Gemeinde Staig
Alb-Donau-Kreis

BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 ABS. 8 BAUGB

ZUM
BEBAUUNGSPLAN „ INNENBEREICH III – ALTHEIM MITTE“ UND
ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

TEIL I

– STAND 02.12.2014 –

Bearbeitung:

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

1.	Anlass	3
2.	Ziele und Zwecke der Planung	3
3.	Lage und Umfang des Plangebiets, Geltungsbereich	4
3.1	Topografie	4
4.	Bebauungsplanverfahren	4
5.	Übergeordnete Planaussagen / Planungsrechtliche Situation	5
5.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan Staig)	5
5.2	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)	5
6.	Belange des Umweltschutzes	5
6.1	Umweltbericht / Umweltverträglichkeitsprüfung	5
6.2	Ermittlung der Planauswirkungen	5
7.	Planungskonzept und Rahmenbedingungen	6
7.1	Ortsmitte Altheim	6
7.2	Umgebung des Plangebiets	7
7.3	Sicherungs- und Entwicklungsziele	7
7.4	Ver- und Entsorgung	9
7.5	Vorhandene Landwirtschaft und Tierhaltung	9
7.6	Geruchs-Immissions-Situation	10
8.	Denkmalpflege	11
9.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 9 BauGB)	11
9.1	Art der baulichen Nutzung	11
9.2	Maß der baulichen Nutzung	12
9.3	Bauweise	14
9.4	Überbaubare Grundstücksfläche	14
9.5	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	14
9.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
9.7	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen	14
10.	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)	15
10.1	Äußere Gestaltung	15
10.2	Werbeanlagen	16
10.3	Gestaltung der privaten Grundstücke	16
10.4	Stellplatzverpflichtung	16
11.	Bodenordnende Maßnahmen	16
12.	Städtebauliche Kenndaten	17
13.	Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes	17

1. Anlass

Der Dorfkernbereich im Ortsteil Altheim wird von einer Gemengelage von wohn-, gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt und trägt insoweit dorfgebietstypischen Charakter. Die Grundstücke weisen zum Teil einen sehr großzügigen Zuschnitt auf und verfügen in größerem Umfang über noch nicht bebaute Bereiche. Es ergeben sich damit noch weitere Entwicklungsmöglichkeiten, sowohl im Sinne einer Nachverdichtung des bestehenden Bebauungskontextes als auch der Umnutzung von Bestandsflächen.

Insbesondere der Strukturwandel in der Landwirtschaft, wie auch der demografische Wandel führen wie in anderen Gemeinden auch in Altheim zu Veränderungen der Nutzungs- und auch der Baustruktur. Die überkommene Baustruktur des „landwirtschaftlichen Hofes“ mit Wohnhaus und Nebengebäuden als Ensemble verliert immer mehr an Funktion.

Auf der einen Seite führen Nutzungsaufgaben des landwirtschaftlichen Betriebs erst zu Leerstand der Nebengebäude, später auch zur Aufgabe des Wohnhauses. Eine Wiedernutzung ist aufgrund der Grundstücksgrößen und vorhandenen Baumassen oftmals sehr schwierig. Der zunehmende Leerstand führt zu einem „Entleeren“ der Ortsmitte mit allen Konsequenzen auf die Gebäudesubstanz, das Gemeindeleben und die vorhandene Infrastruktur. Dieser Entwicklung kann durch Umnutzung der Flächen im Sinne einer Umstrukturierung entgegengewirkt werden; als Ziel kommt hier weiterhin eine gemischte Nutzung in Betracht, die Stärkung der Wohnnutzung, soweit dies gegenüber der vorhandenen Nutzungsprägung möglich ist, kann dabei Entwicklungsimpulse für die Ortsmitte bringen.

Auf der anderen Seite bestehen bei vorhandenen, aktiven landwirtschaftlichen Betrieben immer wieder Absichten einer intensiveren baulichen Nutzung um heutigen betrieblichen Anforderungen gerecht zu werden und auch neue gewerbliche Nutzungen zu erschließen. Dies ist in der Regel mit einer Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung in Bezug auf die Dichte sowie die Gebäudevolumen und –höhen verbunden.

Nachdem durch Antrag für ein konkretes Bauvorhaben das Spannungsfeld zwischen den Entwicklungsanforderungen dieser unterschiedlichen Nutzungen offensichtlich wird, hat der Gemeinderat zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Erhalt der dörflichen Prägung verbunden mit dem charakteristischen Ortsbild unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange das Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan eingeleitet.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Für einen Teil des Plangebiets wurde bereits im Jahr 1988 mit der Aufstellung eines Bebauungsplans „Ortsmitte Altheim“ begonnen und bis zum Satzungsbeschluss am 17. Mai 1988 geführt. Eine öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplans ist indes nicht erfolgt. Damit besteht für den überwiegenden Teil der Ortsmitte kein verbindliches Planungsrecht.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist einerseits die Erstellung eines verlässlichen Planungsrechts zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in Bezug auf Erhalt und Pflege der ortsbildprägenden Bebauung. Die Erforderlichkeit besteht hier insbesondere aufgrund der topografischen Situation teilweise steiler Geländeversprünge sowie in Anbetracht der kulturhistorischen Wertigkeit der Bebauung im Gesamten und die sich im Besonderen im Kulturdenkmal des Gasthof Krone und der denkmalgeschützten Kapelle St. Helena Altheim in ihrer Lage am Plangebietsrand ausdrückt. Die Steuerungsmöglichkeit nach § 34 BauGB wird als nicht ausreichend angesehen, die städtebaulichen Planungsziele der Gemeinde zu verwirklichen.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist zudem die Förderung einer städtebaulichen Aufwertung des Plangebiets durch eine gebietstypische Nachverdichtung mit Schaffung neuer Baumöglichkeiten dorftypischer Nutzungen. Dies dient zum einen der Belebung der Ortsmitte als Maßnahme der Innentwicklung und zudem einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, weil ergänzende Bauflächen realisiert werden können, ohne den Flächenverbrauch einer Außenentwicklung. Aufgrund der noch vorhandenen unbebauten Bereiche auf zum Teil großzügig zugeschnitten Grundstücken ist eine Nachverdichtung städtebaulich sehr gut vertretbar und im Sinne der Innenentwicklung gewünscht.

Die Erfordernisse der Planaufstellung ergeben sich aus dem Regelungsbedarf eines konfliktfreien Nebeneinanders zwischen vorhandenen Nutzungen, insbesondere der Landwirtschaft, und der zukünftigen baulichen Nutzung im Sinne der Innenentwicklung zur Stärkung der Ortsmitte.

Die Grundlage für die Festsetzungen dieses Bebauungsplans bildet der Planungsgedanke des bereits als Satzung beschlossenen Bebauungsplans „Ortsmitte Altheim“. Das Gebiet soll mit den charakteristischen Eigenschaften eines Dorfgebiets (MD) gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung entwickelt werden. Zur Sicherung des Ortsbildes sind für Baukörper im Plangebiet überwiegend geneigte Dächer als Satteldächer vorgesehen und die maximalen Gebäudehöhen werden begrenzt.

3. Lage und Umfang des Plangebiets, Geltungsbereich

Der Geltungsbereich „Innenbereich III – Altheim Mitte“ wird begrenzt im Süden durch die Hauptstraße, die Raiffeisenstraße teilweise, den Kapellenweg, im Westen durch die Unterweiler Straße, im Norden durch den Lehnsanftweg sowie die Hirtengasse und den Steinweg nicht unmittelbar. Nach Osten reicht der Geltungsbereich über den Bauernweg bis an den Siedlungsrand.

Das Gesamtgebiet hat eine Fläche von ca. 5,2 ha. Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im Planteil des Bebauungsplanentwurfs dargestellt ist.

3.1 Topografie

Das Plangebiet weist zum Teil starke Höhendifferenzen auf:
Im westlichen Teil liegt der nördliche Bereich entlang des Lehnsanftweg gegenüber der südlichen Plangebietsgrenze am Kapellenweg um ca. 4-5 m höher. Die Höhendifferenz besteht durch nahezu gleichmäßige Geländeneigung durch die Quartiere.
Der östliche Teil ist stärker durch einen Geländesprung von bis zu 6 m in östlicher Verlängerung des Kapellenwegs geprägt. Das „untere“ Niveau erstreckt sich entlang der Hauptstraße.
In den Nord-Süd verlaufenden Straßen und Wegen wird die Topografie stark erfahrbar.

4. Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13a im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß §13a Abs.1 Nr. 2 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient und

- der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (Prüfung der Umweltauswirkungen, siehe Teil II)
- 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.

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

- dennoch eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 durchgeführt wird,
- 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 § 10 Abs.4 BauGB

abgesehen wird und

- § 4c (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen)

nicht anzuwenden ist.

Das Plangebiet umfasst einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S.d. § 34 BauGB, innerhalb dessen eine bauliche Nachverdichtung sowie eine Umnutzung von Bestandsflächen unter weitestgehender Wahrung des bisherigen Erscheinungsbilds und der vorgegebenen Nutzungsstruktur erfolgen soll. Es liegt somit eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung i.S.v. § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB vor.

5. Übergeordnete Planaussagen / Planungsrechtliche Situation

5.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan Staig)

Der wirksame Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt für den Plangeltungsbereich gemischte Bauflächen dar. Der Bebauungsplan kann demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

5.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Im Plangeltungsbereich bestehen keine rechtsgültigen Bebauungspläne.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltbericht / Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung 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- oder europäischen Vogelschutzgebieten bestehen nicht.

6.2 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).

