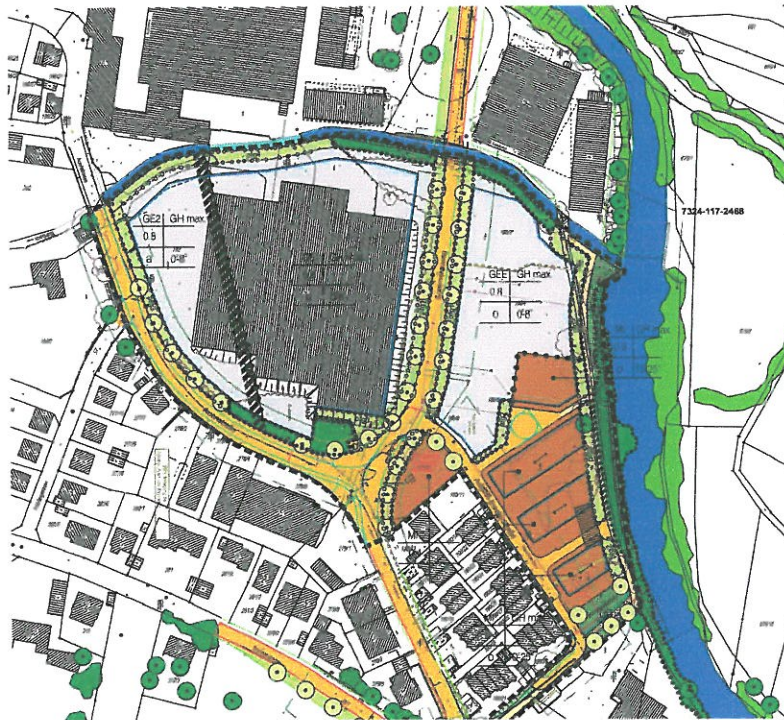


Landkreis Göppingen  
Stadt Süßen

---

## Grünordnungsplan “Ehemalige Kammgarnspinnerei”

Stadt Süßen



Fassung März 2003

**Landkreis Göppingen  
Stadt Süßen**

---

**Grünordnungsplan  
“Ehemalige Kammgarnspinnerei”**

**Stadt Süßen**

Textteil zum Entwurf  
Fassung März 2003

**Bauherr**

**Stadt Süßen  
Heidenheimer Strasse 90  
73079 Süßen**

**Bearbeitung**

**Dipl.Ing.(FH) Klaus Saur  
Fr. Garten- und Landschaftsarchitekt BDLA  
Dipl.Ing.(FH) Birgit Schwanz  
Bergstrasse 6 , 88512 Mengen  
Seitzenbachstraße 18 , 73072 Donzdorf**

## ERLÄUTERUNGSBERICHT / TEXTTEIL GEM. § 7 ABS.3 LNATSCHG

## INHALTSVERZEICHNIS

**Teil A: BESTANDSAUFNAHME**

- 1.0 EINLEITUNG**
- 1.1 Der Grünordnungsplan
- 1.2 Ziele und Maßnahmen
- 1.3 Anlass der Planung
  
- 2.0 BESTANDSAUFNAHME**
- 2.1 Beschreibung des Planungsgebiets
- 2.2 Funktionen
- 2.3 Bestandsbewertung / Konfliktanalyse
- 2.3.1 Schutzgut Boden
- 2.3.2 Schutzgut Grundwasser
- 2.3.3 Schutzgut Oberflächenwasser
- 2.3.4 Schutzgut Arten u. Biotope
- 2.3.5 Schutzgut Landschaftsbild u. Erholung
- 2.3.6 Schutzgut Klima
- 2.4 Bewertung der geplanten Nutzung

**Teil B: GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN**

- 3.0. MASSNAHMEN DER GRÜNORDNUNG**
- 3.1 Zielsetzungen
- 3.2 Maßnahmen
- 3.2.1 Maßnahmen der Grünordnung
- Empfehlungen der Grünordnung
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 3.2.2 Maßnahmen als Ausgleich des Eingriffs
- 3.2.3 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 3.2.1.1 Maßnahmen für das Schutzgut "Boden"
- 3.2.1.2 Maßnahmen für das Schutzgut "Grundwasser"
- 3.2.1.3 Maßnahmen für das Schutzgut "Arten und Biotope"
- 3.2.1.4 Maßnahmen für das Schutzgut "Landschaftsbild und Erholung"
- 3.2.1.5 Maßnahmen für das Schutzgut "Klima"

**Teil C: ANLAGEN**

- 4.0 PFLANZENAUSWAHLLISTE**
- 5.0 FOTODOKUMENTATION**
- 6.0 KOSTENSCHÄTZUNG**

## Teil A: BESTANDSAUFNAHME

### 1.0 EINLEITUNG

#### 1.1 Vorbemerkung

Der Grünordnungsplan auf der Grundlage des zuletzt am 20. November 2001 geänderten Gesetzes zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) ist das maßgebliche ökologische Planungsinstrumente auf der Ebene der Bauleitplanung.

Im Rahmen von § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG i.d.F.d.B. vom 21.09.1998) haben die Träger der Bauleitplanung sobald und soweit es zur Aufstellung, Ergänzung, Änderung oder Aufhebung von Bauleitplänen erforderlich ist, einen Landschaftsplan bzw. Grünordnungsplan zu erarbeiten, die dazu dienen, die möglichen Eingriffe der Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

Die Bedeutung des Begriffes „Eingriff“ ist im § 8 des BNatSchG genau definiert:

- (1) Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.*
- (2) Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Voraussetzung einer derartigen Verpflichtung ist, dass für den Eingriff in anderen Rechtsvorschriften eine behördliche Bewilligung, Erlaubnis, Genehmigung, Zustimmung, Planfeststellung, sonstige Entscheidung oder eine Anzeige an eine Behörde vorgeschrieben ist. Die Verpflichtung wird durch die für die Entscheidung oder Anzeige zuständige Behörde ausgesprochen. Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.*

Im Bundesnaturschutzgesetz sind für das Verfahren weitere Festlegungen aufgeführt.

