

Stadt Süßen

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„OTTENHEIMERWEG“

vom 14.11.2016

Bebauungsplan der Innenentwicklung 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 Planerisches Konzept
- 6 Artenschutzgutachten
- 7 Umweltbelange
- 8 Altlasten
- 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

Der Bebauungsplan „Geigenwiesen“ wurde im Jahr 1982 genehmigt. Bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes existierte bereits das Gebäude Ottenheimerweg 9 als Begegnungsstätte für Ausländische Mitbürger. Das Gebäude hatte somit Bestandsschutz, entspricht jedoch nicht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Zum einen gab es bisher kein Baufenster für dieses Grundstück und auch Art und Maß der baulichen Nutzung sind nicht geregelt.

Die Stadt Süßen hat auf dem städtischen Grundstück das bestehende Gebäude im Ottenheimerweg 9 abgerissen und möchte das Grundstück einer Neubebauung zuführen.

Um auf dem Grundstück eine sinnvolle Bebauung und Nachverdichtung verwirklichen zu können, soll nun der bestehende Bebauungsplan „Geigenwiesen“ für den Bereich „Ottenheimerweg“ geändert werden. Dabei soll auch die tatsächliche Verkehrsführung und öffentliche Parkierung mit übernommen werden, sodass die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene Fläche auch der tatsächlich genutzten Fläche entspricht.

Die Stadt Süßen hat daher am 09.05.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Ottenheimerweg“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,2 ha.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage der Stadt Süßen am nördlichen Ortsrand und war bereits bebaut. Für den Planbereich existiert ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

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.

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. 0,2 ha. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt bei ca. 435 m². Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich 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 (UVP) 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.

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.

Gleichermaßen kann im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a 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, ebenso auf die zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie auf das Monitoring nach § 4c BauGB verzichtet werden.

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 6).

Die Möglichkeit der Beschleunigung des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird hier angewandt, auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird verzichtet.

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan:

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Mittlere Fils – Lautertal“ (bestehend aus den Städten Donzdorf, Süßen, Lauterstein und der Gemeinde Gingen a.d.F.) vom 21.09.1984 ist das Planungsgebiet „Ottenheimerweg“ überwiegend als Grünfläche sowie als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist 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.

