Stadt Süßen

Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften

„RABENWIESEN V, 2. ÄNDERUNG“

Entwurf vom 24.04.2023

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

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

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet wurde bereits 1995 in ein Städtebauliches Gesamtkonzept für den Gesamtbereich „Rabenwiesen“ einbezogen (zunächst Rabenwiesen IV und dann im Bereich Rabenwiesen V überarbeitet). Das Plangebiet „Rabenwiesen V, 2. Änderung“ liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Rabenwiesen V“. Dieser sieht für das Gebiet eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäuser und ganz vereinzelt Reihenhäuser vor.

Der Nutzungsdruck im Bereich Wohnen ist in den letzten Jahren in der Stadt Süßen weiter gestiegen. Die Nachfrage gerade nach Wohnungen und Reihenhäusern hat stark zugenommen. Der Nutzungsdruck entsteht durch ortsansässige Bewohner, deren Kinder bzw. junge Familien in Süßen weiter gerne wohnhaft bleiben möchten und Wohnungssuchenden aus dem Landkreis Göppingen. Der rechtswirksame Bebauungsplan sieht jedoch keine Flächen für eine verdichtete Bebauung vor.

Die Stadt Süßen möchte, im Bereich der bisher noch nicht bebauten nördlichen Flächen, die Möglichkeit nutzten Flächen im Stadtgebiete zu schaffen für eine verdichtete Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern und Reihen- bzw. Kettenhäuser. Durch die Verdichtung kann notwendiger Wohnraum geschaffen werden und ein Beitrag zum flächenschonenden Umgang mit Grund und Boden geleistet werden.

Zwischenzeitlich ist ein Städtebauliches Konzept erarbeitet worden, dass dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Die in diesem Bereich vorgesehene Bebauung ist nicht durch die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans „Rabenwiesen V“, in Kraft getreten am 25.06.2015, abgedeckt. Dies betrifft insbesondere die überbaubare Grundstücksfläche und die Erschließung. Aufgrund der Abweichungen ist es notwendig, den Bebauungsplan zu ändern.

Die Stadt Süßen hat daher beschlossen, den Bebauungsplan „Rabenwiesen V, 2. Änderung“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,31 ha.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplan

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

Das Plangebiet „Rabenwiesen V, 2. Änderung“ wird als Fläche für Landwirtschaft, sonstige Flächen dargestellt.

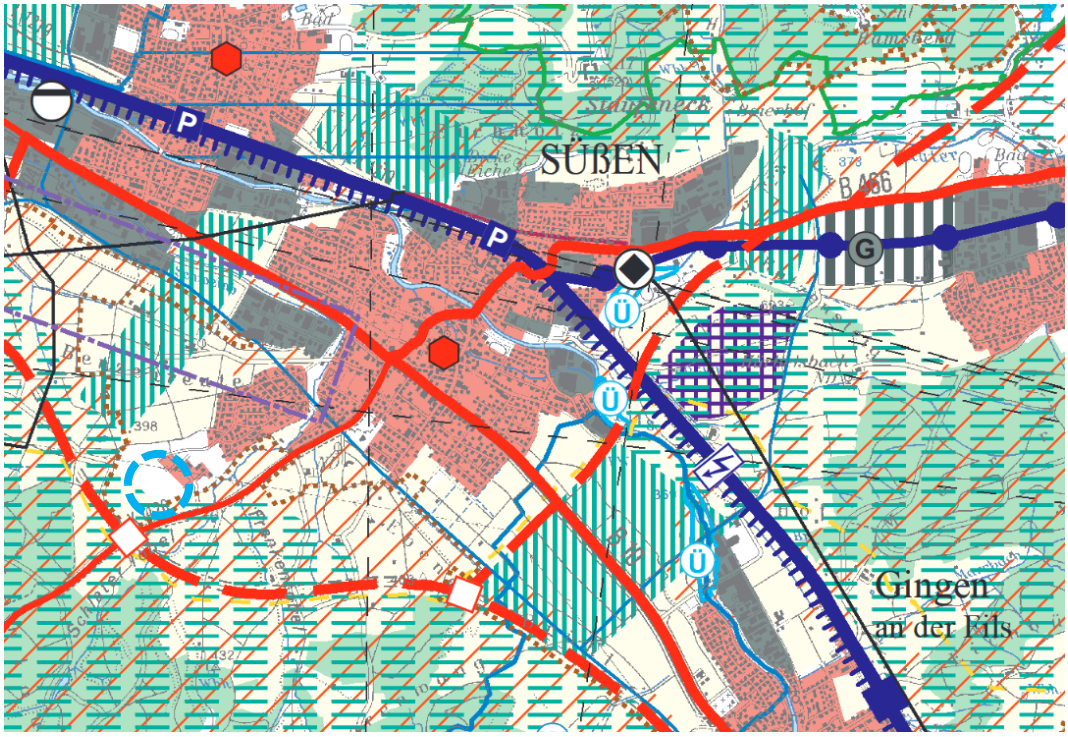

Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan vom 22.07.2009, Raumnutzungskarte, Plangebiet in **blau**

2.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2035 des Gemeindeverwaltungsverbandes „Mittlere Fils – Lautertal“ (bestehend aus den Städten Donzdorf, Süßen, Lauterstein und der Gemeinde Gingen a.d.F.), in Kraft getreten am 29.05.2020, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und Verkehrsfläche ausgewiesen.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

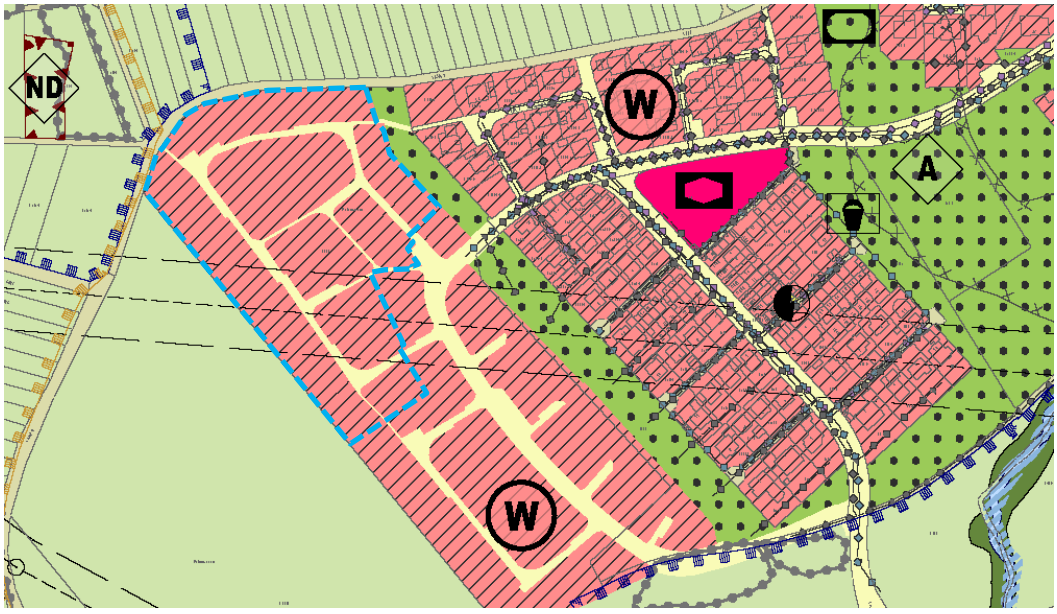

Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Mittlere Fils – Lautertal“, in Kraft getreten am 29.05.2020, Plangebiet in **blau**

2.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rabenwiesen V“, der am 25.06.2015 in Kraft getreten ist. Dieser setzt ein allgemeines Wohngebiet mit Verkehrsflächen und Baugrenzen fest.