Als Plan zur Landschaftsentwicklung ist der Grünordnungsplan dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Grünordnungspläne haben nicht nur die Belange des Naturschutzgesetzes zu erfüllen, sondern ihr Inhalt bestimmt auch die spätere Gestaltung und das Bild des Baugebietes. Er trägt so zu einer gezielten und gerichteten Stadtgestaltung bei.

Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzungen von Bebauungsplänen muss der Grünordnungsplan die zu erwartenden Beeinträchtigungen im Verhältnis mit den Festsetzungen nach dem § 9 BauGB ermitteln und durch Maßnahmen mindern, ausgleichen oder ersetzen. Im § 8a des BNatSchG ist hierzu das Verhältnis zum Baurecht aufgeführt:

- (1) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.*

Ausnahmen zur der Eingriffsregelung im Verhältnis zum Baurecht sind dabei im Absatz 2 des § 8a genannt:

*(2) Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuchs, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuchs und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuchs sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nicht anzuwenden; § 29 Abs. 3 des Baugesetzbuchs bleibt unberührt. Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuchs sowie für Bebauungspläne, soweit sie eine Planfeststellung ersetzen, bleibt die Geltung der Vorschriften über die Eingriffsregelung unberührt.*

Die Entscheidungen über Vorhaben sind im Benehmen mit den für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden abzustimmen.

## **1.2 Ziele und Maßnahmen**

Für das Planungsgebiet ist im Grünordnungsplan ein ökologisch-gestalterisches Konzept zu entwickeln, welches die nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter gewährleistet. Hierbei sind Zielkonflikte infolge konkurrierender Nutzungsansprüche, sowie Vorschläge zu deren Lösung aufzuzeigen.

Im Grünordnungsplan sind Aussagen über bestimmte Funktionen des Landschaftsraumes, die u.a. für Freizeit, Erholung, Klima oder für die Gliederung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes von Bedeutung sind. Besonders zu betrachten sind die einzelnen Schutzgüter: Boden, Wasser, Arten- und Biotope, Klima, Landschaftsbild und Erholung.

## **1.3 Anlass der Planung**

Planungsanlass ist der Beschluss der Stadt Süßen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Betriebsgelände der ehemaligen Kammgarnspinnerei in Süßen.

Beabsichtigt ist hierbei für die weitere Entwicklung ausreichend Gewerbefläche für die Ansiedlung neuer Betriebe zur Verfügung zu stellen und die Umnutzung der brachliegenden Flächen im Ortsrandbereich zu ordnen.

## 2.0 BESTANDSAUFNAHME

### 2.1 Beschreibung des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand im Bereich des Zusammenflusses von Lauter und Fils. Der östliche Rand des Geltungsbereiches verläuft entlang des westlichen Ufers der Fils.

Das Gebiet des Geltungsbereiches hat eine Größe von ca. 3,6 ha.

Derzeit stellt die als Gewerbegebiet geplante Fläche eine brachliegende Industriefläche mit den dafür typischen allgemeinen Erscheinungsbildern dar. Auf dem westlichen Teil des Gebietes ist eine Fabrikhalle vorhanden, ansonsten findet auf dem Gebiet keine Nutzung statt.

Ein Teil des Gesamtgebietes ist eingezäunt.

### 2.2 Funktionen

Die ökonomischen Funktionen des Planungsgebietes werden bestimmt durch die derzeitige (Nicht-) Nutzung bzw. durch die Industriebranche.

Die nahezu mittig durch das Planungsgebiet von Nord nach Süd verlaufende geplante Querspange und die bereits erschließende Auenstraße dienen als Anbindungswege des Gebietes.

Als Naherholungsgebiet oder Spiel- und Freizeitfläche ist das Gebiet angesichts des überwiegenden Bestandes als Industriebranche von geringer Bedeutung. Am östlichen Planungsrand verläuft entlang des Filsufers ein übergeordneter Geh- bzw. Radweg.

### 2.3 Bestandsbewertung / Konfliktanalyse

#### Bestandsbewertung

Der Bestand ist anhand der einzelnen Schutzgüter Boden, Grundwasser, Oberflächenwasser, Klima, Arten- und Biotope sowie Landschaftsbild und Erholung aufzuzeigen und entsprechend dem zu erwartenden Eingriff mit Empfindlichkeitseinstufungen zu werten.

#### Konfliktanalyse

Durch die geplante Gewerbebebauung ergeben sich Beeinträchtigungen von verschiedenen Schutzgütern, die im Einzelnen bei den betroffenen Schutzgütern aufzuzeigen sind und die die Grundlage möglicher grünordnerischer Maßnahmen darstellen.

#### Verhältnis zum Baurecht

Zur Bewertung der Eingriffsregelung ist festzustellen, ob Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Gesetzes geplant sind, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, die Minderung und den Ausgleich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Bei Vorhaben, die innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile zulässig sind, ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

### 2.3.1 Schutzgut Boden

Aus geologischer Sicht betrachtet stammt das Ausgangsgestein im Talbereich, welches letztendlich zu Boden verwittert ist, aus Talablagerungen (Quartär). Diese Gesteinsformation besteht hauptsächlich aus sandigen Flussschottern mit Sand wechselnd. In der Regel sind diese Böden grundwassernah. Der verbreitetste Bodentyp ist in diesen Bereichen der humose braune Auenboden und der Auengley.

In dem Bereich im Verlauf der Fils ist die Bodengesellschaft Nr.70 vorherrschend: „Kalkhaltiger Brauner Auenboden + kalkhaltiger Auengley-Brauner Auenboden. Schwach kiesiger, schluffiger und schluffig-toniger Lehm über lehmig-sandigem und tonigem Kalkstein- und Sandsteinkies. Auen von Tälern mit Einzugsgebiet im Albvorland und auf der Schwäbischen Alb mit kalkreichem, kiesigem Auelehm über Kies aus Gesteinen des Doggers und Malm.“

### 2.3.2 Schutzgut Grundwasser

Das Grundwasserdargebotspotential ergibt sich aus dem wesentlichen Zusammenhang mit dem Bodenpotential.