Dies erfolgt in Teil II dieser Begründung:
„Prüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1, Nr. 2. BauGB
Relevanzprüfung Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG
Eingriffs- Ausgleichsbilanz gemäß § 13a Abs. 2, Nr. 4. BauGB i. V. m § 13 BNatSchG ff.“

7. Planungskonzept und Rahmenbedingungen

7.1 Ortsmitte Altheim

Die Ortsmitte Altheims erstreckt sich entlang der Hauptstraße zwischen Unterweiler Straße im Westen und Bauernweg im Osten und reicht nach Norden bis zum Lehnsanftweg beziehungsweise Steinweg. Auch wenn der Ortsmitte ein zentraler Bereich fehlt, der sich zum Beispiel mit öffentlichen Nutzungen wie einer Verwaltungsstelle, mit Versorgungseinrichtungen oder mit der Kirche als Mitte ausweist, ist der Bereich einer zentralen Ortslage im Sinne eines historischen Siedlungsbereichs und einer eigenen Bebauungsstruktur klar ablesbar.

Die heterogene Bebauung unterschiedlicher Bebauungsgrößen besitzt den Charakter eines Haufendorfs, das neben der west-ost verlaufenden Hauptstraße im Süden durch den Lehnsanftweg und den Bauernweg im Norden geprägt wird.

Auf der historischen Flurkarte von ca. 1825 ist die ursprüngliche Siedlungsentwicklung entlang dieser beiden Straßen dargestellt. In die Grundstückstiefe besteht damals überwiegend Grünland.

Urkarte: Altheim um 1825,
Quelle: Geobasisdaten Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Vermessung, August 2013

Auf zum Teil großen Grundstücken bestehen heute Hofanlagen aus Wohnhaus und oftmals mehreren landwirtschaftlichen Gebäuden, deren Bebauung sich in die Grundstückstiefe entwickelt hat.
Die landwirtschaftlichen Gebäude treten aufgrund ihrer Gebäudegrößen innerhalb des Siedlungsbereichs als maßstabsprägend in Erscheinung. Wesentlich und charakteristisch für ihr Erschienungsbild ist das Zusammenspiel beziehungsweise die Abhängigkeit zwischen der Größe der Gebäudegrundfläche und der Dachneigung, die zu den vorhandenen absoluten Gebäudehöhen und zu den großen Dachflächen führt.
Innerhalb des Plangebiets befindet sich an der Ecke Lehnsanftweg und Kronenweg der Gasthof Krone als geschütztes Kulturdenkmal.

Stark ortsbildprägend wirkt die nach Norden ansteigende Topografie. Sie führt dazu, dass aus den ins Gelände eingeschnittenen süd-nord verlaufenden Straßen die großen landwirtschaftlichen Gebäude überhöht wahrgenommen werden.

Im Kapellenweg, abgerückt und parallel zur Hauptstraße, befindet sich die Kapelle St. Helena, als Kulturdenkmal besonderer Bedeutung ein Kleinod im Ortsbild von Altheim. Der Turm der Kapelle ist auch immer wieder von außerhalb des Siedlungsbereichs als Hochpunkt wahrnehmbar. Er bildet einen aufstrebenden, vertikalen Gegenpol zu den ansonsten großflächigen Dachflächen der Profanbauten.

Die nach Norden ansteigende Topografie weist in Verlängerung des Kapellenwegs im östlichen Bereich eine Geländekante auf. Sie ist überwiegend unbebaut und bildet damit heute eine grüne Fuge, die insbesondere vom Bauernweg in der Nahsicht und von der Straße Hochsträß im Ortspanorama von Osten die Bestandssituation prägt.

Karten 1-7

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die wesentlichen Flächen der Ortsmitte Altheim.

7.2 Umgebung des Plangebiets

Nach Süden schließen an das Plangebiet noch weitere Quartiere der Ortsmitte ähnlichen Charakters an, bis der Siedlungsbereich mit einem eingegrünten Ortsrand abschließt. Nach Norden schließen überwiegend Wohngebiete an, die die Siedlungsentwicklung Altheims nach dem Krieg darstellen.

Nach Südosten führt die Hauptstraße in die Ortsmitte von Staig.

7.3 Sicherungs- und Entwicklungsziele

7.3.1 Bauliche Entwicklung

Die Grundstücke innerhalb des Plangebiets weisen zum Teil einen sehr großzügigen Zuschnitt auf und verfügen in größerem Umfang über noch nicht bebaute Bereiche. Es ergeben sich damit noch weitere Entwicklungsmöglichkeiten, sowohl im Sinne einer Nachverdichtung des bestehenden Bebauungskontextes als auch der Umnutzung von Bestandsflächen.
Mit dem Bebauungsplan sollen diese Innenentwicklungspotenziale durch Schaffung entsprechender eindeutiger planungsrechtlicher Voraussetzungen gefördert werden.

Aufgrund der funktional-strukturellen und sozialen Veränderungen in der Ortmitte (Veränderung und/oder Aufgabe Landwirtschaft, demografischer Wandel, u.a.) ist die städtebaulich funktional und gestalterische Aufwertung des Plangebiets durch eine gebietstypische Nachverdichtung mit Schaffung neuer Baumöglichkeiten städtebauliche Zielvorstellung der Gemeinde. Diese Nachverdichtung soll in einer behutsamen, das bisherige Orts- und Erscheinungsbild wahrenden und die Nutzungsstruktur den aktuellen Bedürfnissen anpassenden Weise erfolgen. Vorhandene Baupotenziale sollen in einem verträglichen Verhältnis zum Bestand genutzt werden.

Dem Erhalt der ortsbildprägenden Bebauung wird dabei ein hoher Stellenwert eingeräumt. Die Planfestsetzungen sollen daher Umnutzungen im Bestand genauso wie Umbauten oder Neu- und Ersatzbauten zulassen. Das Neue muss sich dabei in einem angemessen Maße einfügen, dass gegenüber dem Bestand keine Beeinträchtigungen bis hin zu Verdrängungen vorhandener Nutzungen entstehen.

Gleichzeitig müssen die Festsetzungen Entwicklungen im Bestand, insbesondere im gewerblichen Bereich, in dem Maße steuern, dass der vorhandene und weiterhin in prägenden Teilen formulierte Gebietscharakter des Dorfgebiets erhalten bleibt. Dieser lässt allgemein auch die Wohnnutzung zu, soweit diese mit bestehender Tierhaltung möglich ist.

Gerade die Wohnbauentwicklung kann Entwicklungsimpulse geben, um die Sozialstruktur in der Ortsmitte auszugleichen, die Belebung der Ortsmitte zu fördern und damit ein funktionierende Gemeindeleben zu sichern.
Daher muss durch die Planfestsetzungen ein Ausgleich zwischen (landwirtschaftlicher /gewerblicher) Entwicklung im Bestand und einer mittel- bis langfristigen möglichen Wohnnutzung gefunden werden, dass diese ihr Entwicklungspotenzial für die Ortsmitte entfalten kann. Die Entwicklungsziele sind daher darauf ausgerichtet, ein konfliktfreies Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen in der Ortsmitte zu erreichen. Auch wenn die Geruchsimmissionsprognose unter der derzeitigen Bestandssituation hohes Konfliktpotenzial für eine Wohnbauentwicklung erkennt, soll unter den Festsetzungen des Bebauungsplans langfristig die städtebauliche Ordnung für ein verträgliches Nebeneinander dorfgebietstypischer Nutzungen wie eben auch landwirtschaftlicher Betriebe und Wohnen gesichert werden. Die Tierhaltung ist ausschlaggebend für die vorhandenen Immissionskonflikte. In Altheim, wie auch in anderen vergleichbaren Gemeinden, ist die stetige Abnahme der Tierhaltung innerhalb der Ortslagen festzustellen. Es kann daher für das Plangebiet davon ausgegangen werden, dass aufgrund des Struktuwandels in der Landwirtschaft eine weitere Abnahme des Tierbestands in der Innerortslage mittelfristig eintritt und die Vorbelastung tendenziell weiter abnimmt und die Konfliktsituation entschärft.

Die Innenentwicklung gelingt nur bei Erhalt der Ortscharakteristik und gleichzeitiger Aufwertung des baulichen Bestands. Mit der Bebauungsplanaufstellung verfolgt die Gemeinde eine Aufwertung durch eine bauliche Entwicklung im Rahmen einer dorfgebietstypischen Innenentwicklung, auch um den Vorgaben des Baugesetzbuches zur Stärkung der Innenentwicklung, zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur Eindämmung der Außenentwicklung gerecht zu werden.

Parameter der Ortscharakteristik und damit der zukünftigen baulichen Entwicklung bilden daher die Nutzungsstruktur der dörflichen Mischnutzung, die Gebäudekubaturen vor allem definiert über die Gebäudegrundflächen und –höhen sowie die Gebäudegestalt vor allem durch die Dachform geprägt.
Die Festsetzung sind daher am baulichen Bestand der heutigen Situation vor Ort, soweit städtebaulich gerechtfertigt, orientiert.

7.3.2 Erhalt der Charakteristik

Die Ortscharakteristik ist oben unter Ziffer 7.1 beschrieben. Durch Festsetzungen des Bebauungsplans kann diese erhalten werden, wesentliche Planungsinhalte sind:

- Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl und einer maximalen Gebäudehöhe.
  Die Grundflächenzahl mit überwiegend GRZ 0,5 erlaubt im heutigen Siedungsbereich die gewünschte Nachverdichtung in angemessener Weise. Das Entwicklungspotenziel einzelner Grundstücke ist dabei vom bisherigen Grad der Überbauung abhängig, das heißt es gibt Grundstücke mit größerem wie Grundstücke mit geringerem Nachverdichtungspotenzial; bei geringerem Nachverdichtungspotenzial wird insbesondere auch Umstrukturierungspotenzial im Bestand gesehen. Mit der Festsetzung einer GRZ 0,5 wird sowohl den Entwicklungszielen der Nachverdichtung wie auch den Erhaltungszielen zum Ortsbild ausgleichend gerecht.
  Im nordöstlichen und östlichen Plangebietsbereich gibt es unbebaute Grundstücksteile. Ihre Lage am Siedlungsrand und die angrenzende Bestandsbebauung erfordern hier eine Differenzierung gegenüber den sonstigen Plangebietsbereichen mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4.