Abbildung 3: Auszug aus dem Bebauungsplan „Rabenwiesen V“, in Kraft getreten am 25.06.2015, Plangebiet in **blau**

Die geplante Nachverdichtung ist nicht durch die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplan „Rabenwiesen V“ gedeckt. Dies betrifft insbesondere die überbaubare Grundstücksfläche und die Erschließung. Aufgrund der Abweichungen ist es notwendig, den Bebauungsplan zu ändern.

2.4 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz LKreiWiG / Erdmassenausgleich

Gemäß § 3 Abs. 3 des LKreiWiG sollen „bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben im Sinne von Absatz 4 die Abfallrechtsbehörden und die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen ihrer jeweiligen Zuständigkeit, insbesondere im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange, darauf hinwirken, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden […].“

Diesen gesetzlichen Vorgaben wird dadurch Rechnung getragen, dass das geplante Straßenniveau grundsätzlich auf dem bestehenden Geländeniveau bzw. darüber geplant ist. Um unnötigen Bodenaushub zu vermeiden wurden die Bezugshöhen für die Errichtung von Gebäuden so hoch gesetzt, dass eine möglichst bodenschonende Bebauung umgesetzt werden kann und der Abtransport von Material verringert wird. Auf die Pflicht zur Einhaltung der gesetzlichen Grundlagen wird im Textteil zum Bebauungsplan hingewiesen.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 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 Süßens liegende Stadt Heidenheim an der Brenz, bzw. die im Süden liegende Autobahn A 8 Richtung Stuttgart / Richtung München.

Süßen ist durch öffentliche Verkehrsmittel sehr gut erreichbar. Die Filstalbahn (Stuttgart – Ulm) bindet Süßen an das Streckennetz der Bahn an. Die Stadt verfügt über einen eigenen Bahnhalt für Züge des Regionalverkehrs. Buslinien, die nach Geislingen, Göppingen oder Heidenheim fahren sind ebenfalls vorhanden.

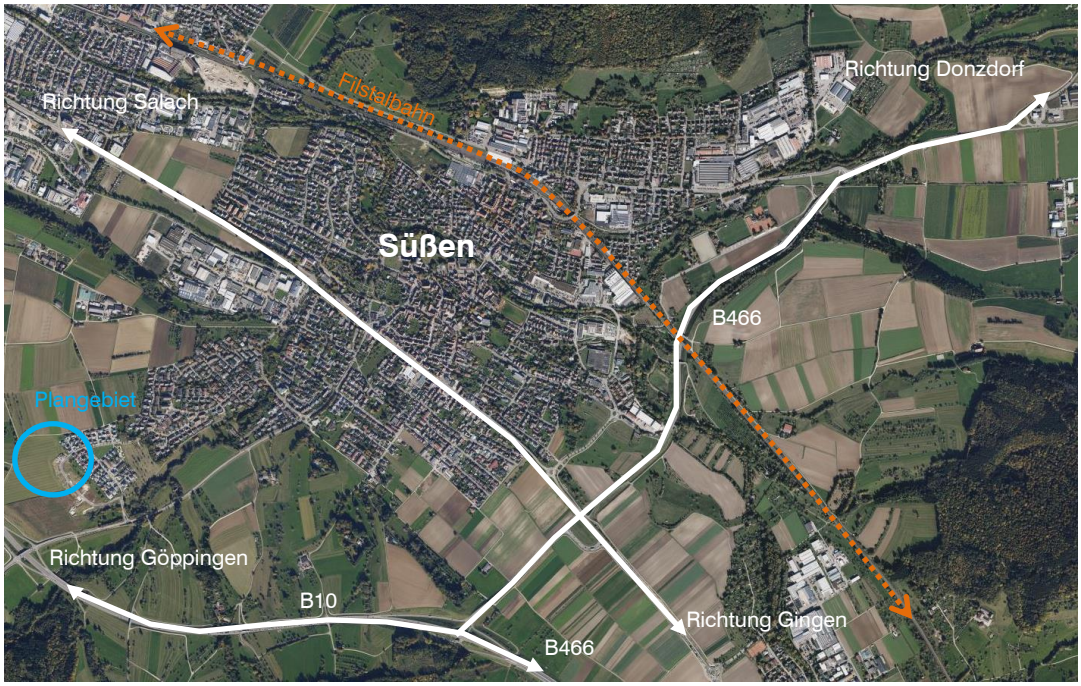

Abbildung 4: Lage im Siedlungsraum, Quelle: Google Maps, Zugriff am 03.05.2022

Das Plangebiet liegt südwestlich des Zentrums der Stadt Süßen. Östlich schließt der alte Siedlungsrand mit Wohnbebauung an. Über den Nikolaus-Groß-Weg wird das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

3.2 Naturräumliche Lagebedingungen

Naturräumlich liegt die Stadt Süßen in der Großlandschaft Schwäbisches Keuper-Lias-Land, im Naturraum Mittleres Albvorland (Naturraum-Nummer 101).

In seiner Gestalt wird das Mittlere Albvorland durch die Aufeinanderfolge von Braunjura- und Schwarzjuraschichten bestimmt und weist mit durchschnittlichen

Höhen von 250 m bis 500 m ü. NN eine verhältnismäßig tiefe Lage auf. Das Landschaftsbild wird geprägt durch eine Folge von Liasschichten von 350 m bis 400 m ü. NN, die vielfach von fruchtbarem Lehm überdeckt sind.

3.3 Bestehende Nutzung

Das Plangebiet wird zurzeit hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Nordöstlich neben dem Plangebiet, entlang der bestehenden Bebauung, besteht eine Geländemulde. Dort sind Retentionsfläche teilweise mit Ried und Schilf bewachsen. Südöstlich grenzt das Plangebiet an bestehende Bebauung an. Nördlich und Westlich schließt die freie Landschaft an das Plangebiet.