Da es sich bei dem anstehenden Gestein um quartäre Talkiese über dem als Wasserstauer anzusehenden Lehm- und Tonschicht handelt, ist mit tief liegendem Grundwasser zu rechnen. Die obere Gesteinsformation ist kein Wasserleiter, sondern eher ein Wasserstauer, bedingt durch seinen hohen Tonanteil. Erst die darunterliegende Gesteinsformation hat wieder gute grundwasserleitende Eigenschaften. Die Höhe der Wasserführenden Schichten ist witterungsbedingt.

Auf Grund dieser Eigenschaften und der starken Deckschichten liegt das Grundwasser geschützt vor Aufschluss und Schadstoffeinträgen im Boden. Für das Schutzgut Grundwasser ergibt sich so eine geringe Empfindlichkeit.

### 2.3.3 Schutzgut Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst sind keine Oberflächenwasser vorhanden. Im Norden und Osten grenzen jedoch unmittelbar der Mühlkanal sowie die Fils an.

Direkte Eingriffe in die angrenzenden Fließgewässer sind nicht gegeben.

Die Empfindlichkeit: aufgrund des Fehlens von Oberflächengewässern innerhalb des Geltungsbereiches mit nur mittelbaren Auswirkungen auf die angrenzenden Fließgewässer wird gering bewertet.

### 2.3.4 Schutzgut Arten u. Biotope

Unter Biotoppotential wird hier die Fähigkeit eines Landschaftsraumes verstanden, Lebensräume für heimische und landschaftstypische faunistische und floristische Lebensgemeinschaften sowie Strukturen zur Vernetzung von Lebensräumen bereitzustellen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind durch den langjährigen Zustand der Industrieflächen als „Unland“ Brachflächen mit Spontanvegetation auf mageren Standorten und abwechselnd offenen Böden und bewachsenen Böden mit Ruderalvegetation und einzelnen Feldgehölzgruppen entstanden.

Der östliche Bereich ist innerhalb des bestehenden Industriezaunes eine offene Flächen mit Vegetation der Krautflora. Die Vegetation ist nicht als Biotop kartiert.

Angrenzend an diesen Bereich liegt in der Nähe der bestehenden Reihenhausbebauung ein zusammenhängendes Feldgehölzgestrüpp. Dieses von der Flächengröße her möglicherweise einzustufendes Biotop ist nicht in die §24a-Kartierung aufgenommen.

Außer von der östlichen Seite her werden diese naturnahen Brachflächen von der vorhandenen Bebauung eingeschlossen.

Die Ufervegetation der Fils grenzt an bzw. liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches. Diese angrenzende Uferrandbepflanzung ist auch nicht in die Biotopkartierung aufgenommen.

In der Bedeutung für den Naturhaushalt ist der Bereich auch auf Grund seiner Belassenheit in die mittlere Kategorie der Empfindlichkeit einzustufen.

### **2.3.5 Schutzgut Landschaftsbild u. Erholung**

Unter Erholungspotential eines Landschaftsraumes wird die Bedeutung der Landschaft für extensive und naturnahe Erholungsformen wie Spazierengehen, Aufenthalt und Spiele im Freien, Radfahren u.ä. verstanden. In diesem Zusammenhang sind das Landschaftsbild und die Freiraumqualität als wesentlicher Wirkungsfaktor für das Erholungspotential anzusehen.

Entscheidende Kriterien zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit des Landschaftsbildes für den Erholungswert sind dabei die Vielfalt, Eigenart / Charakteristik und Natürlichkeit der Landschaft bzw. des Landschaftsbildes als Voraussetzung der Erholungswirkung. Aus dieser Bedeutung heraus ist das Landschaftsbild nachhaltig zu sichern und zu entwickeln.

Als weitere Voraussetzung ist das weitgehende Fehlen umweltbelastender Faktoren sowie die Zugänglichkeit des Landschaftsraumes zu betrachten.

Das Plangebiet macht durch seine Bestand als Industriebrachfläche mit den entsprechend typischen Erscheinungsbild von Vernachlässigung und Beeinträchtigung der vorhandenen Gebäudesubstanz einen unschönen Eindruck. Dieser Eindruck wird noch verstärkt durch die absolute direkte Nähe zu dem landschaftlich hochwertigen Bereich des Filsufers.

Der vorhandene Spielplatz wird zum Kindergarten hin verlegt. Auf der öffentlichen Grünfläche am südöstlichen Gebietsrand wird zusätzlich eine Ersatzfläche geschaffen.

Als Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholung ist das Gebiet als gering einzustufen. Die Durchgängigkeit als Übergang zur Freien Landschaft mit einer kleinen Spielfläche ist in der Bedeutung für die Naherholung wichtig.

### **2.3.6 Schutzgut Klima**

Unter Klimapotential ist das natürliche Vermögen eines Landschaftsraumes zu verstehen, klimakologisch bedeutsame Ausgleichsfunktionen (z.B. Frischluftschneisen) zu übernehmen und damit bioklimatisch belastete Räume zu entlasten.

Überbaute und befestigte Flächen wirken sich ungünstig auf das Kleinklima aus. Tagsüber nehmen Stein- und Asphaltflächen, Mauern und Dächer wesentlich mehr Wärme auf als offene Flächen. In der Nacht geben die versiegelten Flächen die gespeicherte Wärme nur langsam wieder ab.

In der freien Landschaft wird dagegen ein erheblicher Teil der erhaltenen Strahlung zur Verdunstung des im Boden und im Bewuchs aufgespeicherten Wassers verwandt, so daß im Vergleich mit bebauten Flächen eine wesentlich geringere Erwärmung sowie Wärmespeicherung erfolgt.



Zur Bewertung des Bestandes sind keiner dieser Wertungsparameter anzusetzen, da es kein Gebiet in der „freien“ Landschaft ist, welches für das Schutzgut Klima wirkungsvolle Voraussetzungen hat. Die Minderung trifft nur für innerhalb des Gebietes zu.

## 2.5 Bewertung der geplanten Nutzung

Jeder Eingriff in Natur und Landschaft durch bauliche Maßnahmen stellt einen Konflikt in sich dar, weil dadurch eine mindestens temporäre Störung ökologisch einigermaßen ausgewogener Komponenten entsteht. Je nach Art und Umfang des Eingriffes besteht weiterhin die Gefahr der nachhaltigen Störung und Vernichtung von Arten und deren Lebensräumen. Im Sinne des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes muss daher Ziel der Bauleitplanung sein, über den Grünordnungsplan auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben einen nachhaltigen Eingriff zu finden und darzustellen.

