Gemeinde Staig
Alb-Donau-Kreis

Bebauungsplan
Hinter den Tannen III, 1. Änd.

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

Stand: 29. November 2012

Bearbeitung:

WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Staig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird räumlich begrenzt

- im Osten durch Ortsrandbebauung der Wohngebiete „Hinter den Tannen I“ und „II“
- im Süden durch die Ortsrandbebauung des Tannenweges
- im Norden und Westen durch die bestehenden Acker- und Wiesenflächen

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 184/1, 186 und 306/5 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 184, 288, 306/2, 306/4, 307 und 2012.

Die detaillierten Grenzen des Geltungsbereichs sind der Plandarstellung zu entnehmen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha.

2 Erfordernis der Planaufstellung

In der Gemeinde Staig stehen wenige freie Bauplätze zur Verfügung. Die Kapazität an Bauplätzen im Wohngebiet „Hinter den Tannen I“ und „Hinter den Tannen II“ ist annähernd erschöpft.
Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm sieht als weitere Wohngebietsentwicklung das Gewann ‚Hinter den Tannen’ vor.
Das Angebotsspektrum mit freistehenden Einfamilienhäusern, aber auch mit Doppelhäusern entspricht der konkreten Nachfrage und deckt die Bedürfnisse der Staiger Bevölkerung, in ihrem Heimatort wohnen zu können.

3 Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan 2002

Die Gemeinde Staig liegt im Verdichtungsraum Ulm/Neu-Ulm, zwischen den Landesentwicklungsachsen Ulm (/ Neu-Ulm) (- Memmingen) und Ulm (/ Neu-Ulm) – Laupheim – Biberach a. d. Riß (- Bad Waldsee) und ist dem Mittelbereich Ulm / Neu-Ulm zugehörig.

3.2 Regionalplan Donau – Iller, 1987

Die Gemeinde Staig ist als Doppelkleinzentrum zusammen mit Iller-Kirchberg bestimmt.

3.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm

Der Bebauungsplan ist gemäß §8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
In geringem Umfang überschreitet der B-Plan im Norden die Darstellung des FNP.
Im Zuge einer nächsten Novellierung wird der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm an die vorliegende Planung angepasst.

4 Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Bebauungspläne

Im Bereich des Plangebietes bestehen derzeit keine Bebauungspläne oder frühere baupolizeiliche Vorschriften.

5 Bestandssituation innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs

5.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Zur Beschreibung der naturräumlichen Gegebenheiten und der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Umweltbericht aufgestellt, aus dem die ausführlichen Erläuterungen zur Darstellung der Umweltschutzbelange hervorgehen wurden.
Der Umweltbericht ist als Anlage beigefügt.

5.2 Angrenzende Gebiete/Nutzungen

Das Plangebiet grenzt im Osten an Ortsrandbebauung der Wohngebiete „Hinter den Tannen I“ und „II“
Nordwestlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße 7373, sie verbindet Harthausen (im Norden) und Altheim (im Westen).
Zwischen der K 7373 bzw. der K 7371 und dem Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen.
Das Plangebiet grenzt südlich direkt an den bisherigen Ortsrand von Staig mit der Wohnbebauung des Tannenweges. Im weiteren Anschlussbereich befindet sich der Ortskern mit Grundschule, Kindergarten, Rathaus und Gemeindezentrum, in fußgängerläufiger Entfernung zum Plangebiet.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich sowohl südwestlich, als auch südöstlich in Staig Freizeiteinrichtungen für Sport und Spiel, cirka 700 m entfernt. Südlich des Plangebietes, in cirka 400 m Entfernung ist die Ortsmitte von Staig mit Dorfplatz an der Hauptstraße gelegen. Die Weihung fließt ca. 400-500m weiter östlich.

5.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet kann durch einen Anschluss an die Kreisstraße 7371 an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden werden. Der Anschluss erfolgt über den bestehenden Kreisverkehr.

5.4 Grundbesitzverhältnisse

Die Gemeinde Staig wird zur Erschließung des Plangebietes die teilweise in privatem Besitz befindlichen Grundstücke erwerben.

5.5 Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Es wird Grünlandwirtschaft und Ackerbau betrieben.

5.6 Altlasten

Im Altlastenkataster der Gemeinde Staig ist im Plangebiet über die historische Erhebung keine altlastenverdächtige Fläche vermerkt.