  Die maximale Gebäudehöhe ist am Bestand orientiert, damit bleibt gewährleistet, dass der Bestand Maß der weiteren Entwicklung bleibt. Dabei ist auch die Einsehbarkeit von „außen“ berücksichtigt; höhere Gebäude würden das Erscheinungsbild nachhaltig verändern und die Ortssilhouette mit dem Hochpunkt des Turms der Kapelle verstellen.
  Die Begrenzung der Gebäudehöhen ist unter Berücksichtigung der topografischen und freiräumlichen Situation differenziert. Am Geländesprung im Plangebiet sind aufgrund der überhöhten Ansichtswirkung von Gebäuden von „unten“ die zulässigen Gebäudehöhen

niedriger als im übrigen Geltungsbereich. Damit wird eine visuelle Dominanz von Gebäuden im Hangbereich und direkt an der oberen Hangkante unterbunden.

7.3.3 Erschließungssituation

Die Erschließungssituation ist im Bestand ausreichend. Das Plangebiet ist über den Lehnsanftweg und den Bauernweg sowie Kronenweg und Raiffeisenstraße an die Hauptstraße und die Unterweiler Straße angebunden.
Auch für eine Nachverdichtung im Plangebiet ist das bestehende Erschließungsnetz ausreichend dimensioniert. Sollten die teilweise sehr großen Grundstücke durch Umstrukturierungen einer kleinteiligeren Nutzung zugeführt werden, ist auf diesen Flächen die Erschließungssituation kleinräumig anzupassen.
Der Kronenweg besitzt heute noch keinen Gehweg, der eine sichere Erschließung auch für Fußgänger gewährleistet. Alle anderen Straßen haben zumindest einseitige von der Fahrbahn abgetrennte Gehwege. Um dies auch im Kronenweg realisieren zu können, wird die Erschließungsfläche nach Westen vergrößert. Damit steht auch im Kronenweg ein ausreichender Querschnitt für die Anordnung eines Gehwegs zur Verfügung.
Die Gemeinde beabsichtigt zur Umsetzung entsprechenden Grunderwerb von den Anliegern.

7.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist durch Anschluss an die bestehenden Infrastrukturen gewährleistet.

7.5 Vorhandene Landwirtschaft und Tierhaltung

Im Rahmen der Erstellung einer Geruchsprognose für das Plangebiet wurden die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe ermittelt. Die Situation stellt sich folgendermaßen dar:
Im Plangebiet:

- Bauernweg 5/1, Bestandsschutz für Milchviehhaltung, Festmistlager, Fahrsilos, Güllegruben.
- Bauernweg 7, aktiver Milchviehbetrieb mit Stallungen, Laufhof, Festmistlager, Fahrsilos, Güllegruben
- Bauernweg 6, Bestandsschutz für Milchviehhaltung, Pferde und Mastschweine sowie Festmistlager
- Bauernweg 2, Bestandsschutz für Milchviehhaltung, Festmistlager, Fahrsilo und Güllegrube
- Finstergasse 3, Bestandsschutz für Milchvieh, Pferde, Mastschweine und Hühner sowie Festmistlager, Güllegrube und Fahrsilo
- Hauptstraße 13, aktiver Bullenmistbetrieb mit genehmigten Fahrsilos
- Kronenweg 1, Bestandsschutz für Milchvieh, Pferde, Hühner und Schweine sowie Festmistlager

- Bauernweg 20, Metzgerei, Kalt- und Heißrauch sowie Dunstabzug und Fensterlüftung

In unmittelbarer Nachbarschaft und damit im Einwirkungsbereich:

- Unterweilerstraße 9, Bestandsschutz für Milchvieh, Pferde und Schweine sowie Festmistlager, Fahrsilos, Güllegrube
- Hauptstraße 10, Bestandsschutz für einen Schweinemastbetrieb

Die Darstellung der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe zeigt die dorftypische Gemengelage auf. Diese stellt einen „theoretischen Bestand“ unter Berücksichtigung aller genehmigten Tierhaltungen dar, der tatsächliche IST-Zustand im Gebiet liegt bei einem geringeren Tier- und Betriebsbestand. Dennoch muss sich die Planung mit den vorhanden Konfliktpotenzialen auseinandersetzen, auch wenn langfristig mit einer weiteren Reduzierung der intensiven Tierhaltung zu rechnen ist, wie sich dies über die vergangenen Jahren abzeichnet.

7.6 Geruchs-Immissions-Situation

Zur Abschätzung des Konfliktpotenzials aus der landwirtschaftlichen Nutzung im Gebiet gegenüber anderen Nutzungen wurde durch das Büro iMA Richter & Röckle die Geruchs-Immissions-Situation im Plangebiet quantitativ bestimmt. Dazu wurde eine Ausbreitungsberechnung für Geruch gemäß den Vorgaben der Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL durchgeführt. Die Kenngröße für die Beurteilung von Geruchsimmissionen ist die Häufigkeit von wahrnehmbaren Geruchseinwirkungen, ausgedrückt als Geruchsstunden in % der Jahresstunden.

In der Ausbreitungsberechung ist der genehmigte Tierbesatz aller im Plangebiet einwirkenden Betriebe zu berücksichtigen, diese umfassen neben den derzeit aktiven Tierhaltungsbetrieben auch diejenigen, die nicht mehr aktiv, jedoch noch einen Bestandsschutz haben.

Den Fachgutachtern wurden von der zuständigen Behörde Informationen zum bestandsgeschützten Tierbestand in den Gebäuden einer Hofstelle und teilweise über betriebliche Nebenquaellen wie Fahrsilo-Anlagen oder ähnliches zur Verfügung gestellt. Ergänzende Informationen wurden, wo es möglich bzw. nötig war, bei einem Vor-Ort-Termin am 10.03.2014 aufgenommen.

Grundlage der Berechnung der Emissionen sind die Angaben zum genehmigten Tierbesatz bzw. zu den emittierenden Flächen (Anschnittsfläche Fahrsilos, Oberfläche Laufhof, Güllegrube u.ä.).
Die Ausbreitungsberechnung erfolgte u.a. unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung, der Geländeform sowie vorherrschenden Windrichtungen und Windgeschwindigkeiten und richtet sich nach den Vorgaben entsprechender Richtlinien.

Das Ergebnis der Berechnung sind die belästigungsrelevanten Geruchsstunden, ausgedrückt in % der Jahresstunden. Zur Bestimmung der belästigungsrelevanten Geruchsstundenhäufigkeiten wurde die nach Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL und nach Erlass des UM-BW zulässige Gewichtung nach tierartspezifischem Faktor angewandt.

Die Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL legt als Kenngröße für die Beurteilung von Gerüchen die relative Anzahl von Stunden, in denen Geruchswahrnehmungen erfolgen, im Vergleich zu den Jahresstunden fest und werden üblicherweise als „Geruchsstunden in % der Jahresstunden“ ausgewiesen.
Die GIRL legt als Beurteilungswerte fest, ab welcher Geruchsstundenhäufigkeit die Geruchseinwirkung als „erheblich“ eingestuft wird. Geruchsstundenhäufigkeiten bis einschließlich diesem Beurteilingswert gelten als nicht erheblich und müssen i.a. im Rahmen gegenseitiger, nachbarschaftlicher Rücksichtnahme hingenommen werden.

Folgende Beurteilungswerte werden von der GIRL festgelegt:
- Wohn- und Mischgebiete 10%
- Gewerbe- und Industriegebiete 15%
- Dorfgebiete 15 % (Gerüche aus der Tierhaltung)

Die Fachgutachter kommen zum Ergebnis, dass die berechnete belästigungsrelevante Geruchsstundenhäufigkeit nahezu im gesamten Plangebiet mehr als 25 % beträgt.
Bei Berücksichtigung aller aktiven und aller nicht aktiven, aber bestandsgeschützten Tierhaltung sowie der Metzgerei zeigt sich, dass im gesamten Plangebiet weder der Beurteilungswert für Wohn- bzw. Mischgebiete von 10 % noch der höhere Beurteilungswert für Dorfgebiet und Gerüche aus der Tierhaltung von 15 % auf einem der Grundstücke eingehalten wird.
[iMA Richter & Röckle, Kurz-Dokumentation mit Ergebnis zur Ausbreitungsberechnung Geruch im Bereich des B-Plan „Altheim Mitte“, Stand 29.08.2014]

8. Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich an der Ecke Lehnsanftweg und Kronenweg der Gasthof zur Krone, ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG.
Direkt südlich des Plangebiets angrenzend befindet sich die Katholische Filialkirche St. Helena, Kapellenweg 4, als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung i.S.d. § 28 DSchG. Das überplante Gebiet liegt damit im gemäß § 15 Abs. 3 DSchG geschützten Umgebungsbereich dieses Kulturdenkmals.

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

9.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung soll das dorftypische Nutzungsgefüge in der Ortsmitte erhalten bleiben; daher erfolgen Festsetzungen als:

Dorfgebiet MD
Innerhalb des Plangebiets gibt es Bereiche die noch sehr stark mit landwirtschaftlicher Nutzung geprägt sind, teilweise besteht Tierhaltung. Dieser Nutzungssituation wird mit der Festsetzung eines Dorfgebiets nachgekommen. Die entsprechend der Nutzungsdefinition des § 5 BauNVO aufgeführte Mischung zwischen Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen sowie nicht wesentlich störendem Gewerbe und Handwerksbetrieben wird angestrebt. Hierbei sind die immissionsschutzrechtlichen Belange aus der Tierhaltung und die damit verbundenen Einschränkungen für eine Wohnentwicklung im Einzelnen zu prüfen.

