

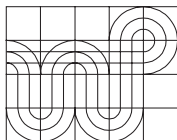
Gemeinde Staig  
Alb-Donau-Kreis

BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 ABS. 8 BAUGB

ZUM  
BEBAUUNGSPLAN  
„ORTSZENTRUM STAIG – 1. ÄNDERUNG“  
UND ZU DEN  
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

– STAND 18.10.2021 –

Bearbeitung:



**WICK + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB  
Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart  
[www.wick-partner.de](http://www.wick-partner.de)  
[info@wick-partner.de](mailto:info@wick-partner.de)

<b>1.</b>	<b>Anlass, Ziele und Zwecke sowie Erforderlichkeit der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Lage, Umfang und Topografie des Plangebiets, Geltungsbereich</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Rechtsverfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planaussagen / Planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>4</b>
4.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan).....	4
4.2	Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan).....	4
<b>5.</b>	<b>Städtebauliche Situation und Änderungsziele</b> .....	<b>4</b>
<b>6.</b>	<b>Altlasten, Immissionen oder schädliche Einwirkungen</b> .....	<b>5</b>
<b>7.</b>	<b>Belange des Umweltschutzes</b> .....	<b>5</b>
7.1	Umweltbericht / Umweltauswirkungen .....	5
7.2	Ermittlung der Planauswirkungen .....	6
7.3	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter.....	6
7.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.....	7
7.5	Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG .....	8
<b>8.</b>	<b>Bebauungsplankonzept und Erschließung</b> .....	<b>8</b>
<b>9.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 9 BauGB)</b> .....	<b>9</b>
9.1	Maß der baulichen Nutzung .....	9
9.2	Bauweise .....	9
9.3	Überbaubare Grundstücksflächen .....	9
9.4	Flächen für den Gemeinbedarf .....	9
9.5	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.....	10
9.6	Grünflächen.....	10
9.7	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung .....	10
<b>10.</b>	<b>Begründung der Örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplans (§ 74 LBO) .....</b>	<b>10</b>

## 1. Anlass, Ziele und Zwecke sowie Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeinde Staig plant zur Verbesserung und Ausbau und damit zur Sicherung einer zeitgemäßen Kinderbetreuung in der Gemeinde eine neue Kindertagesstätte zu errichten.

Als Gemeindeentwicklungsziel möchte die Gemeinde Rahmenbedingungen schaffen, die allen Kindern und Jugendlichen eine zukunftssichere Entwicklung in der Gemeinde Staig ermöglicht. Hierzu gehört der qualitätsorientierte und bedarfsgerechte Ausbau der Kinderbetreuungsmöglichkeiten mit dem Ziel, den Lebensumständen junger Familien, insbesondere der Förderung nach einer besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf, gerecht zu werden.

Das Plangebiet im Dorfkernbereich im Ortsteil Staig liegt an der verkehrsberuhigten Hauptstraße. Die geplante Kindertagesstätte kann somit die dort vorhandenen gemeindlichen Einrichtungen und Betreuungsangebote in zentraler Lage gut erreichbar ergänzen.

Das Flurstück Nr. 13 und Teilflurstück Nr. 14, auf dem der Neubau der Kindertagesstätte vorgesehen ist, unterliegen den Regelungen des Bebauungsplans „Ortszentrum Staig“, der im Jahr 1991 rechtskräftig wurde. Die dortigen Festsetzungen lassen die gemeindlichen Entwicklungsziele im Sinne eines neuen Gemeinbedarfsstandorts sowie die bauliche Umsetzung einer angemessenen Innenentwicklungsmaßnahme nicht zu. Das zukünftige Vorhaben widerspricht zudem in Teilen den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans und erfordert eine Anpassung.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer neuen Kindertagesstätte unter Abwägung verschiedener Belange zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung geschaffen werden.

