

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Flächennutzungsplan	3
1.4	Vorhandene Bebauungspläne / Bestehende Rechte	4
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG	6
2.1	Hochbauliches Konzept.....	6
2.2	Erschließung / Stellplatzkonzept	8
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	8
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen / Nebenanlagen.....	10
3.4	Leitungsrecht	10
3.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Anpflanzungen.....	11
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	11
4.1	Dächer	11
4.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	12
4.3	Einfriedungen.....	12
4.4	Außenantennen.....	12
5	VER- UND ENTSORGUNG	12
6	UMWELTBELANGE / ARTENSCHUTZ	13
7	BODENORDNUNG.....	13
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	13

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In Anbetracht der steigenden Bevölkerung, vor allem durch Zuzüge, ist die Gemeinde Stegen bemüht, eine vielfältige Auswahl an Wohnangeboten für alle Lebenslagen zu schaffen. Ziel ist, auf der einen Seite dem zunehmenden Siedlungsdruck und der wachsenden Wohnungsknappheit auf dem lokalen Wohnungsmarkt im Allgemeinen entgegenzuwirken. Dabei sollen auch Wohnungen mit öffentlichen Fördermitteln aus dem Förderprogramm Wohnungsbau BW 2020/2021 errichtet und sozialer Wohnraum auch für untere und mittlere Einkommen geschaffen werden. Auf der anderen Seite besteht durch die vorliegende Planung die Möglichkeit, in Zusammenarbeit mit dem Verein „Miteinander Stegen e.V.“ gezielt den wachsenden Bedarf an Betreuungs- und Pflegeangeboten für Senioren innerhalb des Kernortes Stegen zu decken.

Aufgrund der Maßgabe eines sorgsamem Umgangs mit Grund und Boden und der knappen Flächenverfügbarkeit innerhalb der Gemarkung möchte die Gemeinde vor allem bestehende Potenziale und Flächen im Innenbereich nutzen und Maßnahmen der Innenentwicklung einen Vorrang einräumen. Durch die Aktivierung von Baulücken und die Nachverdichtung innerhalb von bereits bebauten Gebieten können infrastrukturell sinnvolle und ressourcenschonende Baumöglichkeiten geschaffen werden. Die Lage südlich von der Ortsmitte kommt den angedachten Nutzungen und den Zielgruppen (Senioren, Familien mit Kindern usw.) zugute; somit trägt die Planung auch zur Stärkung und Belebung der Ortsmitte bei.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht für die Baulücke im Nordosten des Gebiets Stockacker die Realisierung eines Begegnungshauses bestehend aus zwei Gebäuden vor. Darin sollen betreutes Wohnen für Senioren (in Form von ambulant betreutem Wohnen, einzelnen Wohnungen oder Wohngemeinschaften), sonstige Wohnungen in unterschiedlichen Größen z. B. für Familien sowie das Netzwerkbüro des Vereins „Miteinander Stegen e.V.“ und ein Multifunktionsraum untergebracht werden.

Zur Entlastung der Gemeinde wurde für das Projekt ein europaweites Vergabeverfahren organisiert. Den Zuschlag für das Bauvorhaben hat der Investor BM GmbH & Co. KG, Gesellschaft für Wohn- und Sozialimmobilien im Juli 2019 bekommen, der allen Anforderungen der Gemeinde entsprochen hat.

Um das Vorhaben und dessen Umsetzung planungsrechtlich zu ermöglichen und vorzubereiten und dabei auch einen absehbaren Entwicklungszeitraum abzustecken, wird das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewählt.

