

Stadt Süßen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„RABENWIESEN V“

vom 20.10.2014

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bedarfsnachweis
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 7 Gutachten / Untersuchungen
- 8 Umweltbericht und Grünordnungsplan
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 11 Flächenbilanz
- 12 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 13 Auswirkungen des Bebauungsplans



1 Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet wurde bereits 1995 in ein Städtebauliches Gesamtkonzept für den Gesamtbereich „Rabenwiesen“ einbezogen (zunächst Rabenwiesen IV und nun im Bereich Rabenwiesen V überarbeitet). Hier war eine für das Plangebiet stark verdichtete Bebauung mit Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten vorgesehen. Da die damalige Planung den heutigen Ansprüchen nicht mehr gerecht wird, wurde für den Bereich in verschiedenen Arbeitsschritten zunächst ein Flächenlayout und auf dessen Grundlage das Städtebauliche Konzept erarbeitet. Dieses Konzept soll nun ins Baurecht übertragen werden. Somit wird die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften vorangetrieben.

Das Plangebiet „Rabenwiesen V“ liegt südwestlich des Bebauungsplanes „Rabenwiesen IV, 2. Änderung nördlich des Nikolaus-Groß-Wegs und Flst. 3584“ sowie des bereits umgesetzten Gebietes „Rabenwiesen IV, 2. Änderung“. In beiden Wohnbaugebieten verfügt die Stadt Süßen nur noch über wenige Neubauflächen, während gleichzeitig der Nutzungsdruck im Bereich Wohnen in den letzten Jahren erheblich zugenommen hat. Der Nutzungsdruck entsteht vor allem durch ortsansässige Bewohner, deren Kinder bzw. junge Familien in Süßen weiter gerne wohnhaft bleiben möchten. Die hohe Standortgunst von Süßen und die attraktive Wohnlage bedingen nun eine Erweiterung der Ortslage in Richtung Westen, die gleichzeitig die Möglichkeit für eine harmonische Abrundung des Ortsrands schafft.

Die Stadt Süßen plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rabenwiesen V“ die Entwicklung der letzten großen Wohnbaufläche im Stadtgebiet voranzutreiben. Hier soll ein Angebot für den vorhandenen Wohnraumbedarf insbesondere für junge Familien geschaffen werden.

Die Stadt Süßen hat daher am 07. Februar 2011 beschlossen, den Bebauungsplan „Rabenwiesen V“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,17 ha.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Regionalplan

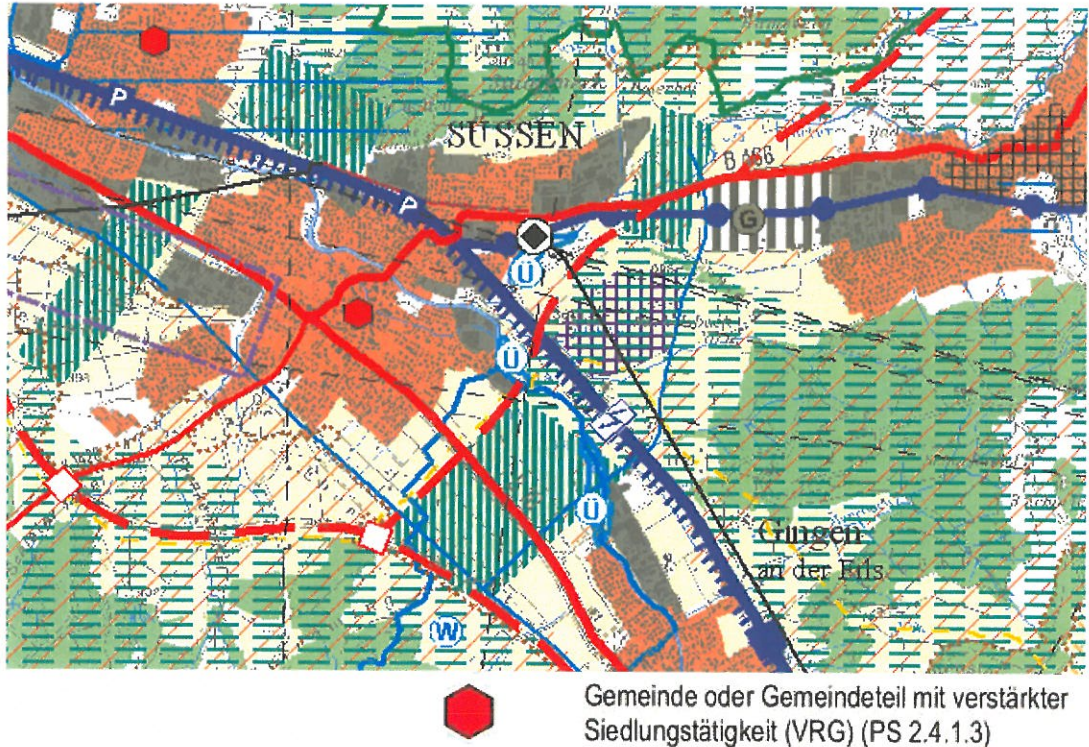


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan vom 22.07. 2009, Raumnutzungskarte

Die Stadt Süßen ist im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit nach den Plansätzen 2.4.1.1. (Z), 2.4.1.3 (G) und 2.4.1.4 (Z) dargestellt. Die Einteilung im Regionalplan wirkt einer im Kern der Region schon hohen Verdichtung mit sehr hohem Siedlungsflächenanteil und der Tendenz zu einer ringförmigen Verdichtung um das Oberzentrum und in die Räume zwischen den Entwicklungsachsen entgegen. Die ausgewiesenen Siedlungsbereiche dienen der verstärkten Siedlungstätigkeit für das Wohnen und die gewerbliche Entwicklung (über den Bedarf der Eigenentwicklung hinaus) für den Bedarf aus Wanderungen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Stadt Süßen so ihrer raumplanerischen Bedeutung gerecht. Eine einschlägige Begründung des Bedarfs findet sich unter Punkt 3 der Begründung.

Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von 1984 ist das Planungsgebiet „Rabenwiesen V“ als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

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

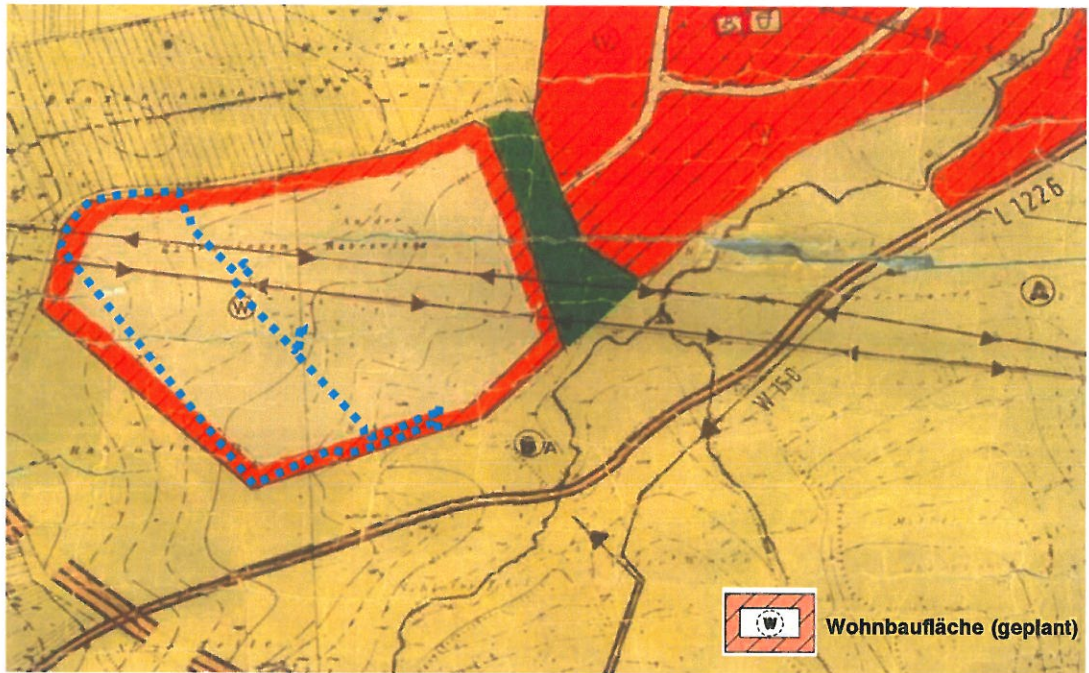


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan von 1984, blau dargestellt ist das Plangebiet „Rabenwiesen V“

Rechtsverbindliche Bebauungspläne



Abbildung 3: Angrenzende Bebauungspläne „Rabenwiesen IV, 2. Änderung“ (südlich) sowie „Rabenwiesen IV, 2. Änderung nördlich des Nikolaus-Groß-Wegs und Flst. 3584“ (nördlich), blau dargestellt ist das Plangebiet „Rabenwiesen V“

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine kleine Teilfläche aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Rabenwiesen IV, 2. Änderung“ (im Bereich des Nikolaus-Groß-Wegs), der östlich an das Plangebiet angrenzt. Nordöstlich, in direkter Anbindung an den Bebauungsplan „Rabenwiesen IV, 2. Änderung“ grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Rabenwiesen IV, 2. Änderung nördlich des Nikolaus-Groß-Wegs und Flst. 3584“ an. Der Bebauungsplan „Rabenwiesen V“ stellt die Fortführung der beiden Bebauungspläne nach Westen dar.

3 Bedarfsnachweis

Das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur hat die Hinweise zu Bauflächenbedarfsnachweisen aus dem Januar 2009 fortgeschrieben und die Neufassung „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ vom 23. Mai 2013 veröffentlicht. Damit ist eine aktuelle verlässliche Entscheidungsgrundlage für die Genehmigungsbehörden für Flächennutzungspläne und - soweit genehmigungsbedürftig - für Bebauungspläne gegeben. Diese bietet zugleich den Kommunen Orientierung insbesondere für die Ermittlung und den Nachweis des Flächenbedarfs bei der Bauleitplanung.

Die Stadt Süßen plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rabenwiesen V“ die Entwicklung der letzten großen Wohnbaufläche im Stadtgebiet voranzutreiben. Hier soll ein Angebot für den vorhandenen Wohnraumbedarf insbesondere für junge Familien geschaffen werden. Grundlage für den konkreten Bedarf vor Ort wird über die Bevölkerungsvorausrechnung 2025 Stadt Süßen- Fortschreibung 2013 dokumentiert. Demnach ist im Mittel mit einem Anstieg der Bevölkerungszahlen um ca. 0,9% zwischen den Jahren 2010 und 2025 zu rechnen. Zusätzlich sind im Stadtgebiet nur noch wenige Baulücken in öffentlicher Hand. Eine regelmäßige Abfrage der Entwicklungspotentiale der privaten Baulücken erfolgt durch die Stadtverwaltung und die Fortschreibung des Baulückenkatasters. Insgesamt sind noch 11 Baulücken verfügbar, die auch von der Stadt Süßen vermarktet werden dürfen.

Innerhalb des Jahres 2014 gab es 110 Anfragen von Bauwilligen (vor allem Familien). Auch im angrenzenden Bereich „Rabenwiesen IV“ gibt es nur noch 1 Bauplatz zu veräußern, dieser ist aber zum jetzigen Zeitpunkt bereits reserviert. Im Baugebiet „Rabenwiesen IV- nördlich des Nikolaus-Groß- Weges“ sind bereits alle 29 Bauplätze verkauft.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Lage im Siedlungsraum

Das Plangebiet liegt südwestlich des Zentrums der Stadt Süßen. Östlich schließt der alte Siedlungsrand mit Wohnbebauung an. Hier liegen die Gebiete „Rabenwiesen IV, 2. Änderung“ und „Rabenwiesen IV, Änderung nördlich des Nikolaus-Groß-Wegs und Flst 3584“, insbesondere Einfamilien- und Reihenhäuser. Nördlich schließt nach einem Feldweg landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Im Westen und Süden befindet sich direkt im Anschluss an das Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Die überörtliche Erschließung ist über die Kreisstraße K 1426 und damit über die Bundesstraße B 10 gegeben, die sich westlich des Plangebietes befindet.

