

Gemeinde Staig

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„HINTER DEN GÄRTEN I“

10.05.2016

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Städtebauliches Konzept
- 5 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 6 Gutachten / Untersuchungen
- 7 Umweltbericht
- 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 10 Flächenbilanz
- 11 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 12 Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Erfordernis der Planaufstellung

Derzeit befindet sich der Baubetriebshof der Gemeinde Staig im rückwärtigen Gebäudeteil der Raiffeisenbank in der Harthausener Straße. Dieser Standort sollte ursprünglich nur übergangsweise vom Baubetriebshof genutzt werden. Das Gebäude genügt nicht mehr den betrieblichen Anforderungen und weist auch funktionale Mängel auf. Der Standort im Ortskern von Staig, in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzungen, ist für die künftige Entwicklung nur bedingt geeignet. Zudem möchte die Raiffeisenbank über den Standort selbst verfügen können.

Es sind daher der Neubau und die Standortverlagerung des Baubetriebshofes geplant. Als geeigneter Standort hat sich der Bereich neben dem Feuerwehrgerätehaus in der Uhlandstraße erwiesen. In Zusammenhang mit der dort geplanten Wohn- bzw. gewerblichen Entwicklung und den in diesem Bereich bereits vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen ist der Standort für den Baubetriebshof geeignet.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des kommunalen Baubetriebshofes zu schaffen, hat die Gemeinde Staig daher am 06.10.2015 beschlossen, den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Hintern den Gärten I“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,68 ha.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplan

Im Regionalplan Donau-Iller wird der Gemeinde Staig die zentralörtliche Funktion eines Kleinzentrums zugewiesen; die Gemeinde bildet zusammen mit der Gemeinde Illerkirchberg ein Doppelzentrum aus.

2.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010, 21. Änderung (rechtswirksam seit dem 15.05.2015) des Nachbarschaftsverbands Ulm ist das Plangebiet teilweise als Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr) und teilweise als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans sieht in diesem Bereich eine bauliche Nutzung vor.

Der Flächennutzungsplan stellt die Art der Bodennutzung für die künftige städtebauliche Entwicklung für das Gemeindegebiet dar. Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche „Bauhof“ weicht von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab. Die inhaltlichen Abweichungen sind jedoch darin gerechtfertigt, als dass im Flächennutzungsplan die Zweckbestimmung „Feuerwehr“ nun im Bebauungsplan, einer stärker verdeutlichenden Planstufe, teilweise in die Zweckbestimmung

„Bauhof“ überführt wird. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ liegt das Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche wird nicht vollständig vom Feuerwehrgerätehaus ausgenutzt. Erweiterungsmöglichkeiten der Feuerwehr wurden berücksichtigt. Nun soll auf Bebauungsplanebene zusätzlich zur Feuerwehr der Baubetriebshof dort angesiedelt werden. Die Zweckbestimmung „Bauhof“ widerspricht nicht grundsätzlich der Zweckbestimmung „Feuerwehr“. Beide Nutzungen zählen zu den Pflichtaufgaben einer Gemeinde. Sie ähneln sich darin, dass beide Einrichtungen nur von einem bestimmtem, beschränkten Personenkreis aufgesucht werden und in den verkehrlichen Auswirkungen. Die räumlichen Abweichungen sind darin begründet, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht parzellenscharf sind. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt schlüssig. Den Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entsprechend den Bedürfnissen der Gemeinde wird durch die Planung nicht widersprochen. Der Bebauungsplan kann daher gem. § 8 Abs. 2 BauGB als entwickelt angesehen werden.

Bei der nächsten Fortschreibung bzw. Teiländerung des Flächennutzungsplans wird dieser für den Planbereich angepasst. Die Gemeinbedarfsfläche wird räumlich entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan dargestellt.

