

Stadt Süßen

Einfacher Bebauungsplan

„GREINERSTRAßE / STIEGELWIESENSTRAßE“

vom 22.07.2019

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 Flächenbilanz
- 11 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 12 Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Erfordernis der Planaufstellung

Für den Bereich „Greinerstraße / Stiegelwiesenstraße“ gibt es in Teilbereichen planungsrechtlich lediglich Baulinienfestlegungen und in Teilbereichen einen qualifizierten Bebauungsplan.

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der Ausbau der Weidenstraße und Greinerstraße. Die Weidenstraße wird im Bereich des Bebauungsplans „Salacher Straße, 3. Änderung“ planungsrechtlich angepasst und kann danach planmäßig ausgebaut werden. Die Greinerstraße ist eine unselbständige Anlage der Weidenstraße. Sie ist planungsrechtlich zurzeit noch eine Ringstraße (Baulinienänderung Untere Weiden, in Kraft getreten am 28.08.1956), wurde jedoch nicht in dieser Form hergestellt. Es soll lediglich ein Ausbau in dem Maß erfolgen, wie die Straßenfläche derzeit bereits vorhanden ist. Dies bedeutet, dass ein großer Teil der Verkehrsfläche nicht ausgebaut wird. Ein planunterschreitender Ausbau ist zwar möglich, bezieht sich jedoch auf eine Reduzierung der Straßenbreite, nicht auf den gänzlichen Verzicht eines Teilbereichs der Straße. Deshalb ist eine Änderung des Planungsrechtes sowohl in der Greinerstraße als auch in einem Teilbereich der Stiegelwiesenstraße notwendig.

Zudem befinden sich, aufgrund der Diskrepanz zwischen Baulinienplan und tatsächlichem Bestand, Gebäude auf der im Baulinienplan dargestellten Verkehrsfläche. Durch die Anpassung der Planzeichnung an den Bestand und die Festsetzungen soll Planungssicherheit im Falle eines Um- oder Neubaus für die betroffenen Gebäude geschaffen werden.

In der Folge hat der Gemeinderat am 14.01.2019 beschlossen, für das Gebiet „Greinerstraße / Stiegelwiesenstraße“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan soll lediglich die zulässige Art der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend des Bestandes festsetzen sowie die Verkehrsfläche definieren. Es entstehen dadurch keine Eingriffe, die nicht schon nach bisheriger Rechtslage zulässig wären.

Der Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden. Als einfacher Bebauungsplan wird gemäß § 30 Abs. 3 BauGB ein Bebauungsplan bezeichnet, der die Voraussetzungen des Absatzes 1 (Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksfläche und die örtlichen Verkehrsflächen) nicht vollständig erfüllt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich zum einen nach den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes, im Übrigen, das heißt soweit dieser Bebauungsplan hierzu keine Festsetzungen enthält, nach § 34 und § 35.

Im vorliegenden Fall bedeutet das, dass sich die städtebaurechtliche Zulässigkeit der Bauvorhaben im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Greinerstraße/Stiegelwiesenstraße“ nach § 34 BauGB beurteilt. Dies gilt nicht für die Frage, ob ein Vorhaben nach der Art seiner baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche städtebaurechtlich zulässig ist, sowie für die Zulässigkeit von Verkehrsflächen und privaten Grünflächen. Diese Fragen beurteilen sich nach dem vorliegenden Bebauungsplan.

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

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage der Stadt Süßen nordwestlich der Innenstadt. Durch die Weidenstraße ist die örtliche wie auch überörtliche verkehrliche Anbindung gegeben. Das Gebiet ist mit Einfamilienhäusern bebaut.

Da es sich bei der Maßnahme um die Neuordnung einer innerörtlichen Fläche handelt und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung, ist gemäß § 13 a BauGB vorgesehen, den Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen. 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 hat eine Größe von ca. **0,4 ha**. Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt ca. 2.034 m². Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei weniger als 20.000 m² und damit 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 § 13 a 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). Dies ist nicht der Fall.

