

Stadt Süßen

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„Teilgebiet Schelmen- wasen“

Entwurf vom 17.06.2026

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 7 Gutachten / Untersuchungen
- 8 Umweltbelange
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 11 Flächenbilanz
- 12 Bodenordnung
- 13 Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Gewerbegebiet Schelmenwasen ist das Planungs-, Entwicklungs- und Konstruktionsunternehmen Strassacker Projekt ansässig. Das Unternehmen möchte unmittelbar an das bestehende Betriebsgebäude weitere Gebäude vorsehen. Der Stadt Süßen liegt eine entsprechende Anfrage vor. Die geplanten Erweiterungen sind jedoch nicht durch die Vorgaben der bestehenden Bebauungspläne „Schelmenwasen und Schelmenwasen II, 3. Änderung“ und „Schelmenwasen Erweiterung, 1. Änderung“, gedeckt. Dies betrifft insbesondere die überbaubare Grundstücksfläche. Um dem Wunsch des Unternehmens Rechnung zu tragen, ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Ziel und Zweck der Planung ist, den bestehenden gewerblichen Standort des Unternehmens zukunftssicher zu machen. Bauliche Erweiterungen können somit ermöglicht werden.

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am _____ hat der Gemeinderat der Stadt Süßen beschlossen, durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung der Erweiterung zu legen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,4 ha.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

2.1 Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB

2.1.1 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet Schelmenwasen in Süßen und ist bereits zum Teil mit Betriebsgebäuden bebaut. Durch den Bebauungsplan soll die Erweiterung des Betriebes vorbereitet werden.

Die inhaltliche Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist damit gegeben.

2.1.2 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan hat ein Plangebiet von insgesamt ca. 24.025 m². Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst, unter der Annahme der festgesetzten GRZ von 0,8, 19.220 m² und liegt somit unterhalb des Schwellenwertes (20.000 m²).

Mitzurechnen sind ebenfalls weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden. Derzeit werden keine weiteren Bebauungsplanverfahren durchgeführt, die im Zusammenhang miteinander stehen.

Der Bebauungsplan liegt auch außerhalb der Größenordnung, die eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB erforderlich macht.

§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB kann somit angewandt werden.

2.1.3 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird und sich der bauliche Bestand sowie die zulässige Art der baulichen Nutzung des Plangebietes gegenüber den rechtswirksamen Bebauungsplänen nicht ändert.

2.1.4 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen oder das bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden. Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich kein Störfallbetrieb in der Nähe oder im Plangebiet selbst.

➤ **Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.**

2.2 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 BauGB

2.2.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Es kann von der frühzeitigen Unterrichtung abgesehen werden und es bestehen Wahlmöglichkeiten bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Im vorliegenden Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Bei der Wahlmöglichkeit für die förmliche Beteiligung wird die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB angewandt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB).

Des Weiteren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB,
- dem Monitoring nach § 4c BauGB.

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens muss gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 8).

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplan

Die Stadt Söben liegt im Verdichtungsraum Stuttgart (PS 2.1.1) auf der Entwicklungsachse Stuttgart – Esslingen am Neckar – Plochingen – Göppingen – Geislingen an der Steige. Söben ist als Gemeinde mit verstärkter Siedlungsstätigkeit (2.4.1.4 (Z)) dargestellt.

Im Regionalplanes der Region Stuttgart ist der Großteil des Plangebietes als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt sowie der westliche Bereich als Gebiet für die Landwirtschaft (PS 3.2.2. (G)). Diese Fläche ist bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Durch das Plangebiet verläuft eine Fernwasserleitung.

Regionalplanerische Vorgaben stehen der geplanten Entwicklung nicht entgegen.

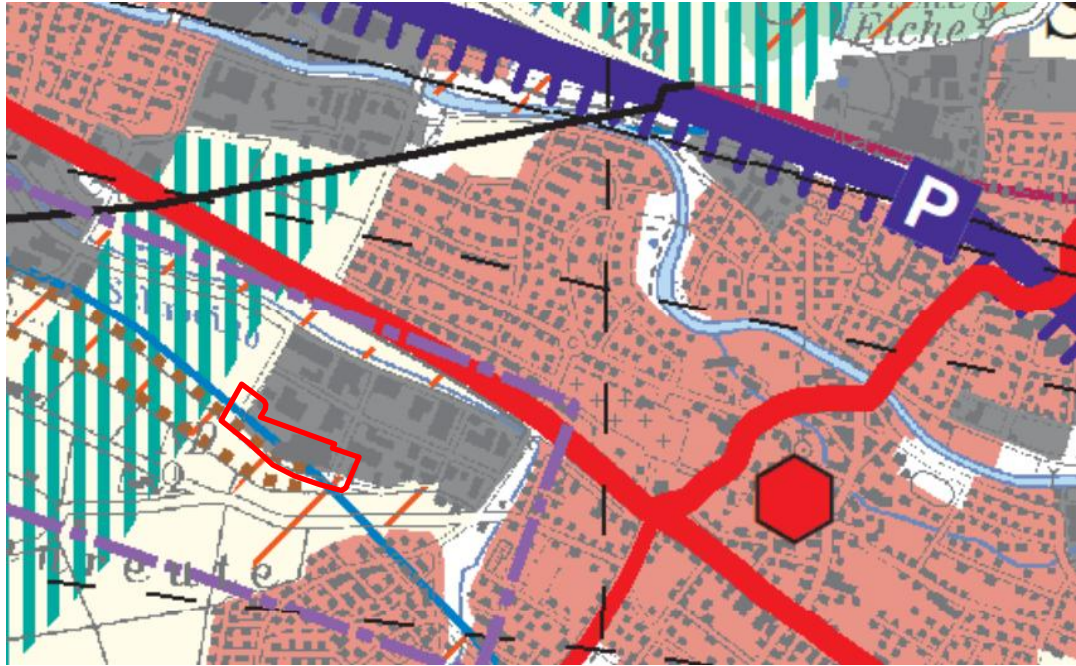


Abbildung 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte, Regionalplan Region Stuttgart vom 22.07.2009, Plangebiet in blau

3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2035 des Gemeindeverwaltungsverbandes „Mittlere Fils – Lautertal“ (bestehend aus den Städten Donzdorf, Süßen, Lauterbach und der Gemeinde Gingen a.d.F.), in Kraft getreten am 29.05.2020, ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche und Verkehrsfläche ausgewiesen. Südlich verläuft eine Leitung der Landeswasserversorgung und im Bereich der Straße befinden sich weitere Leitungen.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht vollständig gegeben. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird aufgrund der kleinen Fläche (Verkehrsfläche in Gewerbliche Fläche) nicht beeinträchtigt.

