

**Stadt Süßen**

**Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften**

# **„FLURSTÜCK 3162 AN DER FABRIK- STRAßE“ Deutsche Reihenhaus AG**

**vom 05.10.2020**

**Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

# **BEGRÜNDUNG**

## **Inhaltsverzeichnis**

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



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

Schreiberstraße 27  
70199 Stuttgart

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

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

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Süßen verfügt über keine nennenswerten Neubauflächen in der zentralen Ortslage mehr, während gleichzeitig der Nutzungsdruck im Bereich Wohnen in den letzten Jahren erheblich zugenommen hat. Der Nutzungsdruck entsteht durch ortsansässige Bewohner, deren Kinder bzw. junge Familien in Süßen weiter gerne wohnhaft bleiben möchten und Wohnungssuchenden aus dem Landkreis Göppingen.

An der Fabrikstraße, angrenzend an ein bestehendes Wohngebiet, liegt das Flurstück 3162. Auf den Flurstücken befindet sich derzeit eine Grünfläche mit Baumpflanzungen. Auf dem westlichen Teil des Gebiets sind kleine Nebengebäude errichtet worden, im südlichen Teil verläuft ein Wirtschaftsweg. Die Stadt Süßen verfolgt das Ziel, ihr Innenentwicklungspotential verstärkt auszunutzen, um die Inanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsflächen zu minimieren. Durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren soll dieses Potential genutzt und eine nachhaltige Innenentwicklung für die Zukunft ermöglicht werden.

Für das Plangebiet, dem bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan zugeordnet ist, liegt eine konkrete Bebauungsanfrage für Reihenhäuser vor. Deshalb ist es notwendig einen Bebauungsplan aufzustellen. Durch ein städtebauliches Konzept wurde die weitere Entwicklung des Plangebietes untersucht, um für die zukünftigen Entwicklungen in diesem Bereich fundierte Aussagen treffen zu können.

Da die Stadt Süßen Vorhaben der Innenentwicklung fördern und gleichzeitig der starken Nachfrage nach Wohnbauflächen gerecht werden möchte, hat der Gemeinderat der Stadt Süßen am 17.02.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Flurstück 3162 an der Fabrikstraße“ aufzustellen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. **0,8 ha**.

Da es sich bei der Maßnahme um eine Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche handelt und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, ist vorgesehen, den Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

## 2 **Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage der Stadt Süßen, östlich der Innenstadt. Durch die Fabrikstraße und die daran anschließende Bundesstraße B466 - Donzdorfer Straße ist sowohl die örtliche, als auch überörtliche Anbindung gegeben. Die Umgebung ist im Osten und Süden von Wohnbebauung geprägt. Nördlich verläuft ein Radweg, an den sich ein gewerblich genutztes Gebäude anschließt. Das als Weberei gegründete Unternehmen in dem 1904 errichteten Fabrikgebäude hat sich nun auf die Veredelung von faser- und daunendichten Gewebe spezialisiert. Im südlichen Bereich dieses Betriebsgrundstücks ist zudem die Fa. Wagner & Wild Montagebau eingemietet, die im Stahlbau tätig ist.

Von den Flurstücken innerhalb des Plangebietes ist das Flurstück 3162 im westlichen Teil mit kleinen Nebengebäuden bebaut. Die restliche Fläche weist Grünbestände auf. Im Norden verläuft der bestehende Radweg.

Da es sich bei der Fläche um eine innerörtliche Potentialfläche handelt, soll nun eine Bebauung des Flurstückes 3621 ermöglicht werden. Da es sich bei der Maßnahme um eine Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche handelt und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, ist vorgesehen, den Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB). Der Bebauungsplan „Fabrikstraße“ hat eine Gesamtgröße von ca. 8.010 m<sup>2</sup> (überbaubare Grundstücksfläche = ca. 1.085m<sup>2</sup>) und liegt damit deutlich unter der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (20.000 m<sup>2</sup>) und somit unterhalb des Schwellenwertes, der eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich macht.

Des Weiteren ist bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Gemäß § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Dies ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da sich der Bebauungsplan auf normale Wohngebietsnutzung beschränkt und die jeweiligen Prüfwerte nicht überschritten werden.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor. Entsprechende Schutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung.

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

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet werden, auf:

- die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB und auf
- das Monitoring nach § 4c BauGB.

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

## **3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse**

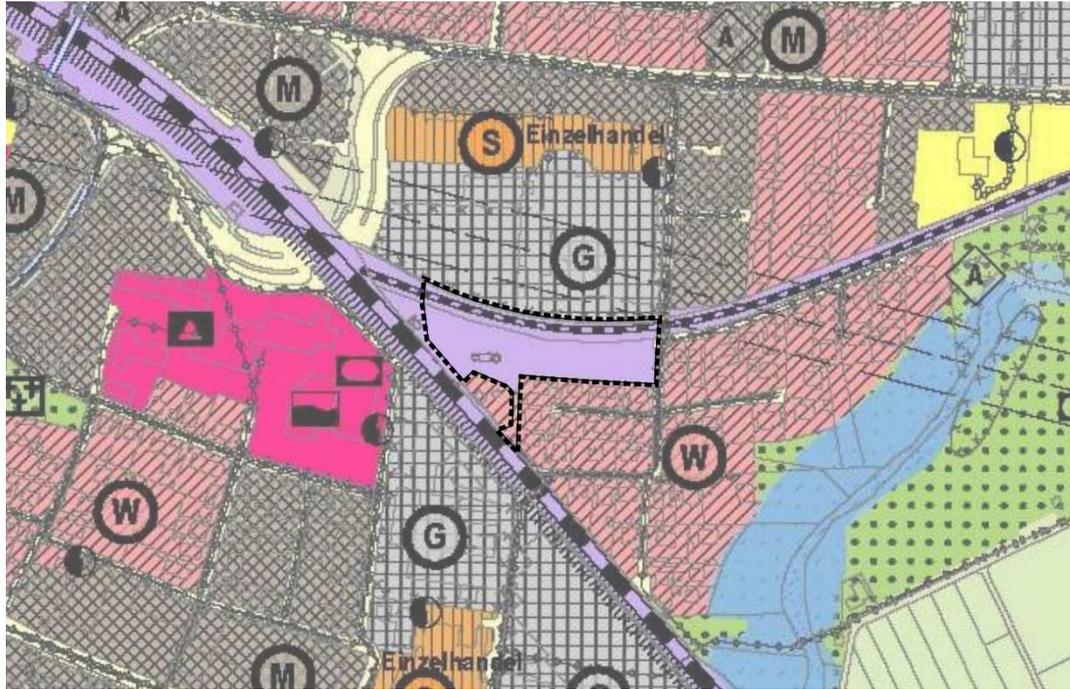
### **3.1 Flächennutzungsplan**

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen somit nicht den Ausweisungen im Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da im vorliegenden Fall durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan die Verträglichkeit des geplanten Wohngebietes mit den angrenzenden Nutzungen gewährleistet wird, ist die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht gefährdet. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung anzupassen.