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 § 13 a BauGB kann daher angewandt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Gemäß § 13 a 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 § 2 a BauGB abgesehen werden. Gleichmaßen kann im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie auf das Monitoring nach § 4 c BauGB verzichtet werden.

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

Der Bebauungsplan setzt lediglich die zulässige Art der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend des Bestandes fest und passt die Verkehrsfläche an. Dadurch entstehen keine Eingriffe, die nicht schon nach bisheriger Rechtslage zulässig waren.

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von 21.09.1984 ist das Planungsgebiet „Greinerstraße / Stiegelwiesenstraße“ als Wohnbaufläche ausgewiesen.

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



Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 21.09.1984 mit Abgrenzung Plangebiet

3.2 Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich der rechtsverbindliche Baulinienplan „Untere Weiden“ vom 07.10.1931, die „Baulinienänderung Untere Weiden“ vom 28.08.1956 und der Bebauungsplan „Stiegelwiesen – Filsbogen“ vom 06.08.1987.

Die bestehenden Baulinienpläne setzen für das Plangebiet die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Erschließung in Form der Ringstraße „Greinerstraße“ fest. Zudem stellt die „Baulinienänderung Untere Weiden“ zwischen der Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche öffentliche und private Grünflächen dar. Durch den Bebauungsplan „Stiegelwiesen – Filsbogen“ wurde die Erschließung innerhalb des Plangebiets mit der Verkehrsfläche „Stiegelwiesenstraße“ ergänzt. Sie beinhaltet Parkierungsflächen und öffentliche Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen (Parkanlage – Spielwiese, Verkehrsgrün).

