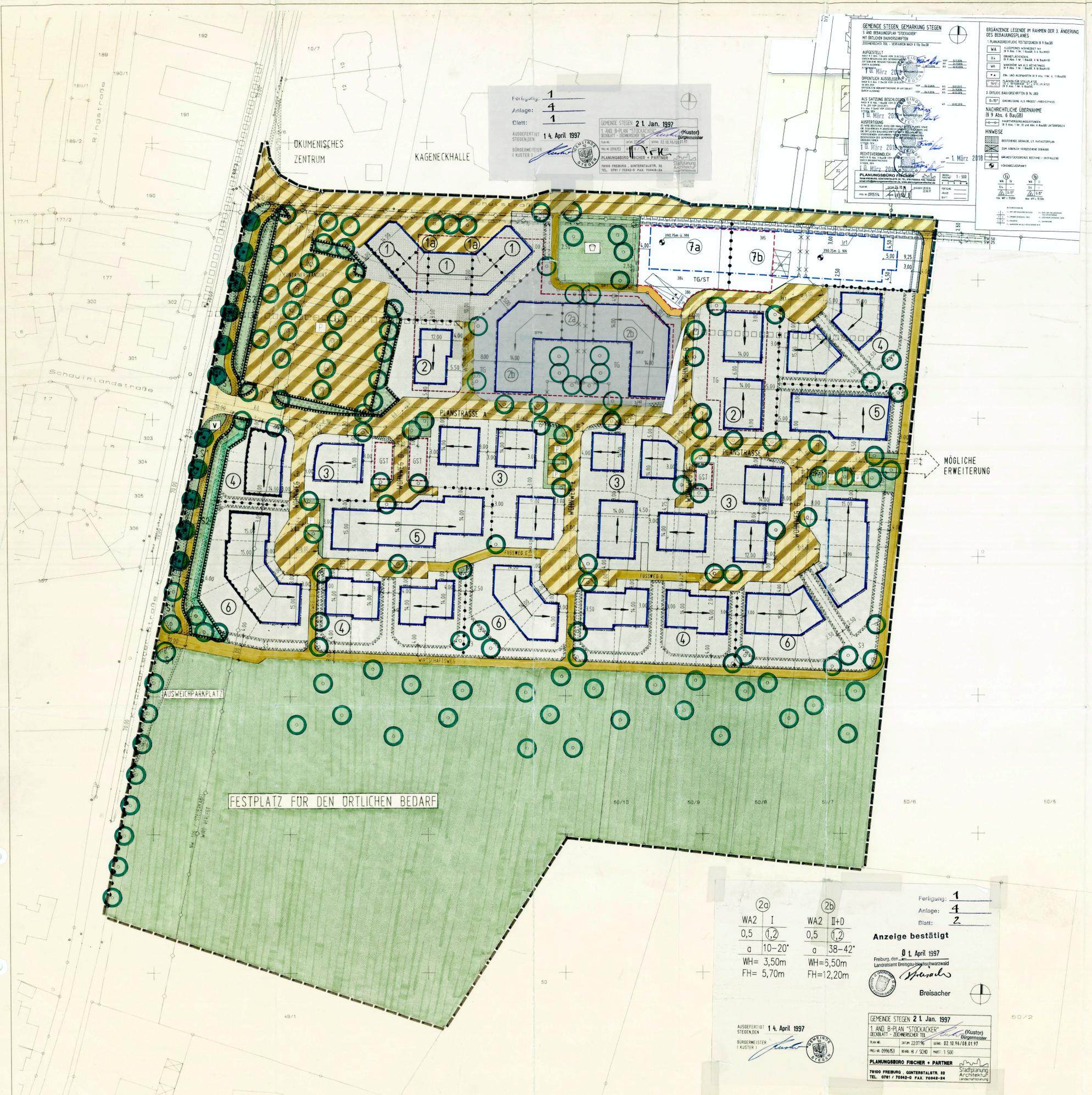
7a		7b	
WA	IV	WA	III
0.4	-	0.4	-
0-15°		0-15°	
max. WH = 13,00m		max. WH = 10,50m	