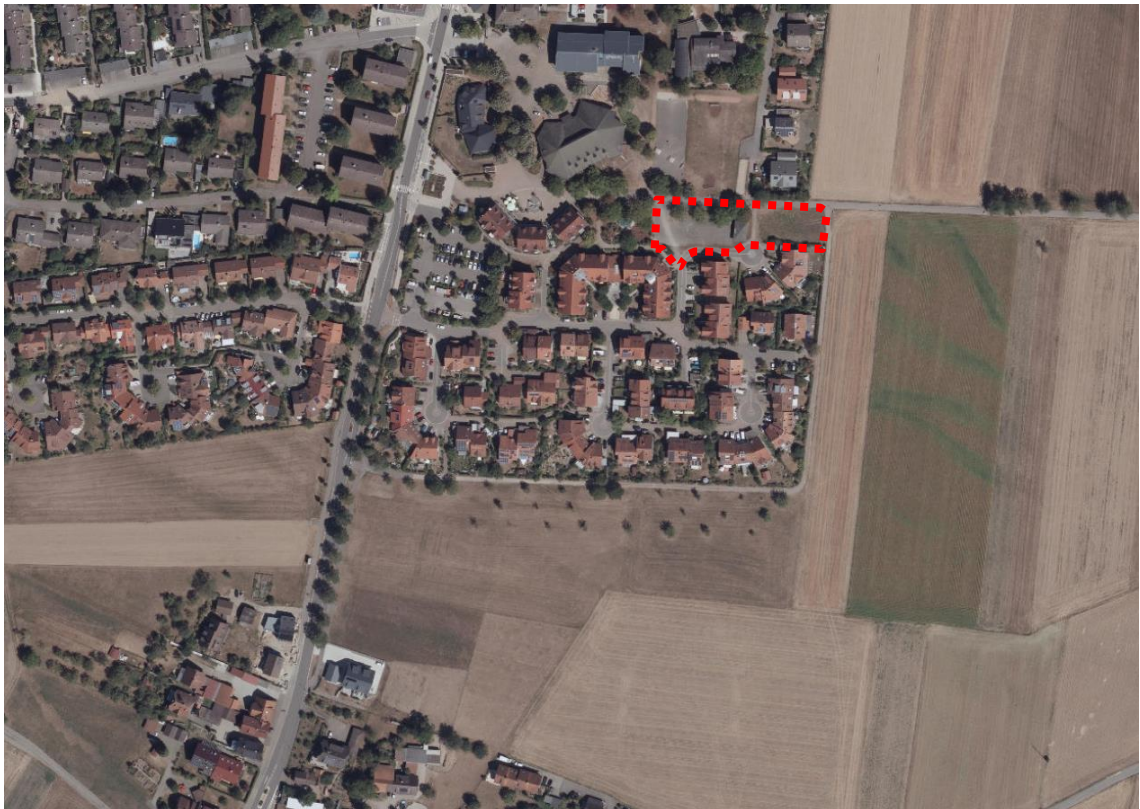
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Bereitstellung von Betreuungs- und Pflegeangeboten für Senioren
- Deckung der starken und differenzierten Wohnungsnachfrage unter Berücksichtigung des Bedarfs an sozialem Wohnraum
- Begrenzung der Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich durch Entwicklung von Flächen im Innenbereich
- Effiziente Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen
- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung innerhalb des Gebiets Stockacker unter Berücksichtigung gegebener städtebaulicher Rahmenbedingungen
- Sicherung der Umsetzung der Planung

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt ohne Umweltprüfung im beschleunigten, einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südosten des Hauptorts Stegen, nördlich des Wohngebiets Stockacker und südlich der Kageneckhalle und dem bestehenden Bolzplatz. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2.447 m² und betrifft die Flurstücke Nrn. 384, 385, 386, 389 sowie einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 387 (Stockacker).



Luftbildausschnitt mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs (Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19)

1.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan sieht ein Betreuungszentrum vor, in dem aber vorwiegend Wohnnutzung (30 Wohnungen in den oberen Geschossen, eine ambulant betreute Wohngruppe im Erdgeschoss) untergebracht werden soll. Somit kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des GVV Dreisamtal mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs
(Quelle: Gemeinde Stegen, ohne Maßstab)

1.4 Vorhandene Bebauungspläne / Bestehende Rechte

Der Bebauungsplan „Begegnungshaus“ überlagert innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan „Stockacker“ in der Fassung seiner 3. Änderung vom 08.03.2018.

Der überlagerte Bereich wird in den Ursprungsbebauungsplänen nach der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans „Begegnungshaus“ durch ein weißes Deckblatt kenntlich gemacht.

Im ursprünglichen Bebauungsplan „Stockacker“ mit Rechtskraft vom 30.04.1994 wurde zwischen zwei allgemeinen Wohngebieten unterschieden: Im WA1 wurden „Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke“ ausgeschlossen, während sie im WA2 zulässig waren. Die WA2-Flächen waren im Besitz der Gemeinde und waren als Vorhalteflächen für öffentliche Einrichtungen vorgesehen. Das vorliegende Plangebiet war damals schon als WA2 festgesetzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Stockacker“ mit Rechtskraft vom 06.05.1997 hat durch punktuelle Änderungen der Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans die Voraussetzungen für die Errichtung einer betreuten Seniorenwohnanlage mit Miet- und Eigentumswohnungen geschaffen. Auf dieser Grundlage wurde die im Stockacker bereits bestehende Seniorenwohnanlage gebaut, die sich südlich vom vorliegenden Plangebiet befindet.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Stockacker“ mit Rechtskraft vom 12.11.2002 betraf den ganzen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stockacker“ und hat den Bau von Nebenanlagen sowie die Dachneigung und -eindeckung von Garagen geregelt.