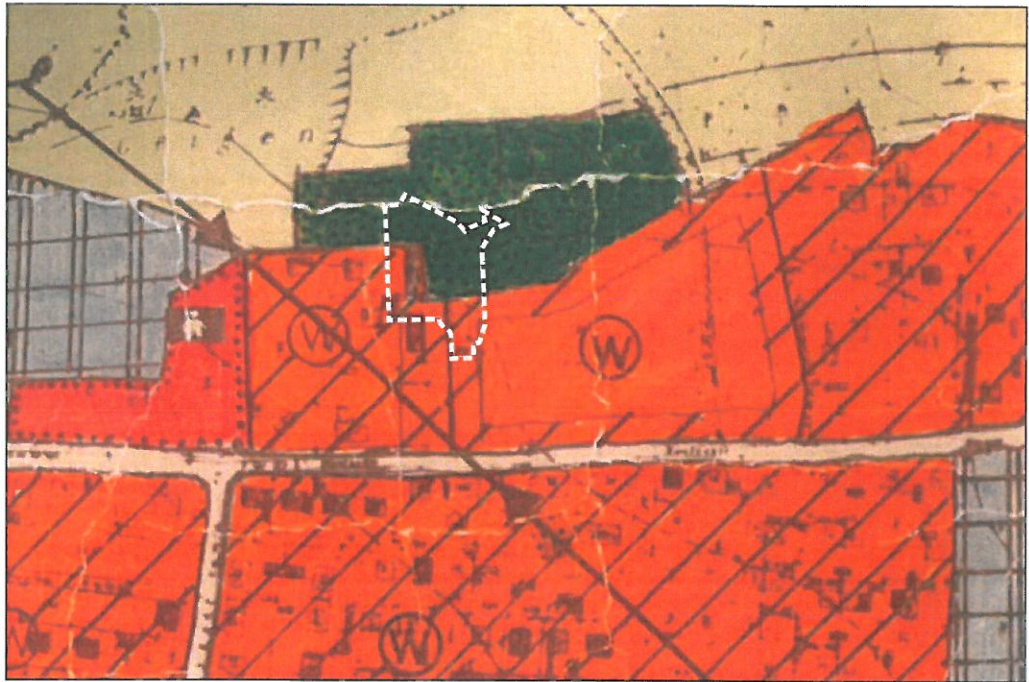


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 21.09.1984

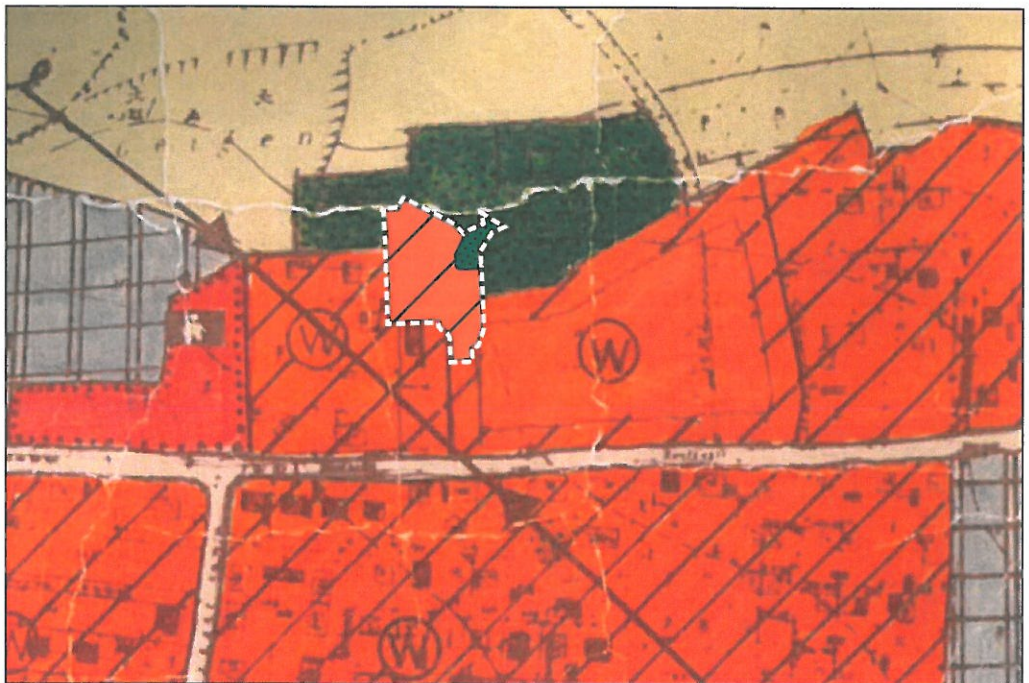


Abbildung 2: Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Bebauungspläne:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Geigenwiesen“ von 1982.