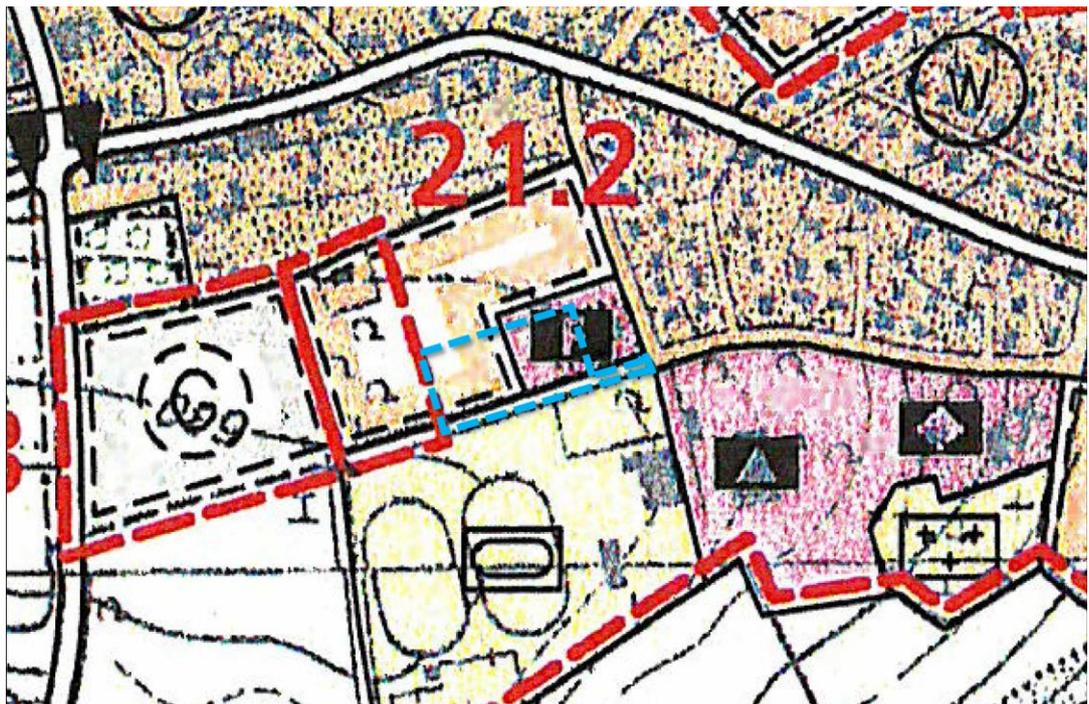


Abbildung 1: Auszug Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010, 21. Änderung, Nachbarschaftsverband Ulm, Abgrenzung Plangebiet in blau

2.3 Bebauungspläne

Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind für das Gebiet derzeit nicht vorhanden. Unmittelbar östlich grenzen Wohnbauflächen an, deren baulicher Bestand sich über die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Unteres Kreuz“ (i.K.g. am 09.03.1979) entwickelt hat.



Abbildung 2: Übersicht über angrenzende Bebauungspläne, Abgrenzung des Plangebiets in blau

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Lage im Siedlungsraum

Die Gemeinde Staig besteht aus den Ortsteilen Altheim, Essendorf, Harthausen, Staig, Steinberg und Weinstetten. Sie liegt ca. 10 km südlich von der Universitätsstadt Ulm in der Region Donau-Iller. Durch die Landesstraße L 1242 ist die Anbindung an die Bundesstraße B 30 gegeben. Nach Osten erreicht man über die L 1261 die Bundesstraße B 28 und darüber hinaus in ca. 10 km Entfernung den Anschluss an die Bundesautobahn A7. Das Plangebiet selbst liegt zwischen den Ortsteilen Altheim und Staig auf Altheimer Gemarkung, südlich des Ortskerns von Altheim.



Abbildung 3: Lage im Raum, Lage des Plangebiets in blau

3.2 Naturräumliche Lagebedingungen

Naturräumlich zählt die Gemeinde zur Großlandschaft „Donau-Iller-Lech-Platte“ und liegt im Nord-Osten des Naturraums „Hügelland der unteren Riß“. Prägend für das Hügelland sind die abwechselnden zertalten und eher kleinkuppigen sandigen Gebiete und die breitflächigeren Mergel- und Mergelkalkbrücken. Teilweise sind auch noch eiszeitliche Schotterablagerungen vorhanden. Durch die nach Norden zur Donau bzw. nach Osten zur Riß verlaufenden flachen Muldentäler wird der Raum gegliedert. Das Hügelland mit seiner Lössdeckschicht wird ackerbau-lich intensiv genutzt. Waldflächen nehmen mit einem Anteil von ca. 12 % eine eher untergeordnete Rolle ein.

3.3 Topographie

Das Gemeindegebiet wird durch das in Nord-Süd Richtung verlaufende Tal der Weihung geteilt. Südlich des Ortsteils Staig verläuft der Reichenbach welcher in die Weihung mündet. Die Talsohle liegt auf einer Höhe von ca. 490 m ü. NN und steigt zu den Hochflächen auf eine Höhe von ca. 530 m ü. NN hin an. Das Plangebiet selbst ist relativ eben. Es fällt von Süd-Westen nach Nord-Osten von ca. 529,5 auf 528,5 hin ab.

3.4 Bestehende Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit vorwiegend als Ackerland genutzt und grenzt nach Norden und Westen an weitere Ackerflächen an. Südlich besteht ein in Fortsetzung der Uhlandstraße asphaltierter Weg. Östlich grenzt das Plangebiet an das Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde Staig. Auf der gegenüberliegenden Seite des Wegs liegt das Schul-, Sport- und Freizeitzentrum von Staig. Hier befinden sich die Gemeinschaftsschule, die Gemeindehalle, Einrichtung verschiedener Vereine, eine Gaststätte sowie Tennisanlagen, Sportplätze und der Festplatz der

Gemeinde. In diesem Bereich befinden sich auch Recyclinganlagen (Containerstandort für Glas und Dosen). In östlicher Richtung beginnt die Wohnbebauung im Bereich Uhlandstraße-Jahnstraße-Hauptstraße. Nach Norden beginnt in ca. 150 m Entfernung die Bebauung des Ortsteils Altheim.

3.5 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich nur teilweise innerhalb der Abgrenzung befinden: 323/1, 323, 324, 331 und 343.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebauliche Gesamtsituation

Derzeit befindet sich der Baubetriebshof im rückwärtigen Gebäudeteil der Raiffeisenbank Donau-Iller in der Harthäuser Straße. Ursprünglich diente das Gebäude u.a. der Lagerung von Düngemitteln und sollte nur übergangsweise als Baubetriebshof genutzt werden. Die Raiffeisenbank möchte über den Standort selbst verfügen können. Diese Rahmenbedingungen sowie funktionale und bauliche Mängel des bestehenden Baubetriebshofs erfordern eine Standortverlagerung des Baubetriebshofs. Durch die Verlagerung kann der Ortskern aufgewertet werden.