Bereits durch die 3. Änderung mit Rechtskraft vom 08.03.2018 wurde die Errichtung des vorliegenden Betreuungszentrums mit Pflegeeinrichtung, Tagespflege und Wohnungen auf den letzten freigebliebenen Flächen im Nordosten des Gebiets Stockacker vorbereitet. Die von der 3. Änderung betroffenen Flächen sind Gegenstand auch des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Baugenehmigungsverfahren wurde die Notwendigkeit einer Neuaufstellung des Bebauungsplans erkannt. Um der

Komplexität der Planungsinhalte gerecht zu werden und auf Grundlage des präzisen vorliegenden Hochbauentwurfs, wird das Instrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans bevorzugt.

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird als **vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB** als **Bebauungsplan der Innenentwicklung im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB** aufgestellt. Da der Bebauungsplan der Nachverdichtung im ortsbaulichen Kontext dient, entspricht er den Zielen der Innenentwicklung.

Im vorliegenden Fall wird eine Grundfläche (Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO) von ca. 1.202 m² überbaut, was den Schwellenwert von 20.000 m² (vgl. § 13a BauGB) deutlich unterschreitet. Die sonstigen Anwendungsvoraussetzungen sind wie nachfolgend dargestellt erfüllt. Der Bebauungsplan steht ebenfalls nicht in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen der Innenentwicklung.

Zudem gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Ebenso wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Im vorliegenden Verfahren wird gemäß den Möglichkeiten des § 13a BauGB auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² ist auch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit wurde vom Institut für Ökosystemforschung aus Bad Krozingen überprüft und mögliche Verbotstatbestände konnten bereits vorab ausgeschlossen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus folgenden Unterlagen:

- Satzungen
- Planzeichnung
- Bebauungsvorschriften
- Begründung
- Umweltbeitrag
- Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung
- Fachtechnische Stellungnahme Verkehr
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich mit dem Durchführungsvertrag zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb der dort genannten Fristen.

Der Bebauungsplan soll als **qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 (1) BauGB** auch ohne die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen aufgestellt werden. Die Kommentierung zu § 30 BauGB stellt klar, dass die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen für eine Qualifizierung nach § 30 (1) BauGB entbehrlich ist, wenn das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet so klein ist, dass alle Grundstücke durch Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erschlossen werden und damit die Festsetzung von Verkehrsflächen für die Baureifmachung nicht erforderlich ist. Dieser Fall trifft für

den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Begegnungshaus“ zu, da das Plangebiet bereits über die Straße Stockacker erschlossen ist.

Verfahrensablauf

- 23.03.2021 Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Begegnungshaus“ gem. § 2 (1) BauGB.
- 08.06.2021 Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Begegnungshaus“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
- ___.__.____ bis Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
___.__.____
- Anschreiben Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
vom ___.__.____
mit Frist bis
___.__.____
- ___.__.____ Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Begegnungshaus“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Hochbauliches Konzept

Seit 2012 hat die Gemeinde Stegen gemeinsam mit dem Verein „Miteinander Stegen e.V.“ das Begegnungshaus entwickelt und geplant. Dieses soll zum einen die Bedürfnisse der älteren Bürgerinnen und Bürger im Hinblick auf Pflege und Betreuung abdecken und zum anderen dem Wunsch der ortsansässigen Bevölkerung nach Eigentums- und bezahlbaren Mietwohnungen nachkommen. Das entwickelte Raumkonzept sieht die Unterbringung einer Tagespflege, einer Pflegewohngemeinschaft, eines Netzwerksbüros, sonstiger Wohnungen und einer Tiefgarage auf den freigebliebenen Flächen im Nordosten des Gebiets Stockacker vor. Im Juni 2017 sprach sich die Mehrheit der Stegener Bevölkerung im Rahmen eines Bürgerentscheids für die Errichtung des Begegnungshauses aus.