**Abbildung 1:** Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Mittlere Fils – Lautertal“ (bestehend aus den Städten Donzdorf, Süßen, Lauterbach und der Gemeinde Gingen a.d.F.), in Kraft getreten am 29.05.2020

### 3.2 Bebauungspläne

Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind für das Gebiet derzeit nicht vorhanden.

## 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

### 4.1 Lage im Siedlungsraum

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

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

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

### 4.2 Naturräumliche Lagebedingungen

Naturräumlich liegt die Stadt Süssen in der Großlandschaft Schwäbisches Keuper-Lias-Land, im Naturraum Mittleres Albvorland (Naturraum-Nummer 101). Der Naturraum erstreckt sich zwischen dem Zoller (855 m) im Westen und dem Hohenstaufen (684 m) bei Göppingen im Osten. Im Norden wird das Gebiet durch die Täler von Neckar und Fils begrenzt und im Süden von der Albkante.

In seiner Gestalt wird das Mittlere Albvorland durch die Aufeinanderfolge von Braunjura- und Schwarzjuraschichten bestimmt und weist mit durchschnittlichen Höhen von 250 m bis 500 m ü. NN eine verhältnismäßig tiefe Lage auf. Das Landschaftsbild wird geprägt durch eine Folge von Liasschichten von 350 m bis 400 m ü. NN, die vielfach von fruchtbarem Lehm überdeckt sind.

### 4.3 Bestehende Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Stadt Süssen. Südwestlich verläuft die Bahntrasse und grenzt das Gebiet von dem südlich gelegenen Gewerbegebiet ab. Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Radweg, der auf einer ehemaligen Bahntrasse errichtet wurde. Das als Weberei gegründete Unternehmen in dem 1904 errichteten Fabrikgebäude hat sich nun auf die Veredelung von faser- und daunendichten Gewebe spezialisiert. Im südlichen Bereich dieses Betriebsgrundstücks ist zudem die Fa. Wagner & Wild Montagebau eingemietet, die im Stahlbau tätig ist.

Im Osten und Süden ist die Umgebung des Plangebiets von Wohnbebauung geprägt.

Das Plangebiet selbst ist eine Grünfläche mit Baumpflanzungen. Auf dem westlichen Teil des Gebiets sind kleine Nebengebäude errichtet worden, im südlichen Teil verläuft ein Wirtschaftsweg.

Einzelne Grundstücke befanden sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG und wurden zu Beginn des Verfahrens von der Deutschen Reihenhaus GmbH erwor-

ben und eine Freistellung der Flächen beantragt. Bis diese Freistellung erfolgt ist, werden die Flächen mit einer bedingten Festsetzung kenntlich gemacht.



Abbildung 2: Übersicht Luftbild

#### 4.4 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 3162, 3162/10 (Weg), 3162/11 (neu).

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 1/2 (Radweg), 3162/1 (BVK) und 3302.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

## 5 Städtebauliches Konzept

### 5.1 Städtebauliche Gesamtsituation

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage der Stadt Süßen, östlich der Innenstadt. Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt von überwiegend zweigeschossiger Wohnbebauung im Südosten und Gewerbe im Norden. In fußläufiger Entfernung befindet sich unter anderem ein Einkaufszentrum und ein Sportplatz. Das Gebiet wird durch die östlich gelegene Fabrikstraße erschlossen. Die Fläche des Plangebiets wird zurzeit nicht genutzt.

### 5.2 Bebauungs- und Gestaltungskonzept

Die Deutsche Reihenhaus AG (DRH), als deutschlandweit tätiger Bau- und Erschließungsträger, plant auf der Fläche einen Reihenhaus-Wohnpark zu entwickeln. Die Flächennutzung stellt eine sinnvolle Nutzung der Fläche dar und fügt sich gleichzeitig in die angrenzende Wohnbebauung ein.

Im Plangebiet sollen 14 zweigeschossige Reiheneigenheime in offener Bauweise errichtet werden. Die aus sieben Reiheneigenheimen bestehenden Hausgruppen sind mit den Gärten Richtung Süden gerichtet und durch die Erschließungsstraße und dem vorhandenen Radweg von der bestehenden gewerblichen Bebauung getrennt.



**Abbildung 3:** Städtebauliches Konzept, Deutsche Reihenhaus AG, Stand 16.01.2020

Das Bauvorhaben liegt mit einer Grundflächenzahl von 0,32 und einer Geschossflächenzahl von 0,52 unterhalb der zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine und Reine Wohngebiete in Bezugnahme auf § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die Reihenhäuser werden mit Satteldach, die Technikzentrale und die Garagen mit Flachdach ausgeführt. Eine Unterkellerung der Häuser erfolgt nicht; stattdessen ist für jedes Reiheneigenheim ein Vorgarten- und ein Terrassenschrank sowie eine Gartenbox vorgesehen.

Um ein harmonisches Gesamterscheinungsbild der Reihenhauanlage zu erzielen, werden Dachformen, -neigung und -farbe einheitlich ausgestaltet. Des Weiteren wird die Fassadenfarbgestaltung für den Wohnpark ganzheitlich konzipiert.

Die Festlegung der Fassadenfarbgebung erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt bzw. den städtischen Entscheidungsträgern.

Da ebenso die Freiraumgestaltung das Erscheinungsbild einer Wohnanlage entscheidend prägt, werden Vorgarten- und Terrassenschränke sowie Gartenboxen einheitlich durch die Deutsche Reihenhaus AG gestellt. Darüber hinaus werden Hecken zur Einfriedung von Grundstücken gepflanzt.

### 5.3 Nutzungskonzept

Die DRH vollzieht in ihren Wohnparks generell keine Realteilung, sondern eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEiG). Die künftigen Eigentümer aller Reihenhäuser bilden demnach eine Eigentümergemeinschaft auf einem gemeinsamen Grundstück.

Gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz werden von Beginn an Zuordnungen, Rechte und Pflichten eindeutig geregelt sowie Sondernutzungsrechte und Gemeinschaftseigentum definiert. Die geplanten gebietsinternen Zuwegungen zu den Reihenhäusern und der Abfallsammelplatz verbleiben im Besitz der Wohnungseigentümergemeinschaft. Dies hat den Vorteil, dass alle Eigentümer die Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum tragen, um das sich ein für die jeweilige Anlage eingesetzter Verwalter kümmert.