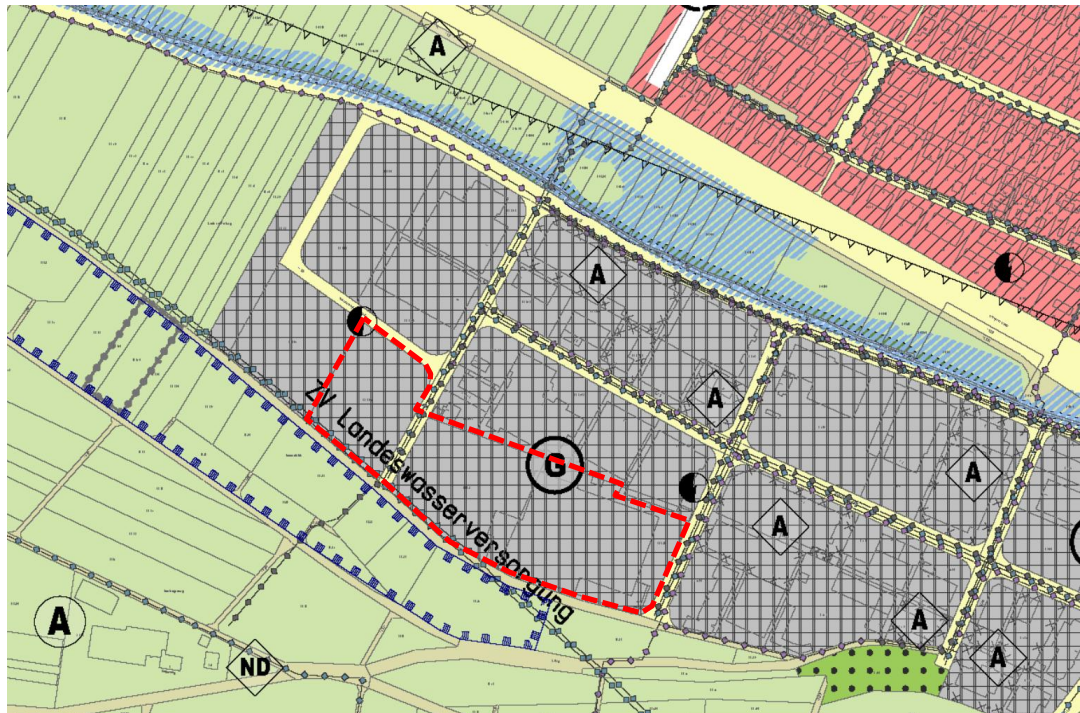


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Mittlere Fils – Lautertal“, in Kraft getreten am 29.05.2020, Plangebiet in rot

3.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schelmenwasen und Schelmenwasen II, 3. Änderung“, der am 29.04.2010 in Kraft getreten ist und des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schelmenwasen Erweiterung, 1. Änderung“, der am 10.04.2014 in Kraft getreten ist.

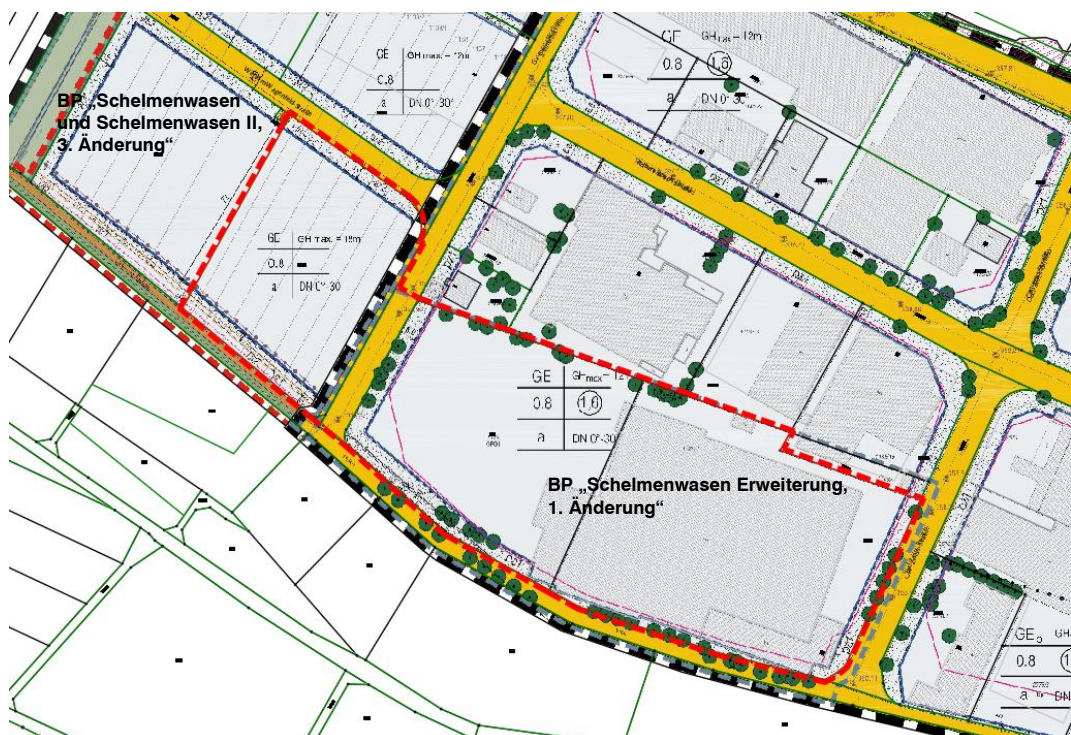


Abbildung 3: Auszug aus den Bebauungsplänen „Schelmenwasen und Schelmenwasen II, 3. Änderung“ und „Schelmenwasen Erweiterung, 1. Änderung“, Plangebiet in rot

Der östlich der Straße Schelmenwasen liegende Teil des Plangebietes wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Schelmenwasen und Schelmenwasen II, 3. Änderung“ planungsrechtlich geregelt. Es ist ein Gewerbegebiet festgesetzt mit einer GRZ von 0,8, einer GFZ von 1,6, einer abweichenden Bauweise und einer maximalen Gebäudehöhe von 12,00 m. Der westliche Bereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schelmenwasen Erweiterung, 1. Änderung“, der ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8, einer abweichenden Bauweise sowie einer maximalen Gebäudehöhe von 18,00 m festsetzt.