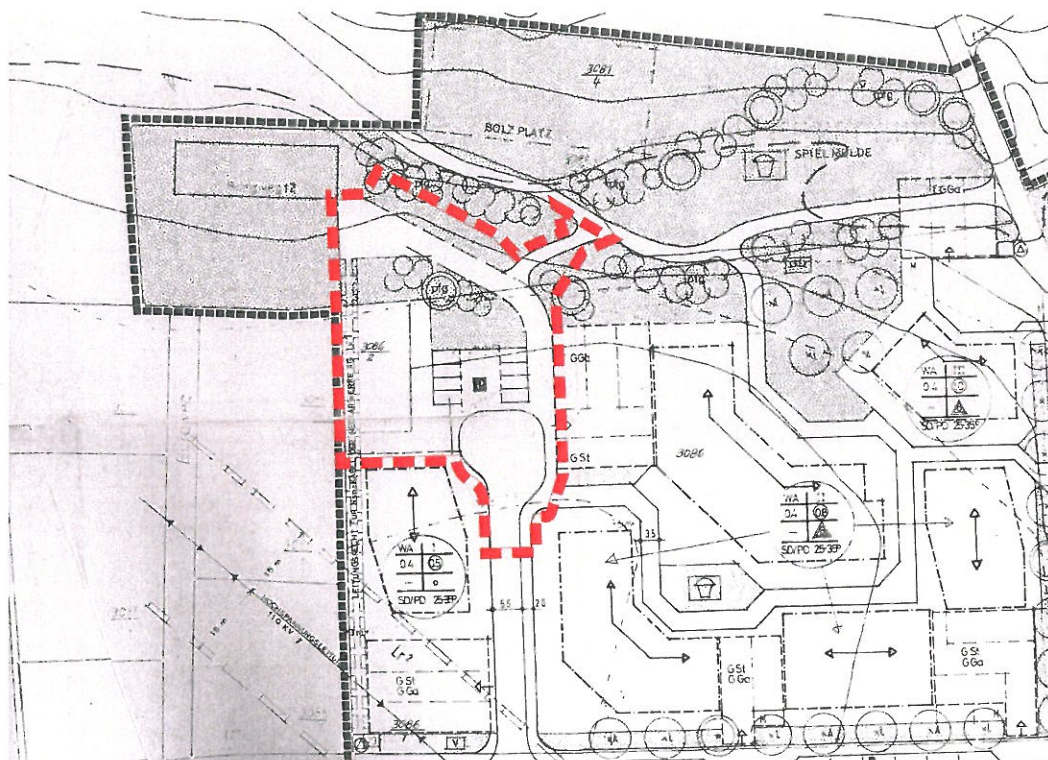


Abbildung 3: Auszug aus dem bestehenden Bebauungsplan „Geigenwiesen“ von 1982

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Lage im Siedlungsraum

Die Stadt Süßen liegt im Landkreis Göppingen, Region Mittlerer Neckar. Die Gesamtmarkungsgrenze umfasst ca. 1200 ha und hat ca. 10.000 Einwohner.

Süßen ist im Regionalplan der Region Stuttgart von 1998 als Siedlungsbereich an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Stuttgart – Esslingen – Plochingen – Göppingen – Geislingen a.d.Steige (- Ulm / Neu-Ulm) ausgewiesen. Die Stadt ist Standort vielfältiger Gewerbebetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe mit einem auch für das Umland bedeutenden Arbeitsplatzangebot. Süßen liegt verkehrsgünstig an der B 10 und B 466 zwischen Ulm und Stuttgart.

Bestehende Nutzung

Das Gebiet war bereits bebaut, die damals bestehende Nutzung entsprach auch der geplanten Nutzung eines Wohngebietes: Am Ottenheimerweg befand sich eine Begegnungsstätte für ausländische Mitbürger, welche zwischenzeitlich je-

doch nicht mehr genutzt wurde, baufällig geworden ist und mittlerweile abgerissen wurde. Die Grundstücke befinden sich im städtischen Eigentum, auf dem Grundstück Ottenheimerweg 9 soll nun nach dem erfolgten Abriss des Gebäudes eine Neubebauung mit Wohnnutzung errichtet werden.