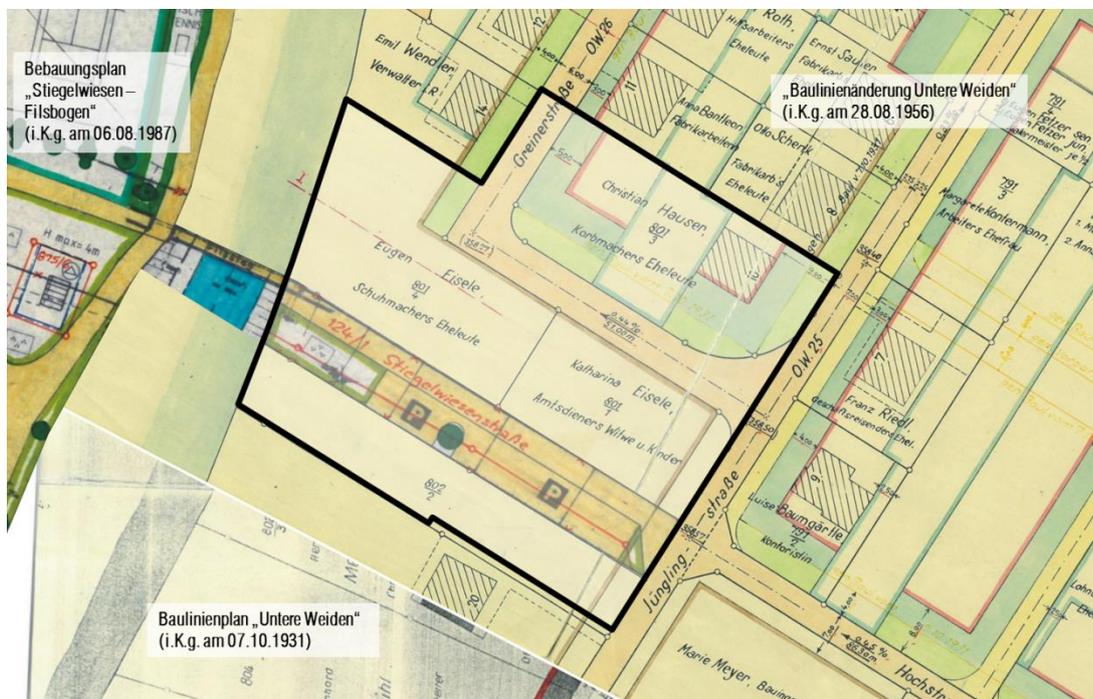


Abbildung 2: Baulinienplan „Untere Weiden“ (i.K.g. am 07.10.1931), „Baulinienänderung Untere Weiden“ (i.K.g. am 28.08.1956) und Bebauungsplan „Stiegelwiesen – Filsbogen“ (i.K.g. am 06.08.1987) mit Abgrenzung Plangebiet

Die Änderung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist notwendig, da die „Baulinienänderung Untere Weiden“ die Greinerstraße, wie oben bereits erläutert, als Ringstraße darstellt. Diese soll jedoch nicht in dieser Form hergestellt werden, sondern es soll ein Ausbau der derzeit bereits vorhandenen Straßenfläche stattfinden. Zudem befinden sich, aufgrund der Diskrepanz zwischen Baulinienplan und tatsächlichem Bestand, Gebäude auf der im Baulinienplan dargestellten Verkehrsfläche. Durch die Anpassung der Planzeichnung an den Bestand und die Festsetzungen soll Planungssicherheit im Falle eines Um- oder Neubaus für die betroffenen Gebäude geschaffen werden.

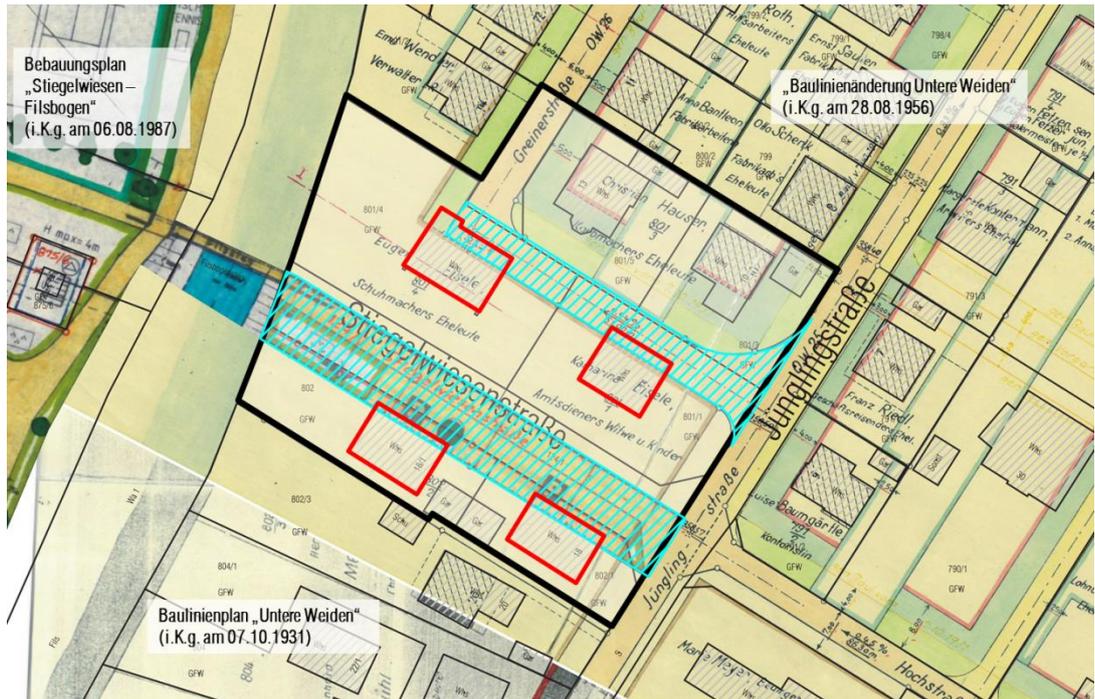


Abbildung 3: Überlagerung der bestehenden Bebauungs- und Baulinienpläne mit Kennzeichnung der nicht notwendigen Verkehrsfläche sowie den bestehenden Gebäuden

3.3 Überschwemmungsgebiet / Hochwassergefahrenkarte

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte der LUBW mit Stand vom 23.11.2018 liegt das Plangebiet in der Überflutungsfläche HQ100. Die Lage der Überflutungsbereiche gemäß der Hochwassergefahrenkarte wurde nachrichtlich in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übernommen.