Die geplante Erweiterung ist nicht durch die Vorgaben der rechtskräftigen Bebauungspläne „Schelmenwasen und Schelmenwasen II, 3. Änderung“ und „Schelmenwasen Erweiterung, 1. Änderung“ gedeckt. Dies betreffen insbesondere die überbaubare Grundstücksfläche und die Gebäudehöhe. Aufgrund der Abweichungen ist es notwendig, den Bebauungsplan zu ändern.

3.4 Schutzgebiete

3.4.1 Natur-, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete, Biotope, etc.

Im Plangebiet befinden sich keine FFH-Gebiete, FFH-Mähwiesen, geschützte Biotope, Naturparks, Naturdenkmale, Nationalparks, Naturschutz-, Vogelschutz- oder Landschaftsschutzgebiete.

Südlich an das Plangebiet grenzen das Offenlandbiotop „Feldgehölze Immenhalde W Sülzen“ (Biotop-Nr.: 173241172447) sowie das Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ (Schutzgebiets-Nr.: 7323441) an. Es wird von keiner Betroffenheit ausgegangen.

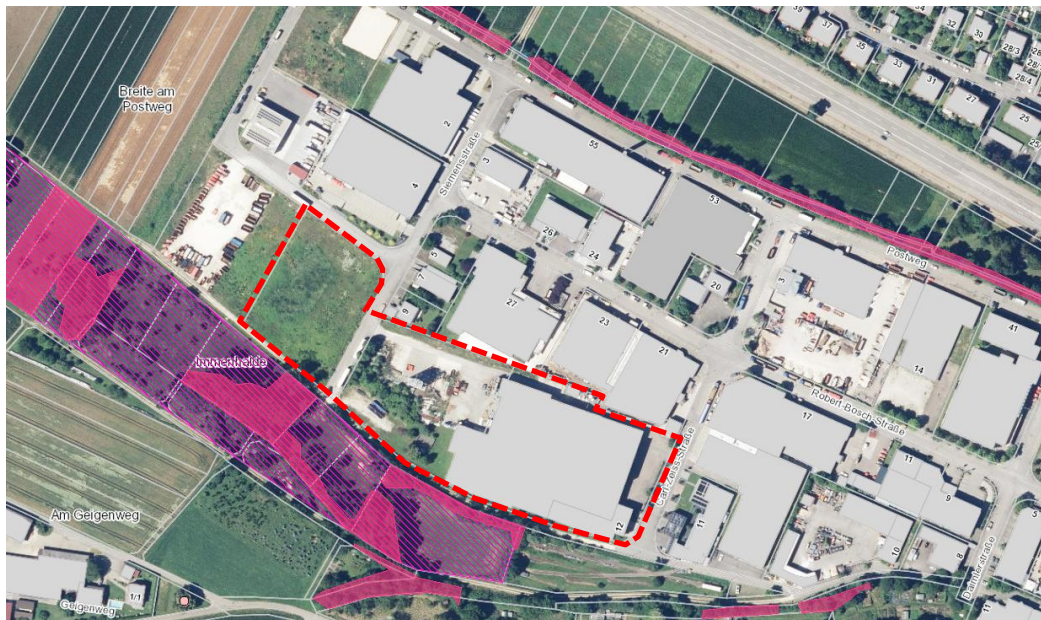


Abbildung 4: Übersicht Schutzgebiete. Quelle: LUBW, Zugriff 20.02.2025, Abgrenzung des Plangebietes in **rot**

Auch liegt das Plangebiet außerhalb von Überflutungsflächen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets.

3.4.2 Starkregen

Die Stadt Sülzen erarbeitet zurzeit ein Starkregenrisikomanagementkonzept.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum

Die Stadt Süßen gehört zum Landkreis Göppingen und liegt im Filstal. Süßen liegt ca. 50 km östlich von Stuttgart, der Landeshauptstadt Baden-Württembergs und ca. 40 km nördlich von Ulm.

Verkehrstechnisch ist die Stadt sehr gut sowohl an das örtliche, als auch das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Über die Bundesstraße B 10 kann Stuttgart erreicht werden und über die Bundesstraße B 466 die östlich von Süßen liegende Stadt Heidenheim an der Brenz, bzw. die im Süden liegende Autobahn A 8 Richtung Stuttgart / Richtung München.



Abbildung 5: Lage im Siedlungsraum, Quelle: Google Maps, Zugriff am 03.05.2022, Abgrenzung des Plangebiets in **rot**

Das Plangebiet liegt südwestlich des Zentrums der Stadt Süßen im Gewerbegebiet Schelmenwasen.

4.2 Bestehende Nutzung

Der östliche Teil des Plangebietes zwischen Carl-Zeiss-Straße und Siemensstraße ist mit einer Produktionshalle bebaut. Die unbebaute Teilfläche ist geschottert und wird derzeit als Lager- und Aufstellfläche für Fahrzeuge genutzt. Nach Süden hin befinden sich auf der unbebauten Teilfläche Gehölzbestände sowie mit Ruderalvegetation bestandene Grünflächen bzw. vegetationsarme Schotterflächen.

Westlich der Siemensstraße befindet sich eine brachliegende Baufläche. Die Fläche des Flurstücks 1136/5 ist größtenteils mit Gehölzsukzession bestockt.