Durch seine Lage innerhalb eines bestehenden gültigen Bebauungsplanbereiches ist jedoch aus dem Verhältnis zum Baurecht das Verfahren zur Eingriffsermittlung nicht anzuwenden.

Zur Minderung der Eingriffe in den Potentialen Klima und Landschaftsbild / Erholung sind grünordnerische Maßnahmen vorzusehen, um die Qualität des Gebiets innerhalb und im Übergang zu den angrenzenden naturnahen Bereichen zu verbessern.

Wegen der exponierten Lage der geplanten Nutzungen im Randbereich hat die Grünordnung einen hohen Stellenwert. Hier muss ein neues, stark durchgrüntes Erscheinungsbild gestaltet werden, als wirksamer Minderungsfaktor der Beeinträchtigungen gegenüber und um auch psychologisch eine positive Wirkung zu erzielen.

Die geplante Bebauung ist mit einhergehender Versiegelung und Oberflächenabdichtung verbunden. Neben der Unterbrechung von Boden-Wasser-Luft-Austauschbeziehungen, durch topographische Veränderungen, Verdichtung und Erdarbeiten werden insbesondere die Speicher-, Absetz- und Filtereigenschaften der oberen Deckschicht des Bodens gestört. Minderungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen sind für das Potential Grundwasser rechtlich festzusetzen zur nachhaltigen Gewährleistung der geplanten Maßnahmen.

Es muß erreicht werden, daß die Maßnahmen zur Grünordnung des Gebietes nicht als Auflagen im Sinne von unnötigen und unrentablen Kosten angesehen werden sondern für die nachhaltige Entwicklung des Gebietes dienen und einen wirksamen Ausgleich bedeuten.

Durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen mit Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes können die Beeinträchtigungen gemindert werden.

Ein Ausgleich im Sinne der Bilanzierung des Eingriffes wird durch die geringe Fläche für grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Gebietes nicht erreicht, jedoch ist nach § 8a (2) des Bundesnaturschutzgesetzes auf Grund des bestehenden rechtlichen Status des Bebauungsplanes keine Eingriffsregelung anzuwenden.

Trotzdem ist es notwendig und für eine wirkungsvolle Grünordnung wichtig, die durch die geplante bauliche Nutzung entstehenden Eingriffe in den einzelnen Schutzgüter durch grünordnerische Maßnahmen zu mindern und zum Teil auszugleichen.

## Teil B: GRÜNORDERISCHE MASSNAHMEN

### 3.0 MASSNAHMEN DER GRÜNORDNUNG

#### 3.1 Zielsetzungen

Entsprechend den aufgezeigten Schwierigkeiten sind vorrangige Aufgaben der Grünordnung:

- a) Sorgfältige Einfügung der geplanten baulichen Anlagen in die vorhandene umgebende Situation der Ortsrandlage
- b) Gliederung und Strukturierung des Planungsgebietes;
- c) Erhalt und Weiterentwicklung noch vorhandener Landschaftselemente,
- d) Beachtung ökologischer Gesichtspunkte bei der Planung von Gebäuden, Verkehrsflächen, Minderung von negativen Auswirkungen der Bebauung und Bodenversiegelung
- e) Schaffung von Lebensräumen für Tiere, soweit als möglich;

Die Eingriffe in das Potential Boden und Wasser werden durch Festsetzungen von Dachbegrünung, Versickerung bzw. Rückhaltung und Einleitung in den Vorfluter ausgeglichen.

Fassadenbegrünung und Dachbegrünung zum Ausgleich für das Potential Klima wird festgesetzt

Bestimmende Pflanzenstandorte werden durch Pflanzbindung erhalten.

Ein Ersatz von entfallenden Gehölzstrukturen wird durch eine durchgängige umschließende Eingrünung des gesamten Gebietes mit heimischen Feldgehölzhecken ausgeglichen.

Die Einbindung in das Ortsbild und der Übergang zur freien Landschaft wird durch die intensive Begrünung am Rand und innerhalb des Gebietes als Festsetzungen dauerhaft erreicht.

#### 3.2 Grünordnerische Maßnahmen

Die Maßnahmen der vorliegenden Planung gliedern sich entsprechend den einzelnen Schutzgütern in:

##### 3.2.1 Maßnahmen der Grünordnung

mit ökologisch-gestalterischem Konzept zur nachhaltigen Gewährleistung und Sicherung der Ansprüche und Zielsetzungen von Landschaftspflege, Erholungsvorsorge und Naturschutz als Maßnahmen zur Minderung innerhalb des Planungsgebietes

##### Empfehlungen der Grünordnung

zur Unterstützung der grünordnerischen Maßnahmen

##### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen,

die die Ausgestaltung der bebaubaren Flächen betreffen.

##### 3.2.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

die als Planzeichen aufgeführt werden und der Strukturierung des Gebietes sowie dem rechtlichen Schutz und der Weiterentwicklung vorhandener Landschaftselemente dienen. Hierzu gehören Festsetzungen zur Bebauung im Sinne der Grünordnung.

### 3.2.1.1 Maßnahmen für das Schutzgut “Boden”

Bauordnungsrechtliche Festsetzung  
Gestaltungsvorschrift gemäß § 74 Abs.3 Nr. 1 LBO  
Topographie

- Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zum direkten Gebäudeanschluß, zum Anschluß an die Straße und zur Modellierung der unbebauten Grundstücksfläche zulässig.
- Überschüssiger, unbelasteter Erdaushub ist nicht abzufahren, sondern überwiegend innerhalb der Grundstücksfläche zur Modellierung des Geländes zu verwenden.
- Bei den Baumaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umganges mit Boden (§ 4 BodSchG) zu berücksichtigen.