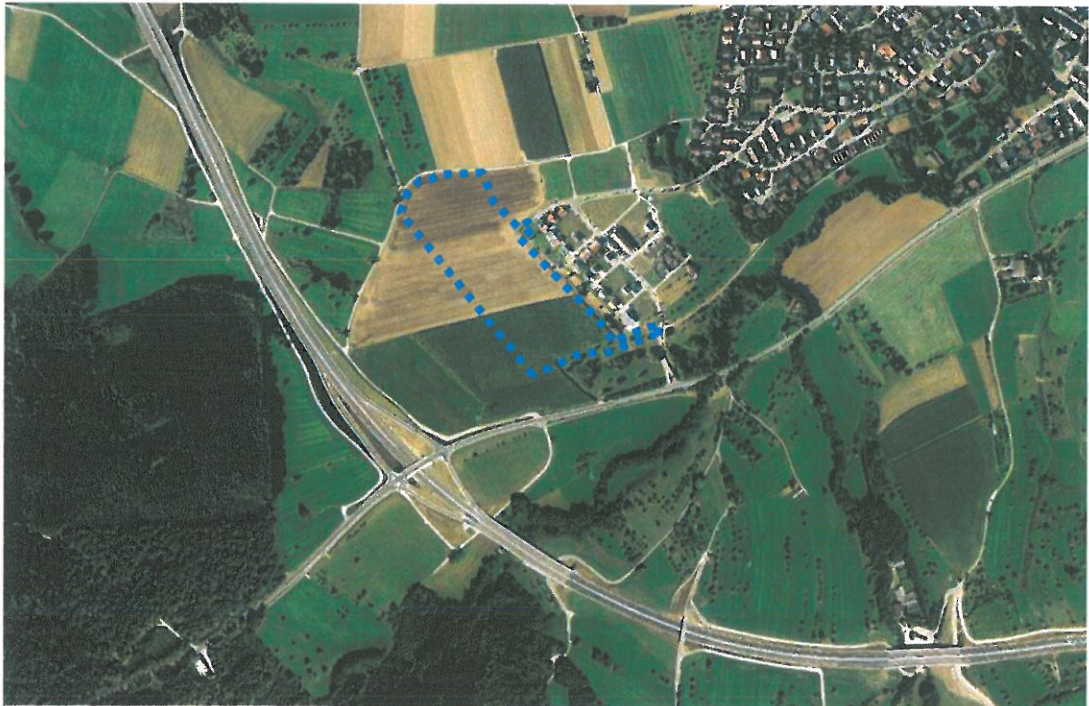


Abbildung 4: Luftbild, blau dargestellt ist das Plangebiet „Rabenwiesen V“

Naturräumliche Lagebedingungen und Topographie

Das Baugebiet liegt auf einem nach Süd-Osten abfallenden Hang. Östlich neben dem Plangebiet besteht eine Geländemulde im Zusammenhang mit einem kleinen Fließgewässer. Südlich des Plangebietes verläuft die Talmulde des Schweinbaches.

Das Geländegefälle in Richtung Süd-Osten beträgt ca. 15 m.

Nach vorläufiger geologischer Karte befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten Ton- und Kalksandsteinen der Opalinuston-Formation (Mittel-Jura), die lokal von bindigen Deckschichten unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Nach Angaben des Klimaatlas der Region Stuttgart liegt der Planbereich außerdem in einer Kaltluftproduktionsfläche sowie einem Kaltluftsammelgebiet.

Bestehende Nutzung

Das Plangebiet wird zurzeit hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Östlich neben dem Plangebiet, entlang der bestehenden Bebauung, besteht eine Geländemulde. Dort sind Retentionsfläche teilweise mit Ried und Schilf bewachsen. Südlich des Plangebietes liegt die geplante und noch nicht umgesetzte „Ökokon-tomaßnahme 4“ als Ausgleichsfläche mit dichter Baum- und Strauchstruktur. Dort verläuft auch die Talmulde des Schweinbaches.

Geltungsbereich

Teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 1688, 1698/13, 1847/1, 3582, 3636.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

5 Städtebauliches Konzept

Städtebauliche Gesamtsituation / Alternativen

Das Plangebiet wurde bereits 1995 in ein Städtebauliches Gesamtkonzept für den Bereich „Rabenwiesen IV“ einbezogen. Hier war eine für das Plangebiet stark verdichtete Bebauung mit Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten vorgesehen. Das Städtebauliche Konzept von 1995 wurde nur für den südöstlichen Bereich über den Bebauungsplan „Rabenwiesen IV, 2. Änderung“ planungsrechtlich gesichert und bis heute teilweise umgesetzt.



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept von 1995, **blau** dargestellt ist das Plangebiet „Rabenwiesen V“, **rot** dargestellt das Plangebiet „Rabenwiesen IV, 2. Änderung“, **gelb** dargestellt das Plangebiet „Rabenwiesen IV, 2. Änderung nördlich des Nikolaus-Groß-Wegs und Flst 3584

Das damalige städtebauliche Konzept entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Deshalb wurde es bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rabenwiesen IV, 2. Änderung nördlich des Nikolaus-Groß-Wegs und Flst 3584“ überarbeitet. Als Grundlage der Ausarbeitung des heutigen SK „Rabenwiesen V“ wurde das Flächenlayout aus der Gemeinderatssitzung vom 23.07.2012 (vgl. Abbildung) gewählt.



Abbildung 6: Städtebauliches Konzept vom 19.11.2013, ergänzt nach Gemeinderatssitzung vom 25.11.2013

Im Quartier soll eine aufgelockerte und flächensparende Bebauung, hauptsächlich mit Einfamilienhäusern, verwirklicht werden. Entlang der Haupteerschließungsachse sind zusätzlich verdichtete Wohnformen (Reihenhäuser, Kettenhäuser) vorgesehen. Die Grundstücke sind am Ortsrand größer.

Eine Umsetzung des Bereichs in Bauabschnitten wurde bei der Ausarbeitung berücksichtigt. Eine Gliederung in zwei Teilbereiche (BA 1 und BA 2) ist möglich.



Abbildung 7: Städtebauliches Konzept vom 19.11.2013, Gebäudetypologien (ohne Überarbeitung (Drehung Gebäude am Westrand des Gebietes))

Grünkonzept

Besonderes Augenmerk wurde auf die Eingliederung des Plangebietes in die umgebende Landschaft gelegt. Der nördliche und westliche Gebietsrand bildet auch den neuen Ortsrand, hier sind auf den Grundstücken umfassende Eingrünungsbereiche vorgesehen. Innerhalb des Plangebiets werden die Erschließungsstruktur, sowie die Gebietsein- und -ausgänge durch Pflanzung von markanten Einzelbäumen betont. Außerdem wurden die Baumstandorte und die Ausrichtung der geplanten Gebäude mit Untersuchungen zu den Verschattungsbereichen hinterlegt um so eine bestmögliche Solar-Nutzung der Dachflächen zu gewährleisten.