Darüber hinaus bleiben Pflege und Instandhaltung von den privaten Wegen, Pkw-Abstellflächen und gemeinschaftliche Grünflächen in Privatbesitz. In der Konsequenz entstehen der öffentlichen Hand weder Investitions- noch Folgekosten und auch die Verkehrssicherungspflicht bleibt bei der Eigentümergemeinschaft.

### 5.4 Freiraumkonzept

Die Freiräume erhalten eine zeitgemäße Gestaltung, die sich in das Gesamtumfeld einfügen. Ein wichtiger Ansatz für die Konzeption der Außenanlagen ist eine zukunftsorientierte, nachhaltig angelegte Freiraumplanung. Dies wird beispielsweise durch eine klare Linienführung der Wege und Grundstücke erreicht. Um zu gewährleisten, dass das Freiraumkonzept auch nachhaltig bestehen bleibt, sind neben klaren Strukturen auch pflegeleichte Pflanzen mit einer prägenden Wuchsform vorgesehen. Die verwendeten Materialien zeichnen sich durch ihre Beständigkeit und Natürlichkeit aus.

## 6 Erschließung / Technische Infrastruktur

### 6.1 Verkehr

Fließender Verkehr: Das Plangebiet wird über die öffentliche Fabrikstraße erschlossen, welche in der Bundesstraße „Donzdorfer Straße“ mündet. Ein Stich, in Form einer privaten Erschließungsstraße, führt auf das Grundstück. Sie hat eine Breite von 4,75 m. Die Erschließungsstraße mündet in einem Garagen- und Stellplatzhof, dessen Straßenbreiten zwischen 6 m und 6,40 m im Bereich der Garagen liegen. Die Straßenführung bietet durch eine Umfahrung einen erhöhten Fahrkomfort.

Ruhender Verkehr: Innerhalb des Wohnbaugebiets werden für jedes Reihenhaus eine Garage und ein Stellplatz errichtet. Somit entstehen insgesamt 14 Garagen und 14 Stellplätze innerhalb des Plangebiets.

## 6.2 Versorgungs- bzw. Energiekonzept

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehenden Leitungen der Fabrikstraße.

Die Wärme-, Strom- und Wasserversorgung innerhalb des Wohnparks erfolgt über eine Technikzentrale. Die Verteilung innerhalb der Wohnanlage wird durch ein eigenes konzipiertes Nahwärme-, Strom- und Kaltwasserverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet.

Aufgrund des hohen Wirkungsgrades der Brennwertechnik durch eine konstante Energieerzeugung ist dies ökologisch und ökonomisch vorteilhafter als die Einzelversorgung jedes Hauses. Die Häuser erfüllen den ‚Effizienzhaus **KfW 55/EnEV 2013** – Standard‘ der Energieeinsparverordnung und sind dadurch förderfähig.

## 6.3 Entwässerung

In der Fabrikstraße verläuft eine Mischkanalisation, in die das anfallende Schmutzwasser sowie der Überlauf der Regenwasserzisternen eingeleitet werden soll. Die grundstücksinterne Entwässerung soll im Trennsystem nach DIN 1986-100 umgesetzt werden. Demnach wird es auf dem privaten Grundstück Schmutzwasserkanäle zur Ableitung der in den Reihenhäusern anfallenden Abwassermengen sowie Regenwasserkanäle zur Ableitung der auf den Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassermengen geben. Die Schmutz- und Regenwasserkanäle werden an der Grundstücksgrenze in bzw. an einem Übergabeschacht zusammengeführt und die Abwassermengen als Mischwasser in den öffentlichen Kanal der Fabrikstraße eingeleitet.

Nach Abstimmung mit der zuständigen Behörde und in Abhängigkeit des zur Verfügung gestellten AKP, können die anfallenden Schmutz- und ein Teil (Überlauf der Zisternen) der Regenwassermengen in den öffentlichen Kanal in der Fabrikstraße eingeleitet werden - das zu bebauende Grundstück wurde bei der Dimensionierung des Hauptkanals berücksichtigt, sodass die an der Grundstücksgrenze verlegte Anschlussleitung verwendet werden kann.

Während das auf den Dachflächen der Reihenhäuser anfallende Niederschlagswasser in zwei Zisternen (Dimensionierungsansatz Zisternenvolumen: 2 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche) und nur deren Überlauf in den öffentlichen Kanal eingeleitet wird, wird das auf den Dachflächen der Garagen sowie der Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser in der im westlichen, unbebaubaren Grundstücksabschnitt angeordneten Mulde zur Versickerung gebracht. Diese Mulde weist gem. Dimensionierung nach DWA-A 138 sowie Abstimmung mit dem Artenschutzgutachter eine Fläche von ca. 200 m<sup>2</sup> auf. Die Beschickung der Mulde erfolgt über Grundleitungen und einem offenen Auslauf, da diese deutlich tiefer als die sonstige Grundstücksfläche positioniert ist.

Die beiden Zisternen sind aktuell in je einem Garten der Wohneinheiten angeordnet, die Entnahme des Regenwassers für Bewässerungszwecke erfolgt über zwei auf den Mistwegen angeordnete Zapfsäulen.

Zur Berücksichtigung des umwelttechnischen Aspektes sowie zur Reduzierung der einzuleitenden Regenwassermenge, sollen die Garagendächer extensiv begrünt werden. Weiterhin sollen die Stellplätze sowie die Verkehrsflächen in wasserdurchlässiger Bauweise realisiert werden, was ebenfalls zur Reduzierung der einzuleitenden Regenwassermenge beiträgt.

## 6.4 Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung ist im Plangebiet ein gemeinschaftlicher Sammelplatz vorgesehen, der sich direkt an der Fabrikstraße befindet. Müllfahrzeuge fahren nicht in das Gebiet hinein. Die Abfallplätze sollen eingefriedet und begrünt werden, damit diese insbesondere von der Straße ausgehend nicht direkt einsehbar sind. Im Allgemeinen wird durch die Anlage eines gemeinschaftlich genutzten Abfallsammelplatzes die Anordnung einer Vielzahl von freistehenden Einzeltonnen vermieden, was sich positiv auf das Erscheinungsbild der Reihenhaussiedlung auswirkt.

## 6.5 Richtfunktrassen

Über das Plangebiet verlaufen die Richtfunkverbindung 50955057 und 509558836 509554035 (vertikaler Korridor zwischen 17m und 47m über Grund).

Die Mobilfunktrassen sind aufgrund ihrer Höhenlage für die Bebauung nicht von Belang. Bei der Aufstellung von Kränen muss die höhenmäßigen Beschränkungen durch die Mobilfunktrassen berücksichtigt werden.