Im Zuge der geplanten Verlagerung wurden unterschiedliche Standortalternativen geprüft. Diskutiert wurden Flächen im Bereich des interkommunalen Gewerbegebietes Gassenäcker und des Altlagers. Es hat sich jedoch gezeigt, dass der Bereich „Hinter den Gärten“ aufgrund der Nähe zu weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen und der zentralen Lage am geeignetsten ist. Dadurch sind auch die Wege zwischen dem Baubetriebshof und den Einsatzorten wie beispielsweise dem Friedhof kurz.



Abbildung 4: Städtebauliches Konzept, Variante 2-Kreisverkehr, Stand 13.04.2015, Baldauf Architekten und Stadtplaner

In einer Mehrfachbeauftragung wurden im Frühjahr 2015 konzeptionelle Ideen für die städtebauliche Entwicklung im Bereich „Hintern den Gärten“ entwickelt. Eine strukturelle Besonderheit der Gemeinde ist die räumliche Gliederung in den durch Wohngebiete geprägten nördlichen Teil der Ortsteile Altheim und Staig und den südlichen Bereich, der durch Grünflächen sowie öffentliche und kirchliche Einrichtungen bestimmt wird. Der Siegerbeitrag der Mehrfachbeauftragung greift als Kernelement die Stärkung der bestehenden Strukturen auf. Durch eine Verbindung der wichtigsten kommunalen Nutzungsstrukturen soll dem Ort ein neues Rückgrat zugewiesen werden. Einen Nutzungsschwerpunkt stellt der Bereich des Schul-, Sport- und Freizeitzentrums dar. Hier soll angrenzend an das Feuerwehrgerätehaus der Baubetriebshof verlagert werden und damit die kommunalen Einrichtungen räumlich konzentriert werden. Dadurch kann dieser Nutzungsschwerpunkt gestärkt und ergänzt werden. Darüber hinaus sind nördlich des geplanten Baubetriebshofs Wohnbauflächen und nach Westen gewerbliche Nutzungen geplant. Im Zuge der geplanten Wohnbauentwicklung wird ein ausreichender Abstand zur Wahrung der Schutzansprüche der Wohnnutzungen hinsichtlich Schall berücksichtigt. Die gewerblichen Flächen sollen insbesondere kleineren und mittleren bereits ortsansässigen Gewerbe- und Handwerksbetrieben zur Verfügung stehen und Entwicklungsmöglichkeiten geben.

Durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren soll die Standortverlagerung des Baubetriebshofs möglichst zeitnah erfolgen. Die Entwicklung der geplanten Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht und ist auf eine mittel- bis längerfristige Umsetzung angelegt.

4.2 Bebauungs- / Nutzungskonzept

Die Planung sieht den Bau des Bauhofgebäudes mit Schüttgutlager, Recyclingbereich, Salzsilo und Parkierungsflächen vor. Der Baubetriebshof dient insbesondere der Lagerung und Unterbringung von Fahrzeugen, Material und Geräten für die Grünpflege, Straßenreinigung und -erhaltung und den Winterdienst. Das Gebäu-

de gliedert sich in einen eingeschossigen Hallenbau sowie in einen zweigeschossigen Gebäudetrakt indem u.a. Sanitäreanlagen, ein Aufenthaltsraum, ein Büro sowie Flächen für das Archiv untergebracht sind. Im Hallenteil sind Werkstatteinrichtungen sowie Abstellflächen für die Gerätschaften vorgesehen.

Die Hauptzufahrt zur Halle erfolgt auf der südlichen Gebäudeseite, wo sechs Tore geplant sind. Zusätzlich kann an der nördlichen Gebäudeseite durch zwei Tore in die Halle gefahren werden. Zudem wird der Waschplatz von Norden angefahren.



Abbildung 5: Ansicht Nord, Bauhof Staig, Werkplan, Ralph Schmiedle, inbau, 12.11.2015



Abbildung 6: Ansicht Süd, Bauhof Staig, Werkplan, Ralph Schmiedle, inbau, 12.11.2015

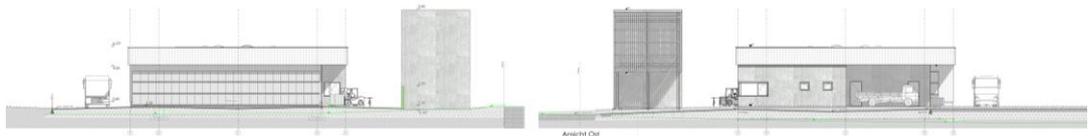


Abbildung 7: Ansicht West / Ansicht Ost Bauhof Staig, Werkplan, Ralph Schmiedle, inbau, 12.11.2015

Im südwestlichen Bereich sind die Nebenanlagen organisiert. Diese bestehen aus zwei ca. zehn Meter hohen Salzsilos, dem Schüttgutlager welches teilweise überdacht ist und einem Recyclingbereich. Die bestehenden Recyclingcontainer für Glas und Dosen auf der gegenüberliegenden Straßenseite werden in diesen Bereich integriert. Parkierungsflächen sind im östlichen Bereich des Geländes vorgesehen.

Das Betriebsgelände mit Ausnahme der Parkierungsflächen, der Grünflächen im Norden und Osten und des Recyclingbereichs wird durch einen Zaun umwehrt. Durch ein Tor kann das Gelände vollständig abgeschlossen werden.

Zur Gliederung der Parkierungsflächen sind Einzelbäume geplant.