Zielgruppe

Durch die geplante Bebauung des Bereichs mit Einzel- und Doppelhäusern ist eine klare Ausrichtung der Zielgruppe auf junge Familien und Schwellenhaushalte gegeben.

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

Verkehrerschließung

Die überörtliche Erschließung ist über die Kreisstraße K 1426 und damit über die Bundesstraße B 10 gegeben. Die Erschließung des Bereichs „Rabenwiesen“ ist angelehnt an die Erschließung des Bestands. Somit entsteht eine Ringschließung von der separate Erschließungsbögen abgehen.

Die Erschließung des nördlichen Bereiches des Plangebietes erfolgt vom Nikolaus-Groß-Weg. Im Südosten erfolgt der Anschluss an die Törökbalinter-Straße. Die Achse der beiden Anschlüsse bildet das Rückgrat des Erschließungssystems. Hier werden separate Erschließungsbögen, welche als Mischverkehrsflächen mit vielfältigen Querschnittsbreiten ausgebildet werden, angegliedert.

Die gewählte Erschließungsform gewährleistet eine hohe Aufenthaltsqualität der Straßenflächen ohne dabei an Funktionalität zu verlieren. Sie trägt maßgeblich zur Gestaltung des Bereiches als familienfreundliches Quartier bei.

Die gewählte Systematik findet sich auch im Bereich „Rabenwiesen IV, 2. Änderung nördlich des Nikolaus-Groß-Wegs und Flst 3584“ wieder. Auch die dort schon umgesetzten Straßenquerschnitte werden in das Bebauungsplangebiet übertragen.

Die einzelnen Straßen werden je nach Kategorie als Mischverkehrsflächen mit vielfältigen Querschnittsbreiten ausgebildet.



Abbildung 8: Gesamtentwicklung und Flächenlayout vom 23.07.2012



Abbildung 9: Gesamtabwicklung und Flächenlayout vom 23.07.2012

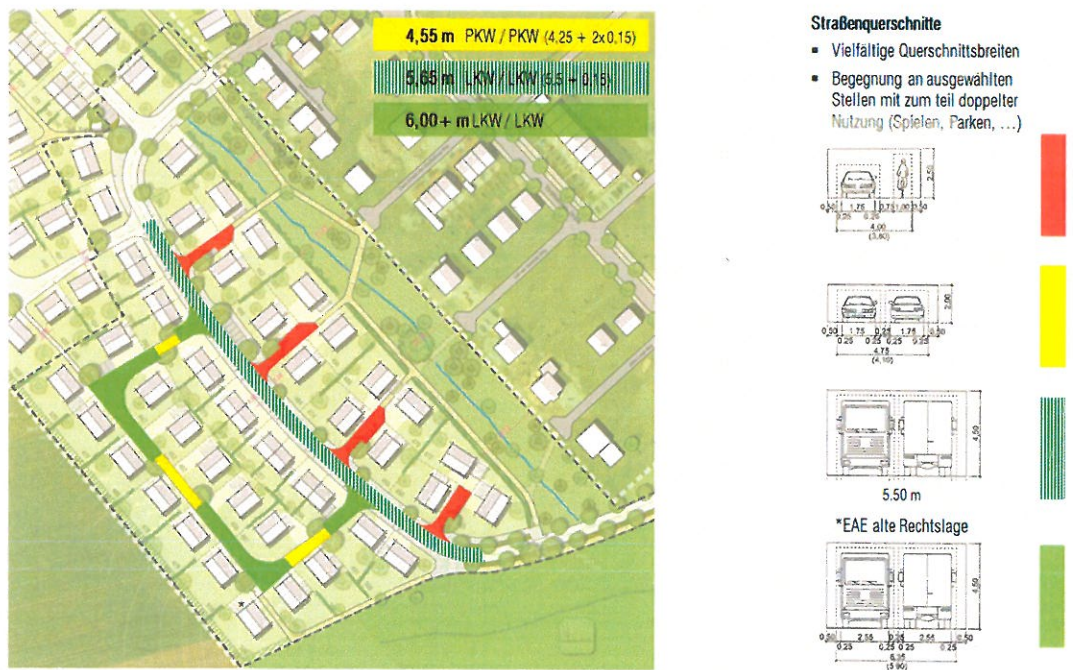


Abbildung 10: Regelquerschnitte, Erschließungssystem, 1. Bauabschnitt

Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet „Rabenwiesen V“ soll im Trennsystem entwässert werden. Als Vorfluter für das im Gebiet anfallende Regenwasser dient der Schweinbach, welcher sich südlich des Erschließungsgebietes befindet. Zur Ableitung des Schmutz- und Regenwassers wird in den öffentlichen Straßen jeweils ein Schmutz- und Regenwasserkanal hergestellt. Sämtliches anfallendes Regenwasser ist vor Einleitung in den Vorfluter zurückzuhalten. Die Rückhaltung bemisst sich in Abhängigkeit zum natürlichen Abfluss, der vor der Bebauung des Gebietes besteht. Dieser natürliche Abfluss wurde mit 10 l/(s·ha) angesetzt. Auf den Privatflächen erfolgt eine dezentrale Rückhaltung der Dachflächen über im Bebauungsplan festzusetzende Rückhaltezysternen.

Das Regenwasser von Straßen gilt allgemein als behandlungsbedürftig. Dies bedeutet, dass im Wohngebiet das anfallende Straßenwasser vor Einleitung in den Vorfluter gereinigt werden muss. Die Reinigung und Rückhaltung des Niederschlagswassers erfolgt zentral über ein Regenklärbecken (RKB) mit nachgeschaltetem Regenrückhaltebecken (RRB). Diese Anlagen sind am südlichen Rand des Plangebietes vorgesehen.

Die Anbindung des Schmutzwassers an den Bestand erfolgt sowohl im Schacht 1701.1 (Nikolaus-Groß-Weg) als auch westlich der Törökbalinter- Str. im Schacht 1081.1. Für den Regenwasserkanal wurde eine Regeltiefe von 2,30 m und für den Schmutz- bzw. Mischwasserkanal von 3,30 m festgesetzt. Dieses Entwässerungssystem entspricht den aktuellen gesetzlichen Vorgaben, demnach sämtliches Regenwasser vor Ort zurück gehalten und gereinigt wird. Lediglich das anfallende Schmutzwasser wird zur Kläranlage abgeleitet.