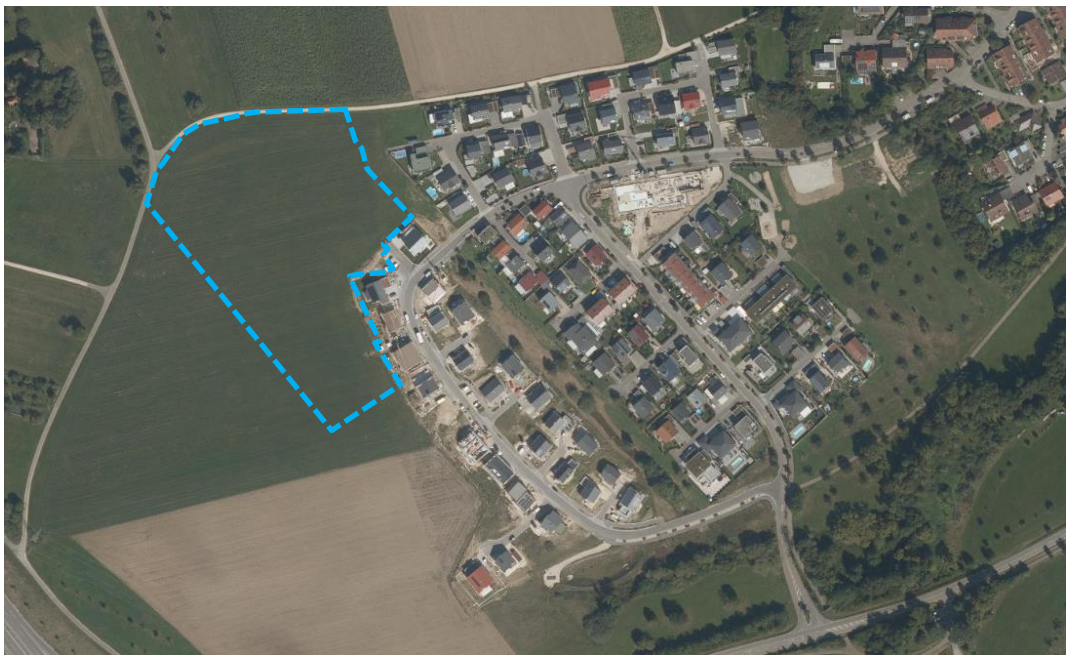

Abbildung 5: Bestehende Nutzungen, Quelle: LUBW Kartendienst, Plangebiet in **blau**, Zugriff am 03.05.2022

3.4 Schutzgebiete

Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Nationalpark, Naturpark) bzw. Offenland-/ Wald-Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nördlich des Plangebietes, teilweise angrenzende befinden sich ein FFH – Gebiet (Magere Flachland-Mähwiese im Gewann Kappentobel SW Süßen), zwei Offenlandbiotope (Feldhecken im Gewann 'Kappentobel' W Süßen, Biotopnr.: 173241173919 und Feuchtgebiete Kappentobel W Süßen, Biotopnr.: 173241172442) sowie ein Vogelschutzgebiet (Vorland der mittleren Schwäbischen Alb, Schutzgebiets-Nr.: 7323441).

3.5 Starkregen

Die Stadt Süßen hat am 14.11.2022 ein Ingenieurbüro mit der Ausarbeitung einer Starkregenrisikomanagementplanung für die Gemarkung Süßen beauftragt.

3.6 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgendes Flurstück, das sich nur teilweise innerhalb der Abgrenzung befinden: 1688.

Abbildung 6: Auszug aus dem Kataster, Plangebiet in **schwarz**

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebauliche Gesamtsituation

Das Plangebiet wurde bereits 1995 in ein Städtebauliches Gesamtkonzept für den Gesamtbereich „Rabenwiesen“ einbezogen (zunächst Rabenwiesen IV und dann im Bereich Rabenwiesen V überarbeitet). Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Rabenwiesen V“. Dieser sieht für das Gebiet eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäuser und ganz vereinzelt Reihenhäuser vor. Eine Umsetzung des Bereichs in Bauabschnitten (BA 1 und BA 2) wurde bei der Ausarbeitung bereits berücksichtigt. Bisher wurde jedoch erst ein Teil des ersten Bauabschnittes bebaut, der Bauabschnitt 3 ist bisher unbebaut. Mittlerweile ist in Süßen die Nachfrage nach Wohnungen und Reihenhäusern gestiegen. Das Gebiet bietet sich für eine solche Nachverdichtung an.

Der Fokus des Entwurfs liegt darauf, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes ein verdichtetes Gebiet mit einem Anteil an Mehrfamilienhäusern entsteht, welches sich sowohl behutsam, als auch eigenständig in den Bestand eingliedert. Bereits vorhandene Strukturen wurden in die Konzeption aufgenommen und

Im Plangebiet wird eine Mischung aus verschiedener Wohnformen vorgesehen, die gerade durch halböffentliche, aber auch öffentliche Bereiche einen Mehrwert

für das gesamte Quartier und die Umgebung ausmachen, sodass das Gebiet zu einem attraktiven Wohnstandort mit hoher Aufenthaltsqualität wird.

