

## STADT SÜBEN

### BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

# „EHEMALIGE KAMMGARN- SPINNEREI, TEILGEBIET III“

vom 27. März 2006 / 19. Juni 2006

~~VOM 3.07.2006~~

## BEGRÜNDUNG

### Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Ver- und Entsorgung
- 5 Erschließung
- 6 Städtebauliches Konzept
- 7 Umweltbericht nach § 2a BauGB
- 8 Eingriffs- Ausgleichsmaßnahmen
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 11 Bodenordnung / Folgeverfahren

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

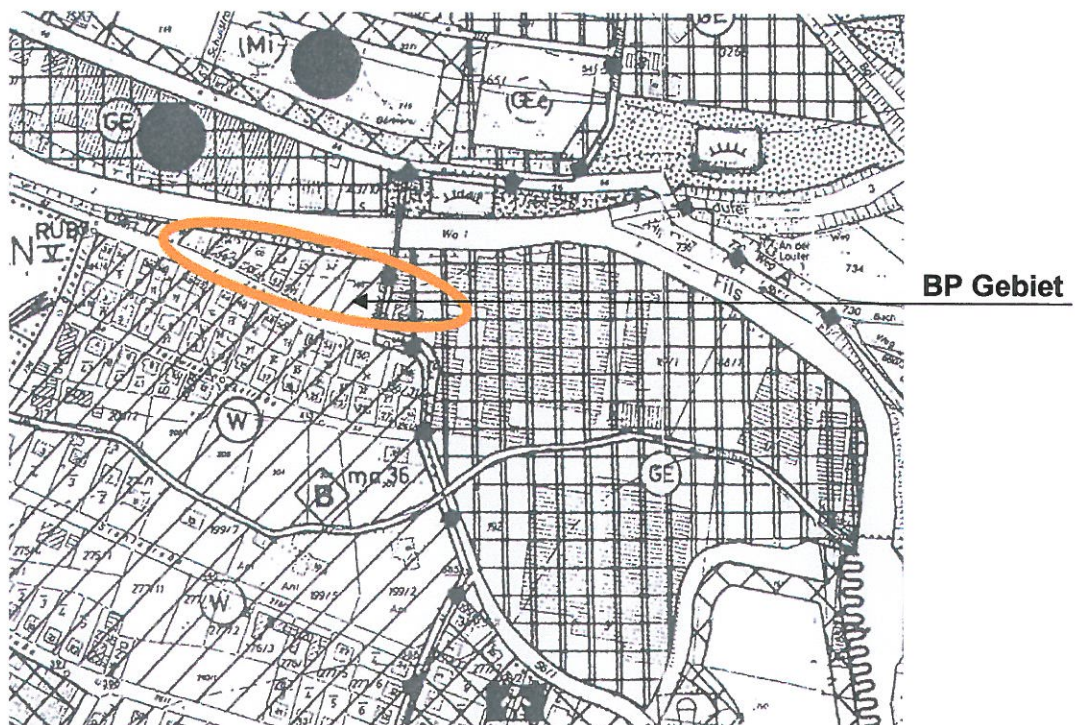
Die Stadt Süßen hat die ehemalige Kammgarnspinnerei und dazugehörige Gebäude auf dem Grundstück Nr. 186/4 und Grundstück Nr. 187/1 welches zu Teilen im Plangebiet liegt, abgebrochen. Diese Maßnahme dient der Rückführung des überbauten Gewerbegebietes und der Neuordnung der hierbei frei werden den Flächen.

Im Zuge der Neuordnung wird die Fläche der ehemaligen Kammgarnspinnerei in Abschnitten entwickelt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Teilgebiet III sollen die Voraussetzungen für eine Neunutzung des Teilgebietes geschaffen werden.

Aus diesem Grund hat die Stadt Süßen den Aufstellungsbeschluss am 17.12.05 für den BP „Ehem. Kammgarnspinnerei Teilgebiet III“ gefasst.

# 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Mittlere Fils-Lautertal ist die Fläche als Wohnbaufläche bzw. gewerbliche Baufläche dargestellt. Für die Darstellung des geplanten Mischgebietes wird im Zuge der Neu aufstellung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die Nutzungs darstellung im FNP geändert.



Das Gebiet ist zum Teil bebaut; ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht nicht.

Ein Teilbereich des Plangebietes (Grundstück Flurstück Nr.186/52, 186/4, 187/1) liegt im Sanierungsgebiet „Gewerbebrache entlang der Fils“ 8.11.2002.



### 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Im Plangebiet sind die Gebäude die zur Kammgarnspinnerei gehörten bereits alle abgebrochen. An baulichem Bestand sind im Plangebiet entlang der Jahnstraße 4 Wohngebäude mit Nebengebäuden vorhanden.



Jahnstraße 43-49



Des Weiteren wird das Plangebiet von einem Gehweg „oberer Filssteg“ welcher auf den Filssteg zuführt gequert. Der Gehweg wird im Zuge der Bebauungsplanung verlegt und als Geh- und Radweg zum Teil am Filsufer entlang geführt.

Filssteg



Teil des Geländes ehemalige Kammgarnspinnerei

Das Plangebiet wird im Norden durch die Fils, Gewässer 1. Ordnung, begrenzt. Im Osten wird ein Teil des Grundstücks 187/ 1 abgemarkt und bildet eine neue Grenze. Im Süden begrenzt die Jahnstraße das Gebiet. Im Westen grenzt das Plangebiet an das Grundstück Nr.186/2. Insgesamt nimmt der Bebauungsplan die Fläche von ca. 0,63 ha ein. Topographisch handelt es sich um eine ebene Fläche, die zur Fils hin abgebösch ist.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

Außerhalb des Plangebietes, südlich der Jahnstraße, ist überwiegend Wohnnutzung anzutreffen. Nördlich der Fils liegt das Mischgebiet Bühlstraße, westlich schließt wie bereits erläutert die gewerbliche Konversionsfläche Kammgarnspinnerei an.

## 4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann über die bestehenden Kanäle und Leitungen erfolgen. Die Leitungen die im bestehenden Gehweg von der Jahnstraße zum Filsteg liegen müssen der neuen Geh- und Radwegführung angepasst werden.

Um die zusätzliche Belastung der bestehenden Mischwasserkanalisation gering zu halten und den gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der dezentralen Entwässerung gerecht zu werden, ist vorgesehen das Plangebiet im modifizierten Trennsystem zu entwässern. Das Dachflächenwasser und Oberflächenwasser ist entweder in offenen Versickerungsmulden oder in entsprechenden Retentionszisternen zu sammeln. Dabei ist der gedrosselte Überlauf in den Vorfluter „Fils“ vorzusehen.

## 5 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Jahnstraße und Auenstraße bereits verkehrstechnisch angebunden.

Die Verkehrsführung soll so ausgerichtet werden, dass die Hupterschließung über die Auenstraße erfolgt, welche durch die neue Querspange zwischen Bühlstraße und Kreisverkehr Brunnenstraße/Auenstraße angebunden ist. Von dort erfolgt zukünftig eine weitere Anbindung an die Bundesstraße B10.

Um die fußläufige Verbindung zu verbessern, wird der bestehende Gehweg verlegt und ein neuer Geh- und Radweg an den Oberen Filssteg angebunden.



## 6 Städtebauliches Konzept

Im Bereich des Plangebiets wird der Bestand an Hauptgebäuden entlang der Jahnstraße gesichert und auch die mögliche künftige Bebaubarkeit der Grundstücke durch den Bebauungsplan für die Zukunft geregelt.