Abbildung 4: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte mit den Überflutungsflächen (Quelle LUBW, Stand 23.11.2018)



Abbildung 5: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte mit den Überflutungstiefen (HQ 100)(Quelle LUBW, Stand 23.11.2018)

Nach § 76 Abs. 1 WHG sind Überschwemmungsgebiete solche Bereiche, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen oder für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden.

Nach § 76 Abs. 2 WHG sind die Länder verpflichtet, mindestens die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, durch Rechtsverordnung als Überschwemmungsgebiet festzusetzen. Das Land Baden-Württemberg hat diese bundesrechtlichen Vorgaben durch § 65 WG umgesetzt. Nach § 65 Abs. 1 Nr. 2 WG gelten Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf.

Da sich das Gesetz zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes (Hochwasserschutzgesetz II) am 30.06.2017 geändert hat, gilt ab dem 05.01.2018 gemäß § 78 Abs. 3 Hochwasserschutzgesetz II, dass bei Bebauungsplänen im Innenbereich, die in Überschwemmungsgebieten neu aufgestellt werden, folgende Punkte in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB insbesondere zu berücksichtigen sind:

1. Die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Unter Berücksichtigung, dass sich das Plangebiet gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplanes und gemäß der regionalplanerischen Festlegung nicht innerhalb der Fläche, die als Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz festgelegt ist befindet und dass das Gelände bereits vorher bebaut war, ist die Berücksichtigung der Hochwasserbelange möglich.

Im bauaufsichtlichen Verfahren sind die Anforderungen des § 78 Abs. 5 WHG zu erbringen.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum

Die Stadt Süßen liegt im Landkreis Göppingen, Region Mittlerer Neckar. Die Gesamtgemarkungsgrenze umfasst ca. 1.200 ha und hat ca. 10.000 Einwohner.

Gemäß Landesentwicklungsplan 2002 liegt Süßen an der Landesentwicklungsachse Stuttgart – Esslingen am Neckar – Plochingen – Göppingen – Geislingen an der Steige. Darüber hinaus liegt Süßen in der Region Stuttgart und wird in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes mit Satzungsbeschluss vom 22.07.2009 als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen.

Süßen liegt verkehrsgünstig an der B 10 und B 466 zwischen Ulm und Stuttgart. Von dieser Lage profitiert auch das 0,4 ha große Plangebiet, welches nordwestlich der Innenstadt liegt. Durch die Weidenstraße ist die örtliche wie auch überörtliche verkehrliche Anbindung gegeben. Der in 600m Entfernung liegende Bahnhof Süßen befindet sich auf der Bahntrasse Stuttgart-Ulm. Die dort verkehrenden Regionalbahnen und der Interregio-Express ergänzt das verkehrliche Angebot.

4.2 Naturräumliche Lagebedingungen

Süßen liegt im Filstal zwischen Stuttgart und Ulm. Am südwestlichen Gebietsrand des Plangebietes verläuft die Fils.

4.3 Bestehende Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Nördlich, östlich und südlich grenzt Wohnbebauung an das Gebiet an. Die Fläche ist durch die bestehende Greinerstraße, Stiegelwiesenstraße und Jünglingstraße erschlossen. Die Bahnhof Süßen liegt in rund 600 m Entfernung. Der umgebende Siedlungsbereich wird durch eine offene, überwiegend zwei- bis dreigeschossige, kleinteilige Wohnbebauung geprägt. Die vorherrschende Dachform ist das Satteldach.