### 3.2.1.2 Maßnahmen für das Schutzgut “Grundwasser”

**Maßnahmen der Grünordnung (§ 1(5) BauGB)**

- Auf den Nebenflächen werden zur Minimierung der Versiegelung Flächen mit offenporigen Belägen festgesetzt, soweit nicht durch gesetzliche Vorschriften anderweitig geregelt. Als mögliche Belagsarten sind wassergebundene Decken, Rasenpflaster oder Rasengittersteine sowie wasserdurchlässiges Pflaster zu verwenden. (Verbesserung des Kleinklimas und der Grundwasserneubildungsrate.)
- Dachflächenwässer sind über Rückhaltesysteme ohne Klärung in die Fils einzuleiten. Diese kann mittels Muldensystemen, offenen Becken oder Zisternen erfolgen. Der Rückhalteraum muss dauerhaft gewährleistet sein.
- Oberflächenwasser aus Hof-, Zufahrtsflächen und Belagsflächen sind über ein je nach Nutzungsart entsprechendes Klärsystem in die Fils einzuleiten.

**Empfehlungen des Grünordnungsplanes**

- Das Sammeln von Niederschlagswasser kann durch Anlage von Zisternen als Regenwasserrückhaltung für die eigene Nutzung erfolgen.

Diese Empfehlung betrifft auch das Schutz „Klima“.

### 3.2.1.3 Maßnahmen für das Schutzgut “Arten und Biotope”

**Maßnahmen der Grünordnung (§ 1(5) BauGB)**

- Die Baum- und Strauchgruppen entlang des Mühlkanals und an der Auenstrasse sind in ihrem Bestand zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen.
- Schaffung ökologisch wirksamer Gehölzstreifen zur Gliederung und Einbindung des Gebietes
- Baumpflanzung innerhalb des Gebietes zur Einbindung der Bebauung als landschaftsplanerische Ausgleichsmaßnahme

- Die mit pfg1 bis pfg 4 gekennzeichneten Flächen sind entsprechend Planeintrag als Flächen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB festgesetzt. Diese sind mit Bäumen und Sträuchern aus der entsprechenden Pflanzenauswahlliste im Anhang auf den gesamten Flächen zu bepflanzen.
- Die Flächen dürfen nicht als Lagerflächen oder Nebenflächen genutzt werden. In den Flächen pfg 2 sind auch keine Parkplätze und Stellplätze zulässig; im pfg 1, pfg 3 und pfg 4 dürfen bis 30% der Flächen als PKW-Abstellplätze genutzt werden, sofern der Boden begrünt bleibt (Schotterrasen, Rasenpflaster oder Rasengitter). Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.
- Schutz des Baumbestandes  
Bei Baumaßnahmen sind entsprechende Schutzmaßnahmen nach der DIN 18920 und der RAS-LG 4 zu treffen.

### 3.2.1.4 Maßnahmen für das Schutzgut “Landschaftsbild und Erholung”

#### **Maßnahmen der Grünordnung (§ 1(5) BauGB)**

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird ein Pflanzgebot mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, als Ausgleich zur Bebauung, zur Einbindung der Gebäude in die Umgebung und zur gestalterischen Aufwertung der Freiflächen. Hierdurch wird auch die Milderung negativer Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild erreicht.
- Auf der unbebauten Grundstücksfläche sind Bäume 1. oder 2. Ordnung entsprechend der Anzahl laut Planeintrag (s. Pflanzenauswahlliste) zu pflanzen, die Lage der im Plan eingezeichneten Baumstandorte innerhalb des Grundstücks ist nicht verbindlich.
- Baum- und Strauchbepflanzung (Laubgehölze) feldheckenartig zur Gliederung und Einbindung der geplanten Bebauung und als Vernetzungselement für das Gesamtgebiet
- Bepflanzung einer 2. Baumreihe entlang der geplanten Strasse (Querspange) mit Laubbäumen 1. Ordnung, Ausgleich zur Versiegelung, optische Führung und Einbindung, Aufwertung des Straßenbildes (s. Nr.5 Planeintrag) Der Standort der im Plan eingezeichneten Baumstandorte ist verbindlich. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.
- Der Geh- und Radweg entlang des Filsufers wird weiter ausgebaut.

#### **Bauordnungsrechtliche Festsetzung**

Gestaltungsvorschriften gemäß § 74 Abs.3 Nr. 1 LBO

- Befestigung oberirdischer, freier Stellplätze  
Diese sind mit einem wasserdurchlässigen Belag anzulegen. zulässig sind z.B. Schotterrasen, Betonrasensteine oder Pflasterflächen mit Rasenfugen oder wasserdurchlässige Betonpflastersteine.

Asphalt und Verbundsteinpflaster sind, soweit nicht durch andere gesetzliche Vorschriften geregelt, nicht zulässig.

- Topographie  
Auffüllungen und Abgrabungen, die das Gelände wesentlich verändern, sind auf die Zielsetzungen des Grünordnungsplanes abzustimmen.

- Bepflanzung  
Die Bepflanzung der Flächen muß spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode erfolgen. Es sind überwiegend die in der Pflanzenauswahlliste angegebenen Pflanzenarten zu verwenden.

### 3.2.1.5 Maßnahmen für das Schutzgut „Klima“

Mittelbar durch die geplante Gebäudestellung  
Indirekt durch Maßnahmen für andere Schutzgüter.

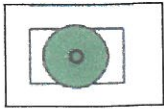
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Neigung sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Der Systemaufbau muss mindestens eine Gesamtaufbaustärke von 15 cm aufweisen. Der Abflussbeiwert muss mindestens 0,3  $\psi$  erreichen.

Diese Maßnahme betrifft auch das Schutzgut „Grundwasser“.

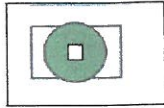
- Fassadenbegrünung zur Minderung für das Potential Klima wird festgesetzt

### 3.2.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

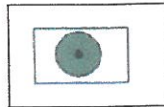
Grünordnerische Festsetzungen, die als Planzeichen entspr. PlanzV 81 in den Bebauungsplan eingetragen werden.



