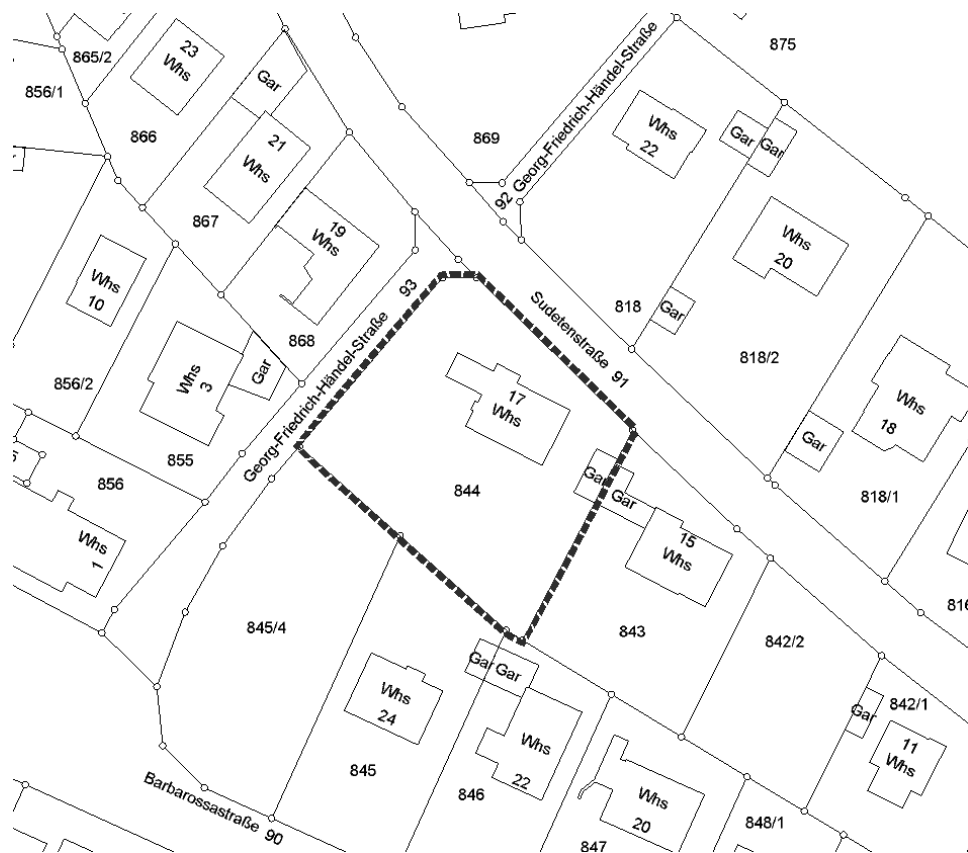




Bebauungsplanänderung „Stiegelwiesen, Änderung Flst. Nr. 844“

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Teil 3: Begründung



Gefertigt von:

VTG STRAUB

VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

Gefertigt am:

23.10.2023

Rechtskräftig:

Süßen, den ____.

VTG Straub Ingenieurgesellschaft mbH

Hermann-Schwarz-Straße 8

73072 Donzdorf; Projekt-Nummer 23-0409



1 Anlass für die Planaufstellung

Der Eigentümer des Flurstücks Nr. 844 in der Sudentenstraße 17 in Süßen beabsichtigt den Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport. Derzeit läuft ein Verfahren für eine Bauvoranfrage. Das betreffende Grundstück ist Teil des bestehenden Bebauungsplans "Siegelwiesen", welcher am 05. Januar 1968 in Kraft trat. Das geplante zweite Gebäude auf diesem Grundstück soll zum größten Teil außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht möglich. Dadurch besteht die Notwendigkeit den vorliegenden Geltungsbereich zu überplanen und somit an aktuelle Bedarfe anzupassen. Die Aufstellung des Bebauungsplans hat zum Ziel, eine geordnete und sinnvolle Weiterentwicklung des Gebiets zu gewährleisten, sowie den Bedarf an Wohnraum zu decken und die Innenentwicklung zu fördern.