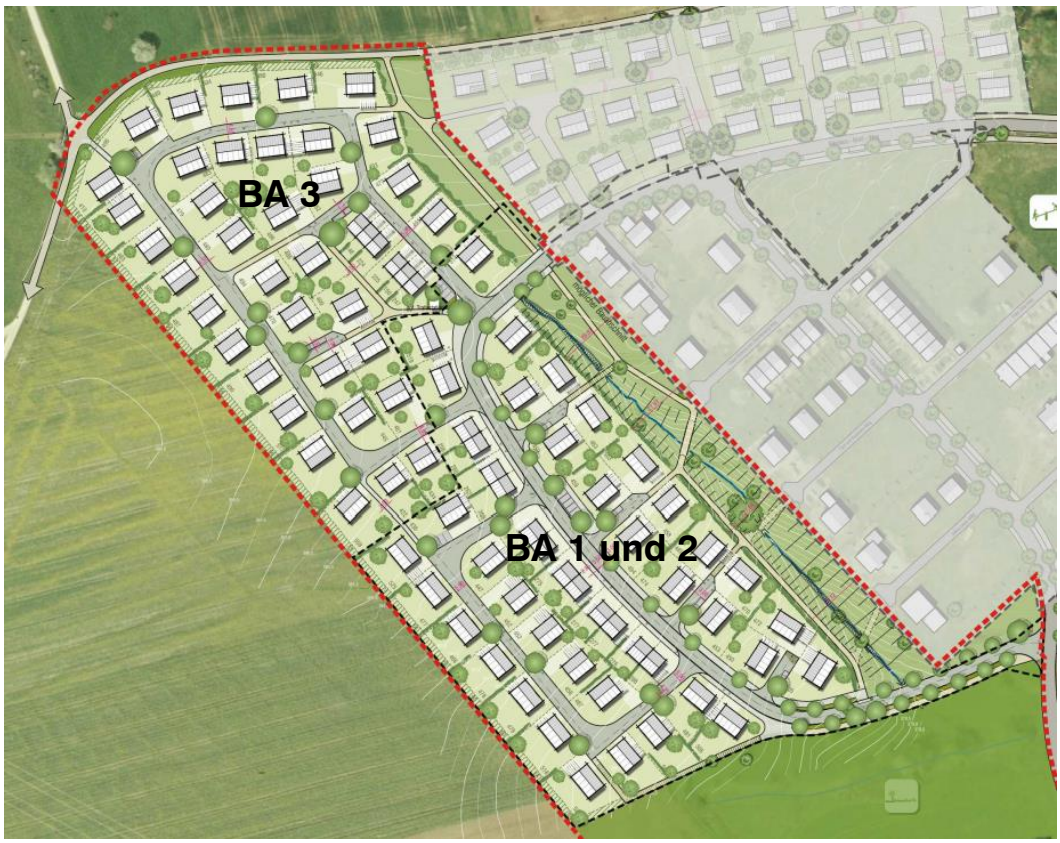

Abbildung 7: Städtebauliches Konzept vom 19.11.2013, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH ergänzt nach Gemeinderatssitzung vom 25.11.2013

4.2 Städtebauliches Konzept

Abbildung 8: Städtebauliches Konzept, Stand 05.04.2022, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Plangebiet in **rot**

Im Quartier soll eine aufgelockerte und flächensparende Bebauung verwirklicht werden. Im Übergang zur freien Landschaft und der bestehenden Bebauung ist, wie schon im bestehenden Bebauungsplan, eine Bebauung mit einer großzügigen Einfamilienhausbebauung geplant. Die Grundstücke sind am Ortsrand größer. Zentral im Plangebiet sind vier Mehrfamilienhäuser, Kettenhäuser und Reihenhäuser geplant, die sich um zwei halböffentliche Wohnhöfe gruppieren. Über Wegeverbindungen sind diese an die Wohnstraße angebunden. Weitere Wegeverbindungen ermöglichen eine Vernetzung des neuen Gebiets und bestehenden Nachbarschaften mit der freien Landschaft. Gegenüber den bereits bestehenden Nachbarschaften sind Gebäudehöhen und Bautypologien maßvoll gewählt.

4.3 Bebauung

Die Bebauung ist geprägt durch eine Vielfalt an Bautypen. Ziel ist es, ein durchmischtes Angebot an Wohnsituationen zu generieren und somit eine lebendige, vielfältige Nachbarschaft zu ermöglichen. Der Entwurf beinhaltet neben freistehenden Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Kettenhäusern auch 4 Mehrfamilienhäusern. Vorgesehen sind Gebäude mit zwei bis drei Geschoßen (je nach Bautypen). Maßgebend ist die Rücksicht gegenüber der Nachbarschaft, sowie der angrenzenden freien Landschaft. Die relativ dichte Bebauung im zentralen Bereich dient dem behutsamen Umgang mit vorhandenen Flächen - ein wichtiger Aspekt für Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung.

4.4 Verkehr

Das Plangebiet wird vom Nikolaus-Groß-Weg durch eine neue Ringerschließung erschlossen. Über Fuß- und Radwege wird das neue Gebiet an die zukünftig entstehende südliche Bebauung und im Norden an die freie Landschaft angebunden.

Die neue Wohnstraße wird als Mischfläche ausgewiesen und dient der gleichberechtigten Benutzung durch alle Verkehrsteilnehmer.

Ein Wegenetz führt durch den zentralen Bereich und verbindet die beiden Wohnhöfe untereinander. Die notwendigen Stellplätze sind in diesem Bereich größtenteils in Tiefgaragen untergebracht. Die Stellplätze für die Einfamilienhäuser und die Kettenhäuser, die entlang der neuen Wohnstraße entstehen, sind direkt auf dem Grundstück vorgesehen.

4.5 Grünkonzept

Besonderes Augenmerk wurde auf die Eingliederung des Plangebietes in die umgebende Landschaft gelegt. Der nördliche und westliche Gebietsrand bildet auch den neuen Ortsrand, hier sind auf den Grundstücken umfassende Eingrünungsbereiche vorgesehen. Innerhalb des Plangebiets werden die Erschließungsstruktur durch Pflanzung von markanten Einzelbäumen betont.

4.6 Belegungsdichte

Im Plangebiet sind 24 Bauplätze für Einfamilienhäusern, 8 für Kettenhäusern und 4 für Reihenhäuser sowie 4 Bauplätze für Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Pro Einfamilienhaus und Kettenhaus sind maximal zwei und pro Reihenhaus 1 Wohneinheit zulässig. Für die Mehrfamilienhäuser gibt es keine Beschränkung, insgesamt sind für die vier Mehrfamilienhaus zwischen 30 und 36 Wohneinheiten geplant. Die Wohneinheiten im gesamten Plangebiet würden zwischen 66 Wohneinheiten und 104 Wohneinheiten liegen.

Die Belegungsdichte in Süßen beträgt 2,2 Einwohner je Wohneinheit für das Jahr 2021 (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Abrufdatum 23.11.2022). Gemäß den Vorgaben der Regionalplanung werden 60 Einwohner pro Hektar gefordert (PS 2.4.0.8 (Z).

Würde pro Bauplatz nur von einer Wohneinheit und im Mehrfamilienhaus von 30 Wohneinheiten ausgegangen werden, wird bei einer Belegung von 2,2 Einwohner pro Wohneinheit voraussichtlich eine Dichte von rund 63 Einwohner pro Hektar (brutto) erreicht. Die Vorgaben der Regionalplanung von 60 Einwohner pro Hektar (PS 2.4.0.8 (Z) werden somit mit der vorliegenden Planung erreicht.

In anderen Bebauungsplänen in Süßen wurde von 1,5 Wohneinheiten pro Bauplatz ausgegangen. Die Erfahrung der Gemeinde zeigt, dass die Annahme realistisch ist. Bei 1,5 Wohneinheiten pro Bauplatz und 36 Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern, würden insgesamt ca. 88 Wohneinheiten entstehen. Bei einer Belegung von 2,2 Einwohner pro Wohneinheit wird voraussichtlich eine Dichte von 84 Einwohner pro Hektar (brutto) erreicht. Die Vorgaben der Regionalplanung von 60 Einwohner pro Hektar (PS 2.4.0.8 (Z) werden sogar deutlich überschritten.

Im Bebauungsplan „Rabenweisen V“ waren 37 Bauplätze für Einfamilienhäusern und 6 für Reihenhäuser vorgesehen. Pro Einfamilienhaus waren maximal 2 und pro Reihenhaus 1 Wohneinheit zulässig. Die Wohneinheiten hätten zwischen 43 Wohneinheiten und maximal 80 Wohneinheiten gelegen.