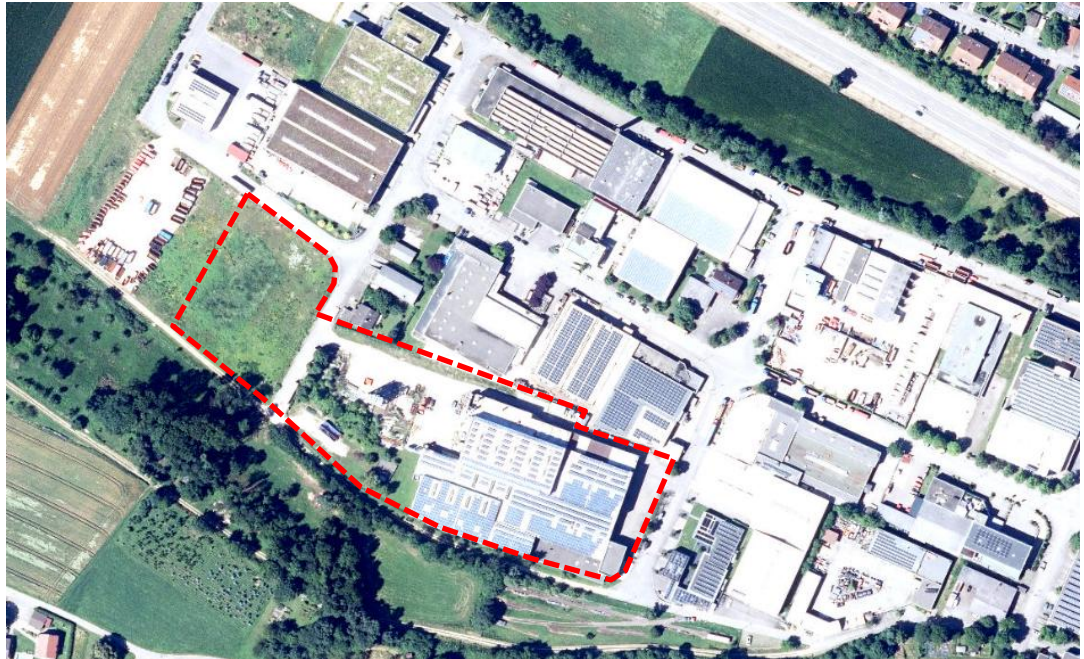


Abbildung 6: Bestehende Nutzungen, Quelle: LUBW Kartendienst, Zugriff am 20.02.2025, Abgrenzung des Plangebiets in **rot**

4.3 Trinkwasserleitung

Durch das Plangebiet verläuft eine Trinkwasserleitung des Zweckverbandes der Landeswasserversorgung. Da eine Beeinträchtigung unbedingt vermieden werden muss, sind im vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz getroffen worden. Auf die weiteren Ausführungen in der Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen wird verwiesen.

4.4 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 1124, 1124/1, 1136/5.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 1135/9, 1164/1.



Abbildung 7: Auszug aus dem Kataster, Plangebiet in **schwarz**

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

5 Städtebauliches Konzept

Das Unternehmen Strassacker Projekt, plant angrenzend an das bestehende Gebäude eine Betriebserweiterung. Damit soll die zukünftige Entwicklung des Unternehmens gesichert und der Standort gestärkt werden.

Geplant ist eine Gebäudeerweiterung westlich des bestehenden Betriebsgebäudes. Die zukünftige Gebäudehöhen liegen bei 18,0 m. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sind PKW-Stellplätze vorgesehen. Erschlossen wird das Betriebsgelände über die Siemensstraße und die Carl-Zeiss-Straße.

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Infrastruktur. Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Leitungs- und Kanalnetz bestehen in der Carl-Zeiss-Straße und der Schelmenstraße.

Die Entwässerung der Grundstücke wird im Trennsystem erfolgen, d.h. eine getrennte Fassung und Ableitung von Regenwasser und Schmutzwasser.

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen wird gedrosselt in die Vorfluter des Schweinbaches (Regenwasserkanal bzw. Entwässerungsgräben) eingeleitet.

7 Gutachten / Untersuchungen

7.1 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Mit der artenschutzrechtlichen Untersuchung soll im Vorfeld abgeschätzt werden, für welche Arten der generell zu berücksichtigenden Artengruppen eine Betroffenheit durch das Vorhaben mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Grundlage bildet eine Begehung des Vorhabengebiets und seines Umfelds (= Untersuchungsgebiet) und eine Analyse der vorgefundenen Habitatstrukturen.

Die Ergebnisse sind in der Untersuchung „Stadt Süßen „Bebauungsplan „Teilgebiet Schelmenwasen“, Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Habitatpotenzialanalyse) nach § 44 und 45 BNatSchG“, Fachbüro für ökologische Planungen, Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Heiningen, Oktober 2024“, dargestellt.

(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung aufgeführten Nummerierungen, Anlagenverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Untersuchung selbst.).

Als Ergebnis kann festgehalten werden (S. 20):

„8. Fazit und Zusammenfassung

Die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung durchgeführte Habitatpotenzialanalyse und Datenrecherche ergab, dass im Untersuchungsgebiet geeignete Lebensräume bzw. potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für streng und besonders geschützte Arten vorhanden sind.

Im Einzelnen ist festzustellen, dass im Plangebiet Habitatpotenzial für einige europäische Vogelarten sowie für die Zauneidechse und Haselmaus vorhanden sind. Für die Artengruppe der Fledermäuse ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit aus dem Befund nicht erkennbar, eine Berücksichtigung ist jedoch im Hinblick auf anlage- oder betriebsbedingte Störwirkungen bei der weiteren Planung erforderlich.

Um Rechtsicherheit zu erlangen, sind vertiefende Untersuchungen der prüfrelevanten Arten bzw. Artengruppen nach anerkannten Methodenstandards erforderlich. Dieses Vorgehen ermöglicht verbindliche Aussagen zur Gegenständlichkeit und der erforderlichen Bewältigung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Für weitere Artengruppen ergaben sich im Zuge der Relevanzprüfung keine Anhaltspunkte auf eine mögliche artenschutzrechtliche Betroffenheit. Eine nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verbotsrelevante Betroffenheit weiterer Arten nach Anhang IV FFH-RL kann vorhabenbezogen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Konkrete Aussagen zu Vermeidungsmaßnahmen oder ggf. CEF-Maßnahmen lassen erst auf Grundlage der Ergebnisse der vertieften Untersuchungen treffen.“

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass im Plangebiet Habitatpotenzial für einige europäische Vogelarten sowie für die Zauneidechse und Haselmaus vorhanden sind. Für die Artengruppe der Fledermäuse ist eine Berücksichtigung im Hinblick auf anlage- oder betriebsbedingte Störwirkungen bei der weiteren Planung erforderlich. Es sind vertiefende Untersuchungen der prüfrelevanten Arten bzw. Artengruppen nach anerkannten Methodenstandards erforderlich.

Für weitere Artengruppen kann festgehalten werden, dass mit einem Eintritt der Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG nicht zu rechnen ist.

7.2 Fachbeitrag Artenschutz mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (siehe Ziffer 7.1) wurde festgestellt, dass im Untersuchungsgebiet geeignete Lebensräume bzw. potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für streng und besonders geschützte Arten vorhanden sind. Aufgrund dessen wurden vertiefende Untersuchungen der prüfrelevanten Arten bzw. Artengruppen erforderlich.