Dem städtebaulichen Ziel einer gewünschten Nachverdichtung und Aufwertung kann auch im Dorfgebiet im Rahmen einer baulichen Entwicklung in so weit nachgekommen werden, als diese dem Dorfgebietcharakter nach § 5 BauNVO entspricht und auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten Rücksicht nimmt. Dies können insbesondere gewerbliche / handwerkliche Nutzungen sein.

Mit der Festsetzung eines Dorfegebiets wird die dorftypische Nutzungsstruktur anerkannt und eine dorfgebietstypische Innentwicklung ermöglicht. Insbesondere in mittel- bis langfristiger Perspektive ist davon auszugehen, dass die derzeit auf eine Wohnnutzung restriktiv wirkende landwirtschaftliche Tierhaltung im Plangebiet weiter abnimmt oder bereits nicht mehr aktive Betriebe ihren Bestandsschutz aufgeben bzw. verlieren. Mit dem sich im Lauf der Zeit reduzierenden Konfliktpotenzials wird auch die Wohnnutzung als Innentwicklung im Ortskern möglich. Innerhalb des Dorfgebiets ist ihre Zulässigkeit gegeben und jeweils auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens unter den dann zutreffenden Rahmenbedingungen zu prüfen. Die Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL führt in Absatz 5 entsprechende Parameter für die Beurteilung des Einzelfalls auf.

Die im Nutzungskatalog der § 5 aufgeführten Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund ihres Störungspotenzials und ihres Flächenanspruchs ausgeschlossen. Sie können zu keiner qualitätvollen Innenentwicklung im Sinne der Entwicklungsziele beitragen. Auch Vergnügungsstätten werden aufgrund ihres Störungspotenzials gegenüber dem beabsichtigten Gebietscharakter ausgeschlossen.

Werbeanlagen können eine eigenständige gewerbliche Nutzung in Form einer Haupt- oder Nebenanlage darstellen und können daher nach der Art der Nutzung gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.9 BauNVO geregelt werden.
Mit dem Ausschluss von Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung wird den städtebaulichen Zielen der Gebietsaufwertung im Sinne von Zielen i.S.d. § 1 Abs.5, die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln, Rechnung getragen. Außenwerbung ist i.d.R. für das Ortsbild relevant.
Die besonderen städtebaulichen Gründe ergeben sich aus der historischen Ortsstruktur, der ortsbildprägenden Bebauung sowie dem vorhanden Kulturdankmal und im Besonderen durch die Lage des Plangebiets im Umfeld des Kulturdenkmals der Kapelle St. Helena.

Mit dem hier erfolgten Ausschluss von Werbeanlagen als gewerbliche Hauptnutzung (Fremdwerbung) werden in den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO dagegen Werbeanlagen als Geschäftswerbung im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung geregelt. Hierbei handelt es sich um Werbung an der Stätte der Leistung. Damit gewährleisten die Festsetzungen den Ausgleich zwischen den Anforderungen der gewünschten gewerblichen Nutzungen und den stadtgestalterischen Zielen.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird eine Offenheit der Nutzungsentwicklung gewahrt, die einer dorfgebietstypischen Nutzungsmischung entspricht und in Verbindung mit den weiteren Festsetzungen zur Bewahrung des Ortsbildes beitragen kann.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Zahl zulässiger Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in m über NN sowie durch Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen 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.

Die Grundflächenzahl ist überwiegend auf 0,5 begrenzt.
Die festgesetzte Grundflächenzahl gewährleistet das formulierte städtebauliche Ziel, eine Nachverdichtung an den Maßstäben einer ortstypischen Bebauung zu orientieren. Hierzu gehört ein höherer Anteil unverbauter Flächenanteile, die auch eine gewisse Durchgrünung des Plangebiets darstellen.

Eine Grundflächenzahl von 0,5 stellt eine geringe Unterschreitung gegenüber der zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO dar, die sich im städtebaulichen Erhaltungsziel eines eher lockeren und durchgrünten Ortskerns begründet. Die gewünschte Nachverdichtung soll nicht so weit zu einer baulichen Verdichtung der Ortslage führen, dass einerseits das Ortsbild grundsätzlich verändert und anderseits die Nachverdichtung zu einer Nutzungsintensivierung/Nutzungsdichte führt, die zu Störungen führt, wie zum Beispiel Konflikte aus notwendiger zusätzlicher Erschließung (Immissionen aus Verkehr, Flächenbedarf Parken u.a.).

Grundlage der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung war die Ermittlung des heutigen Grads der Überbauung, der überwiegend unter den nun festgesetzten Dichtegrößen liegt. Auf einzelnen Grundstücken besteht bereits heute eine bauliche Dichte annähernd einer GRZ von 0,5. Diese ergibt sich insbesondere aus der Überbauung mit Wirtschafts- und Nebengebäuden. Aus städtebaulichen Zielen sollen hier keine weiteren großflächigen Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden. Innenentwicklungspotenziale werden hier insbesondere in der Umstrukturierung gesehen.
Das städtebauliche Ziel der Nachverdichtung gegenüber heute kann mit den getroffenen Festsetzungen dennoch in vielen Bereichen des Plangebiets erreicht werden.

Im nordöstlichen und östlichen Plangebietsbereich wird für unbebaute Grundstücksteile und aufgrund ihrer Lage am Siedlungsrand sowie des baulichen Maßes der angrenzenden Bestandsbebauung eine Differenzierung gegenüber den sonstigen Plangebietsbereichen mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 getroffen.

Die Begrenzung der Grundfläche von einzelnen baulichen Anlagen als Gesamtbaukörper gewährleistet eine bauliche Gliederung der Baumassen auf Einzelgebäude auf den teilweise großen Grundstücksflächen. Die Obergrenze von 1.150 m^2 bei Nicht-Wohngebäuden ist vom Bestand als Maximalwert des Vorhandenen abgebildet. Den funktionalen und betrieblichen Anforderungen sollte damit ausreichend nachgekommen werden und gleichzeitig einer maßstabssprengenden Entwicklung noch größerer Grundflächen entgegen gewirkt werden. Die Begrenzung der Grundfläche auf 300 m^2 bei Wohngebäuden und Wohn- und

Geschäftshäusern reguliert in Abstimmung mit weiteren Festsetzungen zum Maß sowie der Begrenzung der Wohnungen die möglichen Gebäudekubaturen auf einen ortstypisch verträglichen Maßstab.

Die maximalen Höhen der baulichen Anlagen werden über absolute Höhenmaße in Meter über Normal-Null, differenziert nach dem Bestandsgelände festgesetzt. Das Maß der Höhenfestsetzung ergibt sich im Wesentlichen aus zwei Aspekten: zum einen die topografische Situation des Plangebiets, zum anderen die Ansicht des Kulturdenkmals St. Helena Kapelle. Die städtebauliche Wirkung und Qualität ist in der Bestandsanalyse Ziffer 7.1 dargelegt.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen hat bestimmenden Einfluss auf das Ortsbild. Das städtebauliche Ziel einer ortstypischen Bebauung kann nur erreicht werden, wenn die Höhenentwicklung auf ein verträgliches, sich einfügendes Maß begrenzt ist. Daher ist die mögliche Höhenentwicklung primär aus dem Bestand abgeleitet und dann auf die Auswirkungen hin geprüft.
Mit der Festsetzung einer Maximalhöhe in m.ü.NN. ist das Höhenmaß eindeutig bestimmt und kann in Bezug auf die direkte Nachbarbebauung, auf die Ortssilhouette und in Bezug auf den Turm der Kapelle eindeutig bewertet werden.
Aufgrund der topografisch bewegten Situation kann eine alternative Höhenfestsetzung mit maximalen Gebäudehöhen in Meter in Bezug auf einen unteren Bezugspunkt diese Planungssicherheit nicht gewährleisten, weil eine eindeutige Bestimmung des unteren Bezugspunkts nicht praktikabel erscheint.
Die Höhenfestsetzungen im Plangebiet sind an der Ausgangsannahme der bereits in der Bebauungsplanaufstellung 1988 festgelegten Gebäudehöhe von maximal 12,0 Metern orientiert, auch wenn diese in Teilbereichen aufgrund der Bestandgeländehöhen nun unterschritten wird.
Es sind zwei Höhenbegrenzungen festgesetzt, unterschieden nach der zulässigen Dachform und damit in enger Abstimmung mit der örlichen Bauvorschrift zu Dachform und Dachneigung. Für Gebäude mit Satteldach mit einer Dachneigung von über 35°, als bisher prägende Dachform der Ortsmitte, sind die oben beschriebenen Höhenmaße festgelegt. Diese Gebäude bleiben damit im Ortsbild prägend. Allein schon über die Gebäude- und Dachgeometrie, bedingt durch maximale Gebäudehöhe und Dachneigung ergeben sich die wiederum prägendenden Trauf-/Wandhöhen mit einem angemessen Höhenmaß.
Für Gebäude mit den eingeschränkt zulässigen, weil auf bestimmte Gebäudetypen und maximale Grundflächen begrenzte, flach geneigten Dachformen wie Pult,- Flach- und flaches Satteldach sind die maximalen Gebäudehöhen niedriger festgesetzt. Damit bleiben diese Dachformen in ihrer Gesamthöhe im Ortsbild untergeordnet. Zudem sind damit erreichbare Wandhöhen aufgrund der flachen Dachneigung angemessen begrenzt.

Der sich im Ortsbild abzeichnende Höhenversatz im östlichen Plangebietsbereich zwischen Bauernweg und Hauptstraße ist bisher weitgehend unbebaut.
Aufgrund der überhöhten Ansichtswirkung von Gebäuden an diesem Geländesprung von „unten“ sind die zulässigen Gebäudehöhen niedriger als im übrigen Geltungsbereich festgelegt. Damit wird eine visuelle Dominanz von Gebäuden im Hangbereich und direkt an der oberen Hangkante vermieden.