7 Gutachten / Untersuchungen

Artenschutz

Im Zuge des weiteren Verfahrens musste ein Umweltbericht, sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet werden. Zum Artenschutz wurde vom Fachbüro für ökologische Planungen, Dipl.-Ing Wolfgang Lissak im Februar 2013 bereits eine Vorprüfung erstellt sowie die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) im September 2013 erstellt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose ergeben sich nach überschlägiger Betrachtung nur für ein sehr eingeschränktes Artenspektrum Anhaltspunkte oder Hinweise, dass durch das Vorhaben Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 bis 4 BNatSchG ausgelöst werden können.

Für folgende Arten bzw. Artengruppen wird eine vertiefte Betrachtung im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung empfohlen.

Art	Untersuchungsumfang / Methode
Nachtkerzenschwärmer <i>Proserpinus proserpina</i>	- Überprüfung der Qualität der Larvalhabitate anhand der Futterpflanzenbestände während der Vegetationsperiode; - Stichproben in Larvalhabitaten (Raupensuche) im Zeitraum Ende Juni – Mitte Juli
Zauneidechse <i>Lacerta agilis</i>	- Überprüfung der Habitatqualität; - 2 – 3 Begehungen (Stichproben) im Zeitraum Ende April – Mitte Juni (Fortpflanzungszeit)
Besonders geschützte Singvogelarten der Roten Liste	- Überprüfung der Habitatqualität; - 2 – 3 Begehungen zur Brutzeit im Zeitraum Anfang April – Ende Juni zur Erhebung vorkommender Brutvögel

Abbildung 11: Vorprüfung Artenschutz BP „Rabenwiesen V“, Februar 2013

Für alle übrigen Arten bzw. Artengruppen liegen keine Anhaltspunkte für eine Betroffenheit vor, so dass für sie eine vertiefte Untersuchung im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich ist.

(Siehe auch Vorprüfung zum Artenschutz (Relevanzprüfung), Bebauungsplan „Rabenwiesen V“, Fachbüro für Ökologische Planung Wolfgang Lissak, Stand Februar 2013)

Der auf Grundlage der Vorprüfung prognostizierte Verdacht auf ein Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Arten Nachtkerzenschwärmer *Proserpinus proserpina* und Zauneidechse *Lacerta agilis* im Untersuchungsraum konnte durch die Erhebungen nicht bestätigt werden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gem. § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG dieser streng geschützten Arten ist nicht erkennbar.

(Siehe auch Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von Arten des Anhangs IV der FFH-RL und Europäischen Vogelarten nach §§ 44 und 45 BNatSchG, Bebauungsplan „Rabenwiesen V“, Fachbüro für Ökologische Planung Wolfgang Lissak, Stand September 2013)

Die vertiefende Untersuchung im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergab jedoch Anhaltspunkte für ein Vorkommen der europarechtlich geschützten Arten Feldlerche *Alauda arvensis* und Star *Sturnus vulgaris* auf der Eingriffsfläche. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gem. § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG dieser Arten ist demnach gegeben. Weitere planungsrelevante Arten, insbesondere Arten der Anhänge II bzw. IV der FFH-Richtlinie konnten im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Plangebiet nicht ermittelt werden.

Die Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Geltungsbereichs für die Regenwasserbehandlung und -rückhaltung entfaltet nach bisherigem Kenntnisstand der Planung keine artenschutzrechtlichen Konflikte. Die Wirkungsprognose basiert auf der Annahme, dass ausschließlich unbelastetes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) eingeleitet wird, so dass betriebsbedingte Wirkungen (z. B. durch Einleitung oder Akkumulierung von Schadstoffen von öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Hofflächen, wie Schmierstoffe, Tausalz, etc.) ausgeschlossen

werden können und damit eine Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevante Arten außerhalb des Untersuchungsraumes (z. B. im Bachsystem) und des Untersuchungsrahmens (z. B. Amphibien) nicht zu erwarten ist.

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und/oder der vorgesehenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen für die betroffenen Arten werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG nicht erfüllt. Dem Vorhaben stehen artenschutzrechtliche Vorschriften nicht entgegen.

Schalltechnisches Gutachten

Im Plangebiet werden die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet tags und nachts aufgrund des Verkehrslärms der K1426 und der B 10 überschritten. Zusätzlich wird auch der Immissionsgrenzwert nach der 16. BImSchV nachts überschritten. Um den Bereich vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche, zu schützen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Ausführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen an den Schallquellen ist der Ausführung passiver Schallschutzmaßnahmen an den zu schützenden Gebäuden prinzipiell vorzuziehen. Eine überschlägige Untersuchung durch die Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle hat jedoch ergeben, dass selbst bei Aufschüttung eines 7,00 m hohen Erdwalls entlang der Grenze des Plangebietes zur B 10 nur eine geringe Minderung der Geräuschimmissionen von ca. 1 dB erreicht werden könnte. Die Ausführung einer aktiven Schallschutzmaßnahme erscheint deshalb als nicht realistisch. Es müssen passive Maßnahmen an den Gebäuden getroffen werden.