Im Westen wird das Plangebiet durch die Fils begrenzt. Daran schließt sich der Filsbogenpark an und bietet dem Gebiet eine Naherholungsmöglichkeit.



Abbildung 6: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets
(Quelle: Bilder © 2018 Google, Kartendaten © GeoBasis-DE/BKG
(©2009), Google, Stand 23.11.2018)

4.4 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 124/1 (ein Teil der Stiegelwiesenstraße), 801/1, 801/3, 801/4, 801/5, 802, 802/1.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 26 (Greinerstraße).

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

5 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und erschlossen. Allerdings entspricht der Bestand weder den Vorgaben der in Teilbereichen geltenden Baulinienfestlegungen noch dem in Teilbereichen geltenden qualifizierten Bebauungsplan.

Die weitere Erschließung durch den Ausbau der Greinerstraße in Form einer Ringstraße, gemäß „Baulinienänderung Untere Weiden“, soll nicht umgesetzt werden. Zudem liegt die Stiegelwiesenstraße nördlicher als im rechtsverbindlichen Bebauungsplan dargestellt.

Als Folge des abweichenden Bestands von den Plandarstellungen, haben einige Grundstückseigentümer keine Planungssicherheit für ihr Grundstück, da die Gebäude auf einer Verkehrsfläche, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, errichtet wurden. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan, durch Darstellung der tatsächlich vorhandenen Erschließungsstraßen und der sich daraus ergebenden Baufenster, Planungssicherheit für die Grundstückseigentümer, im Falle von Um- oder Neubaumaßnahmen, schaffen.

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die bestehenden Straßen Greinerstraße, Jünglingstraße sowie Stiegelwiesenstraße erschlossen und an das Straßennetz der Stadt Süßen angeschlossen.

Die Ver- und Entsorgung mit Strom, Gas, Telekommunikation und Wasser ist über das bestehende Netz gesichert.

7 Gutachten / Untersuchungen

7.1 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist für das Plangebiet zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange betroffen sind. Die Habitatpotenzialanalyse wurde vom Büro Fachbüro für ökologische Planungen Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak erarbeitet und ist der Anlage zum Bebauungsplan „Greinerstraße / Stiegelwiesenstraße“ zu entnehmen. Eine kurze zusammenfassende Darstellung erfolgt nachstehend:

„Nach Erkenntnissen der Relevanzprüfung ist festzustellen, dass im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Greinerstraße / Stiegelwiesenstraße“ keine Anhaltspunkte für eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von besonders oder streng geschützten Arten ergeben.

Die Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen ist bei besonders oder streng geschützten Arten nach überschlägiger Betrachtung nicht zu erwarten.

Bei den Brutvögeln kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG im Zuge von baulichen Maßnahmen oder Fällarbeiten im Einzelfall unter Berücksichtigung von bauzeitlichen Regelungen umgangen werden.

Im Hinblick auf die Artengruppe der Fledermäuse wird empfohlen, die artenschutzrechtliche Relevanz im Vorfeld eines möglichen geplanten Gebäudeabbruchs oder Eingriffes in den Baumbestand an der Fils anhand des Einzelfalls prüfen, da eine allgemeingültige Aussage ohne konkreten Verdacht oder einer umfassenden Inspektion der Gebäude nicht möglich ist.

Auf Grundlage der Relevanzprüfung ergibt sich keine Erforderlichkeit für spezielle Maßnahmen zur Umgebung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG. Für besondere Festsetzungen im Bebauungsplan im Hinblick auf den Artenschutz besteht demnach kein Erfordernis.

Die naturschutzrechtlichen Bestimmungen hinsichtlich der Fäll- und Rodungszeiträume sollten für größere Gehölze im Plangebiet Anwendung finden, um auszuschließen, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten durch Fällungen während der Brutzeit zerstört werden.