Eine wesentliche städtebauliche Veränderung liegt in der Standortwahl für das angedachte Pflegeheim an der Fils, welches im Mischgebiet vorgesehen ist. Nahe zum Stadtkern und dennoch ruhig gelegen ist dies für die Stadt Süßen ein sinnvoller Standort für eine derartige Einrichtung. An dieser Stelle kann jedoch auch eine andere mischgebietsverträgliche Nutzung angesiedelt werden, so dass der Bebauungsplan die Nutzung „Pflegeheim“ nicht explizit festsetzt. Ein weiteres Ziel der städtebaulichen Neuordnung ist es, das bestehende Wegesystem zu vervollständigen. Der Fuß- und Radweg soll zukünftig an der Fils entlang weiter geführt werden.

## 7 Umweltbericht nach § 2a BauGB

Durch die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Der nachfolgende Umweltbericht wurde erstellt von:  
Dipl.-Ing. (FH) Diana König  
Dipl.Ing.(FH) Klaus Saur  
Fr. Garten- und Landschaftsarchitekt BDLA  
Bergstrasse 6, 88512 Mengen  
Seitzenbachstraße 18, 73072 Donzdorf  
März 2006

## **Inhaltsverzeichnis Umweltbericht**

### **1 Vorbemerkung**

### **2 Beschreibung der Planung**

2.1 Angaben zum Standort (Nutzungsmerkmale)

2.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

2.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

### **3 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen und ihre Berücksichtigung**

### **4 Vorgehensweise in der Umweltprüfung**

4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

4.2 Methodisches Vorgehen

4.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen

### **5 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Auswirkung der Planung**

5.1 Schutzgut Mensch

5.2 Schutzgut Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt

5.3 Schutzgut Boden

5.4 Schutzgut Wasser

5.5 Schutzgut Klima/Luft

5.6 Schutzgut Ortsbild und Erholung

5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

5.8 Wechselwirkungen

5.9 Zusammenstellung der Bewertungen

5.10 Umgang mit sonstigen Umweltbelangen

### **6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen der Planung**

6.1 Vermeidungsmaßnahmen

6.2 Minimierungsmaßnahmen

6.3 Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

### **7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung/ Nichtdurchführung der Planung**

### **8 Geplante Maßnahmen zum Monitoring**

### **9 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

## 1 Vorbemerkung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die Stadt Süßen plant am südlichen Ufer der Fils ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet auf dem Gelände der ehemaligen Kammgarnspinnerei auszuweisen.

## 2 Beschreibung der Planung

### 2.1 Angaben zum Standort (Nutzungsmerkmale)

Das Baugebiet grenzt im Norden unmittelbar an die Fils, Gewässer 1. Ordnung. Westlich wird es begrenzt durch das Grundstück 186/2, das von Gebüsch bestanden ist. Die Jahnstraße trennt das Gebiet im Süden von dem anschließenden Wohngebiet. Das Grundstück 187/1 wird zum Teil abgemarkt und bildet die östliche Grenze des Baugebiets. Es handelt sich um eine weitgehend ebene Fläche.

Das Planungsgebiet ist in zwei Bereiche gegliedert. An baulichem Bestand sind im westlichen Bereich entlang der Jahnstraße mehrere Wohngebäude mit Nebenanlagen vorhanden. Dieser Teil entspricht bereits dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebiets.

Der östliche Teil des Planungsgebiets besteht derzeit aus einer großen Kiesfläche. Vormalig stand hier eine Kammgarnspinnerei, die abgerissen wurde, um die Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen. Durch dieses Gelände führt ein Fußweg zum „oberen Filssteg“, über den man in das Mischgebiet „Bühlstraße“ nördlich der Fils gelangt. Entlang der Filsböschung besteht eine Betonmauer, die vormalig einen Teil des Installationskanals der Fabrik darstellte.

### 2.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Das gesamte Vorhaben nimmt eine Fläche von etwa 0,63 ha ein. Der Bebauungsplan sieht vor, für das bestehende Wohngebiet im westlichen Teil des Geltungsbereichs eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Dadurch soll der Bestand gesichert werden und die künftige Bebaubarkeit der Grundstücke geregelt werden. Dabei wird in zwei Bereiche mit verschiedenen Festsetzungen hinsichtlich der Stellung der baulichen Anlagen unterteilt. Die zweigeschossigen Gebäude sind in offener Bauweise mit Satteldächern zu erstellen. Als Grundflächenzahl (GRZ) wird für die für ein Allgemeines Wohngebiet in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oberste Grenze von 0,4 angegeben.

Für das Mischgebiet im östlichen Bereich des Bebauungsplans ist aufgrund der günstigen Lage eine Nutzung als Pflegeheim angedacht, welches von der Jahnstraße her erschlossen wird. Der Bebauungsplan setzt diese Nutzung jedoch nicht explizit fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die GRZ von 0,6 und die maximale Zahl der Vollgeschosse, Wand- und Firsthöhen festgelegt. Dadurch ergeben sich Abschnitte unterschiedlicher Festsetzungen im Baufenster des Mischgebiets. Die Gebäude sind in abweichender Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung der Baukörper zu erstellen.

Entlang der Fils ist ein Streifen von 5 m Breite (ab Böschungsoberkante) von Bebauung freizuhalten. Bei den Gehölzen entlang der Filsböschung handelt es sich um den nach § 32 NatSchG geschütztes Biotop „Galeriewald an der Fils“.



Die Gehölze in diesem Bereich sind laut Bebauungsplan zu erhalten und das Biotop weiterzuentwickeln. Hierzu wurde eine Pflanzbindung festgesetzt. Im Mischgebiet sind entlang der Jahnstraße und am Filssteg mehrere Bäume zu pflanzen und zu unterhalten. Der Fußweg zum Filssteg wird verlegt und in einen Fuß- und Radweg umgewandelt, um das Wegenetz der Stadt Süßen zu vervollständigen. Für Stellplatzanlagen gilt, dass für je acht Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen ist. Nicht bebaute Flächen zwischen öffentlichen Grundstücken und Gebäuden sind gärtnerisch anzulegen.

Das auf den Dächern anfallende Regenwasser soll in Versickerungsmulden oder Retentionszisternen gesammelt und gedrosselt an die Fils als Vorfluter abgegeben werden. Dacheindeckungsmaterialien, aus denen schädliche Stoffe ausgewaschen werden können, sind deshalb nicht erlaubt. Metallverkleidungen für Gebäudeaußenflächen sind nur für untergeordnete Gebäudeteile zulässig, um eine ansprechende Gestaltung der Gebäude zu erreichen.

### 2.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine Alternativenprüfung ist bei diesem Vorhaben nicht notwendig, da es zum einen bestandserhaltend ist und zum anderen einen vormals bebauten Innenbereich einer neuen Nutzung zuführt.

## 3 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen und ihre Berücksichtigung

### Gesetze:

Für die Umweltprüfung des Bebauungsplans „Kammgarnspinnerei III“ in Süßen sind die Regelungen des Baugesetzbuchs (BauGB) zur Umweltprüfung relevant.

Nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist *„ein Ausgleich [...] nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“* Dieselbe Aussage trifft § 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG: *„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 §§ 18 bis 20 [Eingriffsregelung] nicht anzuwenden.“*

Für die Planung in Süßen bedeutet diese Gesetzeslage folgendes:

Das westliche Planungsgebiet setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Hier ist der Eingriff bereits vor der Erstellung des Bebauungsplans erfolgt und somit entfällt die Pflicht zum Ausgleich.

Das östliche Bebauungsgebiet setzt ein Mischgebiet fest. In diesem Bereich stand bis vor kurzem noch die Kammgarnspinnerei. Das Gebiet entsprach dem Charakter eines Gewerbegebiets. Dementsprechend stellt die Schaffung eines Mischgebiets an dieser Stelle eine Verbesserung der Gebietsqualität dar. Das Mischgebiet fügt sich in Eigenart der näheren Umgebung ein, in der sich sowohl Gewerbegebiete als auch Allgemeine Wohngebiete finden. Deshalb wäre bereits nach § 34 BauGB der Eingriff zulässig. Aus diesem Grund ist ein Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt und das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt, wie im Folgenden dargestellt wird.

Weitere Bedeutung kommt dem Naturschutzgesetz von Baden-Württemberg (NatSchG) bei der Planung zu, da im Planungsgebiet ein nach § 32 NatSchG geschütztes Biotop besteht, der zu erhalten und weiterzuentwickeln ist. Alle Handlungen, die geeignet sind, das Biotop zu beeinträchtigen, müssen unterlassen werden.

Im Hinblick auf die Untersuchung der Umweltbelange auf Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) maßgeblich.

#### Übergeordnete Planungen:

Den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung widerspricht der Bebauungsplan nicht, da er das Planungsgebiet als Siedlungsfläche ausweist.

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Mittlere Fils-Lautertal ist die Fläche als Wohnbaufläche bzw. gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Nutzungsdarstellung im Bereich des geplanten Mischgebiets wird im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes geändert.

## **4 Vorgehensweise in der Umweltprüfung**

### **4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung**

Eine Untersuchung der Umweltbelange auf Bedeutung und Empfindlichkeit muss räumlich und inhaltlich abgegrenzt werden. Räumlich wird der Untersuchungsraum wie folgt abgegrenzt:

- Das südlich angrenzende Wohngebiet wird nicht in die Untersuchung aufgenommen, da sich auf dieses Gebiet keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Planung ergeben. Wie bereits ausgeführt, wird durch die Schaffung eines Mischgebiets, vor allem bei Nutzung als Pflegeheim eine Verbesserung erzielt. Die Hallen der Kammgarnspinnerei wurden von Gewerbebetrieben genutzt, weshalb sich im Vergleich dazu auch die Lärmsituation für die Anwohner verbessert.
- Das bereits bebaute Plangebiet wird nicht in die Betrachtung miteinbezogen, da sich hier durch die Planung keine Änderungen in der derzeitigen Nutzung ergeben. Lediglich der Gewässerrandstreifen muss von einer Bebauung freigehalten werden. Der Schutz des Biotops „Galeriewald an der Fils“ bestand bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes.
- Für die Schutzgüter Mensch, Arten/Biotop und biologische Vielfalt, Wasser, Klima/Luft und Ortsbild und Erholung wird der Untersuchungsraum jeweils um das erforderliche Maß ausgeweitet.
- Für die Untersuchung der Schutzgüter Boden und Kultur- und Sachgüter genügt die Betrachtung des konkreten Planungsgebiets.

Inhaltlich werden nur Aspekte geprüft, die mit angemessenem Aufwand ermittelt werden können.

### **4.2 Methodisches Vorgehen**

Für das Vorhaben wird nach § 2 a BauGB ein Umweltbericht erarbeitet. In diesem wird der Bestand dargestellt und bewertet, ebenso die umweltbezogenen Auswirkungen der Planung. Einige Inhalte des Umweltberichts sind auch im Grünordnungsplan enthalten. Der Umweltbericht stellt diese Ausführungen zusammenfassend, der GOP etwas ausführlicher dar.

Die Bestandsbewertungen orientieren sich an den Empfehlungen des Landkreises Göppingen (angelehnt an das „Bayerische Modell“). Die Umweltbelange wurden auf Basis der folgenden Datengrundlagen und Methoden beurteilt:

Verwendete Datengrundlagen	Methodisches Vorgehen und Inhalte
<b>Mensch</b>	
Ortsbegehung	Bewertung der Immissionssituation, Abschätzung der Auswirkungen der Planung auf den Menschen
<b>Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt</b>	
Ortsbegehung Informationen der LfU (Umweltinformationssystem B.-W., UIS)	Kartierung des Bestands, Bewertung des Bestands anhand der Funktionen aus den Empfehlungen des LRA GP, Einschätzung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut
<b>Boden</b>	
UIS (Hydrogeologische Übersichtskarte) Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg 1 : 200.000 (Karte Stuttgart-Süd Nr. CC 7918 / 1993) des LGRB Freiburg	Bewertung des Bodens in den einzelnen Bodenfunktionen anhand des Leitfadens des Landratsamtes Göppingen (LRA GP) und des Leitfadens des Umweltministerium Baden-Württemberg (Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Heft 31)
<b>Wasser</b>	
Ortsbegehung UIS (Hydrogeologische Übersichtskarte)	Bewertung der Aspekte Grundwasser und Oberflächenwasser und der Auswirkungen der Planung anhand der Funktionen des Leitfadens (LRA GP)
<b>Klima/Luft</b>	
Ortsbegehung	Abschätzung der klimatischen Situation vor Ort und Bewertung der Situation anhand des Leitfadens des LRA GP
<b>Ortsbild und Erholung</b>	
Ortsbegehung	Einschätzung der Erholungssituation anhand von eigenen Beobachtungen und Bewertung des „Landschaftsbildes“ (Leitfaden LRA GP), Abschätzung der Auswirkungen des Vorhabens
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	
Ortsbegehung Begründung und Textteil des Bebauungsplans (mit Planunterlagen)	Dokumentation der Maßnahmen zur Vermeidung von Einwirkungen auf die Sachgüter
<b>Wechselwirkungen</b>	
Eigene Erhebungen	Zusammenstellung der Wechselwirkungen unter den vorgenannten Schutzgütern, Abschätzung von sich verstärkenden Wirkungen

#### 4.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen

Bei der Zusammenstellung der Informationen zu diesem Umweltbericht traten keine besonderen Schwierigkeiten auf.



## 5 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Auswirkungen der Planung

### 5.1 Schutzgut Mensch

#### Immissionen:

Das Planungsgebiet wird durch die angrenzenden Nutzungen derzeit nicht stark beeinträchtigt. Die Jahnstraße erfüllt nach dem Bau der Umgehungsstraße eine vorrangige Funktion für den Anliegerverkehr und ist demnach nicht stark befahren. Vom Gewerbegebiet im Südosten gehen kaum Lärmemissionen aus. Dem Mischgebiet kommt eine **sehr geringe Bedeutung** im Hinblick auf das Schutzgut Mensch, Aspekt Immissionen zu, zumal es sich bei dem künftigen Mischgebiet derzeit noch um eine Kiesfläche handelt. Wie unter 4.1 bereits erläutert, hat die Planung **keine erheblichen Auswirkungen** auf die Anwohner im Wohngebiet südlich der Jahnstraße und im westlichen Teil des Plangebiets.