Die Ergebnisse sind in der Untersuchung „Stadt Süßen Bebauungsplan „Teilgebiet Schelmenwasen“, Fachbeitrag Artenschutz mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Europäischen Vogelarten nach §§ 44 und 45 BNatSchG“, Fachbüro für ökologische Planungen, Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Heiningen, Juni 2026“, dargestellt.

(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführten Nummerierungen, Anlagenverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Untersuchung selbst.).

Als Ergebnis kann festgehalten werden (S. 52-53):

„8 Zusammenfassung und Fazit

[...] Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum o. g. Bebauungsplan wurden entsprechend dem Auftrag die Artengruppen Vögel sowie die Zauneidechse und die Haselmaus untersucht. Zu prüfen war die Betroffenheit der genannten Arten und Artengruppen und ob hierbei die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG berührt werden.

Grundlage für die Prüfung waren Arterfassungen, die zwischen März und September 2025 nach anerkannten methodischen Standards durchgeführt wurden.

Nach den vorliegenden Ergebnissen der Untersuchungen im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 (1) Nr. 1 – 4 BNatSchG wurden im untersuchten Wirkungsraum des Vorhabens artenschutzrechtlich relevante Arten nachwiesen. Die Ergebnisse werden im vorliegenden Fachbeitrag dargestellt

*Die europarechtlich streng geschützte und im Anhang IV der FFH-Liste geführte Zauneidechse *Lacerta agilis* konnte innerhalb des Vorhabensbereichs bestätigt werden. Es ist davon auszugehen, dass vor allem mit baubedingten Wirkungen zu rechnen ist, welche die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG erfüllen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist angesichts des durch die Baufeldfreimachung signifikant erhöhtes Tötungs- und Verletzungsrisikos von Individuen und des Funktionsverlust von Lebensstätten zu prognostizieren. Bei Realisierung der Planung werden zur rechtskonformen Bewältigung der Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 - 3 BNatSchG Vermeidungs- und funktionssichernde Maßnahmen für die Zauneidechse erforderlich.*

*Von den europäischen Vogelarten konnten im Rahmen der Brutvogelkartierung im Untersuchungsgebiet insgesamt 14 Brutvogelarten festgestellt werden. Unter den ermittelten Brutvogelarten befinden sich mit Gartenrotschwanz *Phoenicurus phoenicurus*, Feldsperling *Passer montanus*, Klappergrasmücke *Curruca curruca*, Sumpfrohrsänger *Acrocephalus palustris* und Goldammer *Emberiza citrinella* fünf planungsrelevante Vogelarten. Alle nachgewiesenen Vogelarten sind durch Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie europarechtlich und nach nationalem Recht streng bzw. besonders geschützt. Im Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie gelistete Brutvogelarten wurden nicht nachgewiesen.*

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit liegt für etwa die Hälfte der angetroffenen Vogelarten vor, da durch Rodungsmaßnahmen und Eingriffe in die Gehölzvegetation Brutmöglichkeiten entzogen werden. Bei den meisten der ermittelten und potenziell betroffenen Brutvogelarten handelt es sich um häufige bis sehr häufige, vereinzelt um mittelhäufige Vogelarten, für die ein landesweit guter Erhaltungszustand anzunehmen ist, so dass unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung insbesondere des Tötungs-, Verletzungs- und Zerstörungsverbotes davon auszugehen ist, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit durch Verlust von Nistplätzen ist für die planungsrelevanten Arten Klappergrasmücke und Sumpfrohrsänger evident. Der Habitatverlust ist daher durch vorgezogene funktionssichernde Maßnahmen auszugleichen.

Für die europarechtlich streng geschützte und im Anhang IV der FFH-Liste geführte Haselmaus Muscardinus avellanarius ergaben die methodischen Untersuchungen keine Hinweise auf ein Vorkommen, so dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Art derzeit ausgeschlossen wird.

Zusammenfassend betrachtet ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit i. S. des § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG hauptsächlich bei der Zauneidechse sowie bei zwei planungsrelevanten Vogelarten gegeben. Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und/oder der vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist davon auszugehen, dass bei den genannten Arten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG mit Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen rechtskonform bewältigbar sind.

Der Planung stehen die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG im Grundsatz nicht entgegen.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind im weiteren Verfahren mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in einem Maßnahmenkonzept zu konkretisieren. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu übernehmen. Für die rechtskonforme Umsetzung und Funktionskontrolle wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen.“

Die vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

8 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichts (siehe Kapitel 2), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt. Die Innenentwicklung wird durch den Bebauungsplan gefördert und verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden.

Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Umgebung des Plangebietes ist vorwiegend durch gewerblich genutzte Flächen geprägt. Südlich grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft. Für das Plangebiet selber bestehenden die rechtswirksamen Bebauungspläne „Schelmenwasen und Schelmenwasen II, 3. Änderung“ und „Schelmenwasen Erweiterung, 1. Änderung“. Der östliche Teil des Plangebietes ist mit einer Produktionshalle bebaut. Die unbebaute Teilfläche ist geschottert und nach Süden hin befinden sich Grünstrukturen. Westlich befindet sich eine brachliegende Baufläche.

Im Bebauungsplan sind verschiedene Festsetzungen zur Begrünung vorgesehen, diese dienen hierbei als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten und sollen den Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen minimieren. Zu diesen Minimierungsmaßnahmen gehören:

- Die Verpflichtung, bestimmte bestehende Einzelbäume zu erhalten,
- Gehölzstreifen und Randeingrünung sowie
- Straßen- und Wegbegleitgrün herzustellen,
- unbebaute Flächen und
- Fassaden zu begrünen,
- eine Begrünung der Dächer vorzusehen,
- private PKW - Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen,
- insektenfreundliche Außenbeleuchtung anzubringen,
- die Rodung von Gehölzstrukturen und Gebäudeabbrüche nur in der gesetzlich dafür zulässigen Zeit zuzulassen.

Die Habitatpotenzialanalyse ergab, dass im Untersuchungsgebiet geeignete Lebensräume bzw. potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für streng und besonders geschützte Arten vorhanden sind. Aufgrund dessen wurde eine vertiefende Untersuchung durchgeführt. Der Fachbeitrag Artenschutz mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG mit den festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen rechtskonform bewältigbar sind.

Auf die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Habitatpotenzialanalyse) sowie den Fachbeitrag Artenschutz mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung wird verwiesen.