6 Städtebauliches Gesamtkonzept

Die Gemeinde Staig hat im Jahre 2003 im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung drei Planungsbüros mit der Planung der Gemeindeentwicklung beauftragt. Das in diesem Rahmen favorisierte Konzept stellt die Grundlage für diesen Bebauungsplan und die Erschließung eines dritten Bauabschnittes dar. Das städtebauliche Gesamtkonzept wird dabei stark von der topografischen Situation geprägt. Die einzelnen Wohnbereiche werden durch Grünzonen in ablesbare Teilgebiete gegliedert. Die Grünzonen und die durch Grün und Retentionsmulden begleitete Erschließungsräume stellen aus dem Plangebiet heraus Verbindungen zur umgebenden Landschaft her. Die Erschließung des Gesamtgebietes ist hierarchisch abgestuft, so dass ausgehend von zwei Haupterschließungen die einzelnen Wohnquartiere weitgehend verkehrsberuhigt gestaltet werden können. Das Gesamtkonzept ermöglicht eine flexible Realisierung unterschiedlicher Hausformen, vom freistehenden Einzelhaus über Doppelhäuser zum Reihenhaus. Auch verdichtete Sonderbauformen können realisiert werden.
Ein weiteres Ziel dieses Entwicklungskonzeptes war es, die Infrastrukturanforderungen der kommenden Jahre und Jahrzehnte zu berücksichtigen. Somit wurde auch ein Einzelhandelsstandort vorgesehen, der nunmehr im Rahmen des Baugebietes „Hinter den Tannen II“ realisiert wurde und die Nahversorgung für das Gebiet und eine Ergänzung des vorhandenen Angebotes in Staig darstellt.
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, so dass über die vorgesehenen Retentionsflächen das Oberflächenwasser der Weihung zugeleitet werden kann.

Städtebaulicher Entwurf – Wohngebiet ‚Hinter den Tannen’ / ‚Beim oberen Kreuz’:
(mit Abgrenzung Geltungsbereich „Hinter den Tannen III“)

Wick + Partner – Architekten Stadtplaner – Stuttgart

7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan

7.1 Art der baulichen Nutzung

• Allgemeines Wohngebiet
Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Ziel der Entwicklung eines Wohngebietes mit hoher Wohnqualität ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend §4 BauNVO festgesetzt.
Die allgemein zulässigen Nutzungen entsprechend §4 (2) BauNVO sind zulässig. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden entsprechend §1 (6) BauNVO die Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen.
Der Ausschluss von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben erfolgt aufgrund der städtebaulichen Zielstellung der Schaffung eines, für die Bevölkerung attraktiven und mit möglichst wenigen Immissionsquellen belasteten Wohngebietes.
Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben erfolgt aufgrund des Ziels einer möglichst intensiven baulichen Nutzung der Plangebietsflächen für den Wohnungsbau.
Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt aufgrund der Sensibilität der angestrebten Wohnnutzung (Vermeidung von zusätzlichen Verkehrsströmen, Nachbarschaft, Immissionen).

7.2 Grünflächen

• Öffentliche Grünflächen - Ökologische Ausgleichsflächen

Bei den mit Zweckbestimmung ökologische Ausgleichsflächen festgesetzten Flächen steht der Kompensationsaspekt im Vordergrund. Die Flächen werden entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen gestaltet und gepflegt und dienen dem offenen Regenwasserabfluss, dessen Retention und der Zuleitung zur Weihung.

• Öffentliche Grünflächen - Verkehrsgrün
Bei den mit Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzten Flächen steht der Kompensationsaspekt im Vordergrund. Die Flächen dienen werden entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen als Standorte für Straßenbäume.

• Öffentliche Grünflächen - Park
Bei der mit Zweckbestimmung Park festgesetzten Flächen steht der Kompensationsaspekt und die Feierabenderholung im Vordergrund. Die Flächen sind entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen als Parklandschaft zu entwickeln und dienen der Erholung der Anwohner.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird eine einheitliche GRZ von 0,4 zugelassen. Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird eine adäquate Grundstückausnutzung gewährleistet, welche dem Ziel eines für die bauwillige Bevölkerung attraktiven Wohngebietes entspricht.