Erst bei der detaillierten Hochbauplanung kann eine Beeinträchtigung der Trassen definitiv festgestellt werden. Die Betreiber sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

# 7 Artenschutzgutachten

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wird eine tierökologische Untersuchung durchgeführt, mit dem Ziel, Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplans auf die lokale artenschutzrechtlich relevante Fauna (Schwerpunkt: Vögel, Fledermäuse) abzuschätzen.

Vom Fachbüro für ökologische Planungen Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Heiningen wurde im Dezember 2019 eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Habitatpotenzialanalyse) nach § 44 und 45 BNatSchG zum Bebauungsplan „Flurstück 3162 an der Fabrikstraße“ Deutsche Reihenhaus AG durchgeführt. Diese ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

### Zusammenfassend wird festgestellt:

In Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Flurstück 3162 an der Fabrikstraße“ in Süßen erfolgt im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung eine vertiefte Untersuchung der im Zuge der Relevanzprüfung als prüfrelevant identifizierten Arten **Zauneidechse *Lacerta agilis*, Schlingnatter *Coronella austriaca* und Goldammer *Emberiza citrinella*.**

Für weitere streng geschützte Arten bzw. Artengruppen ergaben sich im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen keine Anhaltspunkte auf eine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Die vertieft zu betrachtenden Arten konnten im Rahmen der Untersuchung aktuell nicht bestätigt werden. Für die genannten Arten ist nach derzeitigem Kenntnisstand eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch das Bauvorhaben nicht erkennbar.

Das Plangebiet besitzt nach vorliegenden Daten keine Bedeutung als Brutgebiet für die Goldammer oder sonstige planungsrelevante Brutvogelarten.

Die Zauneidechse als auch die Schlingnatter konnten im Untersuchungsbereich im Zuge der methodischen Erfassung nicht nachgewiesen werden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der beiden Reptilienarten durch das Vorhaben ist demnach nicht zu erwarten.

Im erweiterten Wirkungsraum des Vorhabens bestehen jedoch Vorkommen der Zauneidechse und Schlingnatter. Um eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen der beiden Reptilienarten auszuschließen, wird die Anwendung von Vermeidungsmaßnahmen zum temporären Schutz während der Baumaßnahme sowie zur dauerhaften Sicherung der betreffenden Habitatflächen erforderlich.

Die dargestellten Maßnahmen sind in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass bei keiner der hier betrachteten Arten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG erfüllt werden.

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

*[siehe Anlage zum Bebauungsplan: Fachbeitrag Artenschutz mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung von Arten des Anhangs IV der FFH-RL nach § 44 und § 45 BNatSchG, Fachbüro für ökologische Planungen Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lisak, Heiningen wurde im Januar 2020]*

## 8 Schalltechnisches Gutachten

Im Rahmen der Planungen zum Bebauungsplan wurde von der Firma ACCON GmbH, Augsburg Schalltechnische Untersuchungen zum angrenzenden Gewerbe sowie zum Schienenverkehr vorgenommen.

Die schalltechnischen Untersuchungen sind Anlage zum Bebauungsplan, nachfolgend ist die Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen zum Lärmschutz als Auszug dargestellt:

### **Gewerbelärm - Zusammenfassung**

Die Deutsche Reihenhaus AG plant die Errichtung von 14 Reihenhäusern an der Fabrikstraße in Süßen.

Nördlich des Grundstücks befindet sich die Weidmann GmbH, die Textilien veredelt. Dabei treten unter anderem Geräusche bei der An- und Auslieferung von Waren per Lkw auf und in der Färberei werden Maschinen rund um die Uhr betrieben. Die auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbeeräusche wurden vom Ingenieurbüro ACCON GmbH berechnet und im Bericht dargestellt (siehe Anlage zum Bebauungsplan).

Es wurde gezeigt, dass es an den Südfassaden des Bauvorhabens zu keinen Konflikten aus Sicht des Immissionsschutzes kommt. Die Immissionsrichtwerte werden tags und nachts eingehalten. Auch durch kurzzeitige Geräuschspitzen werden die zulässigen Werte nicht überschritten.

An den Nordfassaden und an den Giebelfassaden kann es jedoch zu Überschreitungen von Immissionsrichtwerten kommen. Durch eine Grundrissorientierung nach Süden können mögliche Konflikte vermieden werden. Zu diesem Zweck sind öffnenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (\*) nur an der Südfassade zugelassen. Nicht-öffnenbare Fenster sind davon nicht betroffen und können (z. B. zur Belichtung) auch an den Nord- und Giebelfassaden eingebaut werden.

(\*) *Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnküchen und Büros, nicht jedoch Küchen, Bäder, Hauswirtschaftsräume u. ä.*

*[siehe Anlage zum Bebauungsplan: Untersuchung der Lärmeinwirkungen der Weidmann GmbH, Bebauungsplan "Flurstück 3162 an der Fabrikstraße" der Stadt Süßen, ACCON GmbH, Augsburg vom 31.01.2020]*

### **Schienenverkehrslärm - Zusammenfassung**

Das Grundstück liegt unmittelbar angrenzend zur Bahnstecke Stuttgart – Ulm, auf der tags 171 Züge (davon 32 Güterzüge) und nachts 50 Züge (davon 26 Güterzüge) verkehren. Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche wurden vom Ingenieurbüro ACCON GmbH berechnet und im Bericht dargestellt (siehe Anlage zum Bebauungsplan).

Es wurde gezeigt, dass die Lärmbelastung vor allem nachts extrem hoch ist. Der Orientierungswert der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für WA wird nachts um bis zu 21 dB(A) überschritten. Eine Orientierung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nach Norden ist nicht zielführend, da der Orientierungswert auch dort bis zu 17 dB(A) überschritten wird und außerdem von Norden die Geräusche der angrenzenden Gewerbebetriebe einwirken. Daher werden schutzbedürftige Aufenthaltsräume passiv geschützt (Schallschutzfenster). Der Schallschutz gegen Außenlärm ist nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu dimensionieren. Schlafräume und Räume mit sauerstoff-verbrauchender Energiequelle (z. B. Kaminöfen) sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen versehen, so dass in diesen Räumen bei geschlossenen Fenstern gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können.

In den Außenwohnbereichen (Terrassen) an der Südseite von Hausgruppe 120\_b wird der Orientierungswert unterschritten. Durch die Lärmschutzwände im Westen und Süden der Hausgruppe 120\_a wird erreicht, dass der Orientierungswert auch dort großteils eingehalten und nur vereinzelt und um höchstens 1 dB(A) überschritten wird. Eine weitere Erhöhung der Wände scheidet aus städtebaulichen Gründen aus. Die vereinzelt und geringfügige Überschreitung wird dafür hingenommen.