Schutzgut Fläche und Boden

Die Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Für das Plangebiet selber bestehenden die rechtswirksamen Bebauungspläne „Schelmenwasen und Schelmenwasen II, 3. Änderung“ und „Schelmenwasen Erweiterung, 1. Änderung“. Das Plangebiet ist bereits zum Teil bebaut bzw. versiegelt, eine erhöhte Versiegelung des Gebietes gegenüber den rechtswirksamen Bebauungsplänen ist nicht vorgesehen. Es sind Maßnahmen (siehe auch Schutzgut Tiere und Pflanzen) gegen eine weitere Versiegelung vorgesehen. Der Flächenbedarf wird somit eingeschränkt und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächenwasser vorhanden. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Festsetzungen zur Begrünung der Flachdächer kommen dem atmosphärischen Wasserkreislauf, bzw. der Grundwasserneubildung entgegen.

Schutzgut Luft und Klima

Die Umgebungsbebauung ist durch gewerbliche Bebauung verschiedener Größen gekennzeichnet, im Süden grenzt die freie Landschaft an. Da in der baulichen Struktur keine Änderungen vorgesehen sind, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten. Lediglich geringfügige Veränderungen des lokalen Klimas sind zu erwarten.

Die Auswirkungen auf Luft und Klima können durch die geplante Begrünung der Flachdächer und der Fassaden minimiert werden. Die Wärmespeicherung durch die Begrünung verzögert Temperaturschwankungen. Ein schnelles Aufheizen am Tag wird verhindert und die nächtliche Wärmeabstrahlung verringert.

Schutzgut Landschaft

Die vorgesehen Erweiterung des Betriebsgebäude wird das Ortsbild geringfügig lokal verändern. Dieser Effekt hat in erster Linie Auswirkungen auf unmittelbare Angrenzer des Plangebietes.

Insgesamt wird die lokale Veränderung des Ortsbildes nur wenig ins Gewicht fallen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sowie erhaltenswerte Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Daher kann eine Betroffenheit nicht festgestellt werden.

Schutzgut Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Vorhabenbedingte Wirkungen, die zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen können und über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen, sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete bekannt. Eine Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass für keines der Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen erwartet werden. Die Auswirkungen bleiben lokal beschränkt.

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Gewerbegebiet

Die Art der baulichen Nutzung wurde entsprechend der rechtsverbindlichen Bebauungspläne und der bestehenden Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Nichtzulässigkeit der aufgeführten Betriebe und Anlagen resultieren aus dem Ziel, die verbleibenden zu Verfügung stehenden Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe bereitzuhalten und auch bereits ansässigen Firmen Entwicklungsmöglichkeiten bieten zu können, um somit weitere Arbeitsplätze zu schaffen. Den Firmen soll mit dieser Festsetzung auch die Möglichkeit gegeben werden Lagerhäuser und Lagerplätze, unter der Berücksichtigung gewisser Einschränkungen, zu errichten. Anlagen für sportliche Zwecke sollen im Plangebiet als Ergänzung zur gewerblichen Nutzung zulässig sein.

Die Regelungen zu Einzelhandelsbetrieben erfolgt auf Grundlage des bestehenden Einzelhandelskonzepts der Stadt Süßen (imakomm AKADEMIE GmbH). Dieses definiert die Aufgaben der Innenstadt und die der übrigen Bereiche und legt dazu die Sortimente fest. Die Einzelhandelsnutzung wird in diesem Bebauungsplan für innenstadtrelevante Sortimente und Lebensmittel gemäß Konzept ausgeschlossen. Sie soll lediglich an der Stätte der Produktion, der Verarbeitung bzw. der Dienstleistung in flächenmäßig sehr untergeordnetem Umfang ausnahmsweise zugelassen werden können. Mit diesen umfassenden Bemühungen will die Stadt Süßen die Versorgung der örtlichen Bevölkerung sicherstellen. Dies dient auch der Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt und abgegrenzten Stadtkernerweiterungsgebiets an der Bühlsstraße. Die relevanten Produktpaletten wurden durch das Einzelhandelskonzept sehr genau aufgearbeitet und definiert. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen und der Lage des Plangebietes, sowie der Grundstückszuschnitte kann die Gefahr einer Einzelhandelsagglomeration weitestgehend ausgeschlossen werden.

Tankstellen werden als nicht zulässig festgesetzt, da diese Nutzung dem Ziel des Bebauungsplans, der Bereitstellung neuer Gewerbeflächen für die Erweiterung bestehender und der Ansiedlung neuer gewerblicher Unternehmen, nicht gerecht wird. Tankstellen führen zur Erhöhung des Durchgangsverkehrs und die vorliegenden Flächen sind für solche Nutzungen zu kostbar.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden gänzlich ausgeschlossen. Der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO dient der Sicherung der Gebietscharakteristik „Gewerbegebiet“. Wohnnutzungen sind in vielen Bereichen der Stadt Süßen möglich, gewerbliche Nutzungen können lediglich in ausgewiesenen Gebieten realisiert werden und diese Flächen sollen den Gewerbetreibenden vorbehalten werden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden ausgeschlossen, da für diese Nutzungen bereits Flächen in der Stadt vorhanden sind, diese Nutzungen in fast allen anderen Baugebieten (BauNVO) zulässig sind

und die vorliegenden Flächen für solche Nutzungen zu kostbar erscheinen. Darüber hinaus widersprechen diese Nutzungen der bestehenden und geplanten Gebietscharakteristik des Gewerbegebiets.

Vergnügungsstätten sind im Plangebiet ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sind in anderen Gewerbegebieten der Stadt Süßen zulässig, so dass dies zu keiner unverhältnismäßigen Einschränkung führt.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus den rechtswirksamen Bebauungsplänen sowie aus der vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur.

A2.1 Grundflächenzahl

Um im Sinne des sorgsamsten Umgangs mit Grund und Boden eine optimale Ausnutzung für die Flächen im Gewerbegebiet zu gewährleisten wird der gem. Baunutzungsverordnung § 17 BauNVO aufgezeigten Orientierungswerte (Grundflächenzahl 0,8) ermöglicht.

Die festgesetzte GRZ (0.8) soll dem Gewerbetreibenden die notwendige Flexibilität im Hinblick auf die jeweils betriebsabhängige Gestaltung, Erschließung und die Stellplatzversorgung ermöglichen.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

A2.2.1 Maximale Gebäudehöhe

Die Festsetzung der Gebäudehöhe dient der Ausnutzbarkeit der Grundstücke und der Gestaltung.

Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich an den rechtswirksamen Bebauungsplänen und sind auf die bestehende und geplanten Gebäudehöhen abgestimmt. Dabei wird gewährleistet, dass sich die Dimensionierung in die Umgebung einfügt.