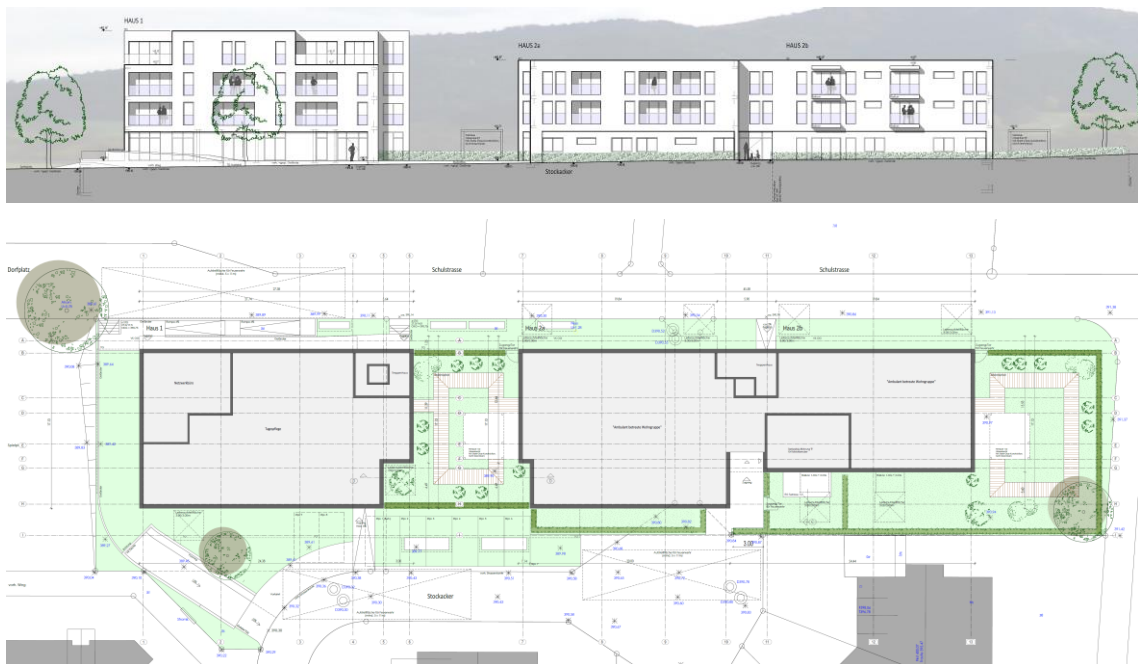
Auf der relativ schmalen, aber länglichen Grundstücksfläche sollen zwei Gebäude mit Nord-Süd-Ausrichtung platziert werden. Im gemeinsamen Untergeschoss sollen eine Tiefgarage, Kellerräume und sonstige technische Räume untergebracht werden. Die Gebäude sollen mit Flachdach gebaut werden, was eine gute Ausnutzung des Bauvolumens ermöglicht.

Das Gebäude im Westen ist kompakter und kann dank der größeren Abstände zu den nächstgelegenen Gebäuden im Süden viergeschossig gebaut werden. Die Einschnitte an den Gebäudeecken im vierten Geschoss bewirken, dass die Fassadenflächen weniger massiv in Erscheinung treten. Das Gebäude im Osten ist fast doppelt so lang und soll nur dreigeschossig gebaut werden. Die bereits bestehende Bebauung südlich davon wird auch dahingehend berücksichtigt, dass die südliche Fassade des neuen Gebäudekörpers einen Versprung aufweist, durch den ein größerer Abstand zur Be-

standsbebauung gesichert werden kann, was auch zu einer Untergliederung der Fassade führt.

Im Erdgeschoss befinden sich im westlichen Gebäude das Netzwerkbüro mit dem Zugang von Norden vom Dorfplatz und die Tagespflege mit dem Hauptzugang von Süden. Im östlichen Gebäude sind im Erdgeschoss eine ambulant betreute Wohngruppe sowie eine rollstuhlgerechte Wohnung untergebracht. Zwei Terrassen mit Erlebnispfad sollen zwischen den zwei Gebäuden bzw. auf der im Osten freigebliebenen Fläche entstehen und von den Pflegeeinrichtungen (Tagespflege, ambulant betreute Wohngruppe) in Anspruch genommen werden. Die Außenbereiche sind durch Hecken abgegrenzt.

Im 1. Obergeschoss sind in den beiden Häusern insgesamt 14 barrierefreie 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen geplant. Im 2. Obergeschoss der beiden Gebäude sowie im 3. Obergeschoss des westlichen Gebäudes sollen weitere 15 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen untergebracht werden. Die Mehrheit der Wohnungen wird über Loggien verfügen. Eine Ausnahme bilden die Wohnungen im 3. Obergeschoss des westlichen Gebäudes, für die Dachterrassen in den Gebäudeeinschnitten an den Gebäudeecken als Außenbereiche dienen sollen. Außerdem soll es an der südlichen Fassade des Hauses 2 im Bereich des Versprungs jeweils zwei Balkone im 1. und im 2. Obergeschoss geben.