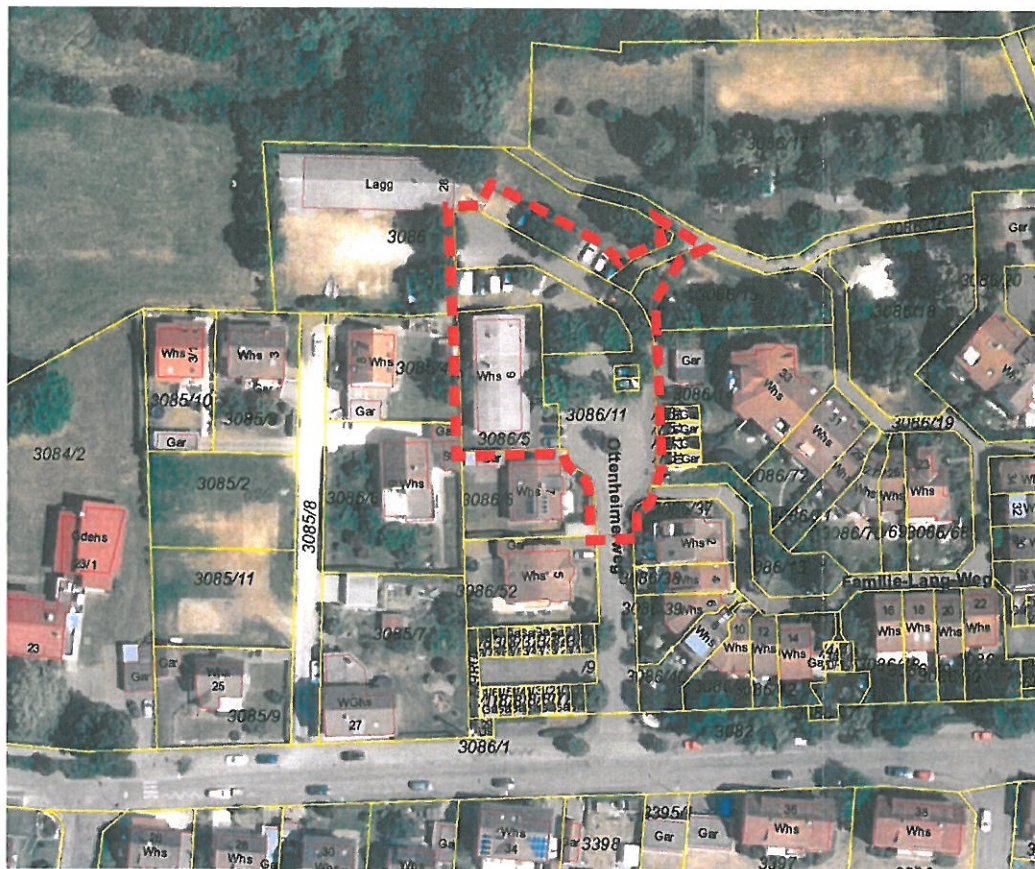


Abbildung 4: Luftbild

Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 3086/5, 3086/84, 3086/85.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 3086, 3086/11 (Ottenheimerweg), 3086/15, 3086/16 (Weg).

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

5 Planerisches Konzept

Auf dem Grundstück mit ca. 870 m² Fläche ist ein Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten und 14 Stellplätzen geplant, davon 9 als Carports oder Garagen und 5 als offene Stellplätze.

Das Gebäude verfügt über 2 Vollgeschosse und ein fast ringsum zurückgesetztes Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss.

Die überbaute Fläche beträgt 419 m², die darüber hinaus versiegelte Fläche 222 m², so dass sich eine GRZA von 0,5 und eine GRZb von 0,75 ergibt, einschließlich Terrassen und Fahrradvordach.



Abbildung 5: Visualisierung Bauvorhaben

Die Entwurfsidee besteht darin, einen zur Straße hin stark gegliederten Baukörper zu entwickeln, dessen U-förmiger Grundriss durch seine Stirnflächen einen Bezug zur Körnigkeit der Umgebung aufbaut. Der umschlossenen Hof soll die Erschließung von 6 der 9 im Baukörper integrierten Carports ermöglichen. Dadurch gelingt es, die durch den Stellplatzschlüssel von 2 relativ große Anzahl von Stellplätzen kombiniert mit den südlich anzufahrenen Garagen und den zum Straßenraum hin orientierten offenen Stellplätzen verträglich unterzubringen.

Durch die Anordnung der Stellplätze im Erdgeschoss entstand die horizontal gegliederte Gebäudegestalt, unterstützt durch das deutlich abgesetzte Staffeldachgeschoss. Dadurch wird der Baukörper auch in seiner Höhenentwicklung stark zurückgenommen.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca.700 m². Alle Wohnungen sind barrierefrei geplant, gleichzeitig sind alle Wohnungen auch familiengerecht. Alle verfügen über großzügige Freibereiche und Terrassen, im Erdgeschoss mit Gartenanteil.



Abbildung 6: Grundrisse Bauvorhaben: Erd-, Ober-, Dachgeschoss (v.l.)

6 Artenschutzgutachten

Im Rahmen der Planungen wurde zum Bebauungsplan vom Fachbüro für ökologische Planungen Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Heiningen im September 2015 eine „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Habitatpotenzialanalyse) nach § 44 und 45 BNatSchG“ erstellt.