Die festgelegte Bezugshöhe entspricht den bestehenden bzw. den geplanten EFH. Dadurch wird sichergestellt, dass keine zu großen Erdbewegungen notwendig werden, trotzdem aber eine flexible Bebauung der Grundstücke möglich ist.

A2.2.2 Überschreitung der Höhe der baulichen Anlagen

Die Regelung für haustechnisch bedingte Aufbauten werden getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte, optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Die Regelungen für die Nutzungen solarer Strahlungsenergie wurde getroffen, um eine ökologische Energieerzeugung zu ermöglichen. Dabei sollen aber auch die städtebaulichen Aspekte (Einsehbarkeit, Höhenentwicklung) ihre Berücksichtigung finden.

A3 Bauweise

Die Bauweise wurde so gewählt, dass die Vorhaben auf den Grundstücken verwirklicht werden können. Dabei gilt im Prinzip die offene Bauweise, die Längenbeschränkung der offenen Bauweise wurde jedoch aufgehoben, damit eine größtmögliche Flexibilität der Betriebe und der betrieblichen Abläufe ermöglicht wird.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist. Das große Baufenster bietet der gewerblichen Nutzung die maximale Flexibilität.

Südlich entlang der Plangebietsgrenze befindet sich eine Trinkwasserleitung. Die notwendigen Bauabstände sind einzuhalten (siehe dazu auch Ziffer A6).

A4.1 Nebenanlagen

Abweichend von § 23 Abs. 5 S. 1 BauNVO werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen in Form von Gebäuden grundsätzlich ausgeschlossen. Die erforderlichen Nebenanlagen können innerhalb der ausreichend groß festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden.

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

A5.1 Beseitigung von Niederschlagswasser

Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung entsprechen den bisherigen und bereits umgesetzten Vorgaben.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass von Privatgrundstücken abfließende Oberflächenwasser von Dachflächen gedrosselt in die Vorfluter des Schweinbaches (Regenwasserkanal bzw. Entwässerungsgräben) einzuleiten. Die gewerblichen Abwässer sowie verschmutztes Oberflächenwasser der Hof- und Ladeflächen werden in den Schmutzwasserkanal bzw. dann in den Mischwasserkanal eingeleitet.

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.

A5.2 Dachbegrünung

Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und geben das Überflussswasser erst zeitverzögert in das Gewässer ab. Die Wärmespeicherung der Vegetationsschicht verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Dachbegrünungen mit Pflanzgesellschaften, die weitgehend durch natürliche Sukzession bestimmt wurden, dienen als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten. Des Weiteren fügen sich begrünte Baukörper besser in das Landschaftsbild ein und dienen somit der Gestaltung des Gebietes.

Die Dachflächen sind generell einzugrünen, auch unter Photovoltaik- und Solaranlagen.

A5.3 Dachdeckungen

Sofern bei den genannten Dachdeckungen durch Beschichtung oder andere Behandlung eine Auswaschung von Schadstoffen nicht verhindert werden kann, sind diese ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen. Bei den untergeordneten Bauteilen handelt es sich um geringe Flächengrößen, so dass keine Verunreinigungen zu erwarten sind.

A5.4 Oberflächenbelag offene Stellplätze / Hofflächen

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze und Hofflächen, die nicht als Lagerflächen, Anlieferzonen, Umschlagflächen, Laderampen genutzt werden und nicht dem LKW-Verkehr dienen, hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

A5.5 Vermeidungsmaßnahmen

A5.5.1 Maßnahme VM1 – Bauzeitliche Regelung für Baufeldräumung (Rodungsmaßnahmen)

Um Direktverluste und/oder erhebliche Störungen bei Brutvögeln einschließlich deren Entwicklungsformen (Nester, Gelege) während der Fortpflanzungszeit im Zuge der Baufeldräumung zu vermeiden, darf die Rodung und Fällung von Sträuchern und Bäumen entsprechend der Naturschutzgesetzgebung nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.

A5.5.2 Maßnahme VM2 – Aufstellung eines Reptilienschutzzaunes

Um eine Einwanderung von Zauneidechsen auf die Bauflächen oder Baustelleneinrichtungsflächen zu vermeiden bzw. die Vergrämung gerichtet vorzunehmen, ist der Einsatz eines Reptilienschutzzaun notwendig.

A5.5.3 Maßnahme VM3 – Strukturelle Vergrämung (Zauneidechse)

Um einen möglichen Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu verhindern, sind die sich im Eingriffsbereich aufhaltenden Tiere zu vergrämen.

A5.5.4 Maßnahme VM4 –Vermeidung von visuellen Störungen von nacht- oder dämmerungsaktiven Arten

Die Maßnahme wurde zur Vermeidung von visuellen Störwirkungen auf nacht- oder dämmerungsaktive Arten, wie Fledermäuse und Eulen (Steinkauz) getroffen.

A5.6 Funktionssichernde Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen)

Da die dargestellten Vermeidungsmaßnahmen (VM1 – VM4) nicht ausreichend sind, das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG zu verhindern, sind für vom Habitatverlust betroffene Arten zusätzlich funktionserhaltende Maßnahmen zur Bewältigung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG erforderlich.

Die Maßnahmen müssen dem Funktionserhalt dienen und unmittelbar betroffenen Bestand ansetzen und mit diesem räumlich-funktional verbunden sein. Der räumliche Zusammenhang orientiert sich am Aktionsradius der betroffenen Art (Zauneidechse: +/- 500 m). Die CEF-Maßnahmen müssen ohne zeitliche Lücke zwischen dem Erfolg der Maßnahme (Funktionserfüllung) und dem vorgesehenen Eingriff erfolgen. Die Ausgleichsflächen sind zum frühesten möglichen Zeitpunkt anzulegen, so dass Funktionsfähigkeit bis zum Beginn des Eingriffs gegeben ist. Die funktionssichernden Maßnahmen sind in einem Maßnahmenkonzept zu konkretisieren.

A5.6.1 Maßnahme AM1a 1 - Funktionssichernde Ausgleichsmaßnahme für Zauneidechse I

Die Maßnahme soll sicherstellen, dass der verlorengegangene Lebensraum für die Zauneidechsen in der vorhandenen Qualität und Umfang in räumlicher Nähe neu geschaffen wird.