Wäre pro Bauplatz nur von einer Wohneinheit ausgegangen worden, wäre bei einer Belegung von 2,2 Einwohner pro Wohneinheit voraussichtlich eine Dichte von rund 41 Einwohner pro Hektar (brutto) erreicht worden. Die geforderten Vorgaben der Regionalplanung von 60 Einwohner pro Hektar wären nicht eingehalten worden.

Bei 1,5 Wohneinheiten pro Bauplatz, wären insgesamt ca. 55 Wohneinheiten entstanden. Bei einer Belegung von 2,2 Einwohner pro Wohneinheit wäre voraussichtlich eine Dichte von 59 Einwohner pro Hektar (brutto) erreicht worden. Die Vorgaben der Regionalplanung von 60 Einwohner pro Hektar (PS 2.4.0.8 (Z) wären knapp erreicht worden.

4.7 Alternativen

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll auf der derzeit ungenutzten Fläche, die sich bereits in gemeindlicher Hand befinden, einer dichtere wohnbauliche Nutzung ermöglicht werden.

5 Erschließung / Technische Infrastruktur

5.1 Verkehr

Die überörtliche Erschließung ist über die Kreisstraße K 1426 und damit über die Bundesstraße B 10 gegeben. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Ringschluß an den Nikolaus-Groß-Weg. Die öffentliche Verkehrsfläche wird als Mischverkehrsflächen mit vielfältigen Querschnittsbreiten ausgebildet werden. Die gewählte Erschließungsform gewährleistet eine hohe Aufenthaltsqualität der Straßenflächen ohne dabei an Funktionalität zu verlieren.

5.2 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Als Vorfluter für das im Gebiet anfallende Regenwasser dient der Schweinbach, welcher sich südlich des Erschließungsgebietes befindet. Zur Ableitung des Schmutz- und Regenwassers wird in den öffentlichen Straßen jeweils ein Schmutz- und Regenwasserkanal hergestellt. Sämtliches anfallendes Regenwasser ist vor Einleitung in den Vorfluter zurückzuhalten. Die Rückhaltung bemisst sich in Abhängigkeit zum natürlichen Abfluss, der vor der Bebauung des Gebietes besteht. Dieser natürliche Abfluss wurde mit 10 l/(s·ha) angesetzt. Auf den Privatflächen erfolgt eine dezentrale Rückhaltung der Dachflächen über im Bebauungsplan festzusetzende Rückhaltezisternen.

Das Regenwasser von Straßen gilt allgemein als behandlungsbedürftig. Dies bedeutet, dass im Wohngebiet das anfallende Straßenwasser vor Einleitung in den Vorfluter gereinigt werden muss. Die Reinigung und Rückhaltung des Niederschlagswassers erfolgt zentral über ein Regenklärbecken (RKB) mit nachgeschaltetem Regenrückhaltebecken (RRB). Diese Anlagen sind bereits gebaut und befinden sich südlich des Nikolaus-Groß-Weges.

Dieses Entwässerungssystem entspricht den aktuellen gesetzlichen Vorgaben, demnach sämtliches Regenwasser vor Ort zurückgehalten und gereinigt wird. Lediglich das anfallende Schmutzwasser wird zur Kläranlage abgeleitet.

6 Gutachten / Untersuchungen

6.1 Artenschutzgutachten

Auf die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung nebst Anlagen wird verwiesen: „Bebauungsplan Rabenwiesen V, 2. Änderung“ in Süßen, Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Habitatpotentialanalyse) nach § 44 und 45 BNatSchG, Fachbüro für ökologische Planungen, Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Heiningen, Oktober 2022“

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

„9. Fazit

In Zusammenhang mit der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplans „Rabenwiesen V“ wurde eine erneute artenschutzrechtliche Relevanzprüfung auf Grundlage einer Übersichtsbegehung und Habitatpotenzialanalyse durchgeführt.

Nach Erkenntnissen der Relevanzprüfung ergeben sich keine Anhaltspunkte, dass durch die Bebauungsplanänderung eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von besonders oder streng geschützten Arten durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen zu erwarten ist. Die bereits im Artenschutz-Gutachten von 2013 thematisierte artenschutzrechtliche Betroffenheit der Feldlerche durch den Bebauungsplan „Rabenwiesen V“ wird erneut bestätigt.

Unter Berücksichtigung der im Gutachten von 2013 dargestellten Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen werden bei der Feldlerche die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG nicht erfüllt.

Nach Erkenntnissen der Relevanzprüfung ergeben sich für weitere Arten bzw. Artengruppen keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ist bei weiteren Arten bzw. Artengruppen demnach nicht zu erwarten.

[4] Als funktionssichernde Maßnahme werden seit ab 2019 zwei „Lerchenfenster“ auf den Flurstücken 1607/2 und 1608/1 im zweijährliche Wechsel auf Grundlage eines Pachtvertrages zwischen der Stadt Süßen und dem Bewirtschafter der städtischen Grundstücke angelegt.“

6.2 Schalltechnisches Gutachten

Auf das dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Schalltechnisches Gutachten nebst Anlagen wird verwiesen: „Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, Bebauungsplan Rabenwiesen V, 3. Bauabschnitt, 73079 Süßen, Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle, J. Drumm, B.Eng., Schorndorf, 21.07.2022“ mit der ergänzenden „Stellungnahme zum Schreiben des Landratsamtes Göppingen vom 10.01.2023 Rabenwiesen V – 3. Bauabschnitt“, Gerlinger + Merkle, Schorndorf, B.Eng. J. Drumm, 29.03.2023

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

„10. Zusammenfassung

Der Auftraggeber plant die Nachverdichtung des 3. Bauabschnitts des Bebauungsplanes „Rabenwiesen V“ in Süßen. Das Plangebiet befindet sich ca. 300 Meter entfernt im Einwirkungsbereich der Bundesstraße 10 (B10), die im Westen des Plangebietes verläuft. Weitere Geräuschemissionen entstehen durch die südöstlich, in ca. 100 Meter Entfernung am Plangebiet verlaufende Schlater Straße (K 1426).

Es werden die städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18005/3/ für ein Wohngebiet tags und nachts im Plangebiet überschritten. Auch der Immissionsgrenzwert nach 16. BImSchV/1/ für ein allgemeines Wohngebiet (WA) wird nachts im beinah gesamten Bereich des Plangebietes überschritten. Um das Plangebiet vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche zu schützen, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aufgrund des vorhandenen Geländes sind Ausführung von ausreichend wirksamen aktiven Schallschutzmaßnahmen entlang der Verkehrswege nicht realistisch. Es müssen daher im weiteren Verlauf der Planung geeignete passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erarbeitet werden.“

7 Umweltbericht

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

Auf den dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Umweltbericht wird verwiesen: Darstellung der Umweltbelange nach §§ 1 Abs.6 Nr.7, Abs.7 und 1a BauGB

Bebauungsplan „Rabenwiesen V – 2.Änderung“, Dipl.-Ing.(FH) Klaus Saur, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, Mengen, 28.Oktober 2022.