7.4 Höhe der baulichen Anlagen – Aufschüttungen / Abgrabungen

In Kombination mit dem Maß der baulichen Nutzung regeln die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke. Für das Plangebiet werden abhängig von der Art der baulichen Nutzung und der darin zulässigen Dachform unterschiedliche maximale Wand- und Gebäudehöhen festgesetzt. Dabei ist jedoch eine einheitliche Höhenentwicklung angestrebt, die aufgrund der starken Neigung des Geländes in Richtung Osten ein harmonisches Siedlungs- und Landschaftsbild erzeugt.
Im Allgemeinen Wohngebiet (Baufenster A ist eine maximale Wandhöhe von 4,00m und eine maximale Gebäudehöhe von 9,00m zulässig – entsprechend den Festsetzungen im Baugebiet „Hinter den Tannen I“ und „Hinter den Tannen II“.
Im Mischgebiet (Baufenster B) werden durch die Begrenzung der Wandhöhen bei Pultdächern zu hohe Fassadenansichten vermieden.

Weiterhin gewährleisten die festgesetzten Wand- und Geschosshöhen eine adäquate bauliche Ausnutzung auch der Dachgeschoßebene im Sinne des Ausbaus.
Überschreitungen durch baulich und gestalterisch untergeordnete Gebäudeteile bis zu 1,80m werden zugelassen, um Dachaufbauten in Form von Zwerchgiebeln etc. zu ermöglichen.

In unmittelbarem Zusammenhang mit den festgesetzten Wand- und Geschosshöhen stehen die Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen. Gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf sind Abgrabungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur auf 1/3 der Länge der Außenwände zulässig. Aufschüttungen sind bis 1,50m zugelassen. Da der Bezugspunkt der festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen die Erdgeschossfußbodenhöhe ist, soll eine optische Erhöhung der baulichen Anlagen durch Rundumabgrabung vermieden werden, indem eine Begrenzung von Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen vorgenommen wird. Die Begrenzung der Aufschüttungen soll die Veränderung des natürlichen Geländes einschränken.
In den Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen werden die Erdgeschossfußbodenhöhen in Bezug auf den Höhenverlauf des Straßenkörpers mit absoluten Höhen festgesetzt. Davon darf nach oben und unten jeweils 0,30m abgewichen werden. Damit wird sichergestellt, dass die Gebäude sich harmonisch dem zukünftigen Verlauf der Erschließungsräume zuordnen, in die Geländesituation eingefügt werden können und die Bauherren einen Spielraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten behalten.

7.5 Bauweise

Durch die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern in den Baufenstern A und B wird die Grundstruktur des Gebietes „Hinter den Tannen I“ und „Hinter den Tannen II“ nach Westen fortgesetzt.

7.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die in der Plandarstellung festgesetzten Baugrenzen / Baufelder orientieren sich an der Grundstruktur des städtebaulichen Entwurfs. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile, welche ein Viertel der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten, werden bis zu 1,50m zugelassen. Damit wird eine individuelle Gestaltungsfreiheit ermöglicht, ohne dass nachbauliche Belange eingeschränkt würden.

7.7 Stellung baulicher Anlagen

Die in der Plandarstellung festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen orientiert sich an der Grundstruktur des städtebaulichen Entwurfs. Die Orientierung der Gebäudestellungen an dem Verlauf der Straßenräume sichert eine städtebauliche Ordnung, wobei die Giebel- und Traufständigkeit frei zu wählen ist.
Eine solare Energienutzung wird hierbei ermöglicht.

7.8 Zahl der Wohneinheiten

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte erfolgt vor dem Ziel, das Plangebiet in Übereinstimmung mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen von Staig zu entwickeln.

7.9 Nebenanlagen

Kinderspielgeräte, Einfriedigungen und sonstige baurechtlich nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Um den Freiraumcharakter der Privatgärten zu wahren und eine zu starke bauliche Wirkung durch Nebenanlagen zu vermeiden, wird für Gebäude jedoch die maximale Kubatur von 20 cbm je Grundstück vorgeschrieben.

Um die privaten Freiraumstrukturen und privaten Vorzonen zum Öffentlichen Straßenraum zu sichern und nicht durch eine Vielzahl von Nebengebäuden zu belasten, wird zudem nur ein Nebengebäude je Baugrundstück zugelassen.