Die Festsetzung über die Zahl der zulässigen Vollgeschosse dient ergänzend zur Festsetzung der Gebäudehöhen. Sie gewährleistet, dass Gebäude mit Vollgeschossen (insbesondere Wohngebäude und Wohn- und Geschäftshäuser) ebenfalls in einer ortstypischen Gebäudekubatur entstehen und sich in die Bebauungsstruktur einfügen.
Die festgesetzten absoluten Gebäudehöhen, die auch auf landwirtschaftliche Anforderungen abgestellt sind, sind zur Begrenzung eines verträglichen Ausnutzungsmaßes nicht ausreichend.
Mit der Festsetzung wird auch der nicht gewünschten Ausbildung von Gebäuden mit sehr hohen Wandhöhen und Traufen entgegengewirkt, die unter Beachtung der zulässigen Gebäudehöhe bei geringer Gebäudetiefe, wie zum Beispiel im Wohnungsbau möglich

entstehen könnten. Es soll die Ausbildung von Geschosswohnungsbau, wie er eher im städtischen Kontext entsteht, vermieden werden.
Die Bauform mit zwei Vollgeschossen ist im Plangebiet sowie in der Ortsmitte Altheim überwiegend vorkommend. Die Festsetzung wird zur Sicherung der baulichen Ordnung getroffen, ohne die bauliche Nachverdichtung und gewünschte Schaffung von Wohnraum, soweit möglich, übermäßig einzuschränken. Auch wenn eine Wohnbauentwicklung aufgrund der Immissionseinschränkungen derzeit nur sehr eingeschränkt möglich erscheint, sollen die Festsetzungen eine langfristige Planungs- und Entwicklungssicherheit für das Plangebiet geben und sind daher im Sinne der Sicherung der dorftypischen Eigenart erforderlich.

Dieses städtebauliche Ziel wird ergänzend noch über die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden erreicht. Die Begrenzung auf 5 Wohnungen gewährleistet in Verbindung mit den weiteren Festsetzungen zum einen, dass Gebäude als Einzelhäuser mit ihrem Gebäudevolumen dem dörflichen Charakter entsprechen. Bei in diesem Umfeld üblichen/vermarktbaren Wohnungsgrößen ist durch die Begrenzung der Wohnungen ein entsprechend regulierendes Maß vorhanden. Zum anderen kann bei diesem Umfang der Gebäudenutzung die Parkierung in der Regel verträglich nachgewiesen werden.

9.3 Bauweise

Den städtebaulichen Zielen einer ortstypischen Entwicklung einerseits und den vielfältigen Anforderungen unterschiedlicher Nutzungen andererseits wird über die Festsetzung einer abweichenden Bauweise Rechnung getragen. Dabei werden Hausgruppen auf 20 m Gebäudelänge zur Gewährleistung ihrer städtebaulichen Einfügung und funktionalen Abwicklung ihrer Erschließung/Parkierng beschränkt. Land- und forstwirtschaftliche Gebäude können dagegen, wie auch im Bestand bereits vorkommend, Gebäudelängen von 50 m überschreiten. Ihre Maßstäblichkeit wird wiederum über Festsetzungen zur maximalen Grundfläche gesichert.

9.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Auf den Grundstücken wird eine hohe Flexibilität der Bebaubarkeit zugelassen. Städtebaulich ordnend wirken die Baugrenzen entlang der öffentlichen Straßen und zum östlichen Siedlungsrand.
Im Bereich des Denkmals Kronenweg 1 (Gasthaus Krone) umfasst die Baugrenze den Bestand zu dessen Sicherung. Gegenüber der Kapelle springt die Baugrenze zurück, um dem Denkmal hier den notwendigen, heute bestehenden Freiraum zu erhalten.

9.5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

An der Einmündung Lehnsanftweg/Landesstraße L 1242, in Richtung Weinstetten, Einmündung Raiffeisenstraße/ Kreisstraße K 7373 in Richtung Harthausen und an der Einmündung Bauernweg/Kreisstraße K 7373 in Richtung Humlangen sind die erforderlichen Sichtfelder von 5/70 m aufgenommen.

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

Die Festsetzung von Maßnahmen dient vorrangig zur Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Tiere und damit die Wirkintensität von Vorhaben zu verringern.

9.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Die Festsetzungen von Pflanzgeboten und -bindungen dienen vorrangig dazu, die Wirkintensität von Vorhaben zu verringern und den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden. Für das Pflanzgebot von Baumpflanzungen in Bezug zur überbauten Grundstücksfläche (Ziffer A 9.1) ist die Gebäudegrundfläche der

Gesamtbaukörper innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eines Grundstücks maßgebend.

10. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

10.1 Äußere Gestaltung

Die getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen dem Erhalt des Ortsbildes als wesentliche städtebauliche Zielvorstellung, ebenfalls einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Plangebiets sowie umweltschützenden Belangen.

Das heutige Ortsbild zeichnet sich trotz unterschiedlicher Gebäudegrößen und Stellungen als Einheit aus. Trotz unterschiedlichen Nutzungen und sich ändernden Anforderungen an die Gebäude hat sich über Jahrhunderte der historischen Entwicklung eine Eigenart im Ortsbild entwickelt, dessen Erhalt ein wesentliches Ziel der Planaufstellung darstellt und daher auch in gestalterischer Hinsicht durch Festsetzungen gesichert werden soll.

Mit den Vorgaben zur Baukörpergestaltung, der Dachform und Dachneigung, der Dacheindeckung sowie zu Dachaufbauten und –einschnitten wird das städtebaulich-architektonische Ziel einer Einfügung von Neubauten in das Umfeld erreicht.

Mit der Definition von Gesamtbaukörpern, Baukörpern und Anbauten und der Begrenzung deren Grundflächen wird eine städtebaulich klare Baukörperform, wahrnehmbar als klassisches Haus gesichert und Anbauten auf ihre gestalterisch untergeordnete Wahrnehmung begrenzt. Entsprechend der Baukörperdefinition werden differenzierte Festsetzungen zu deren Dachformen mit dem städtebaulichen Ziel der baulich räumlichen Wirksamkeit in ortstypischer Weise und einer lediglich untergeordneten baulichen Ausprägung von Anbauten, gemacht.

Das Satteldach mit einer Dachneigung über 35° als ortsbildprägende Dachform soll überwiegend und damit prägend bleiben. Pult-, Flachdach und flach geneigtes Satteldach sollen nur untergeordnet und damit gestalterisch zurücktretend vorkommen. Ihre Begrenzung auf bestimmte Gebäudetypen und –größen sowie die Begrenzung in der Gebäudehöhe gewährleistet dies bei gleichzeitiger Akzeptanz beziehungsweise Berücksichtigung als ökonomisch sinnvolle und teilweise gestalterisch gewünschte Dachform auch in der Ortsmitte.
Asymmetrische Satteldächer werden ausgeschlossen. Als asymmetrische Satteldächer sind Dachformen definiert, bei denen der First außerhalb der Baukörpermittelachse liegt. Mit dem Begriff „Baukörper“-mittelachse wird auf den in den örtlichen Bauvorschriften definierten Begriff des Baukörpers Bezug genommen. Dies zum einen vor dem Hintergrund, dass bei Gebäuden mit Anbauten, wie sie in den Festsetzungen definiert und zulässig sind, polygonale Gebäudegrundflächen entstehen können, dessen Mittelachse nicht eindeutig definiert werden kann. Zum Anderen kann bei einseitig größeren Dachüberständen, wie sie die Festsetzung C 1.2.3 zulässt (vgl. Begründung nächster Absatz), eine asymmetrische Dachform entstehen. Hierbei ist der Dachfirst weiterhin auf die Baukörpermittelachse bezogen.

Die Begrenzung der Dachüberstände dient ebenfalls der gestalterischen Sicherung klassischer Hausformen.
Hierbei wird jedoch der Umstand berücksichtigt, dass bei landwirtschaftlichen und gewerblichen Gebäuden ein größerer Dachvorsprung als Überdachung und Wetterschutz von Be- und Entladebereichen oder als Abstellbereich für Fahrzeuge dienlich ist und auch an historischen Gebäuden im Plangebiet vorkommt. Daher erfolgt die Zulässigkeit von Dachüberständen bis 3 m begrenzt auf eine Traufseite, die zu einer anfahrbaren Hoffläche orientiert ist. Damit ist eine Anordnung eines großen Dachüberstandes an funktionale Zwecke in Bezug auf die Gebäude- und Freiflächennutzung gebunden und gleichzeitig die reine Vergrößerung der Dachfläche durch Dachüberstände lediglich zur „Dachflächen-

nutzung“ mit Solarenergie-/Fotovoltaikanlagen unterbunden. Die hierzu oftmals ausgeführten allseitigen großen Dachüberstände sind ortsuntypisch und sollen daher ausgeschlossen werden.

Für die Dacheindeckung sind dem Ortsbild entsprechende Materialien und Farben vorzusehen. Das städtebauliche Erhaltungsziel kann nur gewährleistet werden, wenn die prägende Einheit des vorhandenen Farb- und Materialkanons beibehalten wird.