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Die neben dem Wohnen allgemein zulässigen Nutzungen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind grundsätzlich mit dem Wohnen vereinbar und werden damit ebenfalls zugelassen. Diese Zulässigkeit ermöglicht eine gewisse Nutzungsmischung, die in einem allgemeinen Wohngebiet verträglich ist und den umgebenden Nutzungen entspricht. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben ist in der bereits vorhandenen Struktur im WA und der ausreichenden Erschließungssituation begründet.

Die nachfolgenden ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen wurden aus folgenden Gründen ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes: Das Ziel ist es dauerhaften Wohnraum zu schaffen. Beherbergungsbetriebe für temporäre „Wohnnutzungen“ widersprechen dieser städtebaulichen Vorstellung für das Gebiet und werden deshalb ausgeschlossen.
- Anlagen für Verwaltungen: Diese Anlagen werden ausgeschlossen, da sie für das umgebende Bestandsgebiet untypisch und im Ortskern der Gemeinde besser angesiedelt sind.
- Gartenbaubetriebe haben einen sehr großen Flächenbedarf und lösen durch Besucher- und Lieferverkehr ein hohes Verkehrsaufkommen aus. Das prioritäre Ziel des städtebaulichen Konzeptes sowie des vorliegenden Bebauungsplans ist die Entwicklung einer qualitätvollen, wohntypologisch gemischten Nutzung. Derart flächenintensive Nutzungen würden diesem Ziel entgegenstehen.
- Tankstellen verursachen Immissionen, die im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht hinnehmbar sind. Durch den Betrieb mit Gefahrstoffen, geruchsintensiven Treibstoffen und oft mit einer Tankstelle verbundener Waschanlage, die hohe Schallimmissionen hervorruft, wird eine Verschlechterung des angrenzenden Wohnumfelds und der freien Landschaft befürchtet. Tankstellen sind entlang von Haupterschließungsstraßen bzw. überörtlichen Straßen, außerhalb des Plangebietes, sinnvoll, da sie davon abhängig sind eine gute und schnelle Anbindung zu haben. Diese Nutzung entspricht nicht den städtebaulichen Zielen des vorliegenden Bebauungsplans.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl

Um im Sinne des sorgsamen Umgangs mit Grund und Boden eine optimale Ausnutzung für die Fläche zu gewährleisten und eine der Umgebung entsprechende Bebauung zu ermöglichen, werden die gemäß § 17 BauNVO zulässigen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Um im Quartier B, C, D und E die vorgesehene Planung mit den Wohnhöfen und der Tiefgarage realisieren zu können, möchte man die Möglichkeiten zur Überschreitung der Grundflächenzahl erhöhen.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl für die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einem Wert von 0,8 soll eine Grundstücksausnutzung entsprechend des städtebaulichen Konzeptes ermöglichen. Des Weiteren wird das Ziel einen Teil der Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen unterstützt. Eine Begrünung der Tiefgaragen wurde in diesem Zusammenhang zudem festgesetzt.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl im Quartier A für die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen richtet sich nach den Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Dies hat somit einen klarstellenden Charakter.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Für die Bereiche A, B, C und D sind zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzung dient der optimalen Einfügung in die umgebende Bebauung und die angrenzende freie Landschaft. In den Bereichen E werden drei Vollgeschosse vorgegeben, da hier der Bau von Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Kubatur der Gebäude wird u.a. durch Traufhöhe und Firsthöhe/ Gebäudehöhe geregelt.
Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche sowie auch das landschaftliche Bild wird besonderen Wert gelegt.

Durch die Festsetzung der Bezugshöhe (BZH) wird gewährleistet, dass keine zu großen Erdbewegungen notwendig werden, trotzdem aber eine flexible Bebauung der Grundstücke möglich ist. Diese Bezugshöhe ist nicht automatisch gleichzusetzen mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die Höhe der EFH wird hier nicht festgeschrieben.

Überschreitung der Höhe der baulichen Anlagen

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

Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie soll unterstützt werden. Durch die Festsetzung soll jedoch eine städtebaulich unangemessene Überhöhung der Gebäude durch diese Anlagen vermieden werden.

A3 Bauweise

Wie bereits erläutert soll im gesamten Plangebiet eine Durchmischung von Einzel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern in offener Bebauung entstehen. Planungsrechtlich kann in Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen unterschieden werden. Mehrfamilienhäuser sowie das klassische Einfamilienhaus fallen unter die Bauweise des Einzelhauses. Die Bauweise wurde so gewählt, dass das Städtebauliche Konzept auf den Grundstücken verwirklicht werden kann und unterschiedliche Gebäudetypen angeboten werden können.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden aus dem städtebaulichen Konzept entwickelt und sind ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist.

A4.1 Terrassen, sonstige untergeordneten Bauteile und Vorbauten

Die mögliche ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen bis 2,5 m und für sonstige untergeordnete Bauteile und Vorbauten (wie z.B. Erker, Balkone, Wintergärten) bis 1,5 m, ist in der städtebaulichen Konzeption begründet. Insbesondere in den Quartieren B, C, D und E ist aufgrund der geringeren Tiefe der Baufenster die ausnahmsweise Überschreitung durch die Errichtung einer Terrasse oder das Herausragen eines Balkons vorstellbar, ohne dass eine nachbarschaftliche Beeinträchtigung zu befürchten wäre. Außerdem besteht so die Möglichkeit das Gebäude flexibel innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze zur verschieben. Eine grundsätzliche Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche, unter Einbeziehung dieser planerischen Überlegungen, hätte jedoch zur Folge, dass die Hauptgebäude bzw. die Kubatur zu groß werden könnte. Aus diesem Grund wird die Möglichkeit der Überschreitung der Baugrenze durch die aufgeführten Bauteile eröffnet.

A4.2 Offene Stellplätze, Garagen und Carports

Offene Stellplätze auf privaten Grundstücken beeinträchtigen den öffentlichen Straßenraum nicht. Aus diesem Grund werden diese flexibel geregelt und grundsätzlich überall innerhalb der Baugebiete zugelassen.

Im Gegensatz zu offenen Stellplätzen sollen Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in definierten Bereichen entstehen (siehe hierzu Ziffer A6). So soll vermieden werden, dass an städtebaulich markanten Lagen, wie in Einmündungsbereichen der Erschließungsstraßen und an Endpunkten von Straßenachsen der Freiraum durch Garagen dominiert wird.