Für den Abbruch von Gebäuden im Bestand wird eine Einzelfallprüfung empfohlen.“

[siehe Anlage zum Bebauungsplan:

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Habitatpotenzialanalyse) nach § 44 und § 45 BNatSchG Bebauungsplan „Greinerstraße / Stiegelwiesenstraße“ Sülben, Fachbüro für ökologische Planungen Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Heiningen, Dezember 2018]

8 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes (siehe Kapitel 2), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Neuordnung und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt. Die in den bestehenden Baulinienpläne und dem bestehenden Bebauungsplan dargestellten Verkehrsflächen werden an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.

Der Flächenbedarf wird somit nicht zusätzlich ausgeweitet sondern gegenüber der „Baulinienänderung Untere Weiden“ reduziert. Lediglich die Darstellung der Greinerstraße in Form einer Ringstraße und die Lage der Stiegelwiesenstraße werden entsprechend des Bestandes korrigiert. Zudem schränkt der Bebauungsplan die mögliche überbaubare Grundstücksfläche im Gegensatz zur „Baulinienänderung Untere Weiden“, durch das verkleinerte Baufenster ein. Es erfolgt keine Ausweisung neuer Bauflächen.

Da keine zusätzlichen Versiegelungen auf dem Gebiet stattfinden, sind keine Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt anzunehmen. Die im Plangebiet befindliche Überflutungsfläche HQ 100 liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Zudem findet keine zusätzliche bauliche Nutzung innerhalb des Gewässerrandstreifens statt. Die Anschlaglinie HQ 100 sowie der Gewässerrandstreifen wurden in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Die Belange des Umweltschutzes und die Auswirkungen auf die Schutzgüter ändern sich somit im Vergleich zur „Baulinienänderung Untere Weiden“ nicht. Vielmehr begünstigen die Sicherung des Bestandes und die Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche den Schutz der Umwelt.

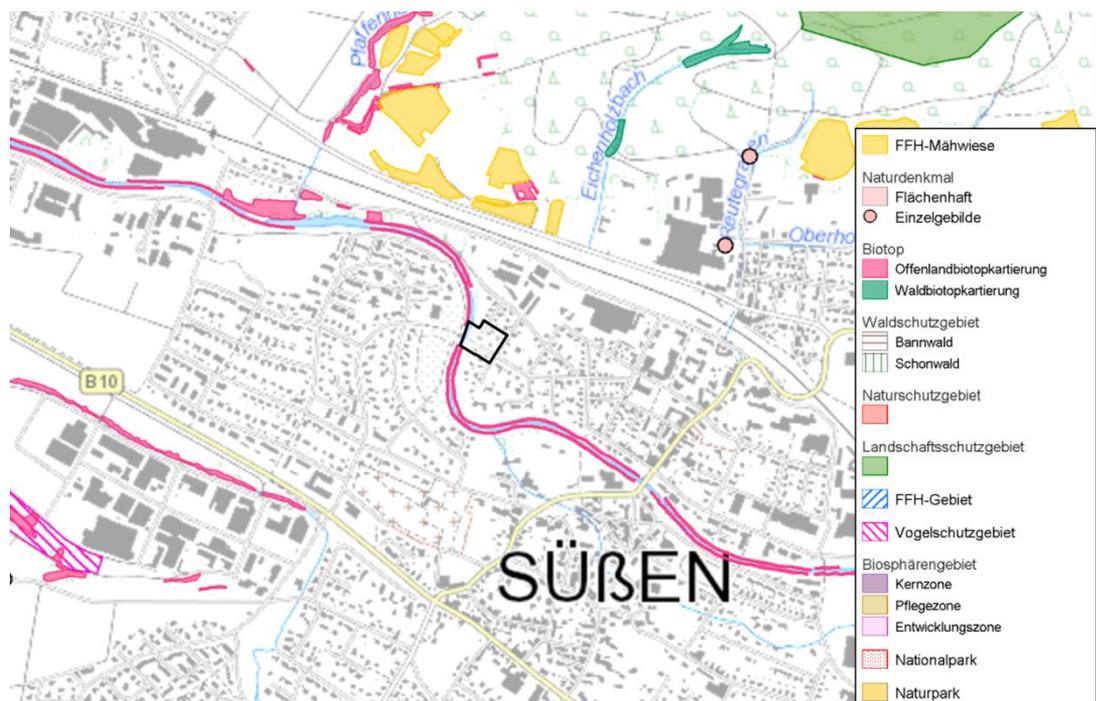


Abbildung 8: Schutzgebiete (Quelle LUBW, Stand 23.11.2018)