*[siehe Anlage zum Bebauungsplan:*

*• Untersuchung der Lärmeinwirkungen des Schienenverkehrs, Bebauungsplan "Flurstück 3162 an der Fabrikstraße" der Stadt Süßen, ACCON GmbH, Augsburg vom 31.01.2020 sowie*

*• Schallschutz, Textvorschläge für den Bebauungsplan, Bebauungsplan "Flurstück 3162 an der Fabrikstraße" der Stadt Süßen, ACCON GmbH, Augsburg vom 31.01.2020]*

### **Folgende Festsetzungen werden in den vorliegenden Schalltechnischen Untersuchungen vorgeschlagen:**

[1] An der in der Planzeichnung gekennzeichneten Stelle ist eine Lärmschutzwand zu errichten.

- [2] Die Höhe der westlichen Lärmschutzwand muss 4,05 m und die der südlichen Wand 3,00 m über EG FFB des angrenzenden Gebäudes betragen.
- [3] Öffensbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen sind ausschließlich auf der Südseite der Gebäude zulässig.
- [4] In Schlafräumen und in Räumen mit sauerstoff-verbrauchender Energiequelle sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

*[siehe Anlage zum Bebauungsplan: Schallschutz, Textvorschläge für den Bebauungsplan, Bebauungsplan "Flurstück 3162 an der Fabrikstraße" der Stadt Süssen, ACCON GmbH, Augsburg vom 31.01.2020]*

## 9 Umweltbelange

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

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

### Schutzgut Mensch

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

Eine Nachverdichtung der teilweise bisher stark eingegrünt Fläche kann von Nachbarn und Anwohnern ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Verlust von Grün, Beeinträchtigungen der Aussicht, Heranrücken von Bebauung) empfunden werden. Jedoch ist diese unweigerliche Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme zumutbar.

Der nördlich gelegene Gewerbebetrieb wird durch die neue Wohnnutzung nicht zusätzlich eingeschränkt oder beeinträchtigt, da in unmittelbarer Nachbarschaft bereits Wohnbebauung besteht.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nach einer erfolgten Plandurchführung ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die Belüftung und Belichtung der angrenzenden Grundstücke bleibt gewährleistet.

Das Wohnraumangebot in Süßen wird durch die Planung ergänzt und trägt so zu einer besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur bei. Ebenfalls sind günstige Auswirkungen auf die Sozialstruktur durch den Zuzug jüngerer Bewohner denkbar.

Aufgrund der geplanten Nutzung ist gegenüber dem Bestand ein geringfügig verstärktes Verkehrsaufkommen auf der Fabrikstraße zu erwarten.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist bisher nur durch einige kleine Nebengebäude bebaut. Mit der Umsetzung des Bauvorhabens ist absehbar, dass die vorhandenen Gehölze teils nicht erhalten werden können. Dies hat zur Folge, dass sich dadurch, wenn auch lokal, Auswirkungen auf das Stadtbild sowie die ökologische Funktion, obwohl die Planung durch Bäume und Sträucher eine intensive Eingrünung der Bebauung vorsieht.

Im Bebauungsplan soll festgesetzt werden, dass die Garagendächer zu begrünen sind. Zudem sind weitere Pflanzzwänge vorgesehen. Die Begrünungen dienen hierbei als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten.

### Schutzgut Fläche und Boden

Die Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Der Flächenbedarf wird somit eingeschränkt und dem

Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die Versiegelung im Plangebiet selbst wird durch die Realisierung der Planung, gegenüber dem Bestand erhöht. Im Bebauungsplan wird daher unter den textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass der Oberflächenbelag der Stellplätze wasserdurchlässig zu erfolgen hat und die Dächer der Garagen und Technikzentralen zu begrünen sind.

### **Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet sind keine Oberflächenwasser vorhanden. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im modifiziertem Mischsystem. Ein Anschluss an bestehende Leitungen ist gewährleistet. Die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Gestaltung des Oberflächenbelags und der Begrünung der Garagen- und Technikzentralendächer kommen dem atmosphärischen Wasserkreislauf, bzw. der Grundwasserneubildung entgegen.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Durch die Eröffnung der Möglichkeit innerhalb der Ortslage Süßens zu bauen, ist nicht von negativen Auswirkungen auf Klima und Luft auszugehen. Lediglich geringfügige Veränderungen des lokalen Klimas sind zu erwarten. Die Auswirkungen auf Luft und Klima können durch die geplante Begrünung der Garagendächer und durch die Festsetzung die Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden minimiert werden. Die Wärmespeicherung durch die Dachbegrünung verzögert Temperaturschwankungen. Ein schnelles Aufheizen am Tag wird verhindert und die nächtliche Wärmeabstrahlung verringert.

### **Schutzgut Landschaft**

Die Errichtung einer neuen baulichen Nutzung auf der bisher untergenutzten Fläche wird das Ortsbild lokal verändern. Dieser Effekt hat in erster Linie Auswirkungen auf unmittelbare Angrenzer des Plangebietes.

Insgesamt wird die lokale Veränderung des Stadtbildes in Anbetracht der starken Durchgrünung des Wohngebietes, der heterogenen Bebauung und der Anpassung in den Bestand nur wenig ins Gewicht fallen.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter sowie erhaltenswerte Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Daher kann eine Betroffenheit nicht festgestellt werden. Die Nutzbarkeit der benachbarten Grundstücke wird nicht beeinträchtigt. Wertmindernde Auswirkungen der Neubebauung auf den Bestand werden nicht gesehen.

### **Schutzgut Wechselwirkungen**

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

Durch das Vorhaben wird Boden in Anspruch genommen. Er kann dann nicht mehr als Standort für die natürliche Vegetation dienen und verliert einen Teil seiner Lebensraumfunktionen. Auch die Funktionen im Landschaftswasserhaushalt gehen verloren.

Die Bebauung zerstört den Lebensraum für Tiere und Pflanzen, außerdem ist damit ein Eingriff in das Landschaftsbild verbunden. Der Verlust von Grünland bedeutet den Verlust klimaaktiver Freiflächen.

Die Einschränkung der klimarelevanten Funktionen und der Eingriff in das Landschaftsbild wirken sich negativ auf das Wohlbefinden des Menschen aus.

Es ist festzustellen, dass im Planungsgebiet bestehende Wechselwirkungen verschiedener Schutzgüter vorliegen und vom Vorhaben beeinflusst werden. Die dargestellten Aspekte wurden bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt.