5 Erschließung / Technische Infrastruktur

5.1 Verkehrserschließung

Die Gesamtkonzeption der städtebaulichen Entwicklung im Bereich „Hinter den Gärten“ sieht eine direkte Anbindung der geplanten gewerblichen Bauflächen und der Wohnbauflächen an die L 1242 vor. Es ist angedacht die Umlandstraße nach Westen fortzuführen. Durch einen Versatz und die Ausbildung einer Wendemöglichkeit kann später die Straße abgehängt werden und Schleichverkehr vermieden werden. Bis zur Realisierung dieser städtebaulichen Entwicklung ist der Baubetriebshof über den bestehenden Weg in Fortführung der Umlandstraße erschlossen. Der bestehende Weg dient der Erschließung der Tennisanlage mit Tennisheim südlich der Sportplätze. Der Weg wird bis zum Ende des Baubetriebshofgeländes nach Westen ausgebaut.

5.2 Ver- und Entsorgung

Im südlichen Bereich des Plangebiets verläuft ein Wasser- und Mischwasserkanal sowie Telekommunikations- und Stromleitungen. Die Telekommunikationsleitung verläuft ungefähr ab der Mitte des Plangebiets als Freileitung zum Tennisheim. Von der Gemeinde wurde ein Abbauantrag der Telefonfreileitung gestellt. Das Tennisheim benötigt keinen Anschluss mehr, jedoch soll der Baubetriebshof versorgt werden.

Das Plangebiet kann vorerst nur über den bestehenden Mischwasserkanal entwässert werden. In Zusammenhang mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung „Hinter den Gärten II“ wird für das gesamte Gebiet eine Entwässerungskonzeption unter Berücksichtigung der Grundsätze des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. des Wassergesetzes (WG) erstellt. Die Konzeption sieht vor, die geplanten gewerblichen Flächen und den Bereich des Baubetriebshofs im modifizierten Mischsystem zu entwässern. Die geplanten Wohnbauflächen sollen im Trennsystem entwässert werden. Derzeit ist jedoch nur ein Anschluss des Baubetriebshofs an den bestehenden Mischwasserkanal möglich. Auf dem Baugrundstück des Baubetriebshofs werden alle Vorkehrungen getroffen, dass die Entwässerung des Plangebiets, sobald das gesamte Gebiet „Hinter den Gärten II“ erschlossen wird, im modifiziertem Mischsystem erfolgen kann.

6 Gutachten / Untersuchungen

Die Gemeinde Staig hat zur grundsätzlichen Beurteilung Fachgutachter beauftragt, um die fachlichen Aspekte Umwelt, Schall und Baugrund zu beantworten bzw. zu prüfen. Die Gutachten / Untersuchungen sind Anlage des Bebauungsplans. Auf die ausführlichen Gutachten / Untersuchungen wird verwiesen. Nachfolgend folgt daher lediglich eine kurze Zusammenfassung der jeweiligen Untersuchung.

Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus den Gutachten angeführten Nummerierung, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten selbst.

6.1 Faunistische Vorprüfung zum Artenschutz (Faunistische Relevanzprüfung)

Um ausschließen zu können, dass durch das geplante Vorhaben sowohl streng geschützte als auch besonders geschützte Arten beeinträchtigt werden, ist die Betroffenheit dieser Arten durch eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung abzuklären. Die Untersuchung „Bebauungsplan „Hinter den Gärten I/V“ in Altheim-Staig, Faunistische Vorprüfung zum Artenschutz (Faunistische Relevanzprüfung), Gemeinde Staig, Auftragnehmer: StadtLandFluss, Prof. Dr. Christian Küpfer, Nürtingen, Bearbeitung: Stauss & Turni Gutachterbüro für faunistische Untersuchungen, Tübingen, Dr. Michael Stauss, 23.11.2015“ ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Die Methodik und die Ergebnisse stellen sich zusammenfassend wie folgt dar (Auszug S. 5 - 9):

„4 Methodik

Die Relevanzprüfung erfolgt durch Datenrecherchen (Publikationen, Datenbanken der LUBW) und durch eine Geländebegehung zur Ermittlung der Habitatpotenziale für die relevanten Arten/Artengruppen. Durch die Habitatpotenzialanalyse wird eine Voreinschätzung der Lebensraumbedingungen und des zu erwartenden Artenspektrums durchgeführt. Hierbei wird insbesondere eine Einschätzung hinsichtlich des Vorkommens besonders oder streng geschützter Arten vorgenommen. Abschließend wird das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ermittelt, um daraus die planerischen Konsequenzen und das weitere Vorgehen ableiten zu können. Für die nach der Relevanzprüfung verbleibenden relevanten Arten sind weitere Prüfschritte im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich.

Für die Ermittlung der vorhandenen Habitatstrukturen wurde eine Geländebegehung am 16.11.2015 durchgeführt. Für die Bewertung wurden die Kriterien Gefährdung, Schutzstatus und Seltenheit der Tierarten herangezogen. Als wertgebend wurden alle in den Roten Listen aufgeführten Arten betrachtet, ferner nach BNatSchG streng geschützte Arten, regional seltene Arten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Vogelarten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie

5 Relevante Artengruppen

5.1 Vögel

[...]

Bewertung

Aufgrund des erkennbaren Habitatpotenzials für Vögel (Habitatstrukturen, Lage und Größe der Vorhabensfläche) und damit der potenziell vorkommenden Arten ist das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial für die Vorhabensfläche und den direkt angrenzenden Kontaktlebensraum insgesamt als gering zu bewerten.