## 2. Lage, Umfang und Topografie des Plangebiets, Geltungsbereich

Der Geltungsbereich „1. Änderung“, Kindertagesstätte, umfasst die (Teil-) Flurstücke Nr. 3\*, 13, 14\* sowie 15/2\* und umfasst damit den zur Vorhabenrealisierung notwendigen räumlichen Umgriff. Der Geltungsbereich grenzt nach Nordwesten an die Flächen der Hauptstraße, über die eine ausreichende Erschließung gewährleistet wird. Nach Süden grenzt der Geltungsbereich an den Böschungsbereich der Landstraße L1261.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von weniger als 0,2 ha. Maßgebend ist der räumliche Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung dargestellt ist.

Das Plangebiet fällt von der Hauptstraße in den derzeitigen Gartenbereich ab. Dieser Gartenbereich liegt zudem topografisch unterhalb des Höhenniveaus der Landstraße zu der hierdurch eine kleine Böschung ausgebildet ist.

## 3. Rechtsverfahren

Das Verfahren zum Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt.

Der Bebauungsplan liegt im Siedlungsbereich und ist bereits durch den Bebauungsplan „Ortszentrum Staig“ überplant. Im Sinne der Innenentwicklung soll dieser Bereich als Standort für eine Kindertagesstätte maßvoll nachverdichtet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient einer geordneten Entwicklung dieser Flächen.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die weiteren Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient und

- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen,
- keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden kann,
- die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt wird,
- die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt wird,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- vom Umweltbericht nach § 2a,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird und
- § 4c (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.

#### **4. Übergeordnete Planaussagen / Planungsrechtliche Situation**

##### **4.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt für den Plangeltungsbereich gemischte Baufläche im Bestand dar. Der Bebauungsplan kann, obwohl er von den Darstellungen des FNPs abweicht, im beschleunigten Verfahren auch geändert werden, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Die Sicherung eines Gemeinbedarfsstandorts in der Ortsmitte entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

##### **4.2 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)**

Im Bebauungsplan ist der Planteil, der nun mit der Planaufstellung überplant wird, überwiegend als Mischgebiet MI mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 GRZ festgesetzt. Der südwestliche Planbereich ist als Grünfläche festgesetzt. Die Plangebietsfestsetzungen sind nach Süden zur Landstraße mit Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind, festgesetzt.

#### **5. Städtebauliche Situation und Änderungsziele**

Das zu überplanende Areal befindet sich am Südrand des historischen Ortsbereichs, der laut Urkarte mit Gebäuden entlang der heutigen Kirchstraße nach Süden reicht. Entlang der Kirchstraße befinden sich unterschiedliche Versorgungsangebote. Im westlichen Bereich entlang der Hauptstraße sind gemeindliche Einrichtungen (VHS, Musikschule, Grundschule) angeordnet.

Im nördlichen Ortszentrumsbereich Richtung Harthauser Straße ist teilweise im Sinne des historischen Siedlungsbereichs eine ehemals landwirtschaftliche Bebauungsstruktur ablesbar.

Mit der Bebauungsplanaufstellung „Innenbereich IV - Ortsmitte Staig“ überplant die Gemeinde Teile dieses Ortszentrumsbereichs beidseits der Harthauser Straße.

Die Siedlungsstruktur wird dominant durch die ehemalige Pfarrkirche überragt. Der neugotische Kirchenbau der Marienkirche stellt ein Kulturdenkmal gem. § 28 DSchG dar und prägt die Ortsansicht von Südwesten über das Plangebiet hinweg.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Planänderungsbereichs selbst liegt am südlichen Ende der Hauptstraße und ist heute mit einem Gebäude, das als Clubhaus sowie als Geschäftsstelle des BUND Ortsgruppe Staig genutzt wird, besetzt. Die Nutzungen werden an einen neuen Standort verlagert.