### **Schutzgebiete**

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

### **Ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan sind:**

- Die Verpflichtung, bestimmte bestehende Einzelbäume zu erhalten und neue zu pflanzen,
- 40% der privaten Grundstücksflächen zu begrünen,
- Die Dachflächen zu Begrünen,
- insektenfreundliche Außenbeleuchtung anzubringen,
- die Rodung von Gehölzstrukturen nur in der gesetzlich dafür zulässigen Zeit zuzulassen.

Die ökologischen Festsetzungen kommen den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima zu Gute.

**Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation, bzw. der realen Flächennutzung sowie der geringen Flächengröße für keines der Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen erwartet werden. Die Auswirkungen bleiben lokal beschränkt.**

## **10 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**

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

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

Das Baugebiet soll dem Bedarf an Wohnraum zur Verfügung stehen und dient somit als Erweiterung der Wohnnutzung.

Aus Rücksicht auf die Wohnnutzung und wegen des erhöhten Flächenbedarfs sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Zudem entsprechen sie nicht der gewünschten Gebietscharakteristik.

Die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sollen nicht in diesem Gebiet realisiert werden können, da sie nicht der gewünschten Gebietscharakteristik des dort geplanten Wohngebietes entsprechen und aus Rücksicht auf die angrenzende bestehende Wohnnutzung. Aufgrund dessen werden sie im Textteil des Bebauungsplans als unzulässig aufgeführt.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen sind ausreichend Möglichkeiten im Ortskern vorhanden, die zu der entsprechenden Nutzung und Funktionalität passen.

## **A2 Maß der baulichen Nutzung**

### **A2.1 Grundflächenzahl**

Um die im Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl einhalten zu können, wurde in den Bebauungsplan diese Festsetzung aufgenommen. Bei einer solchen Planung, bei der durch verschiedene Nutzungen aus Andienung, Parkierung und überbauter Fläche eine intensivere Flächenausnutzung unabdingbar ist, ist das Überschreiten der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO (0,8) nach § 19 Abs. 4 BauNVO städtebaulich vertretbar. Von negativen Umweltauswirkungen ist nicht auszugehen, da die Fläche, die versiegelt wird, auf ein Minimum begrenzt wird. Durch die spätere Grundrissgestaltung kann sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Auch würde das Einhalten der Grenzen nach BauNVO zu einer wesentlichen Erschwerung einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung und Realisierung des Konzeptes führen.

### **A2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Für das Plangebiet wurde, wie in der Begründung eingangs dargelegt, ein städtebauliches Konzept entwickelt. Die Überlegungen bezüglich der Höhenentwicklung werden in den Bebauungsplan übernommen. Die Konzeption sieht im Plangebiet eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen vor. Durch die getroffene Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse, in Verbindung mit der festgesetzten maximalen First- und Traufhöhe, kann optisch ein Staffelgeschoss in Erscheinung treten, das jedoch nicht als Vollgeschoss zählt. Ebenfalls dient die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse der Gewährleistung einer Nutzungsdichte und der optimalen Einfügung in die umgebende Bebauung, die ebenfalls von zweigeschossigen Wohngebäuden geprägt ist.

### **A2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

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

Durch die Festsetzung der Bezugshöhe wird gewährleistet, dass keine zu großen Erdbewegungen notwendig werden, trotzdem aber eine flexible Bebauung der Grundstücke möglich ist.

## **A3 Bauweise**

Als Bauweise wurde im Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Im Plangebiet ist städtebaulich nicht erwünscht, eine abweichende Bauweise, in Form einer zusammenhängenden durchgehenden 50 m langen Bebauung vorzusehen. Daher ist auch keine abweichende Bauweise, sondern eine offene Bauweise festgesetzt. Die Konzeption der Deutschen Reihenhaus AG sieht Hausgruppen mit maximal sieben einzelnen Reihenhäusern (in diesem Fall Wohnungseigentum), die anei-

nergengrenzen, vor. Eine Gebäudelänge von 50 m kommt dadurch nicht zustande.

## **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend groß festgesetzt, um die geplante Konzeption realisieren zu können. Der nicht überbaubare Teil liegt im Süden der überbaubaren Grundstücksfläche.

## **A5 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes.

## **A6 Offene Stellplätze, Garagen, Müllbehälteraufstellflächen und Technikzentralen**

Um das äußere Erscheinungsbild des Gebiets nicht zu beeinträchtigen, sind die Garagen und offenen Stellplätze nur im rückwärtigen Bereich des Grundstücks zulässig.

Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung im Plangebiet in ausreichender Form gewährleisten.

Es ist vorgesehen im Plangebiet eine Technikzentrale und eine überdachte Müllbehälteraufstellfläche an der Fabrikstraße zu errichten, entsprechende Flächen hierfür sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Die Möglichkeit, Technikzentralen auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten, berücksichtigt die sich ändernden technischen Anforderungen.

## **A7 Nebenanlagen**

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

## **A8 Öffentliche Grünfläche**

Die Festsetzung dient der Sicherung des bestehenden Radweges.

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

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

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

Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den privaten Flächen zu sammeln und in den Kanal abzuleiten. Der öffentliche Kanal ist ausreichend dimensioniert, um den Überlauf der Zisternen aufnehmen zu können.

#### **Dachdeckung**

Sofern bei den genannten Dachdeckungen durch Beschichtung oder andere Behandlung eine Auswaschung von Schadstoffen nicht verhindert werden kann sind diese ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen.

### **A9.2 Oberflächenbelag Stellplätze**

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ebenfalls ökologische Gründe. So kann ein Teil des Regenwassers hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

### **A9.3 Dachbegrünung von Garagen, Technikzentralen und Müllbehältersammelplätzen**

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

### **A9.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben, bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

## A9.5 Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

### FNL 1 / Maßnahme M1 - Sicherung verbleibender Habitatflächen

Die Festsetzung wurde getroffen, um Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen.