Das Gutachten ist Anlage zum Bebauungsplan, das Ergebnis ist nachfolgend dargestellt:

Es wurden **keine** streng geschützten Arten im Gebiet angetroffen, jedoch kann ein Vorkommen von Fledermäusen aufgrund der mittleren Potenziale für Tagesverstecke (Ruhestätten i. S. BNatSchG) möglicherweise erwartet werden.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit infolge baubedingter Wirkungen in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Gebäudeabriss kann demnach nicht ausgeschlossen werden. Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1– 3 BNatSchG ist durch eine zeitliche Regelung für den Abriss zu vermeiden:

Der Abbruch des Gebäudes sollte nach Möglichkeit im Winterhalbjahr, d. h. zwischen Mitte Oktober und Mitte März vorgenommen werden [*zwischenzeitlich bereits erfolgt*]. In diesem Zeitraum kann ausgeschlossen werden, dass Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zerstört oder beeinträchtigt werden, es zu einer erheblichen Störung kommt oder ein erhebliches Tötungs- und Verletzungsrisiko besteht. Die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 –

3 BNatSchG werden nicht erfüllt, wenn der Abbruch des Gebäudes außerhalb der Fortpflanzungszeit erfolgt.

Für weitere Arten bzw. Artengruppen, im Besonderen von streng geschützten Arten ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen. Es kann mit ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG durch das Vorhaben erfüllt werden.

Die Durchführung einer vertieften Untersuchung im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist angesichts dieser Prognose nicht erforderlich.

7 Umweltbelange

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

Die Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Durch die Planung wird eine bereits bebaute Fläche neu geordnet und es soll damit eine Planungssicherheit geschaffen werden. Die Neuordnung erfolgt in Anlehnung an die angrenzende Bestandsbebauung mit einer verträglichen Nachverdichtung. Die bestehende Nutzung mit einer Ausländerbegegnungsstätte innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes soll im Grundsatz erhalten bleiben, sie entspricht der Nutzung eines Wohngebietes und soll auch künftig als Wohnbaufläche festgesetzt werden.

Die Stadt als Eigentümerin der Grundstücke plant das ursprüngliche, zwischenzeitlich bereits abgerissene Gebäude am Ottenheimerweg durch einen Neubau zu ersetzen. Eine Versiegelung zusätzlich zum bisherigen Bestand findet in einem verträglichen Rahmen statt.

Durch den Bebauungsplan werden zudem bestehende Grünstrukturen planungsrechtlich gesichert. Auch weitere Grünfestsetzungen, wie die zwingende Dachbegrünung werden getroffen, die den Eingriff zusätzlich minimieren.

Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten und Biotope werden durch die Neuordnung nicht stärker als bisher belastet.

Zudem bleiben durch die Neuordnung Flächen außerhalb des Ortsgefüges, der so genannte Außenbereich, unangetastet. Das Siedlungs- und Landschaftsbild wird nur geringfügig geändert, da die ursprüngliche Bebauung durch eine neue Bebauung ersetzt wird.

8 Altlasten

Im Herbst 2015 wurde das alte Vereinsheim am Ottenheimer Weg, nördlich angrenzend an das Plangebiet komplett abgebrochen. Die VTG STRAUB Ingenieurgesellschaft wurde vom Bauamt der Stadt Süßen gebeten, den auffälligen Boden am Nordrand des Abbruchgrundstücks zu beurteilen. Die Beurteilung ist den Anlagen des Bebauungsplanes beigelegt und nachstehend zusammenfassend dargestellt:

Am Nordrand dieses Grundstücks wurde knapp vor dem öffentlichen Parkplatz eine künstliche Bodenauffüllung festgestellt, in dem knapp unter dem Oberboden vereinzelt schwarze ‚Nester‘ mit feiner Schlacke enthalten sind. Aus dieser Schlacke wurde am 3.11.2015 eine Einzelprobe entnommen und im chemischen Labor analysiert. Das Analysenprotokoll ist Anlagen dieser Untersuchung.