#### Erholung:

Siehe Schutzgut Landschaft

### 5.2 Schutzgut Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt

#### Biologische Vielfalt:

Bei der Untersuchung dieses Teilschutzguts werden nur die Flächen von Bedeutung erhoben, um zu verhindern, dass eine Fläche hoher Bedeutung durch eine Aggregation von verschiedenen Flächen „untergeht“. Am nördlichen Rand des Planungsgebiets befindet sich das nach § 32 NatSchG geschützte Biotop „Galeriewald an der Fils“. Dieser Galeriewald gehört zu den laut LfU gefährdeten, da schwer regenerierbaren Biotoptypen und stellt zudem eine wichtige Biotopverbundstruktur dar. Andere Objekte oder Flächen mit gesetzlichem Schutzstatus sind an diesem Standort nicht vorhanden. Das Planungsgebiet hat auf einem Teilgebiet eine **hohe Bedeutung** im Hinblick auf die biologische Vielfalt. Allerdings greift die Planung nicht in dieses Biotop ein, sondern setzt den Schutz und die Weiterentwicklung des Galeriewaldes fest. Eine Beeinträchtigung des Biotops durch den an der Fils entlang verlaufenden Fuß- und Radweg kann ausgeschlossen werden, da dieser auf dem bestehenden Installationskanal dann verlaufende Weg durch dessen Mauern vom Biotop getrennt wird. Deshalb hat die Planung **keine erheblichen negativen Auswirkungen** auf das Teilschutzgut biologische Vielfalt, sondern beeinflusst dieses in positivem Sinne.

#### Tiere/Pflanzen:

Wie bereits angesprochen besteht der größte Flächenanteil des Mischgebiets aus einer Kiesfläche, auf der keine nennenswerten Tier- oder Pflanzenvorkommen bestehen. Außer dem Galeriewald entlang der Fils befindet sich am westlichen Rand der Kiesfläche eine Hecke mit Baumstrukturen neben einer brachliegenden Rasenfläche mit Unrat. Die Heckenstruktur ist jedoch bereits stark von der jetzigen Kiesfläche (ehemalige Kammgarnspinnerei) beeinträchtigt, kann ihre ökologischen Funktionen nur bedingt erfüllen und wird somit als Gebiet geringer bis mittlerer Bedeutung für das Teilschutzgut Pflanzen und Tiere eingestuft. Der gesamten Fläche des zukünftigen Mischgebiets kann somit nur eine **geringe bis mittlere Bedeutung** im Hinblick auf das Teilschutzgut Tiere/Pflanzen zugesprochen werden. Es ist mit Beeinträchtigungen von Insekten und Fledermäusen durch die Beleuchtung des Fuß- und Radweges zu rechnen. Aufgrund der Bestandsbewertung können die Auswirkungen des Vorhabens **nicht als erheblich** angesehen werden.

### 5.3 Schutzgut Boden

Bei der Betrachtung dieses Schutzguts müssen mehrere Funktionen des Bodens einzeln untersucht und bewertet werden:

- Lebensraum für Bodenorganismen / Standort für natürliche Vegetation
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für Kulturpflanzen (natürliche Bodenfruchtbarkeit)
- Landschaftsgeschichtliche Urkunde.

Aus geologischer Sicht betrachtet stammt das Ausgangsgestein im Talbereich, welches letztendlich zu Boden verwittert ist, aus Talablagerungen des Quartär. Diese Gesteinsformation besteht hauptsächlich aus sandigen Flussschottern mit Sand wechselnd. In der Regel sind diese Böden grundwassernah. Der häufigste Bodentyp ist in diesen Bereichen der humose braune Auenboden und der Auengley (Bodengesellschaften Nr. 70 und 106). Beides sind tiefgründige Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit und hoher Wasserdurchlässigkeit. Als Lebensraum für Bodenorganismen, Standort für natürliche Vegetation und für Kulturpflanzen kommt dem Boden im Planungsgebiet nur eine geringe Bedeutung zu, da er bereits erheblichen Vorbelastungen durch Versiegelung (ehemalige Kammgarnspinnerei) ausgesetzt war. Das natürliche Bodenprofil ist weitgehend durch die großflächige Überbauung zerstört. Lediglich im Bereich der brachliegenden Rasenfläche kann noch von einem mittleren Erfüllungsgrad der vorgenannten Bodenfunktionen ausgegangen werden.

Als Filter und Puffer nimmt der Auengley mit hohen Anteilen an Ton und Schluff einen hohen Stellenwert ein, d. h. er besitzt eine hohe Bedeutung im Hinblick auf die Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen. Im Planungsraum wurde eine Grundwassermessstelle eingerichtet, die unter anderem zur Überprüfung der Grundwasserqualität dient. Dieser Schritt wurde nach der Entfernung eines Schweröltanks der ehemaligen Kammgarnspinnerei notwendig.

Der Boden im Planungsraum erfüllt keine besondere Funktion als landschaftsgeschichtliche Urkunde.

Auf der Kiesfläche ist das ursprüngliche Bodenprofil zum Teil nicht mehr vorhanden, bzw. kein Oberboden mehr vorhanden. Insgesamt besitzt das Planungsgebiet aufgrund der erheblichen Vorbelastungen durch Versiegelung und des veränderten Bodenprofils nur eine **geringe Bedeutung** hinsichtlich des Schutzguts Boden. Die Planung greift **nicht erheblich** in den Boden des Planungsgebiets ein, da sie bereits früher überbaute Flächen nun wiederversiegelt.

### 5.4 Schutzgut Wasser

#### Oberflächengewässer:

Im Planungsgebiet selbst ist kein Oberflächengewässer vorhanden. Nördlich grenzt die Fils (Gewässer 1. Ordnung) an das künftige Baugebiet an. Der Fluss wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die vorhandene Ufermauer bleibt bestehen. Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen zur Entwicklung des Galeriewaldes an der Böschung der Fils fest. Diese Maßnahmen haben über verschiedene Wirkpfade auch positive Auswirkungen auf das Gewässer.

#### Grundwasser:

Zur Untersuchung des Grundwassers wurde eine Grundwassermessstelle eingerichtet. Der Grundwasserflurabstand liegt derzeit bei etwa 5 m. Es handelt sich also um eine **Fläche mittlerer Bedeutung** für das Teilschutzgut Grundwasser. Es ist nicht zu erwarten, dass das Grundwasser auf einen Grundwas-

serflurabstand von weniger als 4 m ansteigt. Das Vorhaben wird das Grundwasser trotz der Anlage einer Tiefgarage voraussichtlich nicht anschnitten. Die Planung hat somit **keine erheblichen Auswirkungen** auf das Grundwasser im Planungsgebiet. Eine Veränderung des Grundwasserstandes unterhalb der Schwelle dessen, was als erheblich angesehen werden kann, kann jedoch nicht vollkommen ausgeschlossen werden.

### 5.5 Schutzgut Klima/Luft

Bei dem weitgehend topographisch ebenen Planungsgebiet „Kammgarnspinnerei III“ handelt es sich weder um eine Frisch- bzw. Kaltluftentstehungsfläche noch um eine Fläche, die für den Kaltluftabfluss relevant wäre. Auch für die Filterung oder Reinigung der Luft hat vor allem die Kiesfläche keine nennenswerte Bedeutung. Dem Biotop entlang der Fils und der Fils selbst hingegen kommt eine mittlere Bedeutung in der Luftreinigung und Kühlung bezogen auf das Planungsgebiet zu. Vor allem im Sommer besitzen sie eine kühlende Wirkung. Die Kiesfläche hingegen wirkt sich ungünstig auf das Kleinklima aus. Tagsüber nimmt sie mehr Wärme auf als bewachsene Flächen, die durch Verdunstung gekühlt werden. In der Nacht gibt sie die gespeicherte Wärme nur langsam wieder ab.