A5.6.2 Maßnahme AM1b 1 - Funktionssichernde Ausgleichsmaßnahme für Zauneidechse II

Zusätzlich zur Maßnahme AM1a trägt die Maßnahme zur Habitatoptimierung bei und stellt sicher, dass der verlorengegangene Lebensraum für die Zauneidechsen in der vorhandenen Qualität und Umfang in räumlicher Nähe neu geschaffen wird.

A5.6.3 Maßnahme AM2 - Funktionssichernde Ausgleichsmaßnahme für Sumpfrohrsänger

Auf Grund des Entzugs von Fortpflanzungsstätten der planungsrelevanten Vogelart Sumpfrohrsänger sind Ersatzbruthabitate anzulegen, welche in der Lage sind, mindestens 1 Revier der genannten Art aufzunehmen.

A5.6.4 Maßnahme AM3 - Funktionssichernde Ausgleichsmaßnahme für Heckenbrüter

Auf Grund des Entzugs von Fortpflanzungsstätten der planungsrelevanten Vogelart Klappergrasmücke sind Ersatzbruthabitate anzulegen, welche in der Lage sind, mindestens 1 Revier der genannten Art aufzunehmen

A5.7 Maßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

A5.7.1 Maßnahme EM1 – Insektenfreundliche Beleuchtung / Vermeidung von Lichtemissionen

Die Festsetzung dient dem Schutz von nachtaktiven Insekten und Fledermäusen und trägt damit zum Schutz der Fauna bei.

A5.8 Ökologische Baubegleitung

Zur Sicherung und Überwachung der Artenschutzmaßnahmen sowie zum Nachweis der Funktionsfähigkeit wird eine ökologische Baubegleitung durchgeführt.

A6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Das im zeichnerischen Teil eingetragene Leitungsrecht **LR 1** sichert die bestehenden Trinkwasserleitung des Zweckverbandes der Landeswasserversorgung und das Leitungsrecht **LR 2** sichert die bestehenden Frischwasser- und Abwasserleitungen der SuEnergie, die sich in der Siemensstraße befinden.

A7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A7.1 Pflanzbindung

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

A7.1.1 Pflanzbindung 1 (pb 1) – Einzelbäume

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden.

A7.2 Pflanzverpflichtung

Die Pflanzfestsetzungen dienen der Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen, die dazu dienen das Einfügen in das Landschaftsbild zu fördern und einen harmonischen Übergang zur Landschaft schaffen. Zudem dienen diese dem Natur-, Arten- und Klimaschutz.

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

A7.2.1 Pflanzverpflichtung 1 (pv1): Gehölzstreifen / Randeingrünung

Mit dieser Festsetzung sollen dichte, linienförmige Gehölzstreifen zur optischen Einbindung der Bebauung in die Landschaft geschaffen werden. Darüber hinaus bieten diese Gehölzstreifen Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel und Insekten. Am Übergang zur Landschaft schützen die Gehölzstreifen vor Lichtimmissionen und Störungen der Fauna der angrenzenden Bereiche.

A7.2.2 Pflanzverpflichtung 2 (pv2): Straßen- und Wegebegleitgrün

Mit dieser Festsetzung sollen grüne Gebäudevorzonen zur Gliederung und Gestaltung des Ortsbildes geschaffen werden.

A7.2.3 Pflanzverpflichtung 3 (pv3): Begrünung unbebauter Grundstückflächen

Mit dieser Festsetzung soll eine Minimierung der Flächenversiegelung und somit der Schutz von Boden und die Erhaltung der Grundwasserneubildung garantiert werden. Gleichzeitig dient sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

A7.2.4 Pflanzzwang 6 (pv6): Fassadenbegrünung

Gebäudebegrünungen vermindern Luftverunreinigungen durch die Bindung von Staub und staubförmigen Schwermetallen an den Blättern. Durch die Begrünung mit Rank- und Kletterpflanzen werden Baukörper in die Landschaft eingebunden. Im Winter wirkt eine immergrüne Fassadenbegrünung als natürlicher Kälteschutz, während in den Sommermonaten eine Verschattung und somit Kühlung des Gebäudes erzielt wird. Kletterpflanzen, die zur Begrünung von Fassaden und Wänden genutzt werden, sind Träger und Lebensraum für zahlreiche Tierarten. Insofern ist die Fassadenbegrünung ein Mittel, um die Auswirkungen der durch Bodenversiegelung entstehenden Defizite zu vermindern. Diese Festsetzung soll dazu beitragen, dass sich die Gebäude zurückhaltend und unaufdringlich in den südlich an den Geltungsbereich angrenzenden freien Landschaftsraum einfügen und ein Übergang zur Landschaft geschaffen wird.

10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der Gebäude

B1.1 Dachgestaltung

Dachform/-neigung

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die gewerblichen Ansprüche und die nachbarlichen Belange.

B1.1.1 Dachdeckung

Siehe Begründung zu Ziff. A5.2.

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die gewerblichen Ansprüche und die nachbarlichen Belange.

B1.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Es wird auf den Hinweis C9 im Textteil zur „Nutzung solarer Strahlungsenergie“ verwiesen. Die Nutzung von solarer Strahlungsenergie erzeugt Energie und fördert regenerative Energien. Die Regelung soll verhindern, dass die Anlagen optisch zu stark in Erscheinung treten.

B2 Werbeanlagen

Werbeanlagen innerhalb von Gewerbegebieten kommt eine besondere Bedeutung zu. Sie sind sehr ortsbildprägend, es ist daher wichtig den Gewerbetreibenden diesbezüglich Beschränkungen aufzuerlegen und hier Regelungen zu finden. Dynamischer Lichteffekte sind aufgrund der angrenzenden Freiflächen und der damit verbundenen starken Beeinträchtigung von Fauna und Flora für das vorliegende Gebiet nicht zu empfehlen und werden daher als unzulässig festgesetzt.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B3.1 Einfriedungen

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

B4 Niederspannungsfreileitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll durch das Verbot von Niederspannungsleitungen eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sichergestellt werden. Eine oberirdische Führung von Leitungen würde die gestalterische Qualität des Gebietes erheblich beeinträchtigen.

11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 2,4 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Gewerbefläche	ca. 24.025 m ²
davon überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8)	ca. 19.220 m ²

12 Bodenordnung

Das Grundstück befindet sich im Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

13 **Auswirkungen des Bebauungsplans**

Durch die Realisierung des Bebauungsplanverfahrens kann dem Erweiterungswunsch des ortsansässigen Unternehmens entsprochen werden.

Süßen, den

.....

Marc Kersting, Bürgermeister