MITZUNGSCHARLONE

1	2	3	4	5	6
1 = ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2 = ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOHESTGRENZE	3 = GRUNDFLÄCHENZAHL (GFZ)	4 = GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)	5 = BAUWEISE	6 = DACHNEIGUNG
7 = WANDHÖHE WH ALS HÖCHSTSTÖREHÖHE					



STOCKACKER



Fertigung: 1
Anlage: 4
Blatt: 1
14. April 1997

GEMEINDE STEGEN 21. Jan. 1997
1. ANLAGE-B-PLAN "STOCKACKER"
BECKBLATT - ZEICHNERISCHER TEIL
PLAN NR. 0210/96 WÄRM. 02.10.94/08.01.97
PROJ. NR. 0296/93 WÄRM. NR. / SO/01 WÄRM. 1.500

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
79100 FREIBURG, GÜNTERTALSTR. 32
TEL. 0781 / 70442-0 FAX 70442-34

GEMEINDE STEGEN, GEMARKUNG STEGEN
3. ANLAGE-BEBAUUNGSPLAN "STOCKACKER"
MIT ORTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
ZEICHNERISCHER TEIL - VERGEBEN NR. 8 IN 8/92

AUFGESTELLT
NACH § 2 ABS. 1 BAUBG. VOM 08.12.1986
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
GÜNTERTALSTRASSE 32, 79100 STEGEN
AM 10.12.1991
IN DER ZEIT DER BÜRGERBETEILIGUNG
NACH § 4 ABS. 1 BAUBG. VOM 08.12.1986
AM 30.03.1993

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
NACH § 11 ABS. 3 BAUBG. VOM 08.12.1986
DURCH BEKANNTMACHUNG
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
STEIGEN DEN 02.05.94

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
NACH § 20 BAUBG. VOM 08.12.1986
MIT § 4 ABS. 1 BAUBG. VOM 08.12.1986
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
STEIGEN DEN 15.03.94

ANGEZEIGT
NACH § 11 ABS. 3 BAUBG. VOM 08.12.1986
DURCH BEKANNTMACHUNG
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
STEIGEN DEN 02.05.94

AUSFERTIGUNG
ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE
DIE TECHNISCHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN RECHTLICH VERBUNDENEN BE-
SCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER STADT/GEMEINDE
ÜBEREINSTIMMT.
STEIGEN DEN 21.04.94

RECHTSVERBÜNDLICH
NACH § 12 BAUBG. VOM 08.12.1986
DURCH BEKANNTMACHUNG
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
STEIGEN DEN 02.05.94

1. März 2018
1. März 2018
1. März 2018
1. März 2018

- ### LEGENDE
- WA1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA1
 - WA2 ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA2
 - MI MISCHEGEBIET MI
 - GRÜNFLÄCHEN
 - GRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSLÄCHE
 - SPIELPLATZ
 - NUTZUNG LT. EINSCHRIEB
 - PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
 - FAHRVERKEHRSLÄCHEN
 - VERKEHRSLÄCHEN
 - FUSS-, RAD-, WIRTSCHAFTSWEGE
 - VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
 - VERKEHRSBEHÜTGTER BEREICH, [P] = ÖFFENTLICHE PARKPLATZ
 - BEREICH FÜR DEN EINBAHNVORKEHR GILT
 - FÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZ/TIEFGARAGEN
 - BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES GEMEHMIGTEN BEBAUUNGSPLANES "JAGERAREALS"
 - FÄCHEN VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN
 - FÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
 - GRUNDSTOCKGRENZE BESTAND/GEPLANT
 - BAUGRENZE
 - GEBIETE AN DENEN PASSIVE LÄRM-SCHUTZMASSNAHMEN ERFORDERLICH SIND (GEMÄSS FESTSETZUNGEN IM DEN BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN)
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
 - HAUPTFRIHRICHTUNG
 - FÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, TRAFOSTATION / KABELVERTEILERSCHRANK
 - MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FÄCHEN
 - UMGRENZUNG VON FÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BRÜMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
 - PFLANZBÜNDLUNG, BAUM/STRÄUCHER
 - PFLANZGEBÜD, BAUM/STRÄUCHER
 - BAUWEISE
 - OFFENE BAUWEISE
 - ABWEICHENDE BAUWEISE
 - NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
 - NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
 - NUR DOPPELHÄUSER UND HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
 - NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- 1 2 NUTZUNGSCHLÜSSEL
1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 2 ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (IM A.L.)
3 4 GRÜNFLÄCHENZAHLE GRZ 4 GRÜNFLÄCHENZAHLE GRZ
5 6 BAUWEISE 5 BAUWEISE 6 GESCHOSSENFÄCHENZAHLE GFZ
7 8 MAX. WANDHÖHE 7 MAX. WANDHÖHE 8 MAX. FIRSTHÖHE
9 9 MAX. FIRSTHÖHE
- II + D II - ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
D - ANWEISUNGSRECHTES VOLLGESCHOSSE IM DG