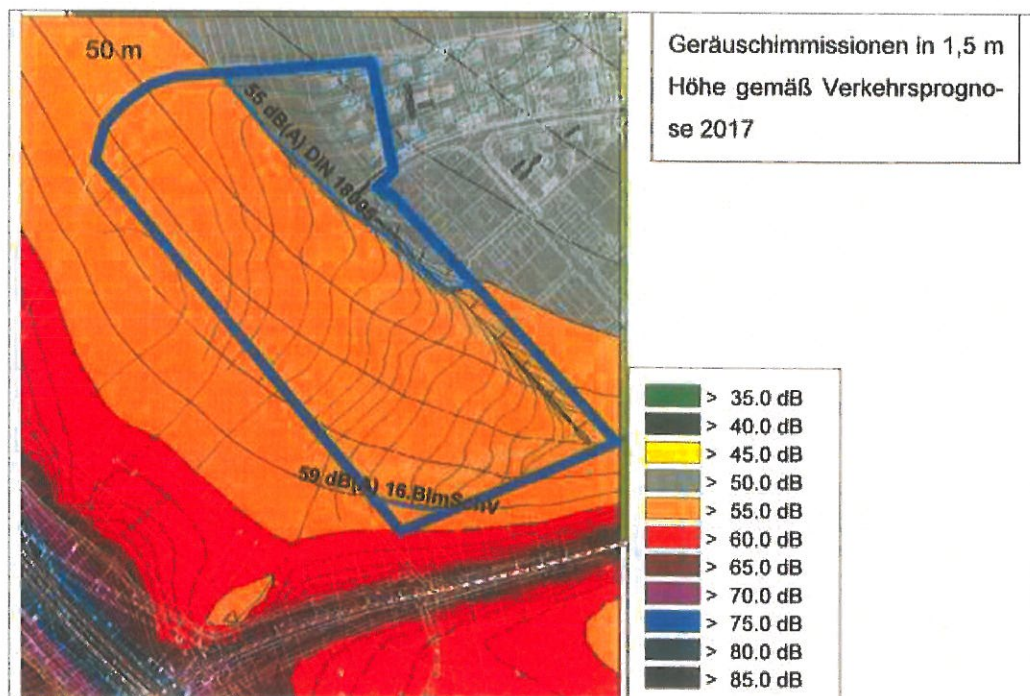


Abbildung 12: Ergänzung zum Gutachten vom 23.05.2013, Gerlinger + Merkle Ingenieurgesellschaft, 08.09.2014

Im Nachgang zum Schalltechnischen Gutachten vom 23.05.2013 wurden **ergänzende Berechnungen** und Untersuchungen durchgeführt.

Im Vergleich zu den Berechnungen im Gutachten vom 23.05.2013 ergeben sich Unterschiede in den Immissionspegeln von $\Delta L \approx 1-2$ dB. Diese geringfügigen Abweichungen sind durch die Berücksichtigung der Geräuschemissionen durch den Verkehr auf der Schlater Straße begründet (Berechnungsergebnisse der Untersuchungen zu den Geräuschemissionen der B10 aus dem Planfeststellungsverfahren sind nur auf Nachtzeit bezogen und beinhalten nur Geräuschemissionen, die für den Verkehr auf der B 10 prognostiziert werden).

Die ergänzenden Untersuchungen kommt aufgrund der Beachtung von Verkehr auf B10 und Schlater Straße sowie der notwendigen Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden oder -wällen weit von der Schallquelle entfernt ist deren Wirksamkeit sehr begrenzt.

Aus diesem Grund wurden wie vom Gutachter vorgeschlagen im Bebauungsplan Maßnahmen an den Gebäuden (passive Maßnahmen) festgesetzt.

Um einen weitere Abschirmung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (insbesondere Schlafräume und Kinderzimmer) vor den vorhandenen Verkehrslärm zu erreichen. Ist es den künftigen Bauherren freigestellt die Grundrissgestaltung ihrer Wohngebäude entsprechend zu gestalten. Das heißt entsprechende Räume auf den Lärm abgewandten Gebäudeseiten vorzusehen.

(Hinsichtlich der Lärmsituation wird auf die Schalltechnische Untersuchung „Schalltechnisches Gutachten zu einem Bebauungsplan, Bebauungsplangebiet Rabenwiesen V in Süßen, Gerlinger + Merkle Ingenieurgesellschaft, 23.05.2013“ sowie auf die Ergänzung zum Gutachten vom 23.05.2013, Gerlinger + Merkle Ingenieurgesellschaft, 09.04.2014, Ergänzung zum Gutachten vom 23.05.2013, Gerlinger + Merkle Ingenieurgesellschaft, 08.09.2014 verwiesen.)

8 Umweltbericht und Grünordnungsplan

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Auf den Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Formblatt zur FFH Vorprüfung als Teil der Begründung des Bebauungsplans „Rabenwiesen V“ in Süßen, Dipl.-Ing.-Klaus Saur, 23. März 2015, der als Anlage beigefügt ist, wird verwiesen.

Umweltbericht mit Grünordnungsplan führt Folgendes aus:

Vorhaben:

Am südwestlichen Ortsrand von Süßen soll aufgrund des bestehenden Bedarfs an Bauflächen ein Wohngebiet ausgewiesen werden.

Bestand:

Das Planungsgebiet schließt sich westlich der Ortslage von Süßen an bestehende Wohnbauflächen an und bildet den Übergang in die freie, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Landschaft. Der ausgewiesene Bereich des Geltungsbereiches wird fast ausschließlich landwirtschaftlich als Acker genutzt. Südlich der Gebietsgrenze beginnt der Talraum des Schweinbaches mit wertvollen Biotopen als Gewässerrandstreifen und offenen Wiesenflächen. Dieser Abschnitt ist als Teil des SPA-Gebietes ausgewiesen. Im Osten befindet sich eine Geländesenke mit Gehölzbeständen, einem temporär wasserführenden Graben und ausdauernder Ruderalvegetation. Der weitere Bereich im Westen und Norden außerhalb des Planbereiches ist eine ausgeräumt wirkende Ackerflur; teilweise sind Grünlandflächen und Streuobstwiesen vorhanden.

Planung:

Das Baugebiet in einer Größe von etwa 5,2 ha soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen möglich. Das Baugebiet wird über die bestehenden Wohngebiete mit den Straßen „Nikolaus-Groß-Weg“ und „Törökbalinter Straße“ erschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem, da keine Vorflut zur Verfügung steht. Anfallende Dachwässer sollen auf den Grundstücken in Zisternen zurückgehalten und werden über Retentionsflächen versickert.

Auswirkungen:

Wird das Wohngebiet nach den derzeit vorliegenden Unterlagen errichtet, so gehen der Landwirtschaft mittelwertige Acker- und Wiesenflächen verloren. Der Mensch wird nicht wesentlich beeinträchtigt. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird zum Teil erheblich beeinträchtigt und durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nur anteilig ausgeglichen. Ein vollständiger Ausgleich ist durch externe Maßnahmen im nahen Umfeld festgelegt, das verbleibende Defizit wird durch Übernahme von Maßnahmen aus dem Ökokonto kompensiert. Die Auswirkungen auf den Boden und die Landschaft sind durch entsprechende Maßnahmen zu minimieren oder auszugleichen. Das Wohngebiet wird sich gut in die Umgebung einfügen und bei einer ansprechenden Gestaltung und Begrünung einen wertvollen Wohn- und Lebensraum für die Bewohner darstellen.

Durch die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich eine Aufwertung einzelner Flächen, die sowohl Tieren wie auch Pflanzen und dem Menschen zugute kommt.

Es verbleiben bei Durchführung der genannten Maßnahmen keine nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Planung. Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb durchgeführt und umgesetzt, um einen vollständigen Ausgleich der betroffenen Funktionen in Natur und Landschaft zu erreichen.