Obwohl die Gemeinde Staig im Verdichtungsraum Ulm / Neu-Ulm liegt sind die Siedlungskörper locker und weitläufig strukturiert. Die Erschließung des Verdichtungsraumes in der Fläche ist nicht in dem Maße ausgebildet, dass ein bewusster Verzicht auf die individuelle Mobilität zu erwarten ist. Die Dimensionierung der öffentlichen Erschließungsräume ist bewusst Flächen sparend knapp gehalten, so dass sie als Parkierungspuffer nicht zur Verfügung stehen.
Folglich wird der Nachweis von zwei Stellplätzen auf den Privatgrundstücken festgesetzt, da bei der vorgesehenen Bautypologie mit mehreren Kraftfahrzeugen je Grundstück zu rechnen ist.

7.10 Pflanzbindungen / Pflanzgebote

Die Planung des Baugebietes „Hinter den Tannen III“ verfolgt die gestalterische Integration des Baugebietes in die Landschaft. Dementsprechende Pflanzgebote zur Eingrünung der Grundstücke und Abstand der Baufelder zum Siedlungsrand unterstützen dieses Ziel.
Die Einhaltung der Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg ist durch die Grundstückseigentümer zu berücksichtigen, jedoch haben Festsetzungen eines Bebauungsplanes ggf. Vorrang.

Das Einzelpflanzgebot PfG 1 im öffentlichen Raum gliedert zum einen den Erschließungsraum und markiert zum anderen die vereinzelten öffentlichen Stellplätze entlang der Straßen.

Die beabsichtigte Gebietsrandeingrünung zum angrenzenden Landschaftsraum sowie die innere Gebietsgliederung werden durch die Maßgabe einer Bepflanzung mit Hecken (PfG 2) sichergestellt.

Die innere Ein- und Durchgrünung wird mit Pfg 3 sichergestellt, darin ist die Pflanzung eines Hausbaums pro Grundstück festgelegt.

Alle Pflanzgebote bilden darüber hinaus die grünordnerische Gliederung, minimieren die Eingriffe in Natur und Landschaft und dienen der Teilkompensation.

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

- vgl. Erläuterungen unter Nr. 7 und 8 des Umweltberichts -

7.12 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers

Die getroffenen Festsetzungen dienen der Sicherung und Realisierung der Öffentlichen Verkehrsflächen.

7.13 Leitungsrechte

Die getroffen Festsetzungen dienen der Sicherstellung der Niederschlags- und Abwasserentsorgung. Durch sie kann der Erschließungsaufwand für die künftigen Bewohner reduziert werden und kostengünstiges Bauen gefördert werden.

7.14 Temporäre Leitungsrechte

Die getroffen Festsetzungen dienen dem Schutz der östlich angrenzenden Grundstücke vor möglichen Überschwemmungen. Das anfallende überschüssige Oberflächenwasser aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken wird über diese Gräben abgeleitet.
Die Festsetzung tritt außer Kraft, sobald ein möglicher westlicher Bauabschnitt auf voller Länge im Bezug auf den westlichen Geltungsbereich „Hinter den Tannen III“ erschlossen ist.

8 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

8.1 Dachgestaltung

• Dachform

Für die Einzel- und Doppelhäuser entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wohnstraße werden Satteldächer festgesetzt, um eine möglichst einheitliche Dachform anzustreben. Mit der Festsetzung von Satteldächern – auch für Garagen und Carports – im Baufeld A wird ein einheitliches Erscheinungsbild in Nachbarschaft zum Wohngebiet „Hinter den Tannen I“ angestrebt.
Zur besseren Belichtung und Flexibilität insbesondere in den Hangbereichen werden für Satteldächer auch versetzte Dachformen zugelassen.
In Baufeld B sind neben Satteldächern auch Pultdächer zulässig und damit auch moderne Wohnformen ermöglicht, in denen das traditionelle Satteldach nicht mehr gewünscht ist.
Unbeschichtete Metallabdeckungen werden ausgeschlossen, da durch sie umweltschädliche Metallionen in den Boden und das Grundwasser eingetragen werden können.

• Dacheindeckung

In Fortsetzung zum bestehenden Wohngebiet „Hinter den Tannen I“ und „Hinter den Tannen II“, in dem bereits zusätzlich zu rot-braunen auch rote, graue und schwarze Ziegel bzw. Betondachsteine für Satteldächer zugelassen sind, werden diese Festsetzungen auch für den Bebauungsplan „Hinter den Tannen III“ beibehalten.
Zur Vermeidung von Blendwirkungen und zur Sicherstellung einer Einbindung der Neubauvorhaben des Plangebiets in die Eigenart des Ortes werden spiegelnde, glänzende und Lichtreflektierende Materialien für die Dachflächengestaltung ausgeschlossen. Im Falle der Anwendung von Einrichtungen zur aktiven oder passiven Nutzung von Sonnenenergie werden diese Fallgruppen zugelassen.