1	1a	2
MI II+D	MI I	WA1 II+D
0.4 (0.8)	0.4 (0.4)	0.4 (0.8)
△ 38-42	△ FD	△ 38-42
WH= 6,50m	WH= 4,00m	WH= 6,50m
FH= 12,00m		FH= 12,00m
3	4	5
WA1 II	WA1 I+D	WA1 I+D
0.4 (0.8)	0.3 (0.5)	0.3 (0.5)
△/H 35-38	△ 35-38	△ 35-38
WH= 6,25m	WH= 4,00m	WH= 4,00m
FH= 11,00m	FH= 8,70m	FH= 8,70m
6	7	
WA1 I+D	WA2 II+D	
0.3 (0.5)	0.4 (0.8)	
△/H 35-38	△ 38-42	
WH= 4,00m	WH= 6,50m	
FH= 8,70m	FH= 12,00m	

Fertigung: 1
Anlage: 4
Blatt: 2

Anzeige bestätigt
01. April 1997
Freiburg, den
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald
Breibacher

GEMEINDE STEGEN 21. Jan. 1997
1. ANLAGE-B-PLAN "STOCKACKER"
BECKBLATT - ZEICHNERISCHER TEIL
PLAN NR. 0210/96 WÄRM. 02.10.94/08.01.97
PROJ. NR. 0296/93 WÄRM. NR. / SO/01 WÄRM. 1.500

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
79100 FREIBURG, GÜNTERTALSTR. 32
TEL. 0781 / 70442-0 FAX 70442-34

AUSGEFERTIGT 14. April 1997
STEGEN
BÜRGERMEISTER
KUSTNER

GEMEINDE STEGEN
BEBAUUNGSPLAN
"STOCKACKER"
ZEICHNERISCHER TEIL

AUFGESTELLT
NACH § 2 ABS. 1 BAUBG. VOM 08.12.1986
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
GÜNTERTALSTRASSE 32, 79100 STEGEN
AM 10.12.1991
IN DER ZEIT DER BÜRGERBETEILIGUNG
NACH § 4 ABS. 1 BAUBG. VOM 08.12.1986
AM 30.03.1993

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
NACH § 11 ABS. 3 BAUBG. VOM 08.12.1986
DURCH BEKANNTMACHUNG
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
STEIGEN DEN 02.05.94

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
NACH § 20 BAUBG. VOM 08.12.1986
MIT § 4 ABS. 1 BAUBG. VOM 08.12.1986
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
STEIGEN DEN 15.03.94

ANGEZEIGT
NACH § 11 ABS. 3 BAUBG. VOM 08.12.1986
DURCH BEKANNTMACHUNG
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
STEIGEN DEN 02.05.94

AUSFERTIGUNG
ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE
DIE TECHNISCHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN RECHTLICH VERBUNDENEN BE-
SCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER STADT/GEMEINDE
ÜBEREINSTIMMT.
STEIGEN DEN 21.04.94

RECHTSVERBÜNDLICH
NACH § 12 BAUBG. VOM 08.12.1986
DURCH BEKANNTMACHUNG
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
STEIGEN DEN 02.05.94

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
79100 FREIBURG, GÜNTERTALSTR. 32, TEL. 0781/70474, FAX 70474

M = 1 : 500

BEARBEITUNG 20.09.93
GEKLEBT 01.04.94
GEFERTIGT HI / WR
FERTIGUNG 1
ANLAGE 4
BLATT 1