Die Planung berücksichtigt die gesetzlichen Vorgaben und Zielsetzungen des Baugesetzbuchs, insbesondere in Bezug auf die Innenentwicklung, Nachverdichtung und die Schaffung von Wohnraum. Sie trägt zur Steigerung der Wohnqualität und zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, unter Berücksichtigung der ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Aspekte des Gebiets, bei.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Bereich von Süßen und grenzt an bestehende Wohngebiete an. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet. Er wird begrenzt von den Flurstücken Nummer Nr. 91, 93, 845/4, 845, 846 und 843.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch: die Flurstücke Nr. 93 und 91 (Georg-Friedrich-Händel-Straße und Sudentenstraße)
- im Westen durch: das Flurstück Nr. 845/4 und 845 (Wohnbebauung),
- im Osten durch: das Flurstück Nr. 843 (Wohnbebauung),
- im Süden durch: das Flurstück Nr. 846 (Wohnbebauung).



3 Rechtliche Grundlagen

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Die Festlegungen sind bei dieser Planungsebene nicht parzellenscharf. Die Stadt Süßen liegt gemäß Plansatz 2.2.1 e (Z) des Regionalplans Verband Region Stuttgart auf der Entwicklungsachse Stuttgart-Göppingen-Geislingen (-Ulm) und kann seinen Bedarf an Wohnflächen aus der Eigenentwicklung und aus Wanderungsbewegungen heraus begründen. Die Siedlungstätigkeit soll sich verstärkt auf Orte der Entwicklungsachsen konzentrieren.

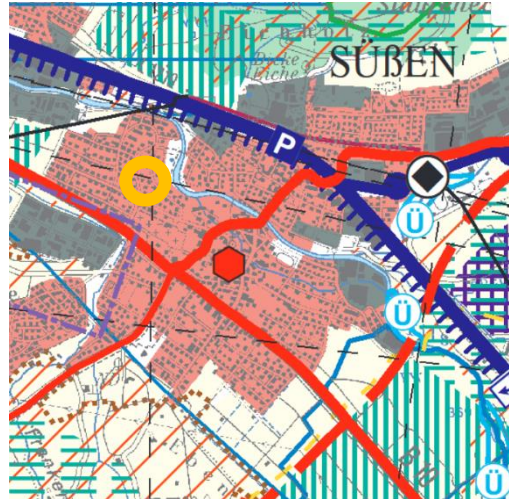


Abbildung Nr. 1: Auszug Regionalplan 2009

Die Darstellungen des Planbereichs im Regionalplan beinhalten ausschließlich „Siedlungsfläche Wohngebiet“.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Entscheidung über die künftige Flächeninanspruchnahme fällt in der Regel bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans, der die beabsichtigte Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet darstellt. Der Flächennutzungsplan stellt im vorliegenden Geltungsbereich eine Wohnbaufläche dar. Dies entspricht weiterhin der geplanten Nutzung im Geltungsbereich.



Abbildung Nr. 2: Auszug FNP 2035



3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse im Plangebiet

Im aktuellen Geltungsbereich sind bereits bauplanungsrechtliche Festsetzungen vorhanden. Der Bebauungsplan „Siegelwiesen“ mit nachfolgenden Änderungen trat 1968 in Kraft.



Abbildung Nr. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan „Siegelwiesen“ 1968

4 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die Stadt Süßen erfüllt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Verpflichtung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB. Diese besagt, dass die Bauleitpläne dazu beitragen müssen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und eine sozialgerechte Bodennutzung im Interesse der Allgemeinheit sicherzustellen. Zudem ist es wichtig, eine menschenwürdige Umwelt zu schützen und die natürlichen Lebensgrundlagen zu erhalten und weiterzuentwickeln. Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebliches Ziel ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für eine geregelte städtebauliche Weiterentwicklung im Sinne einer Innenentwicklung. Entsprechend der in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB verankerten Grundsätze wird für das Plangebiet angestrebt:

- Die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung des Standortes und der zu prognostizierenden Auswirkungen auf die Umwelt,
- das Eingehen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
- die Erhaltung und Fortentwicklung der vorhandenen privaten Strukturen,
- sowie die Berücksichtigung der Wirtschaft.