Der Standort eignet sich aufgrund der zentralen Lage, der Anbindung aus der Ortsmitte über den verkehrsberuhigten Bereich und die Grundstücks- / Plangebietsgröße für die geplante Nutzung einer Kindertagesstätte. Mit dieser Gemeinbedarfsnutzung ist das Grundstück zukünftig im Gemeindeleben intensiver genutzt und kann die Betreuungssituation verbessern. Als Beitrag zur Stärkung der sozialen Gemeindeinfrastruktur stellt das Entwicklungsziel eine sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung dar.

Unter Ausnutzung der Geländesituation ist ein zweigeschossiger Baukörper vorgesehen, der zur Hauptstraße, wie heute, eingeschossig in Erscheinung tritt. Das zweite Geschoss bildet ein Gartengeschoss mit entsprechendem Zugang zu den Freianlagen der Kindertagesstätte. Die innere Struktur des Gebäudes definiert geschossweise Nutzungseinheiten aus Gruppen-, Kleingruppen- und dienenden Räumen, die wiederum über eine großzügige und flexibel nutzbare Spiel- und Erschließungsfläche verbunden sind. Aus diesem funktional-typologischen Ansatz ergibt sich die notwendige Gebäudegrundfläche des Gebäudes auf dem Grundstück.

In der Konsequenz folgt aus dem architektonischen Gebäudeansatz das Maß der baulichen Nutzung bezüglich der zu überbauenden Grundstücksfläche und der damit festzusetzenden Grundflächenzahl.

Baugestalterisch legt die gewählte Gebäudetypologie die Ausbildung eines Flachdachs nahe. Trotz der Gebäudetiefe bleibt das Gebäude damit in seiner Höhenentwicklung untergeordnet und fügt sich in den städtebaulichen Kontext der Ortszufahrt von Süden ein. Der Blick auf die Marienkirche bleibt unverstellt, die Baumgruppen an der Aufweitung der Hauptstraße in Verbindung zur Kirchstraße, am Dorfplatz und des heutigen Kindergartens (Flst-Nr. 14) bleiben weiterhin die grüne Kulisse des Umfelds des Baudenkmals.

## **6. Altlasten, Immissionen oder schädliche Einwirkungen**

Altlasten und sonstige schädliche Einwirkungen sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt.

Das Ortszentrum wird zwar teilweise noch durch landwirtschaftliche Anwesen geprägt, landwirtschaftliche Nutzungen oder Bestandsrechte mit Immissionswirkung auf das Plangebiet, z. B. durch landwirtschaftliche Tierhaltung, bestehen jedoch nicht mehr.

Das Plangebiet liegt teilweise im Immissionsbereich der Landstraße L 1261. Hier ist mit Schalleinwirkungen zu rechnen.

## **7. Belange des Umweltschutzes**

### **7.1 Umweltbericht / Umweltauswirkungen**

Nach § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB entfällt für eine Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung im beschleunigten Verfahren die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von NATURA 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen

nicht. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es besteht damit keine Ausgleichserfordernis.

## 7.2 Ermittlung der Planauswirkungen

Unberührt bleibt, dass bei der Abwägung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen Bereich, welcher derzeit von einem eingeschossigen Gebäude und Gartenflächen geprägt ist. Angrenzend befindet sich ein bestehender Kindergarten mit Freibereich.

Durch die Planung ist mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Die Planaufstellung dient der Innenentwicklung, der Sicherung des gemeindlichen Betreuungsangebots und wirkt damit vielmehr einer weiteren Zersiedelung im Außenbereich entgegen.