Der Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG wird nicht erfüllt, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit erfolgt (Zeitraum Oktober bis Februar). Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme kann eine vermeidbare Tötung oder Verletzung von Individuen oder Entwicklungsstadien ausgeschlossen werden.

Für die im Plangebiet und direkt angrenzendem Kontaktlebensraum potenziell vorkommenden Vogelarten sind durch das Vorhaben sowohl zeitlich befristete

(während der Bauphase) als auch dauerhafte Störungen zu erwarten (z. B. akustische und optische Störungen, allgemeine Betriebsamkeit, anthropogene Nutzung), die den Reproduktionserfolg mindern bzw. Vergrämungseffekte entfalten können. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist dann zu prognostizieren, wenn sich als Folge der Störung die Populationsgröße oder der Reproduktionserfolg entscheidend und nachhaltig verringert.

Für häufige Arten, die regelmäßig auch Siedlungsbereiche als Brutlebensraum nutzen, ist von einer relativ großen Toleranz gegenüber Störungen auszugehen. Störungen stellen somit für in ihren Beständen nicht gefährdete Arten keinen relevanten Wirkfaktor dar (Trautner & Jooss 2008). Durch die bereits bestehende Siedlungsnähe und die anthropogene Nutzung (Sportgelände, Schule, Gemeindehalle) im direkt angrenzenden Umfeld ist derzeit schon eine starke Vorbelastung gegeben. In ihrer Dimension sind die Störungen nicht geeignet, die Erhaltungszustände der lokalen Populationen der potenziell vorkommenden Brutvogelarten zu verschlechtern. Durch das Vorhaben sind auch keine erheblichen Störungen der Brutvogelarten des unmittelbar angrenzenden Kontaktlebensraums zu erwarten. Eine Erfüllung des Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 2 ist nicht zu erwarten.

Durch das Vorhaben werden im Plangebiet und direkt angrenzendem Kontaktlebensraum keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten beansprucht oder zerstört. Eine Erfüllung des Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 3 ist nicht zu erwarten.

Fazit

Die Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG werden durch das geplante Vorhaben nicht erfüllt. Eine vertiefende Untersuchung der Artengruppe der Vögel im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist nicht erforderlich.

5.2 Fledermäuse

[...]

Bewertung

Störungen von Wochenstuben (Fortpflanzungsstätten) oder anderen Fledermaus-Quartieren (Ruhestätten) sind nicht zu erwarten, da hierfür keine Hinweise vorliegen. Aufgrund der strukturellen Habitatausstattung und der geringen Flächengröße ist das Plangebiet als Jagdhabitat allenfalls von sehr untergeordneter Bedeutung. Flugstraßen werden durch das Vorhaben nicht unterbrochen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist dann zu prognostizieren, wenn sich als Folge von Störungen die Populationsgröße oder der Reproduktionserfolg entscheidend und nachhaltig verringert. Die durch das Vorhaben entstehenden Störungen sind jedoch nicht geeignet, den Erhaltungszustand der lokalen Populationen der potenziell vorkommenden Arten zu verschlechtern. Die Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG ist damit nicht gegeben.

Eine vertiefende Untersuchung der Artengruppe der Fledermäuse im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist nicht erforderlich.

5.3 Sonstige artenschutzrechtlich relevante Arten

Aufgrund fehlender oder ungeeigneter Lebensraumstrukturen und der Verbreitungssituation der einzelnen Arten ist ein Vorkommen folgender artenschutzrecht-

lich relevanter Arten bzw. Artengruppen einschließlich ihrer Entwicklungsformen nicht zu erwarten:

- Säugetiere (mit Ausnahme der Fledermäuse)
- Amphibien
- Reptilien
- Insekten
- Weichtiere

Im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG kann eine Betroffenheit für diese Arten bzw. Artengruppen ausgeschlossen werden. Weitere Untersuchungen im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung sind daher nicht erforderlich.“

[Hintern den Gärten I/IV“ in Altheim-Staig, Faunistische Vorprüfung zum Artenschutz (Faunistische Relevanzprüfung), Gemeinde Staig, Auftragnehmer: StadtLandFluss, Prof. Dr. Christian Küpfer, Nürtingen, Bearbeitung: Stauss & Turni Gutachterbüro für faunistische Untersuchungen, Tübingen, Dr. Michael Stauss, 23.11.2015]

6.2 Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung

Zur Klärung der Baugrundverhältnisse im betreffenden Areal wurde die SCHIRMER-Ingenieurgesellschaft beauftragt, eine geotechnische Untersuchung durchzuführen und Empfehlungen zur Gründung und Bauausführung auszuarbeiten. Außerdem sollte zur Möglichkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser nach dem ATV-DVWK-Regelwerk A 138 Stellung genommen werden.

Hinsichtlich der Beurteilung der Versickerungsmöglichkeit kommt die Untersuchung „Bericht Nr. 15216, Neubau eines Bauhofes, Staig-Altheim, Uhlandstraße, Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, Schirmer Ingenieurgesellschaft mbH, Geo- und Umwelttechnik, Ulm, den 27.08.2015“ zu folgendem Ergebnis (Auszug S. 15 f):

„Wie erwähnt, wurde an einer Probe aus den verlehmtten Schottern bei RKS 4 die Korngrößenverteilung bestimmt (siehe Anlage 3). Die Decklehme wurden nicht untersucht, da sie erfahrungsgemäß schlechter durchlässig sind.

Anhand der Körnungslinie wurde nach der einschlägigen Literatur und unseren Erfahrungen ein Durchlässigkeitsbeiwert von

$$k_f \approx 1 \times 10^{-7} \text{ m/s}$$

ermittelt.