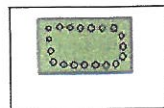
**Pflanzgebot Bäume** (§ 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB)  
Standort unverbindlich



**Pflanzgebot Bäume** (§ 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB)  
Straßenbegleitpflanzung, Standort verbindlich



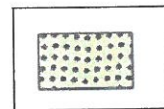
**Erhalt von Einzelbäumen** (§ 9 (1) Nr. 25b und (6) BauGB)



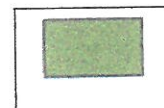
**Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, pfg 1 – pfg 4**  
(§ 9 (1) Nr.25a und (6) BauGB)



**Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die  
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 (1) Nr.25b und (6) BauGB)



**Öffentliche Grünfläche – hier: Spielplatz**  
(§ 9 (1) Nr.15 und (6) BauGB)



**Private Grünflächen**  
(§ 9 (1) Nr.15 und (6) BauGB)

## Teil C: ANLAGEN

## 4.0 PFLANZENAUSWAHLLISTE

Die Artenauswahl erfolgt differenziert nach dem Standort im Planungsbereich.

pfg 1: Entlang SommerauwegBäume 1.Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn

Sträucher

Ligustrum vulgare - Liguster  
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
 Syringa vulgaris - Gem. Flieder -  
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
 Viburnum opulus - Wasserschneeball -

Krautschicht

Hedera helix - Efeu  
 Rosa pimpinellifolia - Bibernelle  
 Wildstauden

pfg 2: Zum Filsufer hin entlang FusswegBäume 1.Ordnung

Alnus glutinosa - Schwarzerle  
 Fraxinus excelsior - Esche  
 Salix alba - Silberweide

Bäume 2.Ordnung

Betula pendula - Sandbirke  
 Prunus padus - Traubenkirsche  
 Sorbus aucuparia - Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
 Euonymus europaea - Pfaffenhütchen  
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
 Rhamnus cathartica - Kreuzdorn  
 Rhamnus frangula - Faulbaum  
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder -  
 Sambucus racemosa - Traubenholunder  
 Salix caprea - Salweide -  
 Salix viminalis - Korbweide  
 Syringa vulgaris - Gem. Flieder -  
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
 Viburnum opulus - Wasserschneeball -



**pfg 3: Entlang Auenstrasse und andere Standorte**Bäume 1.Ordnung

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

Sträucher

Cornus mas	-	Gem. Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß -
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe -
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Rosa gallica	-	Essigrose
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder -
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Syringa vulgaris	-	Gem. Flieder -
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Wasserschneeball -

**pfg 4: Entlang Mühlkanal**Bäume 1.Ordnung

Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	-	Esche

Bäume 2.Ordnung

Prunus padus	-	Traubenkirsche
--------------	---	----------------

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder -
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Wasserschneeball -

Allgemein innerhalb des BaugebietesBäume 1. Ordnung

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Malus sylvestris	-	Holzapfel
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus domestica	-	Speierling
zusätzl.d.Obstgehölze		

Berankung von Fassaden

Schling-, Rank- und Kletterpflanzen  
(Wilder Wein, Efeu, Knöterich, Clematis u.a.)

## 5.0 FOTODOKUMENTATION



Die Brachfläche zwischen der vorhandenen Industriebebauung



Der Mühlkanal außerhalb des Geltungsbereiches am nördlichen Rand des Gebietes



Der bestehende Übergang über den Mühlkanal



Der westliche Bereich des Planungsgebietes mit Mühlkanal und Industriebebauung

Pos.3. **Baumpflanzungen entlang der Planstraße (Sommerauweg)**

11 Stk. Baumpflanzungen Pflanzenlieferung einschl. Pflanzarbeit (HSt., Größe 16/18)	p.St. 230,-- €	2.530,00 €
11 Stk. Baumverankerungen	p. St. 35,-- €	385,00 €
11 Stk. Fertigstellungspflege, 2 Jahre	p. St. 30,-- €	330,00 €
800 qm Grünfläche	p. qm 1,50 €	1.200,00 €
800 qm Bodenverbesserung	p. qm 0,80 €	640,00 €
800 qm Fertigstellungspflege, 1 Jahr	p. qm 0,90 €	720,00 €
	<b>Gesamt</b>	<b>5.805,00 €</b>

**Zusammenstellung der Einzelsummen**

Pos.1:		19.533,00 €
Pos.2:		6.760,00 €
Pos.3:		5.805,00 €
		<hr/>
Summe netto		32.098,00 €
zzgl. Nebenkosten	20%	6.419,60 €
		<hr/>
Gesamtsumme		38.517,60 €
zzgl. Mehrwertsteuer	16%	6.162,81 €
		<hr/>
<b>Gesamtkosten</b>		<b>44.680,41 €</b>