## 7.3 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter

Boden / Fläche	
Bestand	Aufgrund der innerörtlichen Lage liegen keine Bodenschätzungsdaten auf Grundlage des ALK/ALB vor. Die natürlichen Bodenfunktionen auf den unbebauten Flächen werden pauschal mit geringer Wertigkeit eingestuft. Auf den bereits überbauten und versiegelten Flächen sind Bodenfunktionen erloschen. Altlasten sind nicht bekannt. Es handelt sich um einen innerörtlichen Siedlungsbereich, der durch ein Gebäude bereits genutzt ist. Die Wiedernutzung und Intensivierung durch Nachverdichtung ist ein wesentliches Ziel der Innenentwicklung.
Bewertung	Im Hinblick auf das Schutzgut Boden/Fläche ist das Gebiet von <b>geringer Bedeutung</b> . Mit der Planung wird das Innentwicklungspotenzial genutzt. Damit können wertvollere Flächen im Außenbereich geschont werden. Unter Festsetzung einer GRZ wird eine Begrenzung der Überbauung und Versiegelung des Plangebiets mit maximal ca. 60 % begrenzt. Es ist <b>nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen</b> zu rechnen.
Wasser	
Bestand	Die Grundwasserneubildung ist innerhalb der vorliegenden hydrogeologischen Einheit gering. Oberflächengewässer und Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Für die Grundwasserneubildung besteht eine mittlere Wertigkeit.
Bewertung	Im Hinblick auf die Grundwasserneubildung und auf den Wasserhaushalt ist das Gebiet von <b>allgemeiner Bedeutung</b> . Auf zukünftig zusätzlich versiegelten Flächen führt das Vorhaben zu beschleunigtem Wasserabfluss. Die Sicherung von Grünflächen mindern den Versiegelungsgrad. Mit <b>erheblichen Beeinträchtigungen</b> ist <b>nicht</b> zu rechnen.
Klima / Luft	
Bestand	Das Gebiet ist dem Gartenstadt-Klimatotyp zuzuordnen. Die unbebauten Freiflächen und Gehölze bedingen kleinklimatische Ausgleichsfunktionen. Ein wesentlicher siedlungsrelevanter Bezug besteht aufgrund der Flächengröße nicht. Insbesondere entlang der Landstraße ist mit Stoffeinträgen aus dem Straßenverkehr zu rechnen.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzguts Klima/Luft ist das Gebiet von <b>geringer Bedeutung</b> . Die Überbauung bisher unversiegelter Flächen führt zu einem Anstieg der Grundbelastung (Minderung der lokalklimatischen Ausgleichsfunktionen und Aufheizung). Durch den motorisierten Verkehr ist mit Immissionen zu rechnen. <b>Erhebliche Beeinträchtigungen</b> sind aufgrund des Eingriffsumfangs jedoch <b>nicht</b> zu erwarten.
Arten / Biotope / Biologische Vielfalt	
Bestand	Beim Biotoptypenbestand handelt es sich neben dem Gebäude vorrangig um Gartenflächen mit mehreren mittelalten Gehölzen von insgesamt mittlerer Wertigkeit. Auf Grundlage