Hierbei handelt es sich um den vertikalen Durchlässigkeitsbeiwert in der gesättigten Zone.

Die untersuchte Schicht (verlehmtte Schotter) ist somit nach DIN 18130 als „schwach durchlässiger“ ($k_f = 10^{-6}$ bis 10^{-8} m/s) Untergrund einzustufen.

Im ATV-DVWK-Regelwerk (Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 – Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) ist eine Anforderung von k_f höchstens 1×10^{-3} m/s und mindestens 1×10^{-6} m/s genannt, die nach den Laborresultaten innerhalb der verlehmtten Schotter nicht eingehalten wird.

Eine Versickerung ist daher in dieser Schicht nicht möglich. Alternativ dazu bieten sich Zisternen und/oder Regenrückhaltebecken an, wodurch eine zeitverzögerte Ableitung und Nutzung als Brauchwasser möglich ist.

Wie erwähnt, nimmt der Lehmantel nach der einschlägigen Literatur und unseren Erfahrungen mit zunehmender Tiefe ab, d.h. die Schotter sind nur im oberen Bereich verlehmt. Diese Zone ist erfahrungsgemäß ca. 1 m - 2 m mächtig und konnte bei den Rammkernsondierungen nicht durchteuft werden.

Falls eine Versickerung in einer Tiefe von ca. 5 m - 6 m unter derzeitigem Gelände angedacht wird, sollten noch Schürfgruben mit einem entsprechend leistungsfähigen Bagger angelegt werden, um eine Untersuchung der unverlehnten Schotter durchzuführen.“

[Bericht Nr. 15216, Neubau eines Bauhofes, Staig-Altheim, Umlandstraße, Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, Schirmer Ingenieurgesellschaft mbH, Geo- und Umwelttechnik, Ulm, den 27.08.2015]

6.3 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung werden die Ansiedlung des Bauhofs und die bestehende Feuerwehr bezüglich der bestehenden Wohnbebauung und bezüglich des geplanten Baugebiets Hinter den Gärten beurteilt. Als Beurteilungsgrundlage dient die TA-Lärm. Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung „Lärmschutz Hinter den Gärten I, Bauhof und Feuerwehr Staig, Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Standort des Bauhofs im Baugebiet Hinter den Gärten in Staig, ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Dipl.-Ing. (FH) Manfred Spinner, Riedlingen, im März 2016“ stellt sich zusammengefasst folgendermaßen dar (Auszug S. 19 – 21):

„Die Gemeinde Staig beabsichtigt die Einrichtung des Bauhofs der Gemeinde neben der Feuerwehr auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche an der Umlandstraße im Ortsteil Altheim.

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die Ansiedlung des Bauhofs und die bestehende Feuerwehr bezüglich der bestehenden Wohnbebauung sowie bezüglich des geplanten Baugebiets Hinter den Gärten beurteilt. Als Beurteilungsgrundlage dient die TA-Lärm [1].

Der Betrieb des Bauhofs ist beim Regelbetrieb (7.00 bis 16.30 Uhr) im Zeitbereich tags als unkritisch anzusehen, da der Bauhof im Wesentlichen nur als Lager genutzt wird, das sporadisch von den Bediensteten mit den Fahrzeugen aufgesucht wird und die Arbeiten auf dem Gemeindegebiet stattfinden.

Beim Winterdienst kann der Zeitbereich nachts tangiert werden, da er bei Bedarf bereits um 4.00 Uhr beginnt. Lärmintensive Tätigkeiten nachts, zum Beispiel das Befüllen der Fahrzeuge am Salzsilo bei laufendem Fahrzeugmotor, lassen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes nachts im geplanten Wohngebiet befürchten, eine Überschreitung der Anforderungen an seltene Ereignisse ist jedoch nicht zu erwarten.

Der Winterbetrieb ist im Plan 1564-02 dargestellt. Er veranschaulicht Überschreitungen der Richtwerte im westlichen Teil des geplanten Wohngebiets. Diese Überschreitungen werden durch die laufenden Motoren der Fahrzeuge beim Befüllen am Salzsilo verursacht.

Als organisatorische Maßnahme zur Vermeidung der Überschreitungen im geplanten Wohngebiet wird empfohlen, die Befüllung bereits am Abend vor dem Nachteinsatz vorzunehmen, so dass in den frühen Morgenstunden nur die Ausfahrt der Fahrzeuge zum Streueinsatz erfolgt.

Die Anforderung an seltene Ereignisse (nachts maximal 55 dB(A)) wird beim Winterbetrieb bereits im Nahbereich des Bauhofs erfüllt.

Ungeachtet des Wortlauts der TA-Lärm [1] scheint es hier zweckmäßig, beim Winterbetrieb die Anforderung der Einhaltung der Richtwerte vor dem geöffneten Fenster zu hinterfragen. Beim Winterbetrieb ist davon auszugehen, dass aufgrund der Außentemperaturen und aufgrund des Niederschlags auch Schlafzimmerfenster nachts geschlossen sind und somit dem Winterdienst nur ein geringes Konfliktpotential zuzuordnen ist.

Bei der Feuerwehr führt die Situation Alarm im Zeitbereich tags nicht zu Überschreitungen des jeweiligen Immissionsrichtwerts der TA-Lärm [1] an den benachbarten Wohngebäuden.