• Dacheinschnitte, Dachaufbauten

Um ein einheitliches gestalterisches Bild für das Baugebiet zu erzeugen werden Maßgaben zur Unzulässigkeit von Dacheinschnitten und Regelungen für Größe und Position von Dachgauben getroffen.
Dacheinschnitte stören die einsehbare Dachlandschaft. Ersatzweise können im Dachgeschoß z. B. über die Giebelseiten oder im Sinne von offenen Gauben Freisitze angeboten werden. Die Festsetzungen folgen einem für alle Bauabschnitte einheitlichen Gestaltungskanon.

8.2 Gestaltung von Nebenanlagen

Um den Öffentlichen Straßenraum nicht durch die den Privatgrundstücken zuzuordnenden Nebenanlagen – hier bewegliche Abfallbehälter – zu belasten, werden Festsetzungen zur Platzierung dieser Nebenanlagen auf den Privatgrundstücken getroffen.

8.3 Gestaltung von Garagenzufahrten

Um den Öffentlichen Straßenraum nicht durch hineinragende, vor den Garagen abgestellte Fahrzeuge zu belasten und die Platzierung eines offenen Stellplatzes vor den Garagen zu sichern, werden Maßgaben für einen Stauraum von mindestens 5,0m vor Garagen getroffen. Um die negativen Versiegelungseffekte durch private Erschließungen zudem möglichst gering zu halten (Minimierungsaspekt), wird die Festsetzung getroffen, die befestigten Flächen wasserdurchlässig herzustellen oder das anfallende Oberflächenwasser in den angrenzenden Grünflächen zu versickern. Die Möglichkeit der Ableitung in die Regenwasserkanalisation oder in die Retentionsmulden ist ebenfalls gegeben.

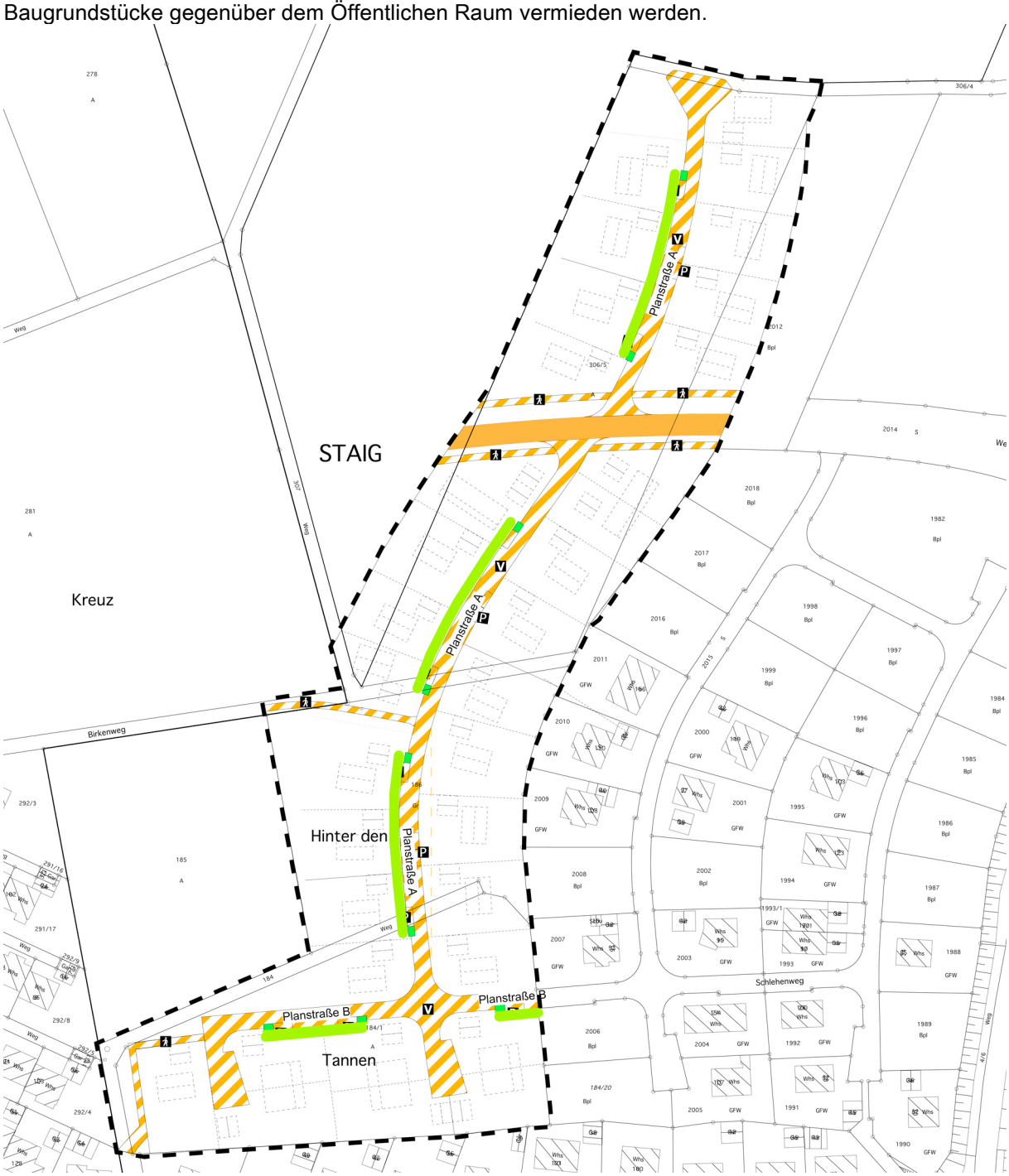
8.4 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen der Sicherung einer gestalterischen Einbindung von Werbeanlagen in das vornehmlich durch die Wohnnutzung geprägte Baugebiet. Insofern werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen, in ihrer Größe beschränkt und bei

