

STADT SÜSSEN

BEBAUUNGSPLAN

**RABENWIESEN III
ERGÄNZUNG IM BEREICH LERCHENWEG**

VOM 18.06.2012

VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 § 13 BauGB – Umweltbericht / Eingriffs- Ausgleichsmaßnahmen
- 4 Altlastengutachten
- 5 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 6 Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Erfordernis der Planaufstellung

Für die drei Grundstücke im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanergänzung besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Rabenwiesen III", in Kraft getreten am 07.11.1980. Die Baugrundstücke sind als Wohnbaufläche ausgewiesen. Diese Flurstücke 2710, 2711 und 2713 liegen am südwestlichen Ende des Lerchenweges im Baugebiet Rabenwiesen, sind derzeit unbebaut und werden als Wiesenfläche genutzt. Bei früheren Erkundungen zum Baugrund wurde festgestellt, dass diese Flurstücke am Rand einer bekannten städtischen Auffüllung liegen.

Seitens des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Rabenwiesen III" ist eine Bebauung durch ein Einfamilienhaus für diese Flurstücke vorgesehen.

Da die früheren Untersuchungen mittlerweile schon über 10 Jahre zurückliegen, wurde seitens der Stadt Süßen eine Aktualisierung der Altlastensituation gefordert; weiter war gewünscht, die Machbarkeit der Bebauung für ein Einfamilienhaus auf den einzelnen Grundstücken zu verifizieren. Dies wurde in entsprechenden Gutachten untersucht, die Ergebnisse aus den Gutachten bilden die Grundlage für die vorliegende Bebauungsplanergänzung.

Zusätzlich zu dieser Altlastenthematik soll eine Ergänzung der Flächen für Garagen vorgenommen werden. Flurstück 2713 ist nicht mehr über den Lerchenweg erschlossen. Daher soll in der vorliegenden Bebauungsplanergänzung die ausgewiesene Fläche für Garagen auf Flurstück 2711 nach Norden und Süden erweitert werden, sodass eine Erschließung des Grundstücks mit einer Verschiebung der Grundstücksgrenzen gesichert werden kann.

Die Stadt Süßen hat daher am 11.04.2011 beschlossen, den Bebauungsplan "Rabenwiesen III" zu ergänzen und den Bebauungsplan "Rabenwiesen III, Ergänzung im Bereich Lerchenweg" aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2984 m².

Nach Beginn des Bebauungsplanverfahrens kam der Wunsch auf, einen Teil der angrenzenden öffentlichen Grünfläche in die Abgrenzung mit einzubeziehen und privat zu nutzen. Daher wurde es notwendig, den Bebauungsplan erneut auszulegen.

Die Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB sind erfüllt. Durch die Bebauungsplanergänzung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, siehe hierzu auch Kapitel 3.

Mit dieser Bebauungsplanergänzung soll lediglich der Umgang mit den Altlastenflächen auf einzelnen Grundstücken geregelt werden, alle weiteren Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben weiterhin bestehen.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

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 als Wohngebiet ausgewiesen.

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

Für den Planbereich existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Rabenwiesen III“ in Kraft getreten am 07.11.1980. Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan sechsmal geändert. Die letzte Änderung trat am 21.12.2006 in Kraft, welche im vereinfachten Verfahren durchgeführt wurde. Hier wurden die Festsetzungen hinsichtlich Außenantennen und Einfriedungen für den gesamten Geltungsbereich geändert.