Eingriffs- Ausgleichsbilanz:

Die naturschutzrechtliche und bodenschutzrechtliche Gesamtbilanz ergibt sich wie folgt:

Gesamtbilanz:

verbleibender Kompensationsbedarf Boden	-107.535
verbleibender Kompensationsbedarf Naturschutz	-33.276
Aufwertung Naturschutz durch externe Maßnahmen	134.176
Gesamtbilanz	-6.635

Abbildung 13: Gesamtbilanz, Quelle Grünordnungsplan „Rabenwiesen V“ Süßen, Dipl.-Ing-Klaus Saur, 23. März 2015,

Das Ausgleichsdefizit aus dem Eingriff in das Schutzgut Boden innerhalb des Geltungsbereiches erhöht sich durch diese außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Ersatzmaßnahmen um 134.176 Biotopwertpunkte und erreicht damit zusammen ca. 95 % des Ausgleichsbedarfs. Für den erforderlichen Ausgleich werden überzählige Punkte von insgesamt 6.635 Punkten aus dem Ökokonto der Stadt Süßen angerechnet. Damit kann sowohl der notwendige naturschutzrechtliche als auch der bodenschutzrechtliche Ausgleich des Planungsgebietes vollständig erreicht werden.

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

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

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben ist in der bereits vorhandenen Struktur im WA und der ausreichenden Erschließungssituation begründet. Da im östlich angrenzenden Plangebiet „Rabenwiesen IV, 2. Änderung nördlich des Nikolaus-Groß-Wegs und Flst. 3584“ eine Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke festgesetzt ist werden im WA Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit beschränkt.

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 besonderer Wert gelegt.

A3 Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Ähnlich wie bei den Dachformen sind die Gebäudehöhen abgestimmt auf die bereits angrenzend vorhandenen Gebäudehöhen und die in diesem Bereich gewünschte städtebauliche Situation. Berücksichtigung findet bei der Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe die topographische Bestandssituation. Dies wird über eine definierte Bezugshöhe (BZH) pro Grundstück einbezogen. Diese Bezugshöhe ist nicht automatisch gleichzusetzen mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die Höhe der EFH wird hier nicht festgeschrieben.

Durch die Angabe der Bezugshöhe, der darauf bezogenen Trauf- und Firsthöhe, sowie der Dachneigung und der überbaubaren Grundstücksfläche entsteht eine Hüllkurve, innerhalb derer sich die geplante Bebauung bewegen kann. Die Hüllkurve stellt die äußerste Begrenzung der Bebauung dar, muss aber nicht ganz ausgenutzt werden.

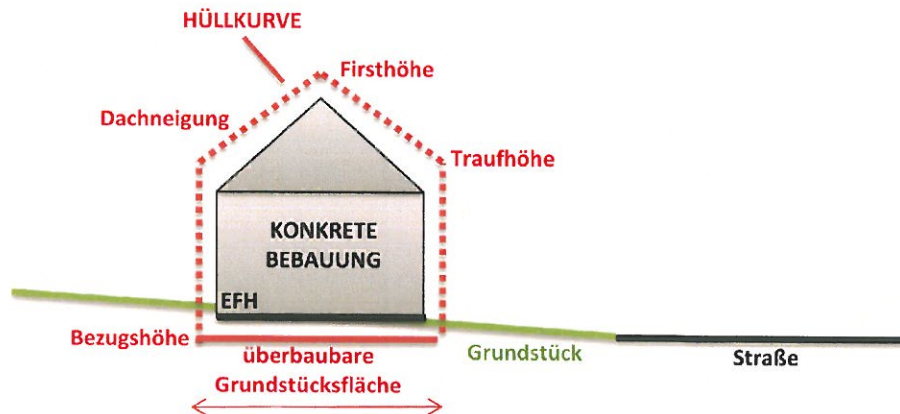


Abbildung 14: Beispielhafte Skizze, Hüllkurve Satteldach, Büro Baldauf

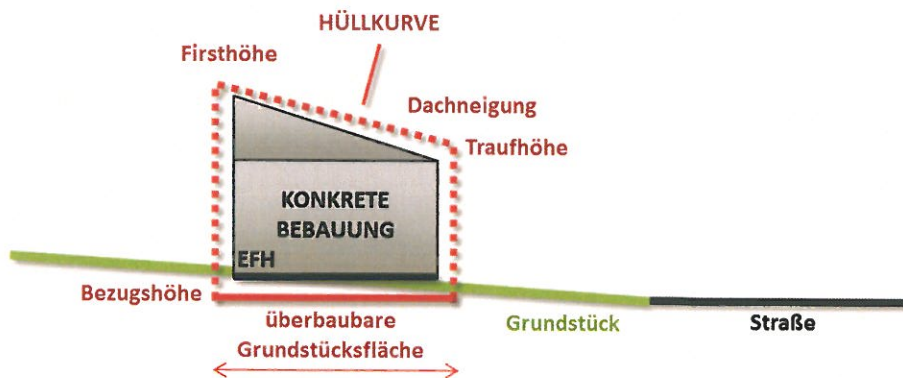


Abbildung 15: Beispielhafte Skizze, Hüllkurve Pultdach, Büro Baldauf

A4 Bauweise

Prinzipiell sind nur offene Bauweisen festgesetzt. Das im Vorfeld detailliert ausgearbeitete städtebauliche Konzept sieht Bereiche unterschiedlicher Akzentuierung vor. Bereiche die besonders geeignet sind, insbesondere die von Nord-Osten erschlossenen Grundstücke in der Gebietsmitte, entlang der Haupteerschließung können mit Doppelhäusern bzw. Hausgruppen (Reihenhäusern) etwas dichter belegt sein. Somit weist die Quartiersmitte, entlang der Haupteerschließung eine dichtere Bebauung auf. Die Festsetzung Einzel- und Doppelhäuser bzw. Hausgruppen für den Planbereich berücksichtigt die Ortsrandlage und die bevorzugte Wohnform in Ortsbereichen Süßens.

Zudem orientieren sich die Festsetzungen an den benachbarten Wohngebieten, entwickeln diese weiter und gewährleisten so eine überdurchschnittliche Wohnqualität.

A5 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 Grundstücks liegt meistens im südlichen bzw. westlichen Teil.

A6 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung basiert auf ausführlichen Untersuchungen zur Gebäudestellung und zum Verschattungsgrad, die im Rahmen der Ausarbeitung des städtebaulichen Konzepts durchgeführt wurden. Die gewählte Richtung der Stellung der baulichen Anlagen gewährleistet eine möglichst effiziente Nutzung der Dachflächen durch Photovoltaik- und/oder Solaranlagen.