	des bestehenden Planungsrechts sind Eingriffe zulässig. Die Fläche liegt außerhalb eines Biotopverbundkorridors. Die biologische Vielfalt ist von geringer Bedeutung.
Bewertung	Im Hinblick auf das Schutzgut ist das Gebiet von <b>geringer Bedeutung</b> . Durch das Vorhaben werden teilweise Gartenflächen überbaut, was mit einem Verlust von Lebensräumen einhergeht. Artenschutzrechtliche Belange können nicht vollständig ausgeschlossen werden und sind bei tatsächlichen Eingriffen (Abbruch Gebäude, Gehölzrodung und Baufeldfreimachung) im Rahmen der Umsetzungsplanung abzuarbeiten. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) ist <b>nicht von erheblichen Beeinträchtigungen</b> auszugehen.
<b>Landschaftsbild / Erholung</b>	
Bestand	Es handelt sich um eine innerörtliche Baufläche am Ortseingang von der Landesstraße mit Blickbeziehung zur denkmalgeschützten ehemaligen Pfarrkirche (Marienkirche) nördlich des Plangebiets. Im Umfeld des Plangebiets trägt die Hauptstraße als verkehrsberuhigter Bereich zur Aufenthaltsqualität bei. Südlich des Geltungsbereichs südlich der Landesstraße grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Staig“, Schutzgebietsnummer 4.25.115, an.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzguts Ortsbild-, Landschaftsbild / Erholung ist das Gebiet von <b>mittlerer Bedeutung</b> . Durch die Bebauung in einem angemessenen städtebaulichen Rahmen wird sich das Orts- und Landschaftsbild <b>nicht erheblich</b> verändern. Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung sichern eine städtebauliche Einfügung und führen auch im angrenzenden Wirkraum zu keinen Beeinträchtigungen.
<b>Mensch / Gesundheit</b>	
Bestand	Als Vorbelastung sind die Immissionen des Straßenverkehrs auf der südlich angrenzenden Landesstraße zu nennen.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzguts Mensch/Gesundheit ist das Gebiet von <b>geringer Bedeutung</b> . Als Gemeinbedarfsstandort selbst ist <b>nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen</b> zu rechnen.
<b>Kultur-/Sachgüter</b>	
Bestand	Am Ortseingang von der Landesstraße besteht Blickbeziehung zur denkmalgeschützten ehemaligen Pfarrkirche (Marienkirche) nördlich des Plangebiets. Der Bebauungsplan selbst befindet sich mit der nordöstlichen Spitze im archäologischen Prüffallgebiet „historischer Ortskern“. Da dieser Bereich bereits durch ein Bestandsgebäude baulich vorbelastet ist, ist nicht davon auszugehen, dass (noch) archäologische Relikte zutage treten. Bodenfunde können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzguts Kultur- und Sachgüter ist das Gebiet von <b>mittlerer Bedeutung</b> . <b>Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erkennen</b> .
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	
Bestand	Aufgrund der bestehenden Vorprägung und der geringen Bedeutung des Gebiets für den Naturhaushalt ist nicht von erheblichen Wechselwirkungen auszugehen.
Bewertung	Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist durch die Planung <b>nicht mit erheblichen Wechselwirkungen zu rechnen</b> .

#### 7.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Das Planungskonzept berücksichtigt sowohl städtebauliche als auch umweltbezogene Ziele, negative Auswirkungen zu vermeiden, bzw. so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot). Diese sind als Festsetzungen u.a. zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu Pflanzgeboten eingeflossen.

## 7.5 Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts sind Eingriffe zulässig. Die Bebauungsplanänderung führt zu keiner wesentlichen Erweiterung der Eingriffszulässigkeit. Bei tatsächlichen Eingriffen (Abbruch Gebäude, Gehölzrodung und Baufeldfreimachung) sind die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Umsetzungsplanung zu ermitteln. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände stehen der Bebauungsplanänderung jedoch nicht grundsätzlich entgegen.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen, wie einer Bauzeitenregelung und einer ökologischen Baubegleitung werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst.

## 8. Bebauungsplankonzept und Erschließung

### Bebauungsplankonzept

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Gemeinbedarfseinrichtung, hier Kindertagesstätte, geschaffen werden. Aus diesem Grund werden Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung –Kindertagesstätte– festgesetzt. Um eine städtebauliche Ordnung zu sichern und die Flächenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen, werden die überbaubaren Flächen sowie das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Die Bebauungsplankonzeption sieht den Erhalt der am südlichen Ende der Hauptstraße liegenden Grünfläche vor. Diese wird zum Zwecke der Freianlagennutzung der Kindertagesstätte als Grünfläche mit der Zweckbestimmung –Spielplatz Kindertagesstätte– festgesetzt.

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan „Ortszentrum Staig“ zum Erhalt festgesetzten Bäume werden entlang der Landstraße L 1261 weitgehend erhalten. Bäume die im Zuge des Planungskonzepts nicht erhalten werden können, werden 1:1 innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen und sollen als Ersatz neu gepflanzt werden.