Im Detail sollen mit dem Bebauungsplanverfahren die konkreten bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung auf dem Flurstück Nr. 844 geschaffen werden.



5 Planinhalt und Festsetzungen

Die überbaubaren Flächen werden im Geltungsbereich erweitert um weitere bauliche Entwicklungen zu ermöglichen. Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) erhalten. Dadurch wird der Charakter der angrenzenden Wohnbebauung aufgenommen und im Gebiet fortgeführt. Weiterhin soll die Festlegung der Art der baulichen Nutzung zur Steuerung zukünftiger Entwicklungen dienen.

Um dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt. Diese orientiert sich an den Richtwerten nach § 17 BauNVO.

Zusätzlich werden Bestimmungen eingeführt, die die Nutzung von Garagen, Carports und Stellplätzen auf sowohl überbaubaren als auch nicht überbaubaren Grundstücksflächen erweitern.

Darüber hinaus erfolgt eine Anpassung der örtlichen Bauvorschriften. Zusätzlich zur bereits zulässigen Dachform des Satteldaches, werden nun auch Flachdächer als zulässig erklärt. Um ökologischen Belangen Rechnung zu tragen, wird eine Begrünungspflicht von Flachdächern festgesetzt.

Diese Maßnahmen sollen dazu beitragen, die Entwicklungen im Geltungsbereich zu steuern, den Charakter der umliegenden Wohnbebauung beizubehalten und gleichzeitig den ressourcenschonenden Umgang mit Grund und Boden zu fördern.

6 Bebauungsplan der Innenentwicklung (nach § 13a BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplans kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da alle Voraussetzungen erfüllt sind.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1500 m². Die Fläche liegt momentan im Geltungsbereich des Bebauungsplan „Stiegelwiesen“ von 1968. Aufgrund eines konkreten Bauvorhabens zur Nachverdichtung in diesem Bereich, sind Anpassungen des bestehenden Bebauungsplans notwendig.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird auf die frühzeitige Beteiligung und Auslegung, auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht und eine Umweltüberwachung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet.



7 Voraussichtliche Auswirkungen

Eine zusätzliche Versiegelung von Boden kann durch die Planung nicht vermieden werden. Dennoch steht diese Versiegelung in keinem Verhältnis zu einem Baugebiet auf der „grünen Wiese“. Aus diesem Grund werden die nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als vergleichsweise gering und hinnehmbar erachtet.

Die angrenzende Verkehrsfläche ist leistungsfähig genug, um den durch die Bebauungsplanänderung entstehenden zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Regionalplanerische Festsetzungen (z.B. Grünzüge, Grünzäsuren, Vorranggebiete, Vorbehaltsgebiete usw.) werden durch das Gebiet nicht tangiert.

Die Planung ist damit im Grundsatz folgerichtig und gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft vertretbar.

8 Grünordnung, Natur- und Artenschutz

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und der Angabe umweltbezogener Informationen abgesehen.

Eine Überprüfung auf Verbotstatbestände nach § 44 BNatSCHG ist jedoch immer beachtlich. Hinsichtlich der Prüfung von Verbotstatbeständen wird auf den Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Büros Wolfgang Lissak, Heiningen, vom 01.09.2023 verwiesen.

Die Methodik der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgte durch eine visuelle Überprüfung der betreffenden Gartenfläche hinsichtlich einer potentiellen Nutzung durch streng geschützte Arten.

Im Ergebnis ist eine Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanter, streng geschützter Arten durch die beabsichtigte Entfernung von Gartengehölzen nicht festzustellen. Zur Umgehung des Tötungs- und Verletzungsverbot werden folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen:

Zu Vermeidung von Direktverlusten sowie der Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte i.S. des § 44 (1) BNatSchG darf die Beseitigung der Bäume und Sträucher nach den naturschutzrechtlichen Bestimmungen nur im Zeitraum zwischen Oktober und Februar erfolgen.