Dachaufbauten können die Dachflächen überformen; dies führt, da wie oben in der Analyse des Ortsbildes dargelegt, dieses eben stark von den Dachformen und -flächen in seiner Ansicht geprägt ist, zu Überformungen und Störungen des gesamten Ortsbildes. Eine Überformung wird durch die Vorgaben zu Dachaufbauten sowohl technischer Art zur solaren Energiegewinnung wie auch baulicher Art als Gaupen vermieden. Die Festsetzungen dienen damit substanziell dem Erhalt des Ortsbildes. Auch wenn heute bereits aufgeständerte Solaranlagen vorhanden sind, zeigen gerade diese die beeinträchtigenden gestalterischen Auswirkungen und können kein Maßstab für die zukünftige Entwicklung sein. Der Bebauungsplan setzt hier zur Wahrung des noch vorhandenen Ortsbildes durch Vermeidung einer weiteren Überformung und Beeinträchtigung restriktivere Vorgaben fest. Eine Nutzung der Solargewinnung und damit die weitere Förderung regenerativer Energiegewinnung wird durch die Festsetzung nicht wesentlich eingeschränkt sondern unter Berücksichtigung des Ortsbildes nach gestalterischen Aspekten gesteuert.

10.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen i.S. der örtlichen Bauvorschrift bezeichnen Werbeanlagen als Geschäftswerbung im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung, hier als Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO.

10.3 Gestaltung der privaten Grundstücke

Mit der Festsetzung zur Begrünung unbebauter Flächen wird eine Durchgrünung des Plangebiets gesichert und damit die heutige Situation unbebauter gestalteter Freiflächen gesichert. Bauliche Entwicklungen werden eine Nachverdichtung und damit eine weitere Versiegelung mit sich bringen; diese bauliche Innenentwicklung ist auch formuliertes städtebauliches Ziel der Bebauungsplanaufstellung. Um so mehr sind Freiflächen zu schützen und neben der gestalterischen Durchgrünung des Ortsbildes auch und Rückhaltung von Niederschlagswasser und damit zur Reduzierung des Oberflächenabflusses zu sichern.

10.4 Stellplatzverpflichtung

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze herzustellen. Die Zahl von 2 Stellplätzen leitet sich aus der immer noch hohen Anzahl von Kraftfahrzeugen pro Wohneinheit im ländlichen Raum sowie dem gering ausgeprägten ÖPNV-Angebot in der Gemeinde Staig ab. Die Festsetzung dient auch dazu, die öffentlichen Erschließungsflächen möglichst vom ruhenden Verkehr zu entlasten. Werden nicht ausreichend genügend Stellplätze auf privaten Grundstücken hergestellt, verlagert sich das Parken in den öffentlichen Raum. Neben einem störenden Parksuchverkehr führt dies zu Einschränkungen in der Nutzbarkeit der Straßen. Ihr ausreichender Querschnitt würde durch parkende Fahrzeuge vermindert und insbesondere der landwirtschaftliche Verkehr mit großen Fahrzeugen würde beeinträchtigt werden. Mit der Festsetzung können Konflikte vermieden werden.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Umsetzung der Planung sind aus heutiger Sicht keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig und vorgesehen.

12. Städtebauliche Kenndaten

Ermittlung der Flächenanteile	Fläche ca. in qm	Anteil in Prozent
Bebauungsplan Plangebiet/Geltungsbereich	51.860	100 %
Öffentliche Verkehrsflächen (Erschließungsfunktion)	3.315	6 %
Baugebietsfläche	48.530	94 %
Versorgungsfläche	15	–

13. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Planteils zum Bebauungsplan erläutert.

aufgestellt:
Stuttgart, den 26.08.2013
letztmalig geändert: 25.11.2014
Wick+Partner

Lageplan M 1 : 2.500

Absolute Höhenangaben
der Bestandsgebäude > 10 m,

Angabe bezieht sich auf die Höhe
First zu Bestandsgelände
(das Bestandsgelände ist aus den
jeweiligen Gebäudeeckpunkten
gemittelt)

Vermessungsgrundlage:
Vogt Vermessung, Staig, 09/2013

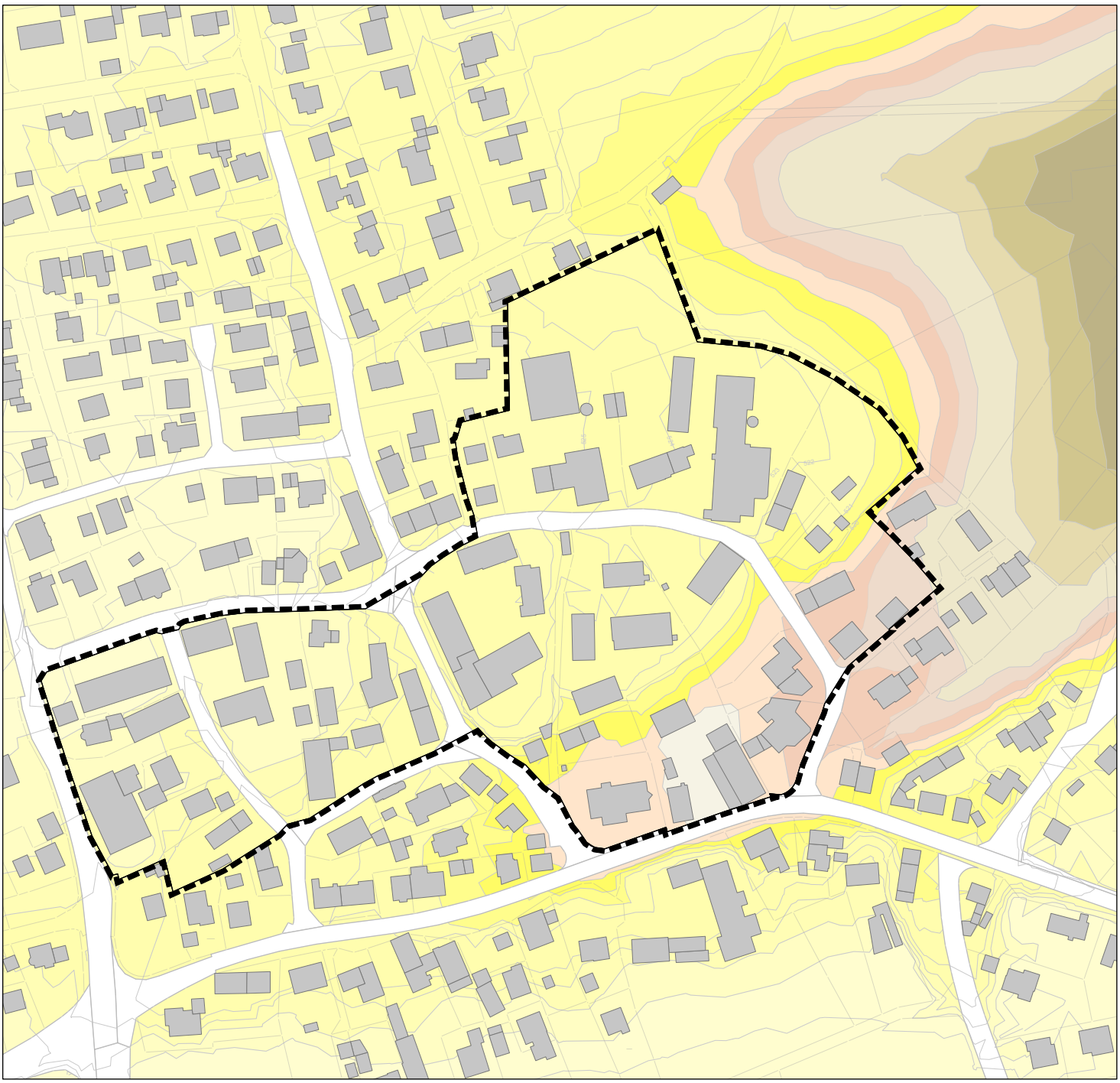
Karte 1

Ortsbild / Gebäudehöhen

Stand: 02.12.2014

0 10 25 50

WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
0711-255095 50
info@wick-partner.de