Zustandekommen mehrerer Werbeanlagen an Gebäuden die Maßgabe eines einheitlichen Gestaltungskonzepts verfolgt.
Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen gegenüber der Nachbarschaft zu minimieren werden dynamische Werbeanlagen ausgeschlossen.

8.5 Einfriedungen

Die Festsetzung des Einfriedigungsabstandes zur Verkehrsfläche soll einerseits der Schneeablage dienen, andererseits soll eine höhere visuelle Transparenz innerhalb des Baugebietes gewährleistet werden.
Durch die Festsetzung der Einfriedigungsart soll ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem Öffentlichen Raum vermieden werden.



---- Bereich ohne Abstand der Einfriedung zur Straße

8.6 Freileitungen

Beim Verbot von Freileitungen ist die starke Außenwirkung des Plangebietes als Hintergrund dieser Festsetzung zu sehen. Die Gemeinde möchte daher, dass die Versorgung durch Erdkabel sichergestellt wird.

9 Gutachten

9.1 Hydrogeologische Untersuchung

Vom BFI Zeiser GmbH&Co. KG (14.09.2011) wurde eine hydrogeologische Untersuchung durchgeführt. Ziel war zu prüfen ob die Quelle bzew. deren Schüttung (bes. geschütztes Biotop §32 NatSchG) bei einer fortschreitenden Bebbauung nach Westen erhalten werden kann und Gründungsmöglichkeiten für Gebäude im Umfeld der Quelle zu erörtern.
Im Ergebnis bleibt festzuhalten: „Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der weiteren Erschließung des Baugebietes “Hinter den Tannen“ nach Westen, in den Bereich von B1, die Quelle dauerhaft trocken fallen wird und das Biotop somit nicht erhalten werden kann. Somit können u. E. die derzeit als Biotop ausgewiesenen Grünflächen im Bereich von B 3 für eine Bebauung freigegeben werden.“

10 Kosten

Die Gemeinde Staig wird in einer integrierten Kostenrechnung die Aufwendungen für Grundstückserwerb und Erschließung durch die Veräußerung der erschlossenen Baugrundstücke refinanzieren.

11 Flächenbilanz

Wohnbauflächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA)	2,14 ha
Öffentliche Grünflächen	0,07 ha
Straßenverkehrsflächen / Erschließung	0,37 ha
Gesamtfläche	**2,58 ha**

Aufgestellt:
Stuttgart, den 29.11.2012
Letztmalig geändert am
Wick+Partner