A4.3 Tiefgaragen und unterirdische bauliche Anlagen

Planerisches Ziel ist es im Bereich der Mehrfamilienhäuser einen Großteil der privaten Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Daher sind diese im gesamten Plangebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A4.4 Nebenanlagen

Um die Versiegelung auch durch Nebenanlagen nicht übermäßig zu erhöhen, wurde die Anzahl und Größe der möglichen Nebenanlagen beschränkt. Aus städtebaulichen sowie ökologischen / landschaftlichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Gartenbereiche im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild im Straßenraum beitragen. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

Die Ausnahme für überdachte Fahrradabstellplätze und Mülleinhausungen wurde getroffen, da diese funktional angeordnet werden müssen und insbesondere im Bereich der Mehrfamilienhäuser größere Anlagen gebraucht werden.

A5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Gestaltung, einem harmonischem Straßenraum und der Ausbildung von Quartiersrändern. In den zentralen Bereichen des Plangebietes werden diesbezüglich keine Vorgaben gemacht und somit eine flexiblere Bebauung ermöglicht.

A6 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

Die Festsetzungen unterstützen die bereits unter A4.2 ausgeführten städtebaulichen Ziele.

A7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den Bereichen A, B, C und D soll eine aufgelockerte Bebauung mit Einfamilien- und Reihenhäusern entstehen. Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen innerhalb des Gebiets wird im Zusammenhang mit der festgesetzten Bauweise auch die gestalterische Qualität des Gebiets gesichert und Nutzungskonflikte, insbesondere bezüglich des Stellplatzbedarfs, vermieden. Im öffentlichen Straßenraum ist nur eine begrenzte Anzahl von öffentlichen Parkplätzen möglich, so dass die Parkierung auf dem privaten Grundstück sicherzustellen ist. Für die Bereiche E, in denen eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen ist, wird bewusst auf die Begrenzung der Wohneinheiten verzichtet, um der gewünschten Dichte nicht entgegen zu stehen.

Die Zahl der Wohneinheiten wird anhand der einzelnen Gebäudetypen festgesetzt. Dabei gelten folgende Definitionen: eine Hausgruppe / Reihenhaus besteht aus mehreren Hausgruppengliedern.

A8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A8.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Für die innere Erschließung des Plangebiets wird innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen keine Trennung in Straßenverkehr und Fußgängerverkehr getroffen. Diese Nichtverbindlichkeit der Verkehrsflächenaufteilung ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Einteilung der Verkehrsflächen im Zuge der Ausführungsplanung, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen. Die Flächen, die dem Fuß- und Radwegeverkehr vorenthalten bleiben sollen, werden jedoch gesondert geregelt.

A8.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkierung

Die Flächen für öffentliche Parkplätze werden im zeichnerischen Teil festgesetzt, da das Parkierungskonzept und die damit verbundenen Auswirkungen, z.B. Einschränkung der Ein-/Ausfahrtsmöglichkeiten auf die Baugrundstücke, eindeutig geregelt werden soll.

A8.3 Öffentliche Fuß- und Radwege

Die festgesetzten Fuß- und Radwege berücksichtigen die geplanten Wegeverbindungen und sichern somit die fußläufige Erreichbarkeit/ Durchquerung des Plangebietes.

A8.4 Verkehrsgrünflächen

Die Festsetzung der Verkehrsgrünflächen berücksichtigt insbesondere die Baumquartiere, die jedoch zur Verkehrsfläche gehören.

A9 Flächen für die Versorgung durch Elektrizität

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches muss zur Versorgung mit Elektrizität eine Trafostation errichtet werden. Um einen Standort dafür zu sichern wurde eine entsprechende Fläche festgesetzt.

A10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A10.1 Beseitigung von Niederschlagswasser

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen dem Ver- und Entsorgungskonzept, das unter Kapitel 5.2 beschrieben wurde.

Dieses Entwässerungssystem entspricht den aktuellen gesetzlichen Vorgaben, demnach sämtliches Regenwasser vor Ort zurückgehalten und gereinigt wird. Lediglich das anfallende Schmutzwasser wird zur Kläranlage abgeleitet.

A10.2 Oberflächenbelag Erschließungswege/ Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze und Erschließungswege dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Festsetzung das Regenwasser hier direkt zu versickern kann zur Grundwasserneubildung beigetragen werden. Für die Beläge sind helle Farben zu verwenden, da dunkle Beläge weiter zur Klimaerwärmung beitragen würden.

A10.3 Dachbegrünung

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

A10.4 Tiefgaragenbegrünung

Die Festsetzung einer Mindestüberdeckung von Tiefgaragen hat ökologische und städtebauliche Gründe. So wird ausreichend Boden für geeignete Bepflanzungen geschaffen und das Gebiet grünplanerisch gestaltet.

A10.5 Baufeldfreimachung

Die Festsetzung dient der Vermeidung des Direktverlustes und/oder der erheblichen Störungen bei Brutvögeln einschließlich deren Entwicklungs-formen (Nester, Gelege) während der Fortpflanzungszeit.

A10.6 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

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

A11 Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche: Wohnhof

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die gekennzeichneten Bereiche im Plangebiet als Wohnhöfe, entsprechend des Städtebaulichen Konzeptes, für die Nachbarschaften (Anlieger) zur Verfügung stehen. Die Wohnhöfe bieten mit halbprivaten Gemeinschaftsgärten mit ansprechender Bepflanzung, Spielflächen und Sitzgelegenheiten einen Begegnungsort in ruhigerer Atmosphäre und dienen als Ergänzung der Privatgärten. Besonders bei einer zaunfreien Gestaltung können trotz kleinerer Grundstücke großzügige Wirkungen und eine lebendige Nachbarschaft entstehen.

A12 Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Plangebiet überschritten und daher sind Schallschutzmaßnahmen unumgänglich. Die Festsetzungen dienen daher dem Schutz des Menschen vor Lärmeinwirkungen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände oder -wälle) sind generell den passiven Maßnahmen vorzuziehen. Allerdings ist es in vorliegendem Fall so, dass aktive Schallschutzmaßnahmen mit einem sehr hohen finanziellen Aufwand verbunden wären. Andere aktive Maßnahmen, wie eine Lärmschutzwand, sind ebenfalls problematisch. Aufgrund dessen ist aktiver Schallschutz in Form einer Lärmschutzwand städtebaulich nicht möglich.

Daher sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst notwendig. Unter passivem Schallschutz werden Maßnahmen zur Verbesserung der Luftschalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden verstanden. Hierzu zählen insbesondere Schallschutzfenster und deren Zusatzeinrichtungen wie z. B. Lüftungsanlagen. Eine Realisierung der Planung ist durch passive Maßnahmen möglich.

(Hinsichtlich der Lärmsituation wird auf das Schalltechnisches Gutachten Untersuchung „Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, Bebauungsplan Rabenwiesen V, 3. Bauabschnitt, 73079 Süßen, Gerlinger + Merkle Ingenieurgesellschaft, Schorndorf, 21.07.2022, verwiesen.)