Im Zeitbereich nachts wird der Immissionsrichtwert beim Ausrücken zum Einsatz erfüllt. Bei der Rückkehr vom Einsatz sind Überschreitungen des Richtwertes am Gebäude Jahnstraße 13 zu befürchten. Das Maß der Überschreitung beträgt bis zu 6 dB(A).

Die Anforderung an seltene Ereignisse (Beurteilungspegel nachts maximal 55 dB(A)) wird auch am kritischen Gebäude erfüllt. Da in Staig mit deutlich weniger als 10 Einsätzen pro Jahr im Zeitbereich nachts zu rechnen ist, kann die Regelung für seltene Ereignisse Anwendung finden, so dass die Überschreitungen des Richtwerts als zumutbar zu betrachten sind.

Die beim Einsatz des Martinshorns zu erwartenden Pegelwerte können zu Überschreitungen von Immissionsrichtwerten führen. Diese Überschreitungen sind regelmäßig als zumutbar zu betrachten, da der Einsatz des Martinshorns und des Blaulichts benutzt werden, um Menschenleben zu retten und Gefahren abzuwenden. Für den Einsatz des Martinshorns und des Blaulichts wurde eigens ein Sonderrecht geschaffen.

Die Situation Probe führt zu Überschreitungen des zulässigen Immissionsrichtwerts der TA-Lärm [1] am Gebäude Jahnstraße 13 um etwa 3 dB(A). Der Betrieb von lärmintensiven Geräten stellt die dominante Lärmquelle dar.

Es wird empfohlen, einerseits die Betriebszeit lärmintensiver Geräte auf ein Minimum zu begrenzen und andererseits zur Reduzierung der Lärmabstrahlung lärmintensive Geräte Feuerwehrfahrzeuge als Lärmschutz bezüglich des Gebäudes Jahnstraße 13 aufzustellen.

Zudem befindet sich das Gebäude Jahnstraße 13 im Grenzbereich unterschiedlicher Nutzungen, so dass hier eine gewisse Überschreitung des Immissionsrichtwerts im Sinne des Rücksichtnahmegebots zumutbar erscheint.

Zur Beurteilung zu erwartenden Spitzenpegel im geplanten Allgemeinen Wohngebiet wurden die Empfehlungen der Parkplatzlärmstudie [3] herangezogen.

Es wird empfohlen, bei der geplanten Wohnbebauung die empfohlenen Mindestabstände für Allgemeine Wohngebiete zur Vermeidung der Überschreitung der

Anforderungen an kurzzeitige Geräuschspitzen zu beachten. Der entsprechende Abstand ist in den Plänen 1564-02 und -03 dargestellt.

Unter Beachtung der organisatorischen Maßnahmen und des Mindestabstands zwischen geplantem Wohngebiet und den Grundstücken von Bauhof und Feuerwehr bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegenüber der Planung.“

[Lärmschutz Hinter den Gärten I, Bauhof und Feuerwehr Staig, Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Standort des Bauhofs im Baugebiet Hinter den Gärten in Staig, ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Dipl.-Ing. (FH) Manfred Spinner, Riedlingen, im März 2016]

7 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Eine detaillierte Untersuchung des Grünbestandes, die Untersuchung der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, sowie die Vorschläge für Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind darin enthalten.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Hinter den Gärten I“ des Büros Stadt-LandFluss, Nürtingen vom 21.01.2016 ist gem. § 2a BauGB Teil der Begründung und wird als Anlage der Begründung beigelegt.

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche sowie auch das landschaftliche Bild wird besonderer Wert gelegt.

A1.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl orientiert sich an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung die für ein Mischgebiet gelten (§ 17 Abs. 2 BauNVO) und wurde festgesetzt um einen Übergang zu der bereits östlich anschließenden Wohnbebauung und der künftigen Wohnentwicklung im Norden und der geplanten gewerblichen Entwicklung nach Westen zu schaffen. Die betrieblichen Anforderungen des Betriebshofes werden ebenfalls berücksichtigt.

A1.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Gebäudehöhe ist auf das geplante Vorhaben sowie die Umgebungsbebauung abgestimmt. Zudem werden die betrieblichen Anforderungen, die sich an Nebenanlagen ergeben, berücksichtigt. Die festgesetzte maximale Höhe für Nebenanlagen orientiert sich an der geplanten Höhe der Salzsilos von 9,90 m.

A2 Bauweise

Die Bauweise wurde so gewählt, dass das Vorhaben auf den Grundstücken verwirklicht werden kann. Dabei gilt im Prinzip die offene Bauweise, die Längenbeschränkung der offenen Bauweise wurde jedoch aufgehoben, da durch die betrieblichen Anforderungen eine bestimmte Gebäudekubatur erforderlich ist. Diesem wurde hier Rechnung getragen.

A3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, damit der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstücks gegeben ist.

A3.1 Offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Offene Stellplätze, Garagen (Carports) sind aus gestalterischen Gründen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht gewollt und daher dort nicht zulässig.

A3.2 Nebenanlagen

Um die Versiegelung durch Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO nicht zusätzlich zu erhöhen, sind Nebenanlagen soweit es sich um Gebäude handelt nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind diese aus gestalterischen Gründen nicht erwünscht.

A4 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Festsetzung wurde getroffen, um die Standortverlagerung und den Neubau des kommunalen Baubetriebshofs planungsrechtlich zu ermöglichen. Der geplante Bauhof umfasst das Hauptgebäude, welches sich in einen Hallenteil sowie einen Bürobereich untergliedert. Des Weiteren sind Nebenanlagen wie ein Schüttgutlager, Salzsilos und ein Recyclingbereich geplant.