A7 Offene Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung auf den privaten Grundstücken in ausreichender Form gewährleisten. Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß, eine zusätzliche Fläche außerhalb des Baufensters sollte nicht benötigt werden.

Das städtebauliche Grundgerüst sieht Wohnstraßen vor, die eine Nachbarschaft bilden sollen, so dass die Straßenräume hohe Aufenthaltsqualität erhalten sollen. Die festgesetzte Regelung für Garagen, wonach ein Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden muss, sichert den notwendigen Stauraum vor der Garage und die Befahrbarkeit der Straße. Gleichzeitig wird ein minimaler städtebaulich gewünschter räumlicher Zusammenhang erhalten und die privaten Grünräume mit den Grünzügen verzahnt. Hierdurch ist das Gesamtquartier besonders ausgezeichnet. Gleichzeitig wird eine übermäßige gegenseitige Verschattung der Nachbargärten und -vorgärten durch die Garagenbauten vermieden. Carports beeinflussen den Straßenraum weniger und können daher auch näher an der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.

A8 Nebenanlagen

Da Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind ist es aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen 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.

A9 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Diese Festsetzung wurde notwendig um die gestalterische Qualität des Gebiets zu sichern und Nutzungskonflikte, die insbesondere durch den Stellplatzbedarf entstehen, zu vermeiden. Im öffentlichen Straßenraum ist nur eine begrenzte An-

zahl von öffentlichen Stellplätzen möglich, so dass die Parkierung auf dem privaten Grundstück sicherzustellen ist. In Ergänzung zu dieser Festsetzung wurde auch die Anzahl der notwendigen Stellplätze, die bei der Errichtung der Gebäude je Wohnung herzustellen sind von 1,0 Stellplatz (nach Landesbauordnung) auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht (siehe Kapitel B4). Maximal ergeben sich somit drei Stellplätze je Wohngebäude bzw. je Grundstück.

Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten wird auch die bauliche Struktur der Einzelhäuser / Doppelhäuser / Hausgruppen, im Zusammenhang mit den bandartigen Baufenstern, gesichert.

A10 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A10.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Spielstraße

Die im Plan gekennzeichnete Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Spielstraße“ soll entsprechend dieser Funktion als Mischfläche ausgeformt werden. Die Spielstraßen liegen in den Bereichen des Plangebietes, in denen die Bebauung so angeordnet ist, dass eine Hofsituation entsteht. Da die Straßen in den Hofsituationen enden, bietet sich die Ausbildung von verkehrsberuhigten Bereichen, insbesondere für Familien an.

A11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A11.1 Oberflächenbelag Erschließungswege/ Stellplätze

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

A11.2 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.

A11.3 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. Durch spezielles Licht (z. B. Natriumdampflampen) kann diese Beeinträchtigung der Nachtinsektenfauna praktisch vollständ-

dig vermieden werden, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren.

A12 Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Passiver Lärmschutz

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Plangebiet überschritten und daher sind Schallschutzmaßnahmen unumgänglich. Die Festsetzungen dienen daher dem Schutz des Menschen vor Lärmeinwirkungen. Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände oder -wälle) sind generell den passiven Maßnahmen vorzuziehen. Allerdings ist es in vorliegendem Fall so, dass aktive Schallschutzmaßnahmen mit einem sehr hohen finanziellen Aufwand verbunden wären. Andere aktive Maßnahmen, wie eine Lärmschutzwand, sind ebenfalls problematisch. Aufgrund dessen ist aktiver Schallschutz in Form einer Lärmschutzwand städtebaulich nicht möglich.

Daher sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst notwendig. Unter passivem Schallschutz werden Maßnahmen zur Verbesserung der Luftschalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden verstanden. Hierzu zählen insbesondere Schallschutzfenster und deren Zusatzeinrichtungen wie z. B. Lüftungsanlagen. Eine Realisierung der Planung ist durch passive Maßnahmen möglich. Je nach Beeinträchtigung des Plangebiets sind Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 entsprechend der Untersuchung „Ergänzung zum Gutachten vom 23.05.2013, Gerlinger + Merkle Ingenieurgesellschaft, 09.04.2014 und Ergänzung zum Gutachten vom 23.05.2013, Gerlinger + Merkle Ingenieurgesellschaft, 08.09.2014 zugewiesen.

(Hinweis: Die DIN 4109 samt Beiblatt 1 ist in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung nach § 3 Abs. 3 LBO eingeführt und durch Abdruck im Gemeinsamen Amtsblatt öffentlich zugänglich (vgl. Bekanntmachung der Ausgabe November 1989 vom 06.11.1990 – GABI 1990, 831; berichtigt im August 1992- GABI 1993, 185).

A13 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A13.1 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) – Ortsrandeingrünung

Mit dieser Festsetzung sollen dichte Gehölzstreifen zur optischen Einbindung der Bebauung geschaffen werden und den Ortsrand harmonisch abrunden. 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 und wird für den naturschutzrechtlichen Ausgleich der Eingriffe im Planungsgebiet hinzugezogen.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Einzelbäume

Die Pflanzfestsetzungen dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des neuen Wohnbaugebietes und zum anderen der Auflockerung der Bebauung, Einbindung in den Landschaftsraum und Anknüpfung an bestehende Begrünung und der Minimierung des Eingriffs 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. Zusätzlich gliedern die Bäume den Straßenraum.

Pflanzzwang 3 (pz 3) – Begrünung privater Grundstücksflächen

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes sind im Plangebiet relativ große Grundstücke vorgeschlagen. Um hier eine übermäßige Versiegelung zu vermeiden und eine angemessene Durchgrünung des Bereichs zu gewährleisten wurde die Festsetzung zur Begrünung privater Grundstücksflächen getroffen.

A14 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Um dem Kostenerstattungsanspruch der Stadt Süßen gemäß § 135 a-c BauGB gerecht zu werden, sind die Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffen, die durch den Bebauungsplan in Natur und Landschaft zulässig werden, zuzuordnen. Hierzu dient diese Festsetzung.

A14.1 Flächen und Maßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch außerhalb des Plangebietes

Die aufgeführten Maßnahmen liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet und sichern so insbesondere den Erhalt von Biotopstrukturen und Habitaten. Dennoch verbleibt ein Ausgleichsdefizit aus dem Eingriff in das Schutzgut Boden innerhalb des