Durch den Entzug potentieller Nistplätze bzw. Quartiere im bereits entfernten Walnussbaum werden i.S. eines worst-case zum Funktionsausgleich bei Höhlenbrütern und Fledermäusen die Anbringung von Ersatznistplätzen bzw. Ersatzquartieren empfohlen. Konkret werden 2 Nisthöhlen für Vögel und 2 Fledermauskästen vorgeschlagen, die an Bäumen oder direkt am Gebäude auf dem Baugrundstück zu installieren sind.

Nach heutigem Kenntnisstand ist durch die vorliegende Relevanzprüfung festzustellen, dass unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr.1 – 3 BNatSchG der geplanten Beseitigung von Gehölze auf der westlichen Teilfläche des Grundstücks Flurstück Nr. 844 nicht entgegenstehen.

9 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Diesem Grundsatz wird durch die vorliegende Planung in vollem Umfang nachgekommen. Es werden keine Außenbereichsflächen beansprucht oder zusätzliche öffentliche Erschließungswege zur Realisierung des Vorhabens benötigt. Der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Boden wird erfüllt.

10 Begrenzung der Bodenversiegelung

Der Bebauungsplan enthält in Abwägung zu weiteren Belangen, so z. B. städtebaulichen und/oder gestalterischen Erwägungen, folgende bodenschützende Vorgaben im Textteil und zeichnerischen Teil:

- Ziff. 1.2: „Entsprechend § 16 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO wird als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgelegt. Entsprechend Einschrieb im zeichnerischen Teil“, sowie
- Zeichnerischer Teil: Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.



Die beiden vorgenannten Festsetzungen dienen auch dem Schutz vor Bodenversiegelung bzw. deren Steuerung.

- Ziff. 2.6: „Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind grüngärtnerisch anzulegen.“ Hier wird der Boden vor Abtrag durch Erosion geschützt.
- Ziff. 2.3: „Flache/ flach geneigte Dächer bis einschließlich 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen.“ So sollen negative Auswirkungen durch Bodenversiegelung minimiert werden.
- Ziff. 3.5: Hinweise zum Schutz des Bodens.

11 Hochwasserrisikomanagement

Gemäß Eintragung der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) vom 10. Oktober 2023 befindet sich das Planungsgebiet in einem Hochwasserrisikogebiet und liegt innerhalb von Überschwemmungsflächen, die bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100) betroffen sind.

Durch den bereits abgeschlossenen Bau der B466 wurde der großflächige Wasserabfluss durch Süssen aufgrund der erhöhten Lage der B466 unterbrochen. Dies führt dazu, dass die anfallende Wassermenge entlang des Damms der B466 dem Gewässerbett der Fils zufließt. Dadurch liegt das Plangebiet nicht mehr innerhalb von einem Überschwemmungsgebiet, wie aus einem Fachgutachten zur hydraulischen Berechnung aus dem Jahr 2014 hervorgeht.

Es ist zu beachten, dass bestimmte Teilflächen des Planungsbereichs sowie der geplante Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport voraussichtlich in einem Hochwasserrisikogebiet mit extremem Hochwasserabfluss (HQextrem) liegen. Die zugehörigen Eintragungen und Plangrundlagen werden derzeit aktualisiert.

Im Textteil des Bebauungsplans wird durch Hinweise auf den ordnungsgemäßen Umgang mit Hochwasser sowie auf die entsprechenden Gesetze hingewiesen.