Die Schwermetallgehalte sind unauffällig, jedoch ist der PAK-Gehalt mit 3.800 mg/kg sehr stark erhöht. Der Z2-Wert der VwV Boden von max. 30 mg/kg wird um ein Vielfaches überschritten. Voraussichtlich ist dieses Material als Deponieklasse DK II bis DK III einzustufen. Es handelt sich jedoch um eine Einzelprobe, bei einer Mischprobe mit dem umgebenden Lehm wird sich bei eventuellem Aushub dieser Wert sehr stark ‚verdünnen‘.

Bei einem Aushub sollte sorgfältig auf eine Trennung des schwarzen, auffälligen Materials geachtet werden, um möglichst wenig hoch belastete Bodenauffüllung entsorgen zu müssen.

Bei einer früheren Beprobung durch die VTG STRAUB Ingenieurgesellschaft im Jahr 2005 unmittelbar unterhalb dieses angrenzenden Parkplatzes wurde damals eine Mischprobe des Aushubs beprobt. Der PAK-Gehalt betrug 23 mg/kg und wäre demnach heute als Z2 gemäß VwV Boden einzustufen (damals Z3 nach LAGA). Das Spektrum der PAK-Analyse entspricht weitgehend der aktuellen Analyse.

Es könnte sich somit bei einem Aushub noch knapp eine Einstufung zum Z2-Wert nach VwV Boden ergeben. Sollte jedoch der PAK-Gehalt über 30 mg/kg liegen, wird eine Einstufung nach Deponieverordnung erforderlich. Damals lag der Glühverlust bei 6,2 % und damit im Bereich des DK III-Wertes.

Die damalige Beurteilung mit Analyse ist der Beurteilung beigelegt.

Bei eventuellen Aushubmaßnahmen in diesem Grundstücksbereich ist eine Mischprobe zu untersuchen. Aufgrund der Inhomogenität der Bodenauffüllung ist das Ergebnis dieser Analyse nicht vorhersehbar.

[siehe Anlage zum Bebauungsplan: Beurteilung Schlackeauffüllung neben Parkplatz, Ottenheimer Weg, Süßen; VTG STRAUB Ingenieurgesellschaft mbH, Donzdorf, 18.11.2015]

Altablagerung Geigenwiesen

Der nördliche Bereich des Plangebietes liegt auf der Fläche der Altablagerung Deponie Geigenwiesen (Objekt Nr. 429, siehe Anhang zum Bebauungsplan, Ziff E2). Hier wurde von 1940 bis 1960 Hausmüll, Gewerbemüll, Sperrmüll, Bauschutt und Erdaushub abgelagert. Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch die Altablagerung (z.B. durch die Ausgasung von Deponiegas) muss ausgeschlossen werden. Die Fläche ist im Rechtsplan gekennzeichnet und ein entsprechender Hinweis (siehe Textteil Ziff C3) im Bebauungsplan enthalten.

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen, sie entsprechen nicht der gewünschten Gebietscharakteristik des dort bereits bestehenden Wohngebietes. Sie sind auch an dieser Stelle bezogen auf die Gesamtgemeinde falsch platziert. Des Weiteren resultiert die Einschränkung auch aus Rücksichtnahme auf die bereits vorhandene angrenzende Wohnbebauung.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung 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.

Generell ist für Bauvorhaben im Allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 heranzuziehen. Im vorliegenden Plangebiet wurde die GRZ auf 0,5 erhöht. Gem. § 17 Abs. 2 BauNVO ist eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen zulässig, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Mit der Erhöhung der GRZ soll eine verträgliche Nachverdichtung erzielt werden; städtebauliches Ziel ist es eine sinnvolle und effektive Ausnutzung eines innerstädtischen Grundstücks zu ermöglichen, so dass eine angemessene Bebauung erzielt wird. Diese Festsetzung berücksichtigt somit die städtebaulich erwünschte innerstädtische Bebauungsdichte und Nutzung der Freiflächen für Stellplätze, Wege und Plätze und eine damit einhergehende erhöhte Versiegelung

Die festgesetzte GRZ liegt noch unter dem Wert der Obergrenze eines Mischgebietes, in dem die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse noch eingehalten werden, Wohnen ist im Mischgebiet ohne Einschränkung möglich. Der verdichtete Bereich grenzt direkt an eine öffentliche Grünfläche, welche als Naherholungsgebiet genutzt werden kann.