### FNL 2 - Maßnahme M2 – Sicherung von Habitatflächen und des Habitatverbundes zwischen Baugrundstück und Radweg

Die herzustellende Böschung bzw. der Geländestreifen zur Sicherstellung des Habitatverbundes für Reptilienarten ist wie im nachfolgenden Schematischen Schnitt auszuführen:

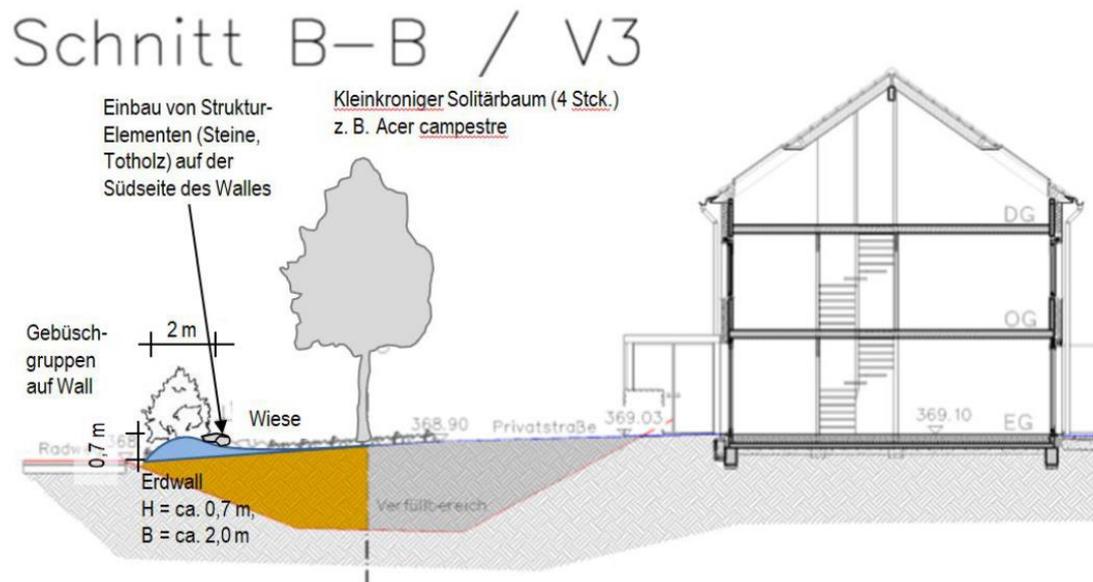


Abbildung: Schematischer Schnitt der Vermeidungsmaßnahme M2 mit Darstellung der Bepflanzung.

### Maßnahme M3 – Ausgestaltung und Begrünung der Maßnahmenfläche M2

Die Begrünung der Fläche FNL 2 (Maßnahmenfläche M2) ist wie in der nachfolgenden Schematischen Darstellung auszuführen. So kann gewährleistet werden, dass die Fläche die Funktion als Wanderkorridor für Reptilien wieder umfangreich erfüllen kann.

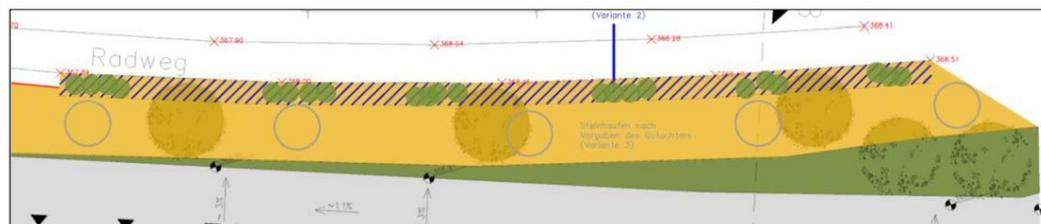


Abbildung: Schematische Darstellung der Gehölzpflanzung im verfüllten Bereich der Maßnahmenfläche M2.

**Maßnahme M4 – Pflege der Maßnahmenfläche M3**

Die Festsetzung wurde getroffen, um ein erhöhtes Verletzungs- oder Tötungsrisiko bei Reptilien, die sich in der Maßnahmenfläche M2 aufhalten, auszuschließen. Die Maßnahmenfläche darf keiner intensiven Rasenpflege oder Mulchmähd o. ä. unterzogen werden.

**FNL 3 / Maßnahme M5 – Sicherung von Habitatflächen auf Flst. 3162**

Die Festsetzung wurde getroffen, um den Habitatverbund für die lokalen Populationen der genannten Reptilienarten zu gewährleisten.

**FNL 4 - Maßnahme M6 – Positionierung und Ausgestaltung der Versickerungsmulde**

Die Festsetzung wurde getroffen, um eine ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes umsetzen und gleichzeitig den Habitatverbund für die lokalen Populationen der genannten Reptilienarten gewährleisten zu können.

**Maßnahme M7 - Bauzeiten-Regelung (Rodungszeiten)**

Die Festsetzung wurde getroffen, um Direktverluste und/oder erhebliche Störungen bei Brutvögeln einschließlich deren Entwicklungsformen (Nester, Gelege) sowie eine Zerstörung ihrer Fortpflanzungsstätten grundsätzlich zu vermeiden.

*[Siehe hierzu im Einzelnen: Fachbeitrag Artenschutz mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung von Arten des Anhangs IV der FFH-RL nach § 44 und § 45 BNatSchG, Fachbüro für ökologische Planungen Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Heiningen, Januar 2020]*

**A10 Mit Geh-, und Fahrrecht zu belastende Flächen**

Die eingetragene Fläche für Fahrrecht sichert die Erschließung der angrenzenden Grundstücke.

Im Grundbuch ist folgende Grunddienstbarkeit für das Flst. 3162/2 eingetragen:

*Der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstücks darf eine Grundstücksteilfläche des belasteten Grundstücks zum Gehen und Fahren mitbenutzen. Der Zugang darf nicht verstellt, bebaut oder anderweitig beeinträchtigt werden. [Bezug: Bewilligung vom 24.4.1998. Eingetragen am 28. April 1998 in Heft 971 Abt. II Nr. 59 lit. c).]*

**A11 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Um dem Klimawandel zu begegnen und die Energiewende zu fördern sollen im Sinne einer ökologischeren Stadtentwicklung die Dachflächen der Gebäude im Plangebiet mit einer Anlage zur solaren Energiegewinnung ausgestattet werden. Dabei ist eine Mindestfläche von 25% der gesamten Dachfläche eines Gebäudes

mit einer entsprechenden Anlage zu belegen, unabhängig von der Ausrichtung der Dachfläche.

## **A12 Die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

Die Gemeinde ist gem. § 1 Abs. 5 BauGB ausdrücklich verpflichtet, im Rahmen der von ihr planungshoheitlich zu vertretenden Aufgaben und Grundsätzen der Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Dabei wird in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB an erster Stelle die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gefordert.

Zur Überprüfung der städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten des Plangebietes wurden in einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt, wie sich die Lärmsituation innerhalb des Plangebietes, bzw. den darin vorgesehenen Nutzungen (Allgemeines Wohngebiet) darstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind generell den passiven Schallschutzmaßnahmen vorzuziehen. Aus diesem Grund ist eine Lärmschutzwand vorgesehen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erhalten.

Zusätzlich sind passive Schallschutzmaßnahmen zwingend erforderlich und daher planungsrechtlich festgesetzt.