A5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A5.1 Beseitigung von Niederschlagswasser / modifiziertes Mischsystem

Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser am Ort des Entstehens zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten ist. Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung getroffen. Eine Versickerung ist auf Grund der Untergrundverhältnisse nicht möglich.

Die Maßnahme minimiert des Weiteren die Eingriffe in das Schutzgut Wasser. Durch die gedrosselte Ableitung werden Hochwasserspitzen entschärft und erhebliche Auswirkungen auf die hydrologischen Verhältnisse vermieden. Die Differenzierung in unverschmutztes Regenwasser und in verschmutztes Regenwasser dient ebenfalls dem Schutzgut Wasser.

Derzeit wird eine Entwässerungskonzeption für das gesamte Gebiet „Hintern den Gärten“ erstellt. Es ist vorgesehen die geplanten gewerblichen Flächen und den Bereich des Baubetriebshofs im modifizierten Mischsystem zu entwässern. Die geplanten Wohnbauflächen sollen im Trennsystem entwässert werden. Derzeit ist jedoch nur ein Anschluss des Baubetriebshofs an den bestehenden Mischwasserkanal möglich. Es werden jedoch auf dem Baugrundstück alle Vorkehrungen

getroffen, dass bei der Erschließung des gesamten Gebiets „Hintern den Gärten“ an den geplanten Regenwasserkanal angeschlossen werden kann.

A5.2 Oberflächenbelag privater Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für PKW-Stellplätze hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser zur Grundwasserneubildung beitragen. Des Weiteren trägt die Festsetzung zur gestalterischen Aufwertung bei.

A5.3 Dachbegrünung

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen. Da an die Pflanzen für Dachbegrünung besondere Ansprüche gestellt werden (Trocken- und Wärmeresistenz, Regenerationsfähigkeit, Unempfindlichkeit gegen Vernässung und Wind, pflegeextensive Entwicklung) wird eine Sedum-Gras-Kraut-Begrünung mit gebietsheimischen Mager- und Trockenrasenarten empfohlen.

A5.4 Außenbeleuchtung

Die Festsetzung dient der Schonung der nachtaktiven Insekten. Durch die nächtliche (weiße) Beleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Durch gelbes Licht (z. B. Natriumdampflampen) kann diese Beeinträchtigung der Nachtinsektenfauna praktisch vollständig vermieden werden, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren.

A5.5 Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit

Durch die Festsetzung kann eine vermeidbare Tötung oder Verletzung von Individuen oder Entwicklungsstadien (Vögel) ausgeschlossen werden.

A6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A6.1 Pflanzzwang

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Eingrünung Hecke

Mit dieser Festsetzung sollen dichte Gehölzstreifen zur optischen Einbindung der Bebauung geschaffen werden und den Ortsrand harmonisch abrunden. Gleichzeitig bietet die Bepflanzung Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel,

Kleinsäuger und Insekten. Es darf keine Schnitthecke entstehen. Nadelgehölze dürfen nicht verwendet werden.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Landschaftsrasenansaat

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Das Mikroklima wird im Plangebiet günstig beeinflusst. Für die Landschaftsrasenansaat wird die Mischung der Rieger-Hofmann GmbH Nr. 13 – Blumenrasen/Kräuterrasen empfohlen. Bei Verwendung der genannten Mischung ist zum dauerhaften Erhalt und zur Pflege eine Mahd der Flächen notwendig. Dabei genügt eine dreimalige Mahd im Jahr. Das Mähgut sollte abgeräumt werden.

Pflanzzwang 3 (pz 3) – Einzelbäume

Das Anpflanzen von Bäumen dient dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebiets, der Auflockerung der Bebauung und bindet das Plangebiet in den Landschaftsraum ein. Zudem dient die Festsetzung der Gliederung des Straßenraums und der Parkierungsflächen. Bäume wirken dem Aufheizen von versiegelten Flächen entgegen, dadurch verbessert sich das Kleinklima.

9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Der Dachneigungsbereich orientiert sich an der südlich angrenzenden Bebauung der öffentlichen Gebäude und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild. Auch der Übergang zu freien Landschaft wird mit dieser Festsetzung berücksichtigt.

Eine Dachform wird nicht festgesetzt. Die Dachbegrünung ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Festsetzung soll zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung führen und sich in das städtebauliche Bild einfügen. Die nachbarlichen Belange werden ebenfalls berücksichtigt.

B2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B2.1 Einfriedungen

Die Festsetzung dient der äußeren und inneren Präsentation des Gebietes und berücksichtigt auch landschaftliche Belange. Das Sicherheitsbedürfnis des Betriebs wird durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 0,68 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Gemeinbedarfsfläche	ca. 5.620 m ²
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche</i>	ca. 5.170 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.190 m ²

11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Für den Ausbau des Weges in der Fortführung der Uhlandstraße fallen Erschließungskosten an.

12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Bebauungsplanung kann die Standortverlagerung des kommunalen Baubetriebshofs vollzogen werden. Der Neubau des Baubetriebshofs entspricht den funktionalen Anforderungen und trägt zur Verbesserung der Betriebsabläufe bei. Durch die Standortverlagerung kann die Raiffeisenbank wieder vollumfänglich über ihren Standort verfügen und die Ortsmitte vom Ortsteil Staig aufgewertet werden.

Staig, den

.....

Martin Jung
Bürgermeister

Hinweis: Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beigefügt.