Die Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Festsetzungen zur Erhöhung der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt. Die Obergrenze der Geschossflächenzahl wird für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten.

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Durch die Neubebauung eines bereits bebauten aber nicht mehr genutzten Grundstück wird die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich reduziert und die vorhandene Infrastruktur besser genutzt. Das neu zu bebauende Grundstück ist aufgrund seiner Lage attraktiv für innerstädtisches Wohnen und stellt daher den richtigen Standort für eine Nachverdichtung dar.

A3 Bauweise

Die Festsetzung orientiert sich an den benachbarten Wohngebieten, entwickelt diese weiter, gewährleistet eine gute Wohnqualität und sichert die bestehende städtebauliche Situation.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstückseigentümern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist. Der nicht überbaubare Teil des Grundstückes liegt meistens im südlichen bzw. westlichen Teil.

A5 Offene Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung auf den privaten Grundstücken in ausreichender Form gewährleisten.

A6 Nebenanlagen

Aus städtebaulichen sowie 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.

A7 Öffentliche Grünflächen

Diese Festsetzung dient der Sicherung der bestehenden Grünfläche und einer gestalterischen Aufwertung und Durchgrünung des Ortsrandes.

A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A8.1 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für private Erschließungswege und offene Stellplätze hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

A8.2 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen

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.

A8.3 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 Natriumniederdruckdampflampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte in Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

A9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Das eingetragene Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger sowie der Stadt Süßen sichert die Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

A10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A10.1 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.

A10.2 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 - Begrünung der privater Grundstücksflächen

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.

Pflanzzwang – 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 Wärmespeicherung der Vegetationsschicht verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Dachbegrünungen mit Pflanzgesellschaften, die weitge-

hend 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.

10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der Gebäude

B1.1 Dachgestaltung

Die Dachform und der Dachneigungsbereich entsprechen den städtebaulichen Zielsetzungen im Plangebiet und dienen der einheitlichen Gestaltung. Des Weiteren soll eine sinnvolle Ausnutzung des Daches ermöglicht werden. Die zwingende Begrünung der Dächer der Hauptgebäude und der Garagenbauten sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll. Somit soll auch der Übergang zur freien Landschaft mit dieser Festsetzung berücksichtigt werden.

B2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B2.1 Einfriedungen

Die Festsetzung soll zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen und die Grundstücke untereinander nicht abschotten.

B2.2 Müllbehälterstandplätze

Diese Festsetzung dient der Gestaltung des Gebietes und der Einhaltung hygienischer Grundvoraussetzungen.

B3 Stellplatzverpflichtung

Die aus gestalterischen und Wirtschaftlichkeitsgründen minimierte öffentliche Verkehrsfläche bietet nur bedingt Möglichkeiten zur Anordnung öffentlicher Stellplätze. Da im Plangebiet gem. der allgemein gesellschaftlichen Entwicklung zu erwarten ist, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden ist, wurde aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätzen je Wohnung erhöht. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und eine Belastung des bestehenden umgebenden Straßenraumes ausgeschlossen.

Beispielhafte Erläuterung des Berechnungsschlüssels:

Wohngebäude mit 1 Wohnung	2 Stellplätze erforderlich
Wohngebäude mit 2 Wohnungen	4 Stellplätze erforderlich.

11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des **0,2 ha** großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	870 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	690 qm
Öffentliche Parkierungsflächen	ca.	185 qm
Private Stellplätze	ca.	25 qm
Weg	ca.	86 qm
Öffentliche Grünfläche	ca.	146 qm

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücke sind durch den „Ottenheimerweg“ bereits erschlossen. Es fallen keine weiteren Erschließungskosten an. Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Süßen, es sind keine bodenordnenden Verfahren notwendig.

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

13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Rechtsklarheit und eine Planungssicherheit für die Baugrundstücke im Plangebiet geschaffen und somit eine nachhaltige Nutzung der vorhandenen Infrastruktur gesichert.

Hinweis: Gem. §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs. 4 abgesehen.

Süßen, den 15.11.2016


.....
Marc Kersting, Bürgermeister