Insgesamt handelt es sich um eine Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Auch aufgrund der großen Kiesfläche ist die Bedeutung der Fläche für das Schutzgut Klima/Luft mit **gering** zu bewerten.

Da die Planung nicht in den Galeriewald entlang der Fils eingreift, sondern nur in die Kiesfläche und die Brachfläche, hat der Eingriff **keine erheblichen negativen Auswirkungen** auf das Schutzgut Klima/Luft, sondern wirkt sich bei einer entsprechenden Gestaltung der Außenanlagen sogar positiv aus.

### 5.6 Schutzgut Ortsbild und Erholung

#### Ortsbild:

Das Planungsgebiet „Kammgarnspinnerei III“ ist deutlich geprägt von der Kiesfläche. Die Fils wird vom Planungsgebiet aus kaum wahrgenommen, da sie im Einschnitt liegt und vom Gebiet aus nicht gesehen werden kann. Das § 32 Biotop „Galeriewald entlang der Fils“ markiert den Verlauf des Flusses. Im Süden und Westen prägen die bestehenden Allgemeinen Wohngebiete das Erscheinungsbild und setzen den Maßstab für die Eigenart des Ortsbildes.

Das Planungsgebiet besitzt nur eine **geringe Bedeutung** bezüglich dieses Schutzguts. Die Planung fügt sich bei entsprechender Gestaltung sehr gut in die bestehende Bebauung ein und bedeutet eine Aufwertung der Fläche im Vergleich zur bestehenden Kiesfläche. Es bestehen also **keine erheblichen negativen Auswirkungen** der Planung auf das Ortsbild von Süßen.

#### Erholung:

Das Planungsgebiet wird trotz des Filsufers nicht als Erholungsraum genutzt, da die Fils, wie bereits ausgeführt, vom Planungsgebiet aus kaum wahrgenommen wird und der bestehende Weg nur als Fußweg ausgewiesen ist. Seine Bedeutung für die Erholungsnutzung muss mit **gering** angegeben werden. Durch eine Verlegung des Weges an den östlichen Rand des Planungsgebietes und die Anlegung des Weges als Fuß- und Radweg wird das Gebiet etwas attraktiver. Durch eine ansprechende Gestaltung des im Nordosten entstehenden „Platzes“ kann das Gebiet eine zusätzliche Aufwertung erfahren. Die Planung hat somit **keine erheblich negativen Auswirkungen** auf das Erholungspotential des Gebiets.



### 5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Mehrere Leitungen z. B. der ENBW verlaufen entlang des bestehenden Fußwegs zum Filssteg. Diese werden im Zuge der Baumaßnahmen zusammen mit dem Fußweg verlegt, so dass die Planung **keine erheblichen Auswirkungen** auf die Leitungen hat.

### 5.8 Wechselwirkungen

Als Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern sind lediglich folgende im Plangebiet zu erkennen:

- Die Versiegelung des Bodens bewirkt eine verringerte Versickerung von Wasser und somit eine verringerte Grundwasserneubildung. Der Einfluss des Bodens kann jedoch als untergeordnet angesehen werden, da die Fläche erheblichen Vorbelastungen durch frühere Versiegelungen ausgesetzt war und zum Teil Verdichtungen aufweist.
- Die Versiegelung des Bodens hat auch Auswirkungen auf das Kleinklima im Planungsgebiet. Da es sich jedoch größtenteils um eine Kiesfläche handelt, die versiegelt wird, kann dieser Wechselwirkungen nur eine geringe Bedeutung beigemessen werden.
- Der positive Einfluss des geschützten Biotops auf das Schutzgut Klima/Luft wird aufgrund des geringen Flächenumfangs dem negativen Einfluss der Kiesfläche nachgeordnet.

Bei der Zusammenstellung der Wechselwirkungen ergaben sich keine verstärkenden Wirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern aufeinander.

### 5.9 Zusammenstellung der Bewertungen

Schutzgut	Bewertung des Bestands	Auswirkungen der Planung
Mensch	sehr geringe Bedeutung	nicht erheblich
Tiere/Pflanzen u. biologische Vielfalt	geringe bis mittlere Bedeutung	nicht erheblich
	hohe Bedeutung	nicht erheblich
Boden	geringe Bedeutung	nicht erheblich
Wasser (Grundwasser)	mittlere Bedeutung	nicht erheblich
Klima/Luft	geringe Bedeutung	nicht erheblich
Ortsbild und Erholung	geringe Bedeutung	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	vorhanden	nicht erheblich

### 5.10 Umgang mit sonstigen Umweltbelangen

Der Bebauungsplan empfiehlt Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zu errichten.

## 6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen der Planung

Nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB und § 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG entfällt bei diesem Bebauungsplan die Pflicht zur Anwendung der Eingriffsregelung (siehe Kapitel 3) und damit auch die Pflicht zur Erstellung einer Eingriffs-

Ausgleichsbilanz. Ein planexterner Ausgleich und Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Im Rahmen einer verantwortungsbewussten Planung sind dennoch Maßnahmen zu ergreifen, um das Ausmaß des Eingriffs möglichst gering zu halten und eine ansprechende Gestaltung zu erreichen. Der Bebauungsplan setzt folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum planinternen Ausgleich von negativen Auswirkungen der Planung fest:

### **6.1 Vermeidungsmaßnahmen**

- Ein Gewässerrandstreifen von 5 m Breite (gemessen von der Böschungsoberkante) entlang der Fils ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von Bebauung freizuhalten.

### **6.2 Minimierungsmaßnahmen**

- Um die negativen Auswirkungen auf die Insekten und Fledermäuse durch die Beleuchtung des Fuß- und Radweges zu minimieren, wird die Verwendung von Natriumniederdrucklampen entlang des Weges nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.
- Gebäude als Nebenanlagen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB i. V. m. § 14 und § 23 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Somit wird eine weitere Versiegelung unterbunden.
- Das Regenwasser der Dachflächen und das Oberflächenwasser sind auf dem Grundstück zu sammeln und gedrosselt in die Fils abzuleiten. Zu diesem Zweck sind Retentionsmulden oder -zisternen zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die Rückhaltung des Regenwassers und die gedrosselte Abgabe in die Fils wirkt sich positiv auf das Schutzgut Wasser aus.
- Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind mit Belägen aus wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Diese Maßnahme nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ermöglicht eine Minderung der Auswirkungen auf das Grundwasser.
- Flachdächer von Gebäuden sind mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Diese Maßnahme wirkt sich positive auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima im Planungsgebiet aus.
- Die Festsetzungen der Dachformen und von Materialien für die Gebäudeaußenflächen bewirken eine Minderung der möglichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Ortsbild.