Ansicht Süd und Grundriss Erdgeschoss (Quelle: Herlitzius & Hahlbrock Architekten, Stand: Februar 2021)

Durch das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann die Gemeinde gewährleisten, dass die ausgereiften Pläne auch entsprechend umgesetzt werden. Der Freiflächenplan und die Hochbaupläne ohne Innenraumaufteilung werden als sogenannter Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zum Bestandteil des Bebauungsplans, wodurch die städtebauliche Qualität der Bebauung an diesem Innenentwicklungsstandort bereits auf Ebene des Bebauungsplans konkret festgesetzt werden kann.

2.2 Erschließung / Stellplatzkonzept

Das Wohngebiet Stockacker ist direkt von der Landesstraße L127 erschlossen. Das bestehende Straßennetz im Gebiet besteht dabei aus einer Wohnstraße in einer Breite von ca. 7 m, die von der Landesstraße nach Osten verläuft. Durch ca. 5 m breite Wohnwege nach Norden und nach Süden sind die sonstigen Grundstücke im Stockacker erschlossen. Wendemöglichkeiten für Pkw und Lkw sind an mehreren Stellen vorhanden. Das Straßennetz im Stockacker ist gänzlich als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Durch Bauminseln und Parkplätze wird der lineare Charakter der einzelnen Straßenabschnitte unterbrochen.

Das Begegnungshaus soll durch das bestehende Straßennetz erschlossen werden und befindet sich am Ende des nordöstlichen Stiches an der dort bestehenden Wendepalette. Das Straßenflurstück wird zugunsten der neu geplanten Gebäude minimal reduziert. Die bestehende Wendepalette kann aber nach wie vor als solche genutzt werden.

Durch das Büro FICHTNER Water & Transportation aus Freiburg wurde im Rahmen einer fachtechnischen Stellungnahme eine Verkehrserzeugungsberechnung für das Begegnungshaus im Wohngebiet Stockacker durchgeführt. Die für den Planfall ermittelten Werte liegen deutlich unter den in dem aktuell geltenden Regelwerk für Wohnstraßen und Wohnwege festgesetzten Obergrenzen. Somit kann die mit der Realisierung des Begegnungshauses verbundene Erhöhung der Verkehrsmenge als verträglich eingestuft werden. Im Zusammenhang mit den Anforderungen an die beiden bestehenden Querschnittstypen (Wohnstraße und Wohnweg) wurden auch die bestehenden Straßenbreiten und –querschnitte im Stockacker untersucht, mit dem Ergebnis, dass die Straßenbreiten auch weiterhin ausreichend sind und dass die einzelnen Straßenabschnitte nach wie vor als Wohnstraßen oder Wohnwege genutzt werden können. Der Charakter des Wohngebiets als verkehrsberuhigter Bereich bleibt somit bewahrt. Die fachtechnische Stellungnahme wird dem Bebauungsplan angehängt.

Die notwendigen Stellplätze für die geplanten Nutzungen des Betreuungszentrums sollen zum größten Teil in der Tiefgarage untergebracht werden. Diese wird von Südwesten aus über die bestehende Straßenabrundung des Wohnweges erschlossen. Somit können 27 Stellplätze, davon 4 Stellplätze, die für Menschen mit Behinderung dimensioniert sind, untergebracht werden. Auch Fahrradabstellmöglichkeiten sind im Untergeschoss geplant. Für Besucher können Fahrradstellplätze im Rahmen der Außenanlagenplanung auf dem Grundstück untergebracht werden.

Die Haupteingänge zur Tagespflege und zur ambulant betreuten Wohngruppe sind auf der südlichen Seite platziert. Davor sollen im südlichen Bereich des Grundstücks 9 Besucherstellplätze (davon eins für Menschen mit Behinderung) untergebracht werden. Die Hauseingänge zu den Wohnungen in den Obergeschossen sowie der Zugang zum Netzwerkbüro befinden sich auf der nördlichen Seite der zwei Gebäude in direkter Nachbarschaft zum Dorfplatz.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Auf eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach der BauNVO wurde im vorliegenden Fall verzichtet, da es sich durch den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) bereits um ein konkretes Vorhaben handelt, das keine allgemeine Nutzungsfestsetzung benötigt. Der Bereich wird als Fläche „Betreuungszentrum mit 30 Wohnungen, Tagespflege, ambulant betreuter Wohngruppe und Netzwerkbüro“ festgesetzt. Außer

den 30 Wohnungen und den Räumen für Tagespflege, für eine ambulant betreute Wohngruppe und für das Netzwerkbüro sind auch die erforderlichen Nebenanlagen, die diesen Nutzungen dienen, ebenfalls zulässig. Zur Realisierung der erforderlichen Stellplätze werden im Plangebiet Kfz-Stellplätze, eine Tiefgarage und Fahrradstellplätze zugelassen.