Aufgrund der Lage entlang der Landstraße L 1261 wird eine anbaufreie Zone i.V.m. § 22 Straßengesetz festgesetzt. Bauliche Anlagen jeglicher Art, auch Spielgeräte bedürfen in diesem Bereich der ausdrücklichen Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Daher ist das Regierungspräsidium am Bauantragsverfahren zu beteiligen.

### Erschließung

Das Plangebiet und die geplante Nutzung ist über die Hauptstraße erschlossen. Vom verkehrsberuhigten Bereich der Ortsmitte kann eine sichere fußläufige Anbindung gewährleistet werden. Von der Landesstraße führt ein Gehweg nach Norden.

Notwendige Stellplätze für die zukünftige Nutzung können im Zusammenhang mit der Parkieranlage nordwestlich der Hauptstraße in geringer Entfernung angeordnet bzw. zugeteilt werden. Die Überbauung des Plangebiets bleibt damit für Gebäude und notwendige Erschließungswege sowie der Zweckbestimmung dienende Freianlagen vorbehalten.

Unmittelbare Zufahrten und Zugänge von der Landesstraße sind ausgeschlossen. Die Anforderung ist durch Festsetzung mit entsprechendem Planzeichen entlang der Landesstraße L 1261 bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan, der seit dem seit 01.03.1991 rechtskräftig ist, gesichert. Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst den Böschungsbereich des Straßenkörpers auf Flurstück-Nr. 5 nicht. Da dieser Bereich der rechtsgültigen Festsetzung mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ortszentrum“ somit nicht überplant wird, behält diese Festsetzung weiterhin Gültigkeit. Das Zufahrtsverbot entlang der L 1261 ist also bereits durch das



entsprechende Planzeichen im Bebauungsplan „Ortszentrum“ festgesetzt und gilt unverändert.

## **9. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 9 BauGB)**

### **9.1 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt und ist damit ausreichend für die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bestimmt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine angemessene, am städtebaulichen Umfeld orientierte Ausnutzung.

Zudem soll eine Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung dazu beitragen, einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

#### Grundflächenzahl

Den städtebaulichen Zielen einer ortstypischen Entwicklung einerseits und den vielfältigen Anforderungen an eine Gemeinbedarfsnutzungen andererseits wird die Grundflächenzahl von 0,6 als Höchstmaß festgesetzt. Somit wird zum einen die flächensparende Einbindung am Ort gewährleistet, aber auch eine angemessene Ausnutzung zugelassen. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl innerhalb einer Gemeinbedarfsfläche wird auch dem schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen, da die Versiegelung und Überbauung durch diese Festsetzung begrenzt wird.

#### Geschossflächenzahl

Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 1,2 ermöglicht eine angemessene Grundstücksausnutzung und soll ein maßstäbliches Einfügen in der Ortsstruktur sicherstellen, und sogleich den Anforderungen an die Gemeinbedarfsnutzung gerecht werden. Eine Erhöhung gegenüber der Festsetzung im rechtsgültigen Bebauungsplan trägt zur flächensparenden Umsetzung bei.

#### Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse gewährleistet eine angemessene Höhenentwicklung mit einer ortstypischen Gebäudekubatur. Durch die eingeschossige Wirkung zur Hauptstraße hin und der vorgesehenen Höherentwicklung des Gebäudes fügt sich dieses verträglich in das Orts- und Landschaftsbild ein.

### **9.2 Bauweise**

Die Festsetzung einer offenen Bauweise entspricht der ortstypischen Bauweise und gewährleistet den solitären Baukörper.

### **9.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Um eine städtebauliche Ordnung sicherzustellen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Somit wird die Lage der baulichen Anlagen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf räumlich eindeutig definiert und die anbaufreie Zone zur Landesstraße L1261 gesichert.

Es werden Überschreitungen mit Gebäudeteilen und durch Terrassenflächen bis zu einer maximalen Flächengröße, bzw. Rauminhalt ausnahmsweise zugelassen, um den Anforderungen der Gemeinbedarfseinrichtung, hier -Kindertagesstätte- gerecht zu werden. Gleichzeitig wird mit dieser Festsetzung die Flächenversiegelung reglementiert.