Lageplan M 1 : 2.500

Höhenlinien 1-m Schritte
farblich abgestuft

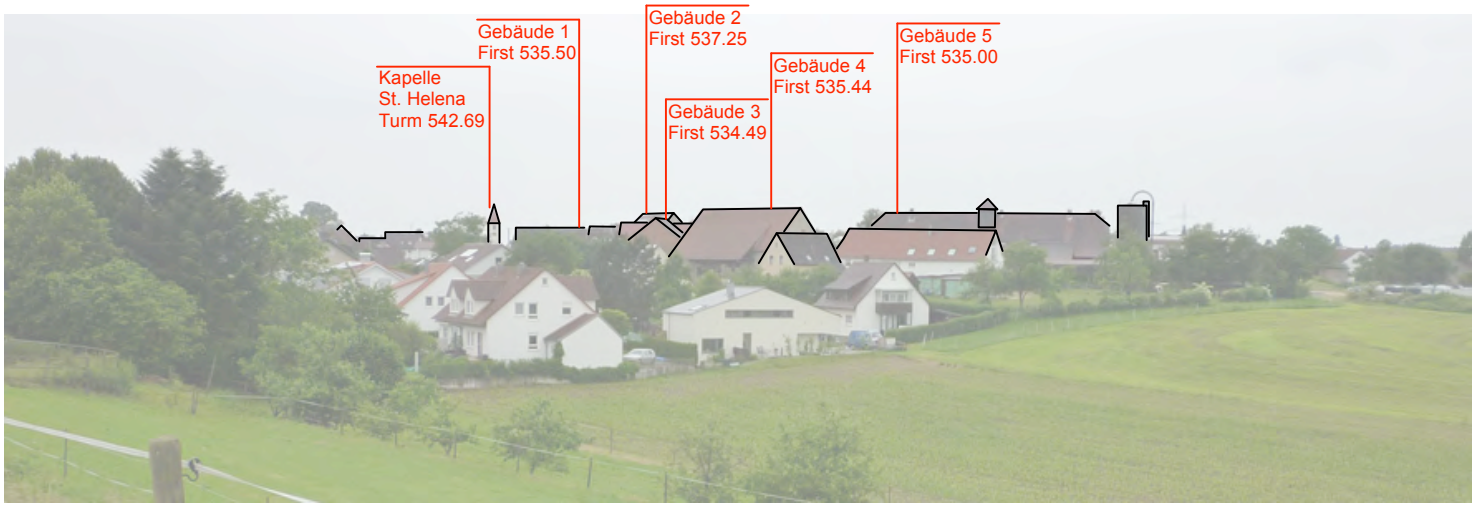
Karte 2

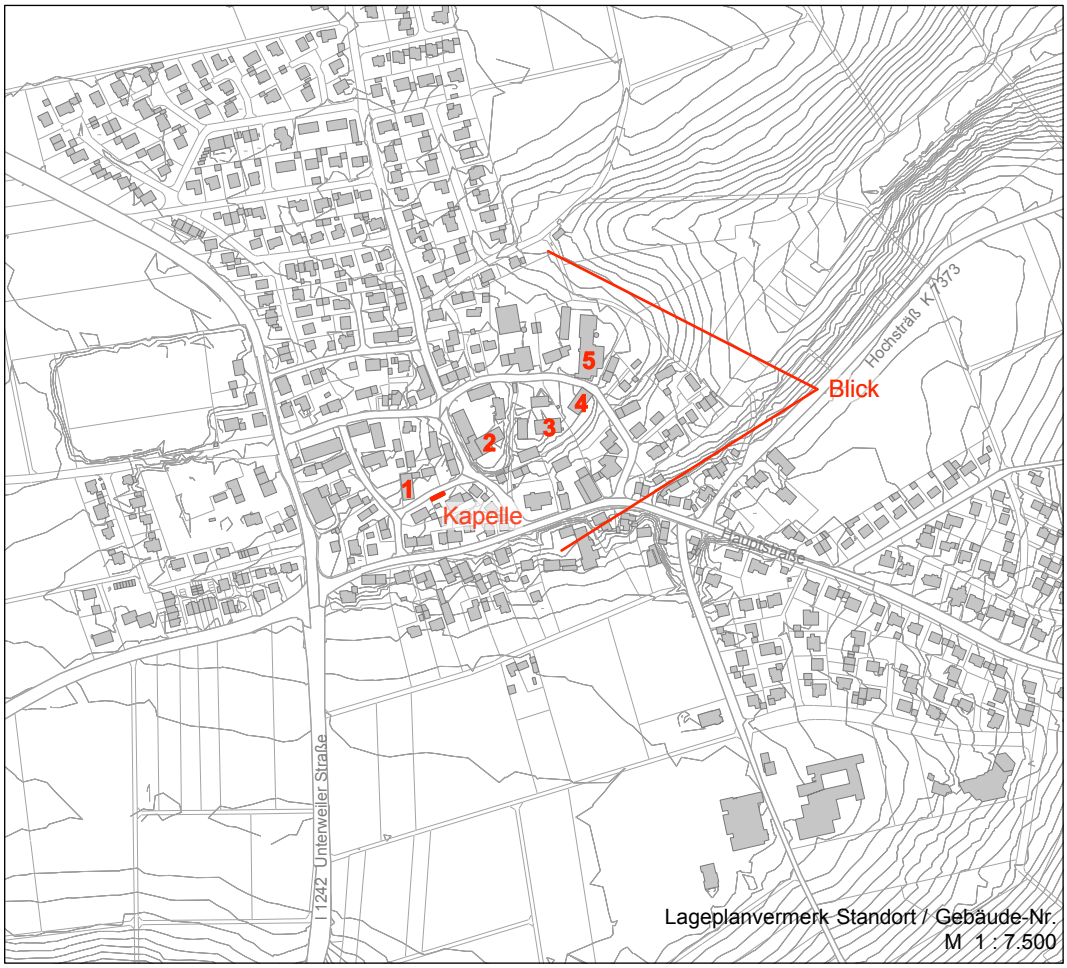
Ortsbild / Topografie

Stand: 02.12.2014

0 10 25 50

WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
0711-255095 50
info@wick-partner.de





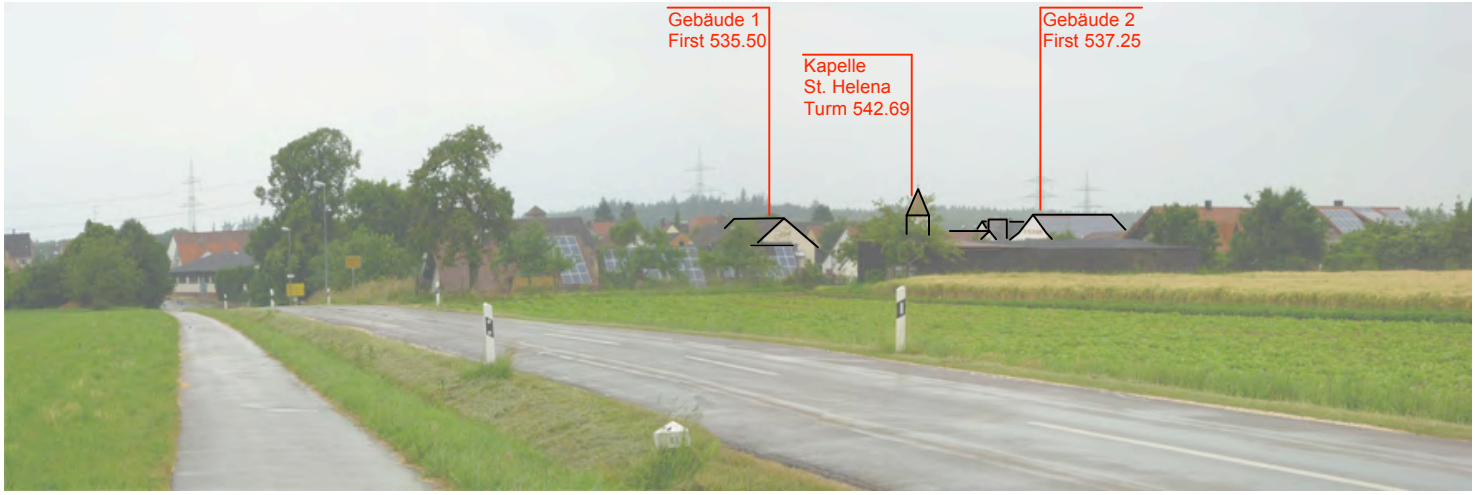
Karte 3

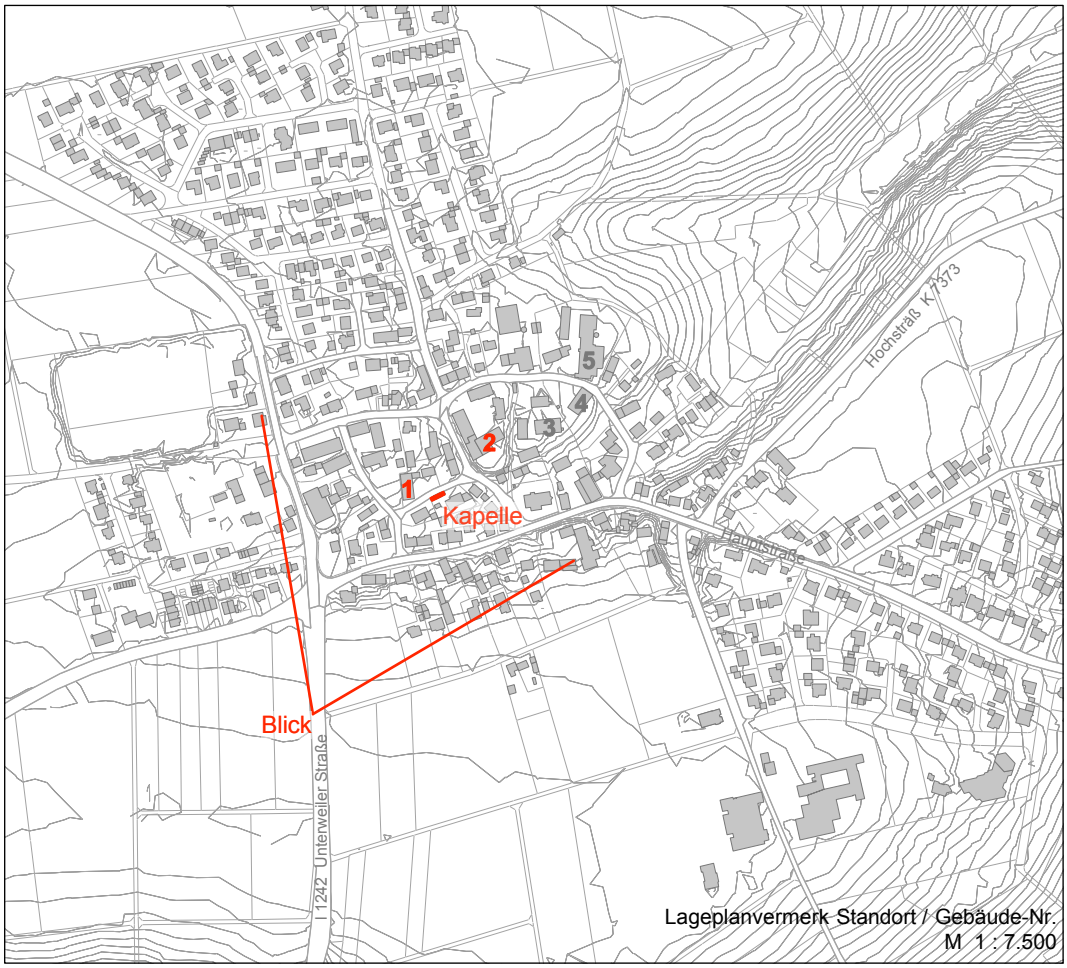
Ortsbild / Silhouette
Standort von Ost

Stand: 02.12.2014

0 50 100 150

WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
0711-255095 50
info@wick-partner.de