Mit der Aufzählung sind alle im Vorhaben- und Erschließungsplan geplanten Nutzungen abgedeckt. Durch diese Vorgehensweise kann somit bereits im Rechtsplan eine konkrete Festsetzung des Vorhabens sichergestellt werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den auf das Vorhaben abgestimmten Einzelbaufenstern, der festgesetzten Grundfläche (GR), der maximalen Gebäudehöhe (GH) und der maximalen Zahl der Vollgeschosse (Z), wird das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet eindeutig definiert.

Als zulässige Grundfläche (GR) wird eine Fläche von insgesamt 1.203 m² festgesetzt, wodurch die vorliegende Planung des Vorhabenträgers innerhalb von zwei Baufenstern gesichert wird. Hierdurch wird eine Grundflächenzahl von ca. 0,49 erreicht. Die festgesetzte Grundfläche, die lediglich die Hauptbaukörper abbildet, darf zur Unterbringung der erforderlichen Tiefgarage und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 (ca. 2.202 m²) überschritten werden. Durch die Festsetzung von drei und vier Vollgeschossen in den zwei Baufenstern wird eine Geschossflächenzahl von ca. 1,5 erreicht. Somit wären die in der BauNVO festgelegten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete – nämlich GRZ 0,4 und GFZ 1,2 – überschritten. Im vorliegenden Bebauungsplan wird aber kein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, obwohl es sich beim Betreuungszentrum mit 30 Wohnungen, Tagespflege, ambulant betreuter Wohngruppe und Netzwerkbüro um eine wohngebietsähnliche Nutzung handelt.

Der Standort in der Stegener Ortsmitte und die bestehenden Freiflächen im Norden (Dorfplatz und Sportplatz östlich der Kageneckhalle) und Osten (landwirtschaftliche Flächen) sorgen für einen Ausgleich der höheren Dichte des Vorhabens. Auf die Nachbarschaftsbebauung im Süden soll baulich durch einen Rücksprung an der südlichen Fassade des östlichen Gebäudes Rücksicht genommen werden. Durch den hohen Versiegelungsgrad gehen am Standort die Bodenfunktionen zwar verloren, es werden aber entsprechende Minimierungsmaßnahmen festgesetzt. Darunter eine Dachbegrünung auf mindestens 70% der Dachflächen, mindestens 2 Baumpflanzungen und zusätzliche Strauchpflanzungen. Die Tiefgarage wird durch eine Substratauflage von mindestens 30 cm ebenfalls begrünt. Somit sind auf der einen Seite gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit ausreichender Besonnung, Belichtung und Belüftung sowohl für die Neubauten als auch für die bestehenden Gebäude in der direkten Nachbarschaft gewährleistet. Auf der anderen Seite können nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch grünordnerische Maßnahmen vermieden werden.

In Hinblick auf die positiven Wirkungen der Planung (Schaffung dringend benötigten Wohnraums, Vermeidung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, Ausnutzung bereits bestehender Infrastrukturen) nimmt die Gemeinde den Grad der Flächenversiegelung in Kauf. Dies ist auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und trägt zu einer effizienten Ausnutzung der knappen Bauflächenressourcen der Gemeinde bei. Die Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,9 ermöglicht die gewünschte Nachverdichtung unter Berücksichtigung der benötigten Stellplätze am Standort.

Das Instrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird an diesem sensiblen Standort bevorzugt, weil dadurch sichergestellt werden kann, dass die Planung unter Berücksichtigung der oben genannten Belange erfolgt.

Zur Abbildung der Höhenstaffelung der Gebäude werden die Baufenster entsprechend der Vorhabenplanung in Bereichen mit jeweils unterschiedlichen Höhen- und Geschos-sigkeitsfestsetzungen unterteilt. Diese orientieren sich an der vorgelegten Planung und finden sich so auch im beiliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wieder: Das westliche Gebäude viergeschossig mit Einschnitten im vierten Geschoss an den Gebäudeecken, das östliche Gebäude dreigeschossig mit Terrassen und Balkonen auf der Südseite sowie zwei Terrassen im Erdgeschoss nach Westen und nach Osten.

Die Gebäudehöhen werden in Meter über Normalnull bis zum höchsten Punkt der Dachoberkante des jeweiligen Gebäudes gemessen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der festgesetzten Gebäudehöhen sind die bestehenden Straßenhöhen in der Planzeichnung eingetragen.