A13 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A13.1 Pflanzzwang

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

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume

Bäume dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes und der Gliederung des Straßenraums. Sie lockern die Bebauung auf und binden sie in den Landschaftsraum ein.

Des Weiteren werden Eingriffe in den Naturhaushalt minimiert. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas wirken die Bäume lärmreduzierend und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten zudem Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z. B. Vögel und Insektenarten.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Ortsrandeingrünung

Mit dieser Festsetzung sollen dichte Gehölzstreifen zur optischen Einbindung der Bebauung geschaffen werden und den Ortsrand harmonisch abrunden. Gleichzeitig bietet die Bepflanzung Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Zudem dient diese Maßnahme der Aufwertung der Fläche im Bereich der Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaftsbild und Klima und wird für den naturschutzrechtlichen Ausgleich der Eingriffe im Planungsgebiet hinzugezogen.

Pflanzzwang 3 (pz 3) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Die Festsetzung der Begrünung der privaten Grundstücksflächen dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst. Die Beschränkung von Schotter- und Steingärten im Plangebiet soll zur Vermeidung von Hitzeinseln und zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas beitragen.

9 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 Wohnqualität und die nachbarlichen Belange. Der Dachneigungsbereich orientiert sich an den angrenzenden Wohngebieten und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild. Auch der Übergang zur freien Landschaft wird mit dieser Festsetzung berücksichtigt.

Dachdeckung

Der Ausschluss der genannten Materialien dient der Gestaltung des Plangebietes und verhindert somit negative Auswirkungen auf das städtebauliche Gesamtbild.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie soll unterstützt werden. Durch die Festsetzung soll jedoch eine städtebaulich unangemessene Überhöhung der Gebäude durch diese Anlagen vermieden werden.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Auch die Fassadengestaltung prägt das städtebauliche Erscheinungsbild. Bei der Auswahl wurde darauf geachtet, dass nur Materialien festgesetzt werden, die für die Region typisch sind.

B2 Werbeanlagen

Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie sehr stadtbildprägend sind. Es ist wichtig, diese zu beschränken und Regelungen zu treffen. Demzufolge ist diese Festsetzung notwendig, um eine angemessene städtebauliche Gestaltung des Plangebietes zu erreichen und der Übergang in die freie Landschaft soll nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Ebenso sind Nachbarschützende Belange berücksichtigt.

Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind wegen der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. Beeinträchtigungen für benachbarte Wohnbevölkerung und Straßenverkehrsteilnehmern werden dadurch vermieden.

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

B3.1 Müllbehälterstandorte

Die Festsetzung dient der Gestaltung des Gebietes.

B3.2 Einfriedungen

Die Festsetzung dient der äußeren und inneren Präsentation des Gebietes und berücksichtigt auch landschaftliche Belange. Nicht geschlossene Einfriedungen erhöhen die Aufenthaltsqualität der Straße. Die Durchlässigkeit von Einfriedungen vergrößert Pflanzen und Tieren den Lebensraum.

Als offen gelten Einfriedungen, deren Zaunteile schmäler sind als die Zwischenräume.

Einfriedungen als „Sichtschutz“ müssen auf Grund ihrer Funktion als Abschirmung auch mit größerer Höhe zugelassen werden.

B3.3 Stützmauern

Durch topographische Gegebenheiten können Stützmauern zur Stabilisierung der Geländeoberfläche erforderlich werden. Dennoch sollen sie sich gestalterisch in den Charakter des Gebietes einfügen. Daher werden für Stützmauern Regelungen hinsichtlich Materialität und Höhe getroffen.

B4 Stellplatzverpflichtung

Die öffentliche Verkehrsfläche bietet nur bedingt öffentlicher Stellplatzflächen. Da im Plangebiet gem. der allgemein gesellschaftlichen Entwicklung zu erwarten ist, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden ist, wurde aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung auf zwei Stellplätzen je Wohnung erhöht. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und eine Belastung des bestehenden umgebenden Straßenraumes ausgeschlossen.

Es ist davon auszugehen, dass Wohnungen mit weniger als 60m² Wohnfläche lediglich nur von 1 Person bewohnt werden und somit auch nur ein Stellplatz für diese Wohnung benötigt wird, dies wurde bei der Festsetzung berücksichtigt.

B5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Wesentliches Merkmal des Quartiers ist die exponierte Lage an einem leicht nach Süden geneigten Hang, der sich in östlicher und westlicher Richtung fortsetzt, und die seitlich vorhandenen Grünzüge mit Geländeeinschnitten und Entwässerungsgräben.

Um diese Landschaftselemente trotz der Bebauung zu erhalten, müssen topographische Veränderungen minimiert werden.

B6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Wie bereits in Kapitel 5.2 erläutert, findet die Entwässerung des Baugebietes im Trennsystem statt.

Als Teil des Entwässerungskonzepts ist der Rückhalt von Regenwasser auf den Privatgrundstücken erforderlich. Dabei wird durch Zwischenspeicherung eine Verzögerung und durch Regenwassernutzung eine Verringerung des Regenwasserabflusses erreicht (siehe auch Kapitel 5.2).

B7 Ordnungswidrigkeiten

Die Festsetzung dient im Sinne von §75 Abs. 3.Ziff.2 der rechtsicheren Feststellbarkeit etwaiger Ordnungswidrigkeiten sowie der Durchsetzung von Bußgeldern bei Zuwiderhandlung gegen die benannten, in den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen. Es ist Aufgabe des Normgebers im Einzelnen zu bestimmen, bei welchen Verstößen gegen die jeweiligen Vorschriften eine Ordnungswidrigkeit vorliegt. Dabei liegt es zunächst im Ermessen des Normgebers, ob und welche Vorschriften der örtlichen Bauvorschrift bußgeldbewehrt werden.

10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 23.100 m² großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Wohnbaufläche	ca.	19.610 m²
davon überbaubare Grundstücksfläche (GRZ=0,4)	ca.	7.845 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	2.450 m²
davon öffentliche Verkehrsfläche	ca.	2.255 m²
davon Parkfläche	ca.	150 m²
Verkehrsgrün	ca.	45 m²
Fuß- und Radwege	ca.	945 m²
Versorgungsfläche	ca.	95 m²

11 Bodenordnung

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt. Nach abgeschlossener Erschließung und Grundstückseinteilung werden die Grundstücke an private Interessenten veräußert.

12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Bebauungsplanverfahrens kann die starke Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen etwas gestillt werden. An diesem Standort können attraktive Wohngebäude entwickelt werden, die vor allem jungen Familien, die sich in der Stadt Süßen ansiedeln wollen, zu Gute kommen.

Süßen, den ……..

……

Marc Kersting, Bürgermeister