### **6.3 Planinterne Ausgleichsmaßnahmen**

- Der Galeriewald an der Fils ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB auf der mit pb1 bezeichneten Fläche zu erhalten und weiterzuentwickeln. Da mit der Weiterentwicklung eine Aufwertung des nach § 32 NatSchG geschützten Biotops verbunden ist, kann diese Maßnahme als Ausgleich im Schutzgut Tiere/Pflanzen angesehen werden.
- Entlang der Grenzen des künftigen Mischgebiets sind an den im Bebauungsplan dargestellten Stellen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Bäume und Sträucher standortheimischer Arten aus vorgegebenen Listen und in vorgegebenen Qualitäten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- Auf oberirdischen Stellplatzanlagen muss nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB je acht PKW-Stellplätzen ein mittel- bis großkroniger Laubbaum aus einer vorgegebenen Liste auf der Fläche gepflanzt werden. Diese und die vorgenannte Maßnahme wirken sich zum einen günstig auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen aus. Zum anderen besitzen sie auch positive Wirkungen auf die anderen Schutzgüter wie z. B. Klima/Luft und Ortsbild.

## 7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung/ Nichtdurchführung der Planung

Die Folgen der Durchführung der Planung wurde in den vorhergehenden Kapiteln ausführlich behandelt. Durch den Bebauungsplan werden die Voraussetzungen zur Schaffung eines Mischgebiets, vermutlich eines Pflegeheims geschaffen. Eine Baumhecke und eine brachliegende Rasenfläche werden überbaut. Dabei handelt es sich jedoch zum einen um für den Naturhaushalt und das Ortsbild nur gering- bis mittelwertige Flächen, zum anderen um eine kleine Fläche ohne Biotopverbundfunktion. Durch die Planung wird die vorhandene Fläche weitestgehend aufgewertet.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Kiesfläche zunächst erst einmal unbebaut. Dieser Zustand wäre für den Naturhaushalt und besonders für das Ortsbild ungünstig. Die geplante Bebauung müsste auf einer anderen Fläche, eventuell im Außenbereich der Stadt Süßen verwirklicht werden. Die Nutzung des ehemaligen Kammgarnspinnerei-Geländes ist angesichts des immer noch steigenden Flächenverbrauchs in Deutschland eine vernünftige Entscheidung.

## 8 Geplante Maßnahmen zum Monitoring

Laut § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden „die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.“ Dabei nutzen sie die im Umweltbericht angegebenen Maßnahmen zum Monitoring.

Auch wenn keine erheblichen Auswirkungen der Planung festgestellt wurden, so müssen dennoch Maßnahmen festgelegt werden, um auch Festsetzungen zu überwachen, deren Wirkungen noch nicht als erheblich erkannt wurden, die aber geeignet sind, erhebliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt hervorzurufen.

Was?	Wann?	Wer?	Wie?
Gewässergüte und Gewässerstrukturgüte der Fils bei Einleitung von Oberflächen- und Niederschlagswasser aus dem Baugebiet	nach Einrichtung der Retentionsmulden/ -zisternen und danach alle 5 Jahre min. 20 Jahre lang	Stadt Süßen - Stadtbauamt (werden vom RP Stuttgart Untersuchungen zur Gewässer(struktur)güte durchgeführt, so sollen diese verwendet werden)	Ortsbegehung/ Bestimmung der Gewässergüte/ Dokumentation
Zustand des Grundwassers und Grundwasserstand im Plangebiet	während der Bauarbeiten und nach Abschluss aller Bauarbeiten jedes Jahr	Stadt Süßen - Stadtbauamt	Bestimmung der Grundwasserqualität, Messung des Grundwasserflurabstands



## 9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

In Süßen, Landkreis Göppingen, soll durch einen Bebauungsplan zum einen die Bebauung eines bestehenden Wohngebietes erhalten und gesichert werden und zum anderen ein Teil des Geländes einer ehemaligen Kammgarnspinnerei einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Das Baugebiet grenzt im Norden unmittelbar an die Fils, Gewässer 1. Ordnung. Westlich wird es begrenzt durch ein mit Büschen bestandenes Grundstück. Die Jahnstraße trennt das Gebiet im Süden von dem anschließenden Wohngebiet. Das Grundstück 187/1 wird zum Teil abgemarkt und bildet die östliche Grenze des Baugebiets. Es handelt sich um eine weitgehend ebene Fläche.

Der Bebauungsplan sieht auf ca. 0,63 ha Fläche ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet vor. Beide Gebiete sind nochmals unterteilt in Flächen mit unterschiedlichen baulichen Festsetzungen. Im Allgemeinen Wohngebiet sind zweigeschossige Einzel-, Doppelhäuser oder Häuser in Hausgruppen mit Satteldächern zugelassen. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde auf die maximal zulässige gesetzliche Grenze festgesetzt. Im Bereich des Mischgebiets im östlichen Teil des Planungsgebiets wurde hingegen nicht die Höchstgrenze gewählt, sondern auf eine Bebauungsdichte ähnlich der des Allgemeinen Wohngebiets geachtet. Hier sind zum Wohngebiet hin abgestuft zwei- bis viergeschossige Bauten zulässig. Eine Nutzung als Pflegeheim ist angedacht, wird aber im Bebauungsplan nicht explizit festgesetzt.

Das Planungsgebiet ist auch derzeit in zwei Bereiche gegliedert. An baulichem Bestand sind im westlichen Bereich entlang der Jahnstraße mehrere Wohngebäude mit Nebenanlagen vorhanden. Dieser Teil entspricht bereits dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebiets. Der östliche Teil des Planungsgebiets besteht derzeit aus einer großen Kiesfläche. Vormalig stand hier ein Teil der Kammgarnspinnerei, die abgerissen wurde. Durch dieses Gelände führt ein Fußweg zum „oberen Filssteg“, über den man in das Mischgebiet „Bühlstraße“ nördlich der Fils gelangt. Entlang der Filsböschung besteht eine Betonmauer, die vormalig einen Teil des Installationskanals der Fabrik darstellte.

In der Umweltprüfung wird das Vorhaben auf seine umweltbezogenen Auswirkungen hin untersucht. Dazu werden der Bestand und die Auswirkungen der Planung anhand von verschiedenen Umweltbelangen (Mensch, Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Ortsbild und Erholung und Kultur- und Sachgüter) und deren Wechselwirkungen untereinander bewertet. Bei der Umweltprüfung wurde nur der Bereich des künftigen Mischgebiets untersucht, da sich auf der anderen Fläche keine wesentlichen Veränderungen durch die Planung ergeben. Die Fläche ist - bezogen auf die meisten Schutzgüter - für den Naturhaushalt und das Ortsbild geringwertig. Lediglich das nach § 32 NatSchG (Naturschutzgesetz Baden-Württemberg) geschützte Biotop „Galeriewald an der Fils“ ist als hochwertige Fläche anzusehen. Da die Planung jedoch nicht negativ in dieses Biotop eingreift, hat die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Ortsbild.

Aufgrund verschiedener gesetzlicher Regelungen des Baugesetzbuchs (BauGB) und des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) kann bei dieser Planung auf die normalerweise bei Bauvorhaben notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt verzichtet werden. Der Bebauungsplan setzt dennoch einige Maßnahmen fest, die unter anderem auch der anspruchsvolleren Gestaltung des Baugebietes dienen:

- Ein Gewässerrandstreifen von 5 m Breite (gemessen von der Böschungsoberkante) entlang der Fils ist von Bebauung freizuhalten.
- Gebäude als Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Somit wird eine weitere Versiegelung unterbunden.
- Das Regenwasser der Dachflächen und das Oberflächenwasser sind auf dem Grundstück zu sammeln und gedrosselt über Retentionsmulden oder -zisternen in die Fils abzuleiten.
- Zufahrten und Stellplätze auf privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig herzustellen.
- Flachdächer von Gebäuden (außer Terrassen und Glasdächer) sind dauerhaft zu begrünen.
- Zulässige Dachformen und Materialien für Gebäudeaußenflächen werden festgesetzt.
- Der Galeriewald an der Fils ist zu erhalten und weiterzuentwickeln.
- An den im Bebauungsplan dargestellten Stellen sind Bäume und Sträucher aus vorgegebenen Listen und in vorgegebenen Qualitäten zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- Auf oberirdischen Stellplatzanlagen muss je acht PKW-Stellplätzen ein mittel- bis großkroniger Laubbaum aus einer vorgegebenen Liste auf der Fläche gepflanzt werden.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen der Planung soll der Zustand der Fils und des Grundwassers im Planungsgebiet regelmäßig kontrolliert werden.