Erforderliche technische Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen) dürfen die Gebäudehöhe auf maximal 10% der Dachfläche um 1,0 m überschreiten. Um die Sonnenenergiegewinnung zu fördern, wird festgesetzt, dass Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, die realisierte Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m überschreiten dürfen, wenn sie von der äußersten Dachkante mindestens 1,5 m versetzt sind. Dadurch wird auch die ortsbauliche Wirkung dieser Anlagen eingeschränkt.

3.3 Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen / Nebenanlagen

Oberirdische Kfz-Stellplätze werden in einer Stellplatzzone (ST) entlang der südlichen Grundstücksgrenze sowie im Baufenster zugelassen, um oberirdische Besucherstellplätze zu ermöglichen. Dadurch werden die Stellplätze an der Erschließungsstraße angeordnet. Dabei ist der Zugang zum westlichen Haus entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan von Stellplätzen freizuhalten. Die sonstigen Kfz-Stellplätze werden in der geplanten Tiefgarage untergebracht. Diese unterbaut den westlichen Teil des Baugebiets.

Oberirdische Garagen und Carports hingegen sind nicht zulässig, da diese hochbaulich in Erscheinung treten und einer ansprechenden Gestaltung der ohnehin knappen Freiflächen entgegenstünden.

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen sind aus den oben genannten Gründen ab einem Bruttorauminhalt von 25 m³ nur im Baufenster zulässig. Hierdurch wird sichergestellt, dass größere hochbauliche Anlagen konzentriert und in direkter Nähe zu den Hauptbaukörpern errichtet werden. Kleinere hochbauliche Nebenanlagen bis 25 m³ sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, um auch hier eine gewisse Flexibilität sicherzustellen, da davon ausgegangen wird, dass bis zu dieser Größe nur eine geringe ortsbauliche Wirkung entfaltet wird. Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets dienen (z. B. Gas, Elektrizität, Wärme, Wasser), sollen im gesamten Plangebiet zulässig sein.

3.4 Leitungsrecht

Wegen der bestehenden Regenwasser- und Schmutzwasserleitung wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ein Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger festgesetzt.

3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Anpflanzungen

Zur Minimierung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden mehrere Festsetzungen formuliert. Unter anderem sollen kupfer-, zink- und bleigedekte Dächer und Fassaden im Plangebiet nur zulässig sein, wenn diese dauerhaft korrosionsresistent beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Dadurch ist sichergestellt, dass keine grundwasser- oder bodenschädlichen Stoffe im Plangebiet freigesetzt werden.

Um schädliche Auswirkungen der Außenbeleuchtung auf Insekten und Fledermäuse zu verhindern, wird festgesetzt, dass die Leuchtmittel entsprechend ausgestaltet sein müssen. Unter anderem Lichtfarbe und Spektralbereich. Zusätzlich müssen die Leuchten staubdicht ausgebildet und dürfen nur so ausgerichtet werden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlungen sind deshalb ebenfalls nicht zulässig.

Auch wenn eine großflächige Versickerung im Plangebiet aufgrund des Versiegelungsgrades nicht möglich ist, soll das anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich soweit wie möglich an Ort und Stelle zurückgehalten werden. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass oberirdische Kfz-Stellplätze nur mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden dürfen. Aus denselben Gründen wird auf der Tiefgaragendecke außerhalb der Hauptgebäude eine intensive Begrünung mit einer Substrathöhe von mindestens 30 cm (in den Bereichen mit Baumpflanzungen – maximal zu erwartender Kronendurchmesser plus 1,5 m – ist eine Substrathöhe von mindestens 80 cm vorzusehen) und für flache bzw. flachgeneigte Dächer eine Dachbegrünung mit einer Substrathöhe von 10 cm festgesetzt. Hierdurch kann eine gute Regenwasserrückhaltung, Bepflanzung und auch Gestaltung der weitestgehend versiegelten Flächen gesichert werden.

Zur Sicherung einer guten Durchgrünung des Plangebiets mit Gehölzen werden auch entsprechende Anpflanzungen geregelt. Im Südwesten und Südosten des Geltungsbereichs ist jeweils ein Baum zu pflanzen. Neben den Baumpflanzungen werden auch Strauchpflanzungen (mindestens 15 Sträucher) vorgesehen. Hierdurch können die Randbereiche zu den angrenzenden privaten Grundstücken bepflanzt oder Außenwohnbereiche abgegrenzt und geschützt werden. Die jeweiligen Arten sollen offengehalten werden, da eine Beschränkung der Auswahl aus ökologischer Sicht im innerörtlichen Bereich nicht unbedingt erforderlich ist.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer

In der direkten Umgebung des Plangebiets herrscht eine homogene Dachlandschaft vor, bestehend aus steil geneigten Dächern (hauptsächlich Satteldächer). Die festgesetzte Dachform und Dachneigung richtet sich im vorliegenden Fall nach der im VEP vorgesehenen Dachgestaltung und setzt flache bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 5° fest. Durch diese geringe Dachneigung kann in der Höhe nicht nur eine gute Ausnutzung der Wohnflächen erfolgen, sondern durch eine Dachbegrünung auch ein wertvoller ökologischer Beitrag geleistet werden (s. Kapitel 3.5). Durch diese kann ein wichtiger Beitrag für das Lokalklima und zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser geleistet werden. Mithilfe einer 3D-Studie wurde das Verhältnis zur umgebenden Bebauung untersucht. Dank der Nähe zur Dorfmitte sowie der nördlich befindenden Freifläche wird ein Flachdach an dieser Stelle auch im Hinblick auf die sonstigen baulichen Vorteile als vertretbar angesehen.

Die Nutzung zur Gewinnung von Solarenergie wird auf die Dachflächen der Hauptgebäude beschränkt, da dadurch eine Wahrnehmung bzw. eine Einsicht auf die Dachflächen aus dem Straßenraum heraus und eine negative ortsbauliche Wirkung hierdurch verhindert werden können. Die Anlagen sind nur dann zulässig, wenn blendfreies Material genutzt wird.

4.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Zur Sicherung von attraktiven Gartenflächen im Plangebiet wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen sind.

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze müssen dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und öffentlich zugänglichen Flächen abgeschirmt und gegen direkte Sonneneinstrahlung geschützt werden. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume). Dadurch kann einer negativen Beeinträchtigung der öffentlichen Straßenräume durch solche Nebenflächen verhindert werden.

4.3 Einfriedungen

Einfriedungen werden, bezogen auf die Straßenoberkante, auf maximal 1,50 m begrenzt, um bei den Wohnungen in den Erdgeschossen die Privatsphäre zu gewährleisten, ohne dabei Einbußen bei der gestalterischen Wirkung im öffentlichen Straßenraum auszulösen. Ab einer Höhe von mehr als 0,8 m ist ein Abstand zum Straßenraum von mindestens 0,5 m einzuhalten, wodurch auch der Verkehrssicherheit Rechnung getragen wird.

Maschendraht und Drahtzäune sind aus gestalterischen Gründen nur mit einer Heckenhinterpflanzung und/oder Berankung zulässig. Stacheldraht wird ausgeschlossen, da es sich hierbei um ein wohngebiets- und ortsuntypisches Material handelt.

4.4 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen bzw. Parabolanlagen zu verhindern, sind diese an einem Standort am Gebäude zu konzentrieren.

4.5 Stellplatzverpflichtung

Aufgrund der günstigen Lage in der Ortsmitte sowie aufgrund der Tatsache, dass Senioren die Zielgruppe für einen großen Teil der geplanten Wohnungen sind, soll ein Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätze pro Wohnung angesetzt werden, anders als in der aktuell geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Stegen (mit Rechtskraft vom 11.06.1996), die 1,5 Stellplätze pro Wohnung vorschreibt.

5 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich der Gemeinde Stegen und ist dementsprechend bereits gut erschlossen. Der Anschluss an das bestehende Leitungsnetz ist damit weitgehend sichergestellt, ein Ausbau der Infrastruktur ist nicht erforderlich. Die Löschwasserversorgung kann über bestehende Hydranten sichergestellt werden.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem über die bestehenden Leitungen. Eine Versickerung des Niederschlagwassers ist aufgrund der Ausnutzung des Grundstücks nicht möglich. Die erforderlichen Abstände zum Gebäude und die nötigen Flächen sind

nicht vorhanden. Um eine gedrosselte Abgabe in den kommunalen Regenwasserkanal zu gewährleisten, wird ein Retentionsschacht vorgesehen.

6 UMWELTBELANGE / ARTENSCHUTZ

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die Belange des Artenschutzes und Umweltbelange zu ermitteln, darzustellen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs zu ergreifen und in die Abwägung einzustellen. Diese Belange werden in einem gesonderten Umweltbeitrag und einer artenschutzrechtlichen Untersuchung behandelt, die den Unterlagen als Teil der Begründung beiliegen. Der Umweltbeitrag wurde durch das Büro Freiraum- und Landschafts-Architektur, Dipl.-Ing. (FH) Ralf Wermuth aus Eschbach, die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung vom Institut für Ökosystemforschung aus Bad Krozingen erstellt.

7 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Baugebiet Betreuungszentrum / Geltungsbereich ca. 2.447 m²

Stegen, den

fsp.stadtplanung

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

Fränzi Kleeb
Bürgermeisterin

Planverfasser