Begründung **Entwurf**

Bebauungsplan „Saunfeld III, 2. Änderung“

Gemeinde Staig, Gemarkungen Staig und Steinberg, Alb-Donau-Kreis

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Staig mit den sechs Teilorten (Altheim, Essendorf, Harthausen, Staig, Steinberg und Weinstetten) liegt im Alb-Donau-Kreis.
Die Fläche der Gemeinde Staig mit den sechs Teilorten umfasst 17,74 km².
Die Einwohnerzahl von Staig beträgt 3.312 Einwohner (Stand 03/2023, Quelle Statistisches Landesamt Baden-Württemberg).

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Saunfeld III, 2. Änderung“, Gemeinde Staig, Gemarkungen Staig und Steinberg, sollen die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes „Saunfeld III“, in Kraft getreten am 12.12.1997, mit Änderung des Bebauungsplanes, in Kraft getreten am 14.07.2000, an die vorliegende städtebauliche Situation angepasst werden.

Um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, ist eine Änderung der auf die Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnenden Anlagen erforderlich. Im Gegensatz zum ursprünglichen Bebauungsplan sind nun u. a. Garagen und Stellplätze inkl. Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, auf die Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen. Mit einer Neuregelung der Stellplatzverpflichtung (Vereinheitlichung auf 2 Stellplätze für sämtliche Wohneinheiten – Ausnahme Wohneinheit kleiner als 70 m²) wird zum einen die bisherige Regelung klargestellt und zum anderen der erhöhte Anteil des motorisierten Individualverkehrs infolge der Lage des Plangebiets im Ländlichen Raum berücksichtigt.
Aufgrund der vorhandenen knapp bemessenen Erschließungsstruktur im westlichen Bereich des Binsenwegs (Wohnweg mit beschränkten Parkmöglichkeiten) ist eine Reduktion der Zahl der Wohnungen für Doppelhäuser für die noch unbebauten Flurstücke Nrn. 1928, 1928/1 und 1929 vorgesehen, um angemessen auf die vorhandene städtebauliche Struktur und Umgebung zu reagieren und eine gebietstypische und eine gebietstypische und verträgliche Bebauung zu gewährleisten.

Mit der Bebauungsplanänderung werden aus Sicht der Gemeinde notwendige ergänzende bzw. klarstellende Regelungen getroffen und darüber hinaus der bisherige Gebietscharakter gesichert sowie die Planung an die aktuelle Rechtslage angepasst. Zudem wird ein Grundstein zur Verhinderung von Versiegelung sowie zur Durchgrünung des Plangebiets gelegt.

3. Verfahren

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da lediglich eine Änderung der auf die Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnenden Anlagen, sowie eine Neuregelung der Stellplatzverpflichtung und eine Reduktion der Wohneinheiten für Doppelhäuser in einem kleinen Teilbereich des westlichen Binsenwegs vorgesehen ist. Daher wird die Bebauungsplanänderung gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Die Voraussetzungen des § 13 BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung

oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Das vereinfachte Verfahren erfolgt einstufig. Von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung wird abgesehen. Formell wurde das Verfahren mit dem Aufstellungsbeschluss am 28.02.2023 eingeleitet.

4. Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

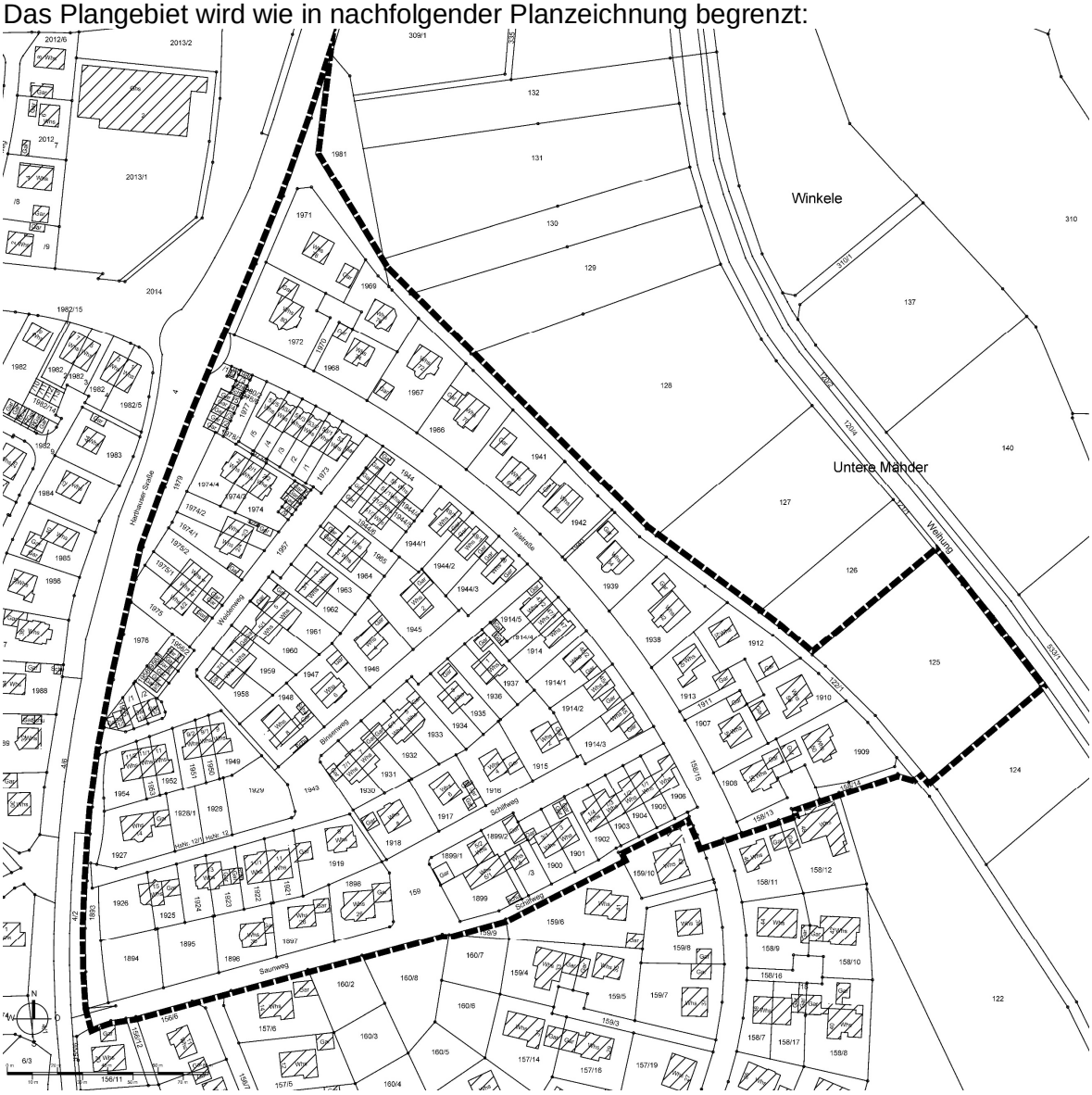
Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Ulm weist die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche aus. Das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB ist damit berücksichtigt.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Nordosten von Staig, zwischen der Harthauser Straße (K 7371) im Westen, dem Saunweg im Süden und der Talstraße im Norden und Osten.
Die Festsetzungen innerhalb des unveränderten verbleibenden räumlichen Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans „Saunfeld III“, in Kraft getreten am 12.12.1997, mit Änderung des Bebauungsplans, in Kraft getreten am 14.07.2000, werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplans inhaltlich geändert. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 4 (teilweise); 4/2 (teilweise); 122/1 (teilweise); 125; 158/13; 158/14; 158/15 (teilweise); 159 (teilweise); 1893; 1894; 1895; 1896; 1897; 1898; 1899; 1899/1; 1899/2; 1899/3; 1900; 1901; 1902; 1903; 1904; 1905; 1906; 1907; 1908; 1909; 1910; 1911; 1912; 1913; 1914; 1914/1; 1914/2; 1914/3; 1914/4; 1914/5; 1915; 1916; 1917; 1918; 1919; 1921; 1922; 1923; 1924; 1925; 1926; 1927; 1928; 1928/1; 1929; 1930; 1931; 1932; 1933; 1934; 1935; 1936; 1937; 1938; 1939; 1940; 1941; 1942; 1943; 1944; 1944/1; 1944/2; 1944/3; 1944/4; 1944/5; 1944/6; 1945; 1946; 1947; 1948; 1949; 1950; 1951; 1952; 1953; 1954; 1955; 1955/1; 1955/2; 1956; 1956/1; 1956/2; 1957; 1958; 1959; 1960; 1961; 1962; 1963; 1964; 1965; 1966; 1967; 1968; 1969; 1970; 1971; 1972; 1973; 1973/1; 1973/2; 1973/3; 1973/4; 1973/5; 1973/6; 1974; 1974/1; 1974/2; 1974/3; 1974/4; 1974/5; 1974/6; 1974/7; 1974/8; 1974/9; 1975; 1975/1; 1975/2; 1976; 1977; 1978/1; 1978/2; 1978/3; 1978/4; 1978/5; 1978/6; 1979; 1980/1; 1980/2; 1980/3; und 1981 (teilweise).
Insgesamt hat das Plangebiet eine Größe von ca. 6,16 ha.

Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung begrenzt:



6. Umweltverträglichkeit

Gemäß § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.
Da keine wesentliche Änderung von Flächen vorliegt, ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

7. Aussagen und Maßnahmen zum Artenschutz

Der Bebauungsplanänderung liegt der Bebauungsplan „Saunfeld III“, rechtskräftig seit 12.12.1997, mit Änderung des Bebauungsplans, rechtskräftig seit 14.07.2000, zu Grunde. Trotz der Änderungen des Bebauungsplans ist gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Saunfeld III“ mit Änderung des Bebauungsplans nicht mit veränderten Auswirkungen auf Belange des Artenschutzes zu rechnen. Demnach darf jederzeit ohne baurechtliche Einschränkungen, mit Rücksicht auf artenschutzrechtliche Bestimmungen außerhalb der Vegetationszeit (also in der Zeit von Oktober bis Februar) mit der Erschließung und der Vorbereitung von Bautätigkeiten begonnen werden.

8. Änderung des Bebauungsplans

Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit Schriftlichem Änderungstextteil bezieht sich, mit Ausnahme der Änderung zur Bauweise/Wohneinheiten, auf den gesamten Geltungsbereich

des bisherigen Bebauungsplans „Saunfeld III“, in Kraft getreten am 12.12.1997, mit Änderung des Bebauungsplans, in Kraft getreten am 14.07.2000.

Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl (GRZ)
Anlagen nach § 19 (4) BauNVO sind nunmehr auf die Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen. Anzurechnen sind nun u. a. Garagen und Stellplätze inkl. Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Hierdurch wird eine unverhältnismäßig hohe Versiegelung der einzelnen Grundstücke verhindert. Mit dem verfügbaren Grund und Boden wird somit sparsamer umgegangen. Zudem wird eine Durchgrünung des Gebiets gefördert. Insgesamt kann dadurch der Gebietscharakter gestärkt werden.

Bauweise / Anzahl der Wohnungen
Für die Flurstücke Nrn. 1928, 1928/1 und 1929 ist eine Reduktion der Zahl der Wohnungen von 2 auf 1 je Einheit vorgesehen. Eine Reduktion der Wohnungen ist dabei im westlichen Bereich des Binsenwegs (Wohnweg mit beschränkten Parkmöglichkeiten) erforderlich, um die dortige knapp bemessene Erschließungsstruktur nicht zu überlasten und angemessen auf die vorhandene Gebietsstruktur zu reagieren. Hierdurch kann eine gebietsverträgliche Bebauung in diesem Bereich gewährleistet werden.
Darüber hinaus ist im restlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung keine weitere Reduktion der Anzahl der Wohnungen vorgesehen, da sich die maximale zulässige Anzahl an Wohnungen je Gebäude weiterhin in die dortige Gebietsstruktur einfügen lässt. Die Reduktion soll darüber hinaus so gering wie möglich gehalten werden, um möglichst schonend mit Grund und Boden umzugehen und um insbesondere Flächen im Außenbereich zu schützen.

9. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften

Die 2. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften mit schriftlichen Änderungstextteil bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich der bisherigen Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Saunfeld III“, in Kraft getreten am 12.12.1997, mit Änderung des Bebauungsplans, in Kraft getreten am 14.07.2000.

Stellplatzverpflichtung
Die bisherige Regelung zur Stellplatzverpflichtung ist nicht unmissverständlich formuliert, so dass eine Neuregelung der Stellplatzverpflichtung erforderlich wird. Zukünftig sind abweichend von § 37 (1) LBO für jede Wohneinheit (Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser) mind. 2 Stellplätze, Carports oder Garagen auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen (§ 74 (2) 2 LBO). Insgesamt erhöht sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze hierdurch nur geringfügig. Aufgrund der Lage des Plangebiets im ländlichen Raum und der verkehrsgünstigen Lage in der Umgebung größerer Städte ist die erhöhte Stellplatzverpflichtung weiterhin erforderlich, da auch weiterhin ein erhöhter Anteil des motorisierten Individualverkehrs zu erwarten ist. Einzig bei Wohneinheiten deren Nettowohnfläche unter 70 m² liegt, wird die Stellplatzverpflichtung reduziert, da zu erwarten ist, dass bei solchen Wohneinheiten insgesamt weniger Stellplätze erforderlich werden.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Beschluss des Gemeinderates vom zugrunde.

Reutlingen, den 06.02.2024

Staig, den 06.02.2024

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Martin Jung
Bürgermeister