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Die getroffene Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung richtet sich nach dem Bestand und den Vorgaben des § 4 BauNVO. Sie sichert die bestehenden Nutzungen und den bestehenden Charakter.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung. Die Nutzungen entsprechen der Gebietscharakteristik und fügen sich in die bestehende Wohnnutzung ein.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aus Rücksicht auf die bestehende Wohnnutzung und aufgrund des hohen Flächenbedarfs nicht zulässig.

A2 Bauweise

Die Festsetzungen orientieren sich am Bestand sowie den benachbarten Wohngebieten und gewährleisten eine gute Wohnqualität.

A3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist. Die Überflutungsbereiche HQ 100 wurden berücksichtigt und befinden sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

A4 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen dienen der öffentlichen Erschließung. Sie umfassen den Bestand der Straßen „Greinerstraße“ sowie „Stiegelwiesenstraße“ und bieten Fläche für zusätzliche Parkmöglichkeiten. Die Festsetzung von Verkehrsgrün dient dem gestalterischen Übergang zur westlich anschließenden Brücke und der Aufwertung der Stiegelwiesenstraße.

A5 Private Grünflächen

Diese Festsetzung dient der Sicherung der bestehenden Uferzone der Fils mit dem zugehörigen Gewässerrandstreifen (siehe Festsetzung A6.1).

A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A6.1 FNL 1: Filsufer / Gewässerrandstreifen

Der Uferbewuchs erfüllt vielfältige Funktionen. Er dient als Lebensraum für verschiedene Tierarten, ist ein prägnantes Element des Landschaftsbildes, schützt vor Erosion und verhindert durch Beschattung die Aufheizung des Gewässers. Mit dieser Festsetzung soll der Gewässerrandstreifen in Filsufernähe ergänzt werden. Gleichzeitig bietet die Bepflanzung Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Zudem dient diese Maßnahme der Aufwertung der Fläche im Bereich der Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaftsbild und Klima.

Im Bereich des Filsufers und des Gewässerrandstreifens sind nicht nur bauliche Anlagen unzulässig, sondern darüber hinaus sind weitere Ge- und Verbote nach §38 WHG i.V.m. §29 WG zu beachten. So sind demnach z.B. Ablagerungen, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Abgrabungen oder Auffüllungen ebenfalls verboten.

10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 0,4 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Allgemeines Wohngebiet:	ca.	2.925 qm
davon überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)	ca.	2.030 qm
Verkehrsfläche:	ca.	750 qm
Verkehrsgrün:	ca.	65 qm
Private Grünfläche:	ca.	370 qm

11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücke sind durch die „Greinerstraße“, „Jünglingstraße“ und Stiegelwiesenstraße“ bereits erschlossen.

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich in Privatbesitz. Es besteht kein Bedarf einer Baulandumlegung.

12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan werden für ein Gebiet, in dem bislang die Bauvorhaben entweder nach einem Baulinienplan, einem qualifizierten Bebauungsplan oder nach § 34 BauGB beurteilt wurden, die zulässige Art der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend des Bestandes festgesetzt sowie die Verkehrsfläche angepasst. Dies schafft Planungssicherheit für die bestehende Bebauung.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes richtet sich „im Übrigen“, das heißt soweit dieser Bebauungsplan hierzu keine Festsetzungen enthält, nach § 34 BauGB.

Hinweis: Gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Süßen, den 23.07.2019

.....

Marc Kersting, Bürgermeister