Unter passivem Schallschutz werden Maßnahmen zur Verbesserung der Luftschalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden verstanden. Hierzu zählen insbesondere Schallschutzfenster und deren Zusatzeinrichtungen wie z. B. Fremdbelüftungen. Der Weiteren gehören hierzu baulicher Schallschutz durch Außenbauteile (wie bspw. verschließbare Loggien, Schiebeläden, Festverglasungen oder partielle Vorhangfassaden, die den Immissionsort (vor dem offenbaren Fenster) abschirmen oder nicht offenbare Fenster.

Es ist anzumerken, dass passive Lärmschutzmaßnahmen nur für schutzbedürftige Räume auszuweisen bzw. einzubauen sind. Schutzbedürftige Räume wie Schlafräume, Wohnräume, Büroräume oder Sozialräume können bei der Grundrissgestaltung auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude angeordnet werden, wodurch sich die Anforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend des dort festgesetzten Lärmpegelbereiches reduzieren. Ansonsten müssen diese Räume über eine Lüftungsmöglichkeit (z.B. Falzlüfter oder Außenluftdurchlässe) verfügen, die gewährleistet, dass die Fenster geschlossen bleiben können und somit nicht für die Lüftung selbst herangezogen werden müssen.

Im Übrigen ist der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 grundsätzlich erst im bauaufsichtlichen Verfahren zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der zur Genehmigung gültigen Fassung.

Gem. der technischen Baubestimmungen (VwV TB) Baden Württemberg vom Dez. 2017 sind die Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau- nicht mehr im Bebauungsplan festzusetzen. Ein Hinweis da-

rauf, dass diese im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens zu beachten sind wurde anstelle aufgenommen.

Auf die folgenden Anlagen zum Bebauungsplan wird verwiesen:

- *Untersuchung der Lärmeinwirkungen des Schienenverkehrs, Bebauungsplan "Flurstück 3162 an der Fabrikstraße" der Stadt Süßen, ACCON GmbH, Augsburg vom 31.01.2020 sowie*
- *Untersuchung der Lärmeinwirkungen der Weidmann GmbH, Bebauungsplan "Flurstück 3162 an der Fabrikstraße" der Stadt Süßen, ACCON GmbH, Augsburg vom 31.01.2020*

## **A13 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **A13.1 Pflanzbindung**

#### **pb 1 Pflanzbindung – Einzelbäume**

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden. Die Möglichkeit, bei Neupflanzungen die Pflanzstandorte abgängiger Bäume zu verschieben, trägt dem Bau der geplanten Versickerungsmulde Rechnung.

### **A13.2 Pflanzzwang**

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

#### **Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume**

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

Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

#### **Pflanzzwang 2 (pz 2) – Gärtnerische Gestaltung**

Die festgesetzten Bereiche sind zu 80 % als Rasen- oder Staudenflächen und zu 20 % als Gehölzflächen anzulegen. Eine Unterbrechung der pz 2-Flächen für Zufahrten ist nicht zulässig.

#### **Pflanzzwang 3 (pz 3) – Extensive Dachbegrünung**

Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und geben das Überfluswasser erst zeitverzögert in das Gewässer ab. Die Wärmespeiche-

Die Begrünung der Vegetationsschicht verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Dachbegrünungen mit Pflanzgesellschaften, die weitgehend durch natürliche Sukzession bestimmt wurden, dienen als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten. Des Weiteren fügen sich begrünte Baukörper besser in das Landschaftsbild ein und dienen somit der Gestaltung des Gebietes.

#### **Pflanzzwang 4 (pz 4) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche**

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

### **A14 Bedingte Festsetzungen - Festsetzung ab dem Eintritt bestimmter Umstände**

Durch die Festsetzung wird dem fachplanerischen Vorbehalt Rechnung getragen.

Die Festsetzung der geplanten Nutzung der gekennzeichneten Fläche ist erst zulässig wenn die Fläche von Bahnbetriebszwecken freigestellt ist (aufschiebende Bedingung der Freistellung).

Die betroffenen Teilflächen des Flurstücks 3162 befinden sich im Verkauf, ein eisenbahnrechtliches Verfahren zur Freistellung ist bereits eingeleitet. Die festgesetzte Nutzung ist daher erst zulässig, wenn die Flächenfreistellung erfolgt ist.

# 11 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

## B1 Äußere Gestaltung der Gebäude

### Dachform / -neigung

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

Der Dachneigungsbereich orientiert sich an den angrenzenden Wohngebieten und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild.

### Dachform Garagen

Die mögliche Begrünung der Dächer der Garagenbauten sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

### Dachdeckung

Die Farbgebung für die Dachdeckung orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Im Hinblick auf die Lage in der zentralen Ortslage sind nur anthrazitfarbene Dachdeckungselemente sowie begrünte Dächer auf Garagen zulässig.

## B2 Werbeanlagen

Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie sehr stadtbildprägend sind. Es ist wichtig, diese zu beschränken und Regelungen zu treffen. Demzufolge ist diese Festsetzung notwendig, um eine angemessene städtebauliche Gestaltung des Plangebietes zu erreichen. Ebenso sind Nachbarschaft schützende Belange berücksichtigt.

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

## B3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Wie bereits in Kapitel 6.3 erläutert, findet die Entwässerung des Baugebietes im modifizierten Trennsystem statt.

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

## B4 Ordnungswidrigkeiten

Die Festsetzung dient im Sinne von §75 Abs. 3.Ziff.2 der rechtsicheren Feststellbarkeit etwaiger Ordnungswidrigkeiten sowie der Durchsetzung von Bußgeldern

bei Zuwiderhandlung gegen die benannten, in den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen. Es ist Aufgabe des Normgebers im Einzelnen zu bestimmen, bei welchen Verstößen gegen die jeweiligen Vorschriften eine Ordnungswidrigkeit vorliegt. Dabei liegt es zunächst im Ermessen des Normgebers, ob und welche Vorschriften der örtlichen Bauvorschrift bußgeldbewehrt werden.

## 12 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 8.040 m<sup>2</sup> großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Wohnbaufläche	ca.	4.155 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche:	ca.	1.205 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche:	ca.	2.460 m <sup>2</sup>
Fußweg/Wirtschaftsweg:	ca.	160 m <sup>2</sup>
Bahnfläche:	ca.	60 m <sup>2</sup>

## 13 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich im privaten Eigentum. Die Grundstücke sind durch die „Fabrikstraße“ bereits erschlossen.

Da der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist, ist auch hier kein weiteres Verfahren derzeit anzustreben.

## 14 Auswirkungen des Bebauungsplans

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

**Hinweis:** Nach Abschluss des Verfahrens wird gem. §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 von der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs. 4 abgesehen.

Süßen, den 06.10.2020

.....

Marc Kersting, Bürgermeister