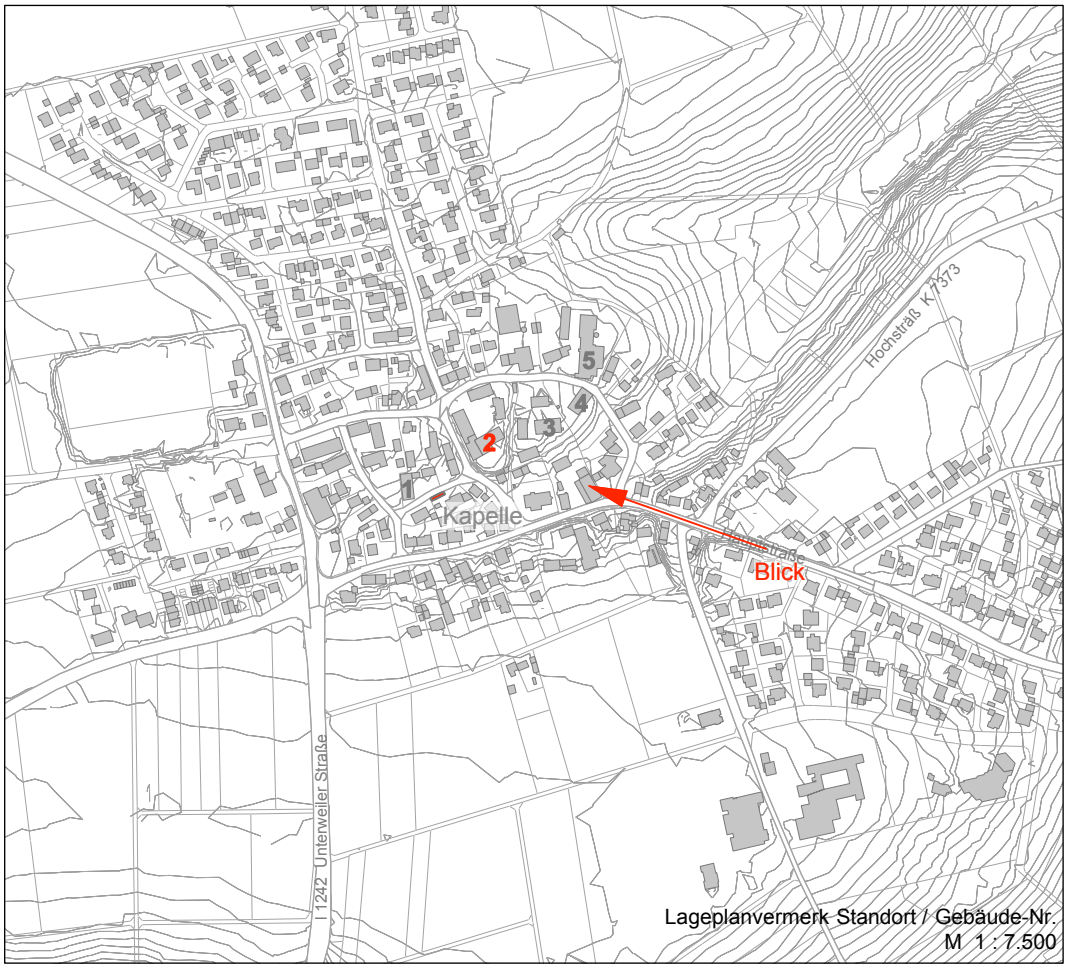
Karte 4

Ortsbild / Silhouette
Standort von Südwest

Stand: 02.12.2014

0 50 100 150

WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
0711-255095 50
info@wick-partner.de



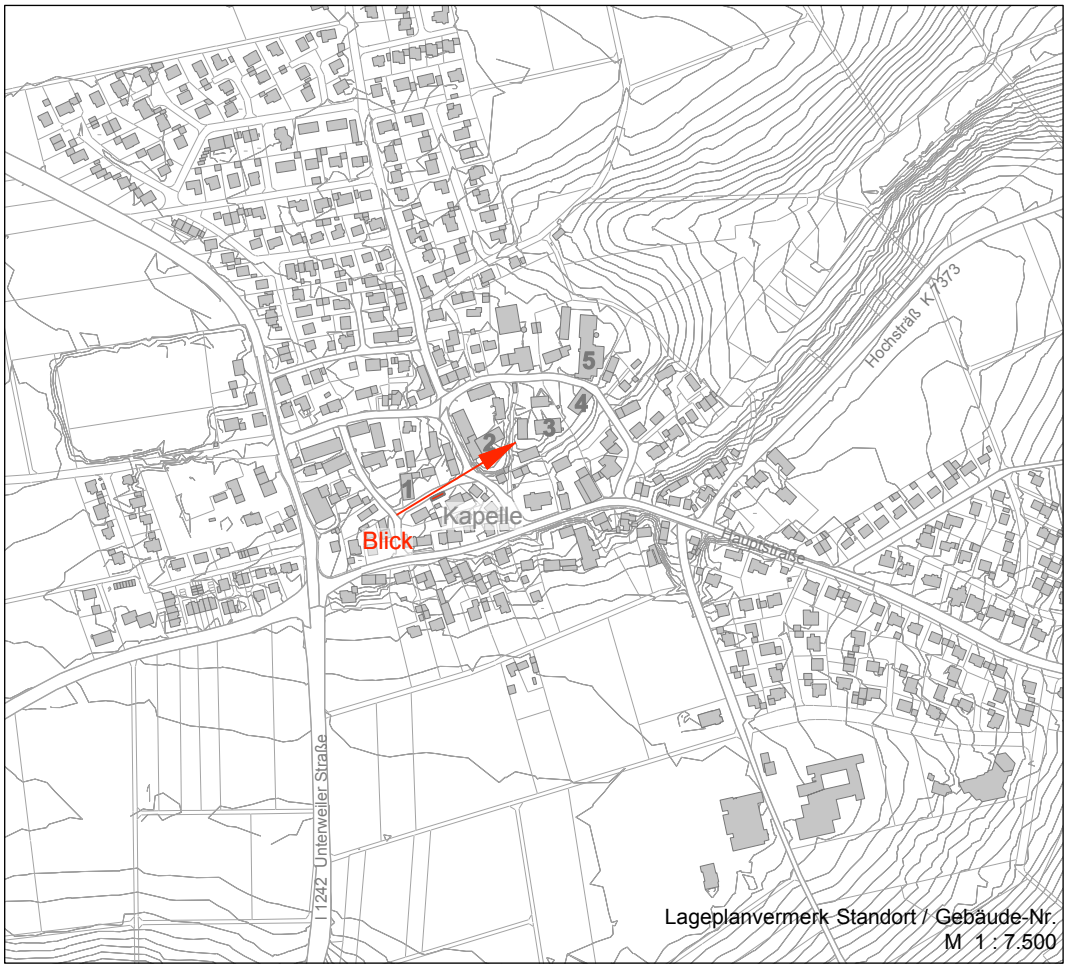
Karte 5

Ortsbild / Silhouette
Standort Hauptstraße v.Südost

Stand: 02.12.2014

0 50 100 150

WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
0711-255095 50
info@wick-partner.de



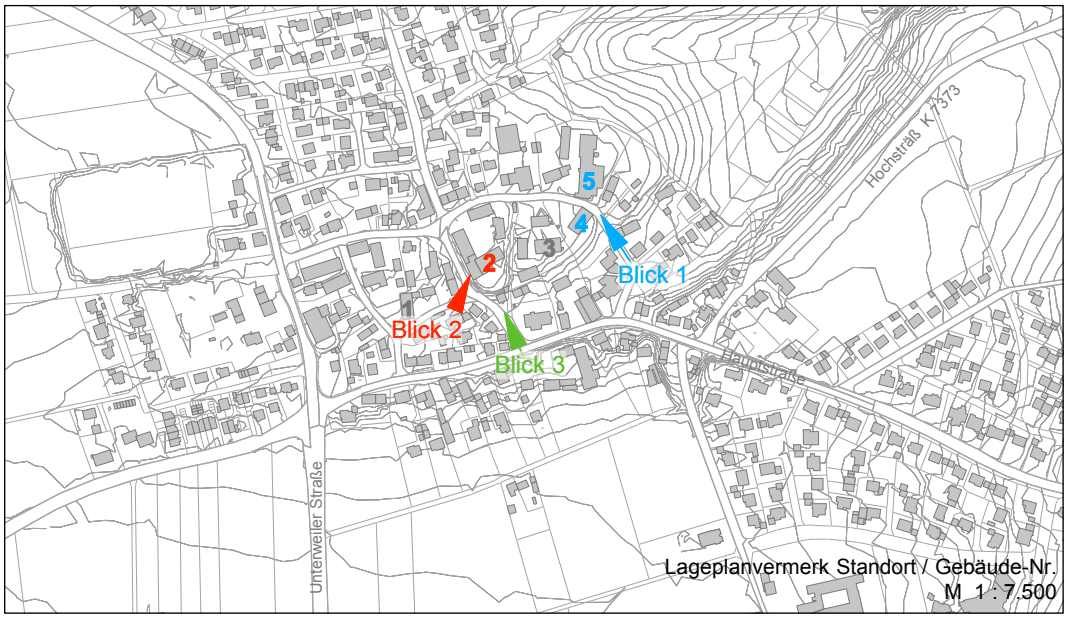
Karte 6

Ortsbild / Silhouette
Standort Kapellenweg v. West

Stand: 02.12.2014

0 50 100 150

WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
0711-255095 50
info@wick-partner.de



Städtebauliche Wirkung im Ortsbild

Maßstabs- und Höhen bestimmende Gebäude oberhalb des Geländesprungs

Karte 7

Ortsbild / Bestandsgebäude
Städtebauliche Wirkung

Stand: 02.12.2014

0 50 100 150

WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
0711-255095 50
info@wick-partner.de