## 8 Eingriffs- Ausgleichsmaßnahmen

Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen muss der Grünordnungsplan die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Festsetzungen nach § 9 BauGB ermitteln und Maßnahmen vorschlagen, um diese Auswirkungen zu vermeiden, zu mindern, auszugleichen oder zu ersetzen.

### Ziele und Maßnahmen des Grünordnungsplans

Im Grünordnungsplan ist für das Planungsgebiet 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.

### Gesetzliche Besonderheit

Nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist „ein Ausgleich [...] nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“ Dieselbe Aussage trifft § 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG: „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 §§ 18 bis 20 [Eingriffsregelung] nicht anzuwenden.“

Für die Planung in Süßen bedeutet diese Gesetzeslage folgendes:

Das westliche Planungsgebiet setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Hier ist der Eingriff bereits vor der Erstellung des Bebauungsplans erfolgt und somit entfällt die Pflicht zum Ausgleich. Das östliche Bebauungsgebiet setzt ein Mischgebiet fest. In diesem Bereich stand bis vor kurzem noch die Kammgarnspinnerei. Das Gebiet entsprach dem Charakter eines Gewerbegebiets. Dementsprechend stellt die Schaffung eines Mischgebiets an dieser Stelle eine Verbesserung der Gebietsqualität dar. Das Mischgebiet fügt sich in Eigenart der näheren Umgebung ein, in der sich sowohl Gewerbegebiete als auch Allgemeine Wohngebiete finden. Deshalb wäre bereits nach § 34 BauGB der Eingriff zulässig. Aus diesem Grund ist ein Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt und das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt, wie im Folgenden dargestellt wird.

Im Rahmen einer verantwortungsbewussten Planung und vor dem Hintergrund, dass der Grünordnungsplan nicht nur naturschutzfachliche sondern auch gestalterische Leistungen erbringt, kann jedoch auf die Benennung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt nicht verzichtet werden (auf diese ausführliche Darstellung im Grünordnungsplan „Kammgarnspinnerei III“, Dipl. Ing. Klaus Saur, März 06 wird verwiesen. An dieser Stelle folgt daher lediglich eine kurze Zusammenfassung.) Ein planexterner Ausgleich oder Ersatz muss hingegen nicht erbracht werden.

### **Ermittlung der Konfliktgröße**

Um die Auswirkungen des Konfliktes auf Grundlage des Bestandes und der durch die geplante Bebauung verursachten Eingriffe zu ermitteln, wurde im Zuge der Grünordnungsplanung die Größen Empfindlichkeit und Beeinträchtigung in einer Matrix für jedes Schutzgut miteinander verknüpft. Als Ergebnis zeigt sich das jeweilige Risiko für das einzelne Schutzgut.

Daraus ergibt sich nun folgende Einstufung:

Boden:	Risiko gering,	keine Erheblichkeit
Grundwasser:	Risiko mittel,	keine Erheblichkeit
Oberflächengewässer:	Nicht vorhanden,	keine Erheblichkeit
Arten / Biotope:	Risiko gering,	keine Erheblichkeit
Ortsbild/ Erholung:	Kein Eingriff,	keine Erheblichkeit
Klima:	Kein Eingriff,	keine Erheblichkeit

### **Bewertung der geplanten Nutzung**

Aufgrund zahlreicher Vorbelastungen des Planungsgebiets stellt das Vorhaben keinen erheblichen Eingriff dar. Die naturschutzfachlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen und die grünordnerischen Maßnahmen mit Festsetzungen gleichen die Eingriffe unterhalb der Erheblichkeitsschwelle vollkommen aus.

Die Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sind durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen. Planungsrechtliche Festsetzungen die als Planzeichen aufgeführt werden und der Strukturierung des Gebietes sowie dem Schutz und der Weiterentwicklung vorhandener Landschaftselemente dienen. Hierzu gehören Festsetzungen zur Bebauung im Sinne der Grünordnung sowie Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die die Ausgestaltung der bebaubaren Flächen betreffen.

## **9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **A1 Art der baulichen Nutzung**

#### **A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet**

Die Unzulässigkeit der aufgeführten Nutzungen ist in der städtebaulichen Zielsetzung, diese Nutzungen an anderer Stelle in der Stadt Süßen vorzusehen, begründet. Des Weiteren resultiert die Einschränkung aus Rücksichtnahme auf die bereits vorhandene Wohnbebauung.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben ist in der bereits vorhandenen Struktur und der ausreichenden Erschließungssituation an der Jahnstraße begründet.

#### **A1.2 MI – Mischgebiet**

Das Planungsgebiet soll vorwiegend einer gemischten Nutzung aus Wohnen und wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen vorbehalten werden. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten entsprechen nicht der gewünschten Gebietscharakteristik des Gebietes. Vergnügungsstätten sollen im Blick auf zu erwartende Konflikte mit dem Wohnen auch nicht ausnahmsweise zulässig sein.

Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 186/52,186/4 und Teilen des Grundstücks 187/1 ist vorgesehen eine Wohnpflegeanlage zu errichten, es sind jedoch auch alle weiteren Nutzungen des Mischgebiets entsprechend den textlichen Festsetzungen zulässig, da auch diese hier städtebaulich sinnvoll und möglich sind. Die Nutzung „Wohnpflegeanlage“ ist städtebaulich an dieser Stelle gut platziert und widerspricht im Zusammenhang mit der angrenzend vorhandenen Nutzung/Bebauung nicht der Grundcharakteristik einer "gemischten Baufläche". Durch diese Nutzung wird die soziale Mischung und die Einbeziehung der älteren Menschen in das örtliche Leben gewährleistet. In der Stadt besteht der Bedarf nach einer entsprechenden Einrichtung. An dem vorgesehenen Standort kann für die ortsansässigen Bewohner/innen eine Wohnpflegeanlage in gewohnter Umgebung und bestehendem sozialen Umfeld geschaffen werden.

### **A2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wurde aus der Untersuchung der angrenzenden vorhandenen Bebauung und der Eingliederung der Bebauung in das städtebauliche Erscheinungsbild abgeleitet. Die differenzierten Festsetzungen für das Mischgebiet werden bedingt durch den Wunsch für diesen Bereich eine zum einen möglichst flexible Gestaltung zu ermöglichen die Neubebauung aber auch in das städtebauliche Erscheinungsbild an dieser Stelle einzubinden und einen Übergang zwischen Wohnen und einer eventuell zukünftigen gewerblichen Nutzung auf den östlich angrenzenden Grundstücken zu schaffen.



### **A3 Bauweise**

Die Festsetzung der "abweichenden Bauweise" im Sinne der "offenen Bauweise" jedoch ohne Längenbeschränkung ermöglicht, dass die Baukörper verbunden werden können.