## 6.0 KOSTENSCHÄTZUNG

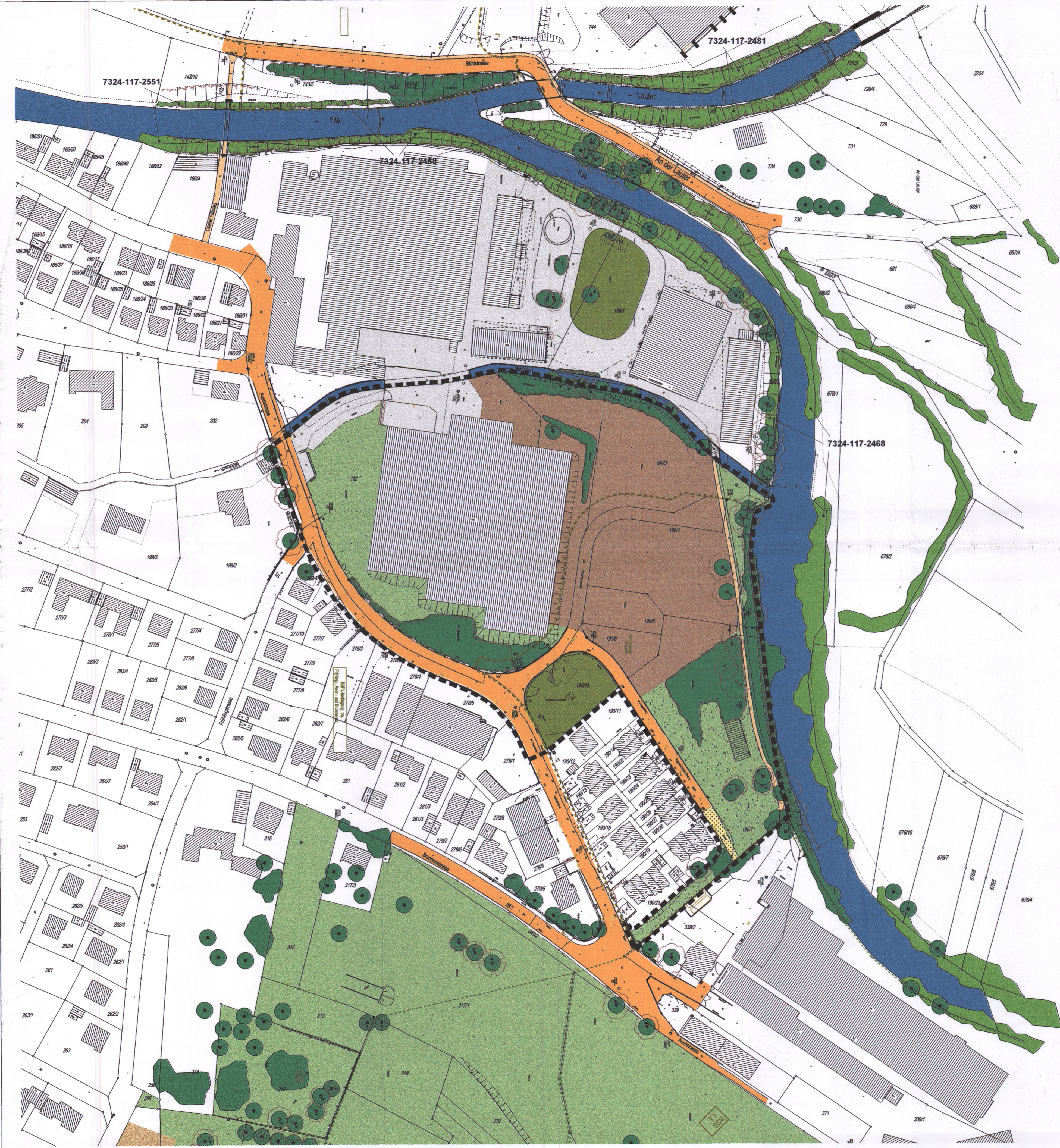
Diese enthält nur die Maßnahmen der durch die Grünordnungsplanung geforderter Bepflanzung, ohne Grunderwerb.

### Pos.1 **Baum- u. Strauchbepflanzung ( feldheckenartig ) zur Einbindung des Baugebietes ( pfg 2, pfg 3, pfg 4)**


2.180 qm Strauchpflanzung Pflanzenlieferung einschl. Pflanzarbeit (Strauch, 2 x verpfl.)	p. qm 6,-- €	13.080,00 €
2.180 qm Bodenverbesserung	p. qm 0,80 €	1.744,00 €
2.180 qm Fertigstellungspflege	p. qm 1,30 €	2.834,00 €
15 Stk. Baumpflanzungen Pflanzenlieferung einschl. Pflanzarbeit (Größe 10/12)	p. St. 80,-- €	1.200,00 €
15 Stk. Verankerungen	p. St. 25,-- €	375,00 €
15 Stk. Fertigstellungspflege	p. St. 20,-- €	300,00 €
<b>Gesamt</b>		<b>19.533,00 €</b>

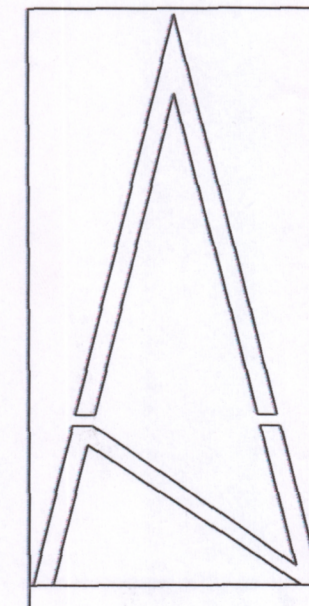
### Pos.2 **Baumpflanzungen und Wiesenflächen zur Einbindung des Baugebietes (Öffentliche Grünfläche)**

5 Stk. Baumpflanzungen Pflanzenlieferung einschl. Pflanzarbeit (HSt., Größe 16/18)	p.St. 140,-- €	700,00 €
5 Stk. Baumverankerungen	p. St. 35,-- €	175,00 €
5 Stk. Fertigstellungspflege, 2 Jahre	p. St. 25,-- €	125,00 €
1.800 qm Wiesenfläche	p. qm 1,50 €	2.700,00 €
1.800 qm Bodenverbesserung	p. qm 0,80 €	1.440,00 €
1.800 qm Fertigstellungspflege, 1 Jahr	p. qm 0,90 €	1.620,00 €
<b>Gesamt</b>		<b>6.760,00 €</b>



**LEGENDE**

-  FLURSTÜCKSGRENZEN MIT FLURSTÜCKSNUMMER
-  GEBÄUDE
-  FLUSSLAUF ( FILS / LAUTER )
-  STRASSE
-  WEG
-  BÄUME
-  FELDGEHÖLZE
-  § 24 a - BIOTOPE
-  BRACHFLÄCHEN
-  WERKSGELÄNDE
-  GRÜNFLÄCHE - KINDERSPIELPLATZ
-  RASEN
-  RUDERALFLÄCHE
-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES



NORD

MAßSTAB 1:1000

PLAN-NR. 300.1

PROJEKT  
**GRÜNORDNUNGSPLAN**  
**KAMMSPINNEREI**  
**SÜSSEN**

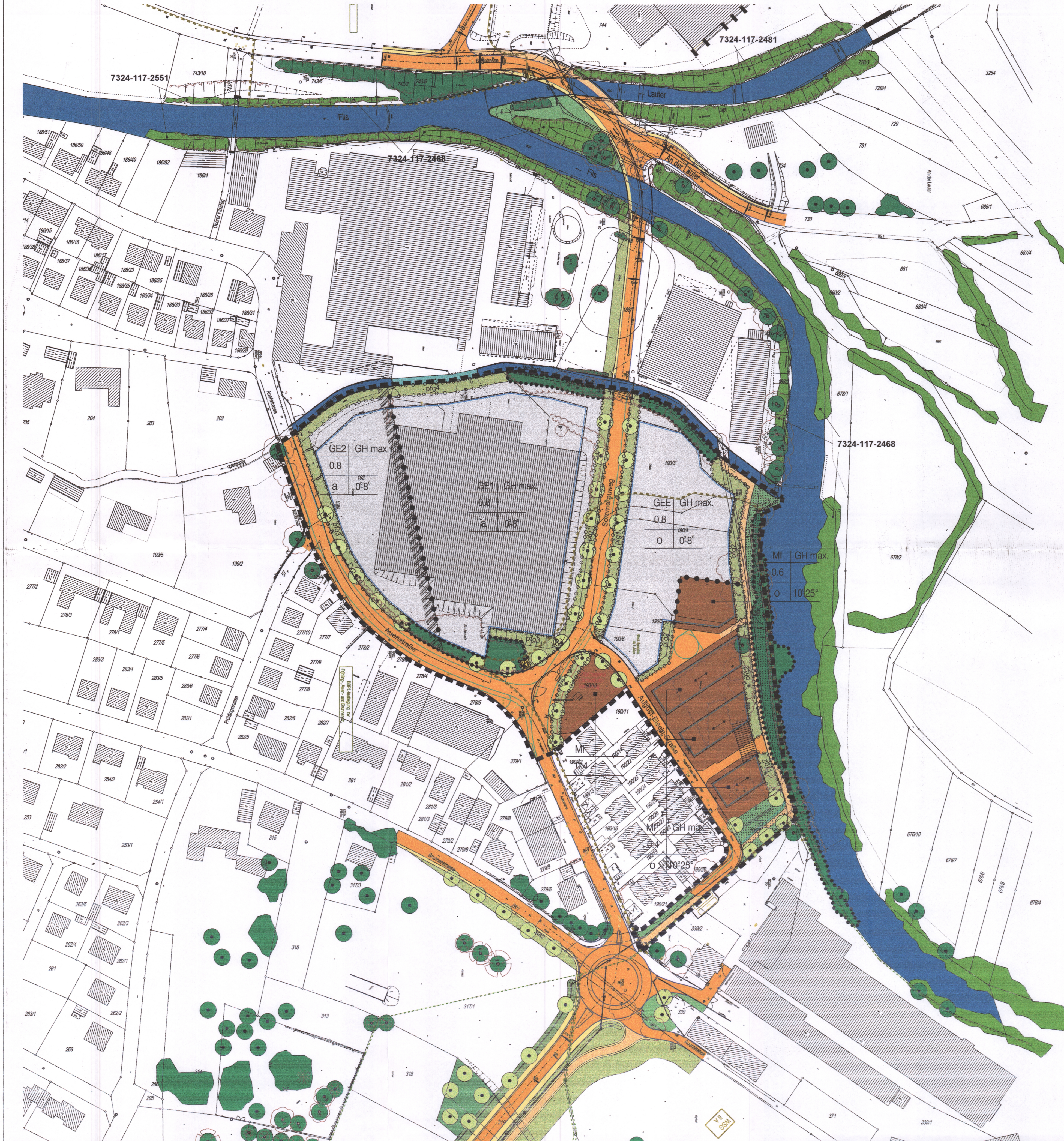
BAUHERR: STADTVERWALTUNG  
 HEIDENHEIMER STRASSE 30  
 73079 SÜSSEN

PLANUNG: DIPL.-ING.(FH) KLAUS SAUR  
 FREIER GARTEN-UND LANDSCHAFTSARCHITEKT BOLA  
BERGSTRASSE 6, 88512 MENGEN, TEL: 07572 / 71 11 55 FAX: 71 11 57  
 SEITZENBACHSTR.19, 73072 DONZDORF, TEL: 07142 / 929736 FAX: 25666

BESTANDSPLAN

GEÄNDERT:

GEZEICHNET: 24.03.2003 / sk  
 ERGÄNZT:



### FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990-PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung**
- Mischgebiet § 6 BauNVO
  - Gewerbegebiet § 8 BauNVO
  - eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze § 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO
- Verkehrsfläche**
- Öffentl. Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB
  - Öffentl. Gehwegfläche § 9 (1) 11 BauGB
- Versorgungsflächen**
- Versorgungsfläche Elektrizität § 9 (1) 12 BauGB
- Sonstige Planzeichen**
- Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
  - Gebäude Bestand
  - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
  - Gemeinschaftsstellplätze, Carports
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
  - Kennzeichnung gem. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
  - Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

### FESTSETZUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES

- Pflanzgebiet Bäume - Strassenbegleitpflanzung als Festsetzung auf privater Grünfläche, Standort verbindlich § 9 Abs.(1) Nr.25a BauGB und (6) BauGB
- Pflanzbindung von Bäumen § 9 Abs.(1) Nr.25 b BauGB und (6) BauGB
- Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Pflanzgebot 1-4 je nach Standort § 9 Abs.(1) Nr.25a und (6) BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs.(1) Nr.25b und (6) BauGB
- Private Grünfläche § 9 Abs.(1) Nr.15 und (6) BauGB
- Öffentliche Grünfläche - Spielplatz / Wiese § 9 Abs.(1) Nr.15 und (6) BauGB

<p><b>NORD</b></p>	<p>PROJEKT</p> <p><b>GRÜNORDNUNGSPLAN</b></p> <p><b>KAMMSPINNEREI</b></p> <p><b>SÜSSEN</b></p>
	<p>BAUHERR</p> <p>STADTVERWALTUNG HEIDENHEIMER STRASSE 30 73079 SÜSSEN</p>
<p>PLANUNG</p> <p>DIPL.ING.(FH) KLAUS SAUR FREIER GARTEN-UND LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA</p> <p><small>BERGSTRASSE 8 88612 MÜNCHEN, TEL. 07572 171 11 80 FAX: 171 11 87 SEITZENACHSTR. 18 73072 DONZORF, TEL. 07142 929750 FAX: 52666</small></p>	<p>GEZEICHNET: 24.03.2003 / sk</p> <p>ERGÄNZT:</p>
<p>MASSTAB</p> <p>1:1000</p>	<p>MASSNAHMENPLAN</p>
<p>PLAN-NR.</p> <p>300.3</p>	<p>GEÄNDERT:</p>