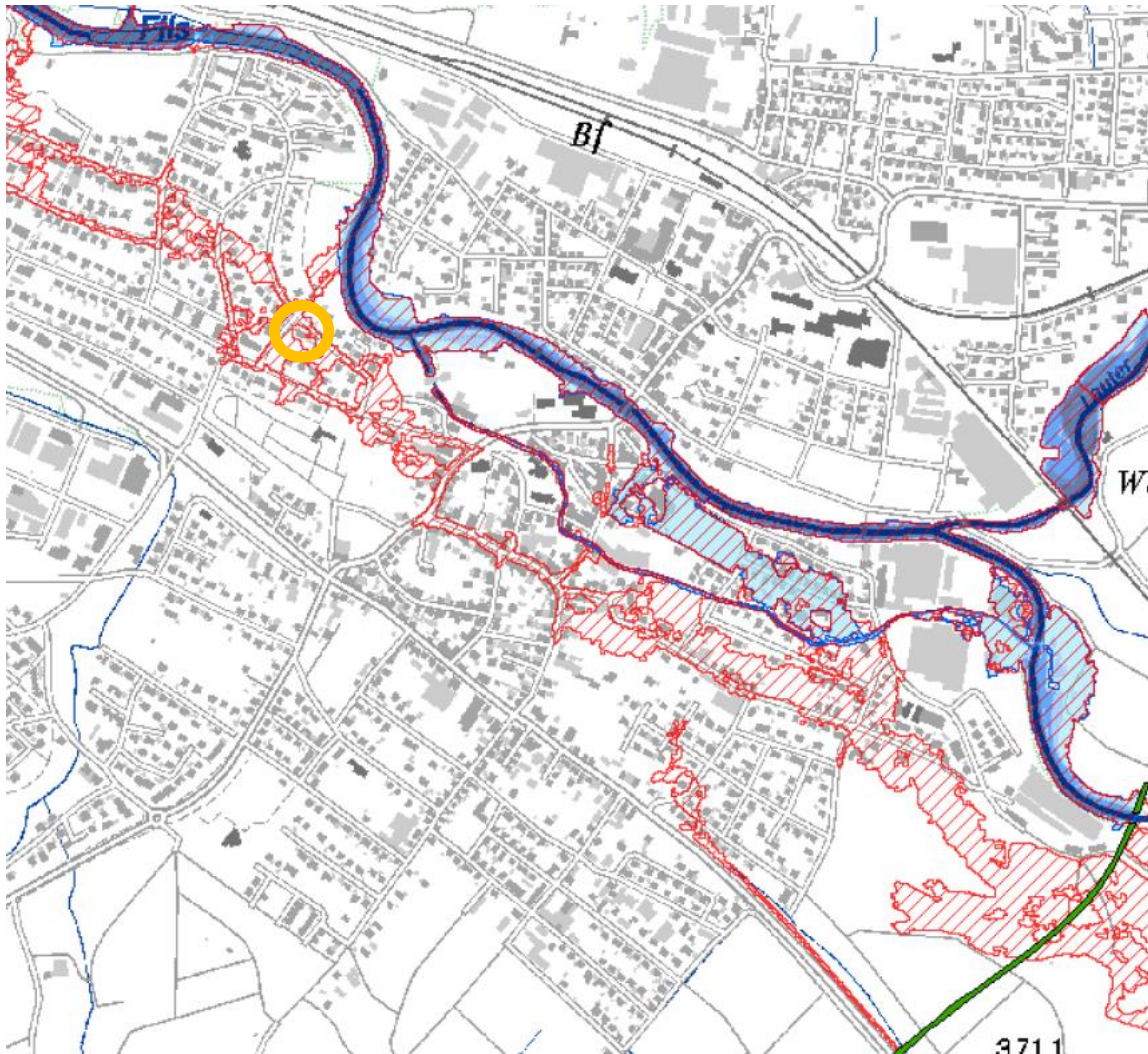


Abbildung Nr. 4: Auszug aus dem Fachgutachten zur hydraulischen Berechnung aus dem Jahr 2014

12 Plandurchführung und -umsetzung

12.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist bereits durch die Studentenstraße gesichert.

12.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und auch mit Wasser für Feuerlöschzwecke ist durch den Anschluss an das örtliche Netz, welches ausreichend dimensioniert ist, sichergestellt.

12.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt.



12.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung ist durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt.

12.5 Telekommunikationsversorgung

Die Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen ist durch den Anschluss an das vorhandene Netz sichergestellt.

12.6 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Anschlüsse für die Entwässerung des östlichen Planbereichs können an das bestehende System erfolgen.

13 Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße ca.	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	1500 m ²	100 %