### **9.4 Flächen für den Gemeinbedarf**

Zur Sicherung einer Verbesserung des Kinderbetreuungsangebots wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung –Kindertagesstätte– festgesetzt. Damit kann sichergestellt werden, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein örtliches Betreuungs-

angebot im Ortszentrum von Staig geschaffen werden. Mit der Festsetzung einer Zweckbestimmung wird eine zielgerichtete Gemeinbedarfsentwicklung gesichert.

#### **9.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

Die Festsetzung, dass Flächen von der Bebauung freizuhalten sind, richtet sich nach den Anforderungen des § 22 Straßengesetz. Dieses besagt, dass außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, Hochbauten jeder Art, die längs der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 Meter liegen, nicht errichtet werden dürfen. In Abstimmung mit den zuständigen Behörden, kann dieser Abstand auf 13,5 m reduziert werden.

Im Einmündungsbereich der Hauptstraße zur Landesstraße sind Sichtfelder von Bebauung freizuhalten. Eine Überprüfung ergibt, dass notwendige Sichtfelder nicht im Geltungsbereich zu liegen kommen und damit nicht zusätzlich festzusetzen sind.

Der Bebauungsplan lässt begrenzt Gebäudeteile sowie bauliche Anlagen / Spielgeräte innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche zu. Die Anforderungen sind mit dem Straßenbaulastträger der Landesstraße 1261 im Weiteren abzustimmen.

#### **9.6 Grünflächen**

Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung –Spielplatz Kindertagesstätte– dient als Freibereich im Zusammenhang mit der Kindertagesstättenutzung. Zudem dient diese Festsetzung der Sicherung des Freibereichs als grüne Ortseinfahrt sowie der städtebaulichen Einbindung der Ortsansicht am südlichen Ende der Ortsmitte.

#### **9.7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung**

Der rechtsgültige Bebauungsplan „Ortszentrum Staig“ von 1991 setzt für den Planbereich 6 Bäume zum Erhalt fest. Mit der Bebauungsplanänderung werden 3 Bäume weiterhin als Pflanzbindung gesichert - 3 weitere Bäume können aufgrund des Vorhabens nicht erhalten werden. Mit der Festsetzung eines Pflanzgebots wird für diese abgängigen Bäume eine Kompensation im Verhältnis 1:1 geschaffen.

Die Festsetzungen zu Pflanzbindungen und –geboten dienen außerdem der Eingrünung des Gebiets von der Landesstraße L 1261 bzw. von der Hauptstraße aus betrachtet.

### **10. Begründung der Örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplans (§ 74 LBO)**

#### **10.1 Äußere Gestaltung**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer städtebaulich-gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Plangebiets sowie umweltschützenden Belangen.

##### **Dachaufbauten**

Um die Einfügung baulicher Vorhaben aus städtebaulich-gestalterischen Gesichtspunkten in Randlage des Ortszentrum zu gewährleisten und zugleich die Gewinnung regenerativer Energien zu ermöglichen, werden Anlagen zur solaren Energie zugelassen – die Dachaufbauten werden jedoch in ihrer Aufbauhöhe begrenzt.

##### **Dachbegrünung**

Die Begrünung von Flachdächern oder Flachdachbereichen ist städtebaulich sowie gestalterisch gewollt, um eine Einbindung in die umgebenden landschaftlichen und städtebaulichen Strukturen zu sichern. Die Dachbegrünung kann zudem zur Verbesserung des Stadtklimas

beitragen und zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet führen.

Zur Sicherung einer regenerativen Energiegewinnung wird der Nutzung mit Solarenergieanlagen Vorrang eingeräumt. Unter Flächen mit Solarenergieanlagen ist die Dachbegrünung nicht verpflichtend.