Die Festsetzung der Bauweise ist in der städtebaulichen Zielsetzung begründet, nur an der städtebaulich dafür geeigneten Stelle einen größeren Baukörper entstehen zu lassen und ansonsten zur Wahrung der Maßstäblichkeit keine zu großen durchgängigen Baukörper zuzulassen und eine kleinteilige Bebauung zu unterstützen.

Durch die gewählte Bauweise wird einerseits der Bestand harmonisch weiterentwickelt und andererseits einer Neuplanung Gestaltungsspielraum gegeben.

### **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht der städtebaulichen gewünschten Raumbildung entlang der Fils und der Jahnstraße.

### **A5 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Festsetzung dient der städtebaulichen Gestaltung und einem einheitlichen Ortsbild. Sie orientiert sich am Bestand entlang der Jahnstraße.

### **A6 Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen**

Die Festsetzung soll die Garagen- und Stellplatzversorgung auf den privaten Grundstücken regeln und dabei die städtebauliche- als auch die Erschließungssituation berücksichtigen.

### **A7 Nebenanlagen**

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche soll aus städtebaulichen Gründen nicht weiter überbaut werden.

### **A8 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind**

Die Festsetzung berücksichtigt den Gewässerrandstreifen.

### **A9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### **A9.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser / Dachdeckung**

Das Niederschlagswasser bleibt hierdurch dem lokalen Wasserkreislauf erhalten. Zudem wird eine Vermischung mit Abwasser vermieden und Kanalsystem sowie Kläranlage werden nicht belastet.

Die Beschränkung der Materialien soll einer Verunreinigung des Grundwassers entgegenwirken.

## **A9.2 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze**

Um die Versiegelung des Gesamtgebietes soweit wie möglich zu mindern, sind für diese Flächen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Der Grundwasserneubildung dient diese Festsetzung ebenso wie der städtebaulichen Gestaltung.

## **A9.3 Begrünung der Flachdächer**

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. Extensivbegrünungen mit Pflanzengesellschaften, 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 Ortsbild ein, vor allem da durch die Höhenunterschiede / Albrauf der Draufsicht auf die Dachlandschaft besonderer Bedeutung beigemessen werden sollte.

## **A9.4 Gewässerrandstreifen**

Die Festsetzung berücksichtigt den Gewässerrandstreifen und dient dem Hochwasserschutz.

## **A9.5 Insektenfreundliche Beleuchtung**

Aus Gründen des Insekten- und Fledermausschutzes wird diese Festsetzung getroffen. Die Störung und Beeinträchtigung für die Tierwelt wird somit gering gehalten.

# **A10**

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

### **A10.1 Pflanzbindung**

#### **pb 1 Filsböschung § 32 NatSchG „Galeriewald an der Fils“**

Gewässerrandstreifen dienen dem Schutz des Gewässers vor schädigenden Einflüssen. Die naturnahe Gestaltung entspricht den Forderungen des § 68b Wassergesetz. Naturnahe Gewässerrandstreifen sind vielfältige und wertvolle Lebensräume für Flora und Fauna.

Die Festsetzung dient der Sicherung und dem Erhalt der dort vorhandenen Biotope.

#### **pb 2 Pflanzbindung Einzelbäume**

Die Festsetzung wurde zur Gestaltung und zur ökologischen Aufwertung des Gebietes getroffen.

Bäume dienen der Gestaltung des Straßenraums und binden die Bebauung optisch in die Landschaft ein. Die Sonneneinstrahlung wird durch den Schattenschwurf des Blattwerks abgeschirmt und damit eine Aufheizung von Teilen der Straßen und Fassaden verhindert. Auch die Verdunstungskälte der Transpiration reduziert die Temperatur der unmittelbaren Umgebung, gleichzeitig wird die Luftfeuchtigkeit erhöht. Die Kronen belaubter Bäume binden Staub. Durch die Aufnahme von Wasser über das Wurzelwerk sowie an den Blättern anhaftender

Niederschlag wird der Wasserabfluss verringert bzw. verzögert und Hochwasserspitzen reduziert. Bäume dienen weiterhin als Lebensraum für zahlreiche Tierarten.

### **A10.2 Pflanzzwang**

#### **pzpb - Pflanzung von Einzelbäumen Hochstämme**

Siehe Begründung Pflanzbindung Einzelbäume

#### **pz 2 Pflanzung von Sträucher – Strassen- und Wegbegleitpflanzung**

Die Festsetzung dient der Eingrünung der möglichen zukünftigen Bebauung und städtebaulichen Gestaltung entlang des Fußweges.

#### **Stellplatzbegrünung**

Siehe Begründung Pflanzbindung Einzelbäume

## **A11 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

Die Festsetzung dient der Sicherung der Herstellung des im Plangebiet vorgesehenen Wegs.

## **A12 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen**

Die Festsetzung dient der Sicherung der Erschließung des Plangebietes.

# **10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften**

## **B1 Äußere Gestaltung der Gebäude**

### **B1.1 Dachgestaltung**

#### **Dachneigung/Dachform im WA-Gebiet**

Die Festsetzung dient der Gestaltung des Bebauungsplangebietes und entspricht der städtebaulichen Zielsetzung den Bestand zu sichern und der Neubebauung gestalterischen Spielraum zu geben.

#### **Dachaufbauten / -einschnitte im WA-Gebiet**

Die Beschränkung in Art und Größe der Dachaufbauten/Dacheinschnitte soll zu einem städtebaulich einheitlicheren Erscheinungsbild beitragen.

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

### **B1.2 Materialien**

Die Festsetzung soll zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung führen und sich in das städtebauliche Bild einfügen.

## **B2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen kommt eine besondere gestalterische Bedeutung zu, da diese das Erscheinungsbild nachhaltig prägen.

Die Lage des Plangebietes im Ortskern angrenzend an bestehende Wohnbebauung macht es erforderlich, besondere städtebauliche Vorkehrungen zu treffen.

## **B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen**

### **B3.1 Gestaltung der unbebauten Fläche**

Die Festsetzung soll zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung führen und sich in das städtebauliche Bild einfügen.

### **B3.1 Oberflächenbelag Wege, Zufahren und Stellplätze**

Um die Versiegelung des Gesamtgebietes soweit wie möglich zu mindern, sind für diese Flächen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Der Grundwasserneubildung dient diese Festsetzung ebenso wie der städtebaulichen Gestaltung.

## **B4 Außenantennen**

Die Festsetzung soll zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung führen.

## **B5 Niederspannungsfreileitungen**

Da es sich bei dem Plangebiet z. Teil um einen Bereich innerhalb eines festgesetzten Sanierungsgebietes handelt, ist diese Festsetzung aus gestalterischen Gründen getroffen.

## **B6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Damit soll der negativen Beeinflussung der Grundwasserneubildung sowie der Absenkung des Grundwasserspiegels entgegen gewirkt werden. Eine nachhaltige Entwicklung ist somit gewährleistet. Das Wasser wird auf diese Art und Weise dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt. Hochwasserspitzen in Kanalisation und Vorfluter werden gedämpft.



# 11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die zu überplanenden Grundstücke befinden sich z. T. in Privatbesitz z. T. im Besitz der Stadt.

Eine bodenordnerische Maßnahme ist für die Verlegung des Gehweges erforderlich.

  
Wolfgang Lützner  
Der Bürgermeister

Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Freier Architekt BDA und Stadtplaner  
Der Planverfasser