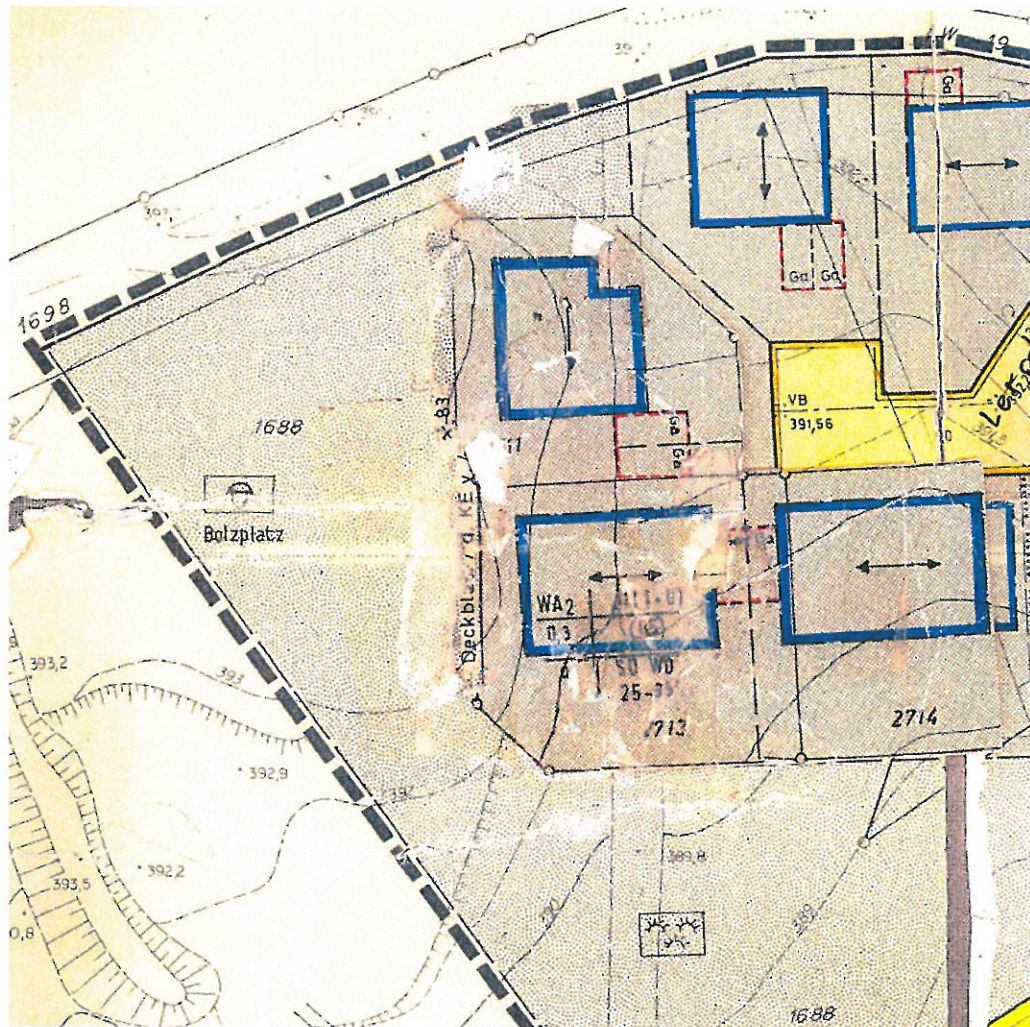


Abbildung 1: Bebauungsplan "Rabenwiesen III", in Kraft getreten am 07.11.1980

3

§ 13 BauGB – Umweltbericht / Eingriffs-, Ausgleichsmaßnahmen

Die Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB sind erfüllt. Durch die Bebauungsplanergänzung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, hier soll lediglich der Umgang mit den Altlastenflächen auf einzelnen Grundstücken geregelt werden. Zudem wird ein Teil der im bisherigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Fläche in private Grünfläche umgewandelt. Dabei ist festzustellen, dass bereits bei den Grundstücken 2714 und 2715 der

südliche Grundstücksflächenteil im alten Bebauungsplan zwar als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, in Realität jedoch längst den privaten Grundstücksflächen zugehört (siehe Katasterplan). Durch die Änderung der Grünfläche wird kein Grundzug der Planung berührt.

Für das Grundstück 2715 existiert eine Baulast, private Stellplätze neben den östlich angrenzenden öffentlichen Stellplätzen herzustellen, wenn diese eine entsprechende Belegung zeigen. Im Bebauungsplan ist diese Baulast nachvollzogen. Die Stellplätze sind dem WA₂ zugeordnet.

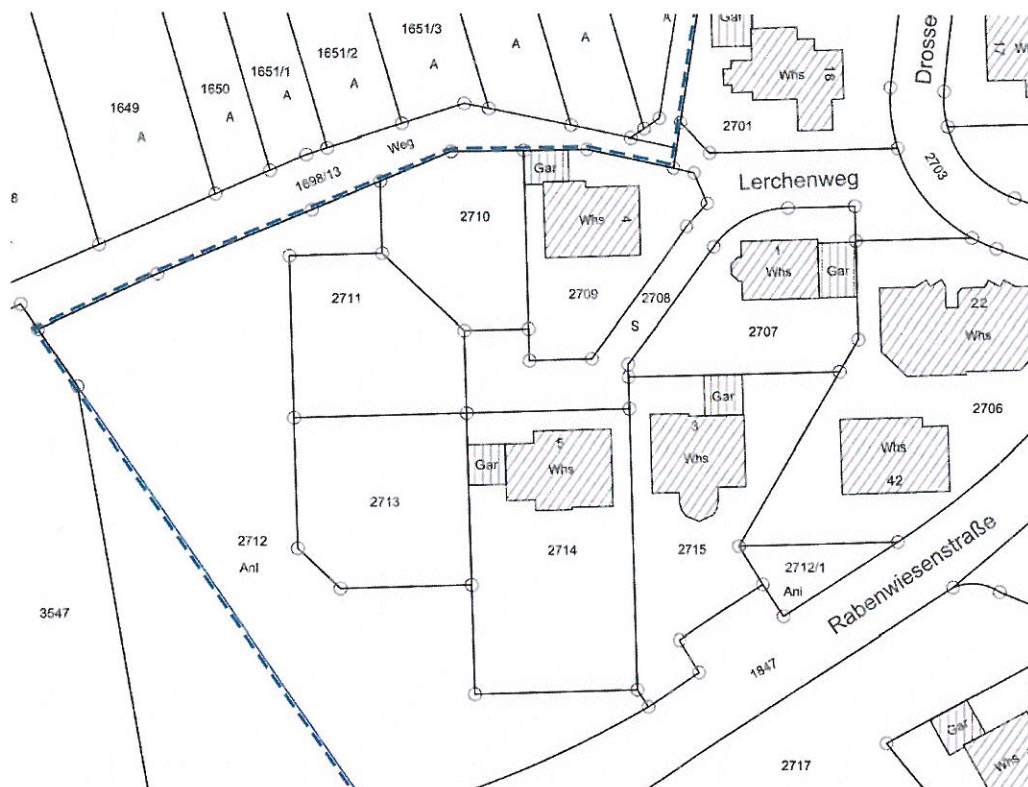


Abbildung 2: heutiges Kataster im Bereich Bebauungsplan "Rabenwiesen III"

Alle weiteren Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben weiterhin bestehen.

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung/ Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht. Gemäß § 1a BauGB sowie § 19 und § 21 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch Bebauungspläne verursacht werden, auszugleichen. Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich jedoch nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Bebauungsplanergänzung soll den Umgang mit den Altlasten auf den einzelnen Grundstücken regeln, durch diese Bebauungsplanergänzung entstehen keine Eingriffe, die nicht schon nach bisheriger Rechtslage zulässig waren. Auch die Umwandlung der öffentlichen Grünfläche in private Grünfläche kann nicht als Eingriff gewertet werden.

4 Altlastengutachten

Für die drei Grundstücke im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wurde jeweils ein Gutachten zur Altlastensituation erstellt mit Bewertung der Bebaubarkeit durch ein Einfamilienhaus. Die drei Gutachten des geologischen Büros Dr. Behringer, Aalen jeweils vom 22.02.2011 sind als Anlage der Bebauungsplan-Ergänzung beigefügt.

Die Bewertung und Empfehlung der Gutachten ist nachfolgend abgebildet:

Für das Flurstück 2710 gilt:

Anhand der hier gewonnenen Ergebnisse bestätigt sich ein Altlastenverdacht auf Flst. 2710 **nicht**.

Der Bohransatzpunkt B 1 liegt außerhalb der Altablagerung. Eine Beeinträchtigung an diesem Bereich ist also nicht mehr gegeben. Die später aufgebrachten Rekultivierungsschichten im Oberboden zeigen keine Hinweise auf eine Schadstoffführung. Für die Bebauung mit Einfamilienhaus mit Hausgarten oder Kinderspielplatz bestehen hieraus **keine Auflagen**.

Für den südlichen und südwestlichen Teilbereich des Flurstückes ist jedoch nicht auszuschließen, dass hier bereits angrenzende Auffüllungen der Altablagerung Rabenwiesen anstehen. Falls beim Anlegen eines Kellergeschosses Hinweise auftreten sollten, so soll das Auffüllmaterial getrennt verwertet und ergänzend beprobt werden. Andernfalls darf bei anstehendem Boden die hier vorgelegten Untersuchungsergebnisse gemäß Tab. 2 des Gutachtens für die Verwertung oder Entsorgung als repräsentativ herangezogen werden.

Auf gegebenem Kenntnisstand empfiehlt der Gutachter als reine Prophylaxe ein vorgesehenes Untergeschoss wegen der Nähe zur südlich angrenzenden Altablagerung in WU-Beton auszuführen. Durch die Ausführung mit WU-Beton ist hinreichend gewährleistet, dass keine unangenehmen Deponiegerüche oder "muffige" oder schädliche Bodenluft im Kellerbereich auftreten können. Für Ver- und Entsorgungsleitungen gilt sinngemäß Entsprechendes.

Auf möglichen Auffüllungen am Randbereich darf wegen der hohen Setzungsempfindlichkeit nicht gegründet werden. Die Gründung soll hier entsprechend auf die besondere Problematik abgestimmt werden. Bei Gründung mit Untergeschoss empfiehlt der Gutachter die Lastabtragung auf den unterlagernden verwitterten Tonstein auszuführen.

Ein ergänzendes Bodengutachten in dieser Sache wird dem Bauherrn empfohlen.

Für die Flurstücke 2711 und 2713 gilt:

Anhand der hier gewonnenen Ergebnisse bestätigt sich der Altlastenverdacht als Folge der alten Hausmüllablagerung aus den 60er Jahren. Der Bohransatzpunkt **B 2** auf dem Flst. 2711 liegt bis in Tiefenbereich von ca. 3 -3,5 m unter Geländeniveau innerhalb dieser alten Müllablagerungen, der Bohransatzpunkt **B 3** auf dem Flst. 2713 liegt bis in Tiefenbereich von ca. 3 m unter Geländeniveau.

Eine Beeinträchtigung sowohl bezüglich der Entsorgung des Auffüllgutes wie auch im Hinblick geringer Mengen von Deponiegasen ist zu berücksichtigen.

Bei derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Flst. 2711 sowie des Flst. 2713 im Bereich dieser Auffüllungen liegt und die analytischen Untersuchungsergebnisse aus dem Auffüllgut gemäß Tab. 2 repräsentativ für diese Grundstücke sind.

Bei Errichtung eines Kellergeschosses hält der Gutachter die Ausführung des Untergeschosses in WU-Beton für notwendig. Für die Ver- und Entsorgungsleitungen gilt sinngemäß entsprechendes.

Soll auf ein Untergeschoss verzichtet werden, so empfiehlt der Gutachter, die unterlagernde KFT -Schicht allseitig um ca. 0,5 m über die Bodenplatte zu erweitern, um einen theoretisch möglichen Gasanteil aus dem Auffüllgut in das Gebäude zu vermeiden.

Darüber hinaus gelten die allgemeinen bautechnischen Hinweise, dass das Auffüllgut sehr setzungsempfindlich ist und hierauf nicht gegründet werden kann. Die Gründung soll entsprechend auf die besondere Problematik abgestimmt werden. Bei konkreter Planung sollte der Statiker hier Rücksprache mit dem Gutachter aufnehmen. Die Lastabtragung soll entweder in dem verwitterten Tonstein oder, bei fehlendem Untergeschoss, über Brunnengründung dorthin abgetragen werden. Ein ergänzendes Baugrundgutachten wird dem Bauherrn empfohlen.

Die später aufgebrachten Rekultivierungsschichten im Oberboden zeigen **keine** Hinweise auf eine Schadstoffführung. Für das Anlegen von Hausgärten und Kinderspielflächen bestehen hieraus keine Auflagen. Ein Bodenaustausch ist im oberen Bodenbereich nicht notwendig, da das aufgebrachte Rekultivierungsmaterial keine Hinweise auf Schadstoffe aufweist.

(siehe Anlagen zum Bebauungsplan:

- *Gutachten Altlastensituation und Bewertung der Bebaubarkeit durch ein Einfamilienhaus am Flstk. 2710 Lerchenweg, Baugebiet Rabenwiesen in Süßen, Geologisches Büro Dr. Behringer, Aalen vom 22.02.2011*
- *Gutachten Altlastensituation und Bewertung der Bebaubarkeit durch ein Einfamilienhaus am Flstk. 2711 Lerchenweg, Baugebiet Rabenwiesen in Süßen, Geologisches Büro Dr. Behringer, Aalen vom 22.02.2011*
- *Gutachten Altlastensituation und Bewertung der Bebaubarkeit durch ein Einfamilienhaus am Flstk. 2713 Lerchenweg, Baugebiet Rabenwiesen in Süßen, Geologisches Büro Dr. Behringer, Aalen vom 22.02.2011)*

5 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Grünflächen

Bereits in den vergangenen Jahren wurden die südlichen Grundstücksteile der Flurstücke Nr. 2714 sowie 2715 privat aufgekauft. Hier wird der Bebauungsplan den tatsächlichen Verhältnissen nachgezogen. Nun soll auch die Fläche südlich des Flurstücks Nr. 2713 der nördlich angrenzenden privaten Grundstücksfläche zugeordnet werden.

A2 Kennzeichnung von Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind

A1.1 Sondergründungsmaßnahmen

Entsprechend den Ergebnissen der Gutachten, die als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt sind, ist der Baugrund im Bereich der Auffüllungen sehr setzungsempfindlich, die bautechnischen Hinweise aus dem Gutachten sind für diese gekennzeichneten Bereiche zu berücksichtigen. Dies soll mit dieser Festsetzung planungsrechtlich gesichert werden.

A3 Kennzeichnung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Aufgrund der Altlasten als Folge der alten Hausmüllablagerung aus den 60er Jahren sind auf den gekennzeichneten Flächen besondere Maßnahmen bei der Bauausführung zu berücksichtigen. Diese ergeben sich aus den Ergebnissen der Gutachten gemäß der Anlage zum Bebauungsplan.

6 Auswirkungen des Bebauungsplans

Mit der Bebauungsplanergänzung wird der Umgang mit den Altlasten auf den einzelnen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches geregelt. Außerdem wird ein Teil der bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche in private Grünfläche umgewandelt. Dabei wird auf einem Großteil der Fläche der Bebauungsplan den tatsächlichen Grundstücksverhältnissen nachgezogen. Alle weiteren Festsetzungen wie Art und Maß der baulichen Nutzung oder auch die örtlichen Bauvorschriften des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben weiterhin bestehen.

Süßen, den 19. 06. 2012


Marc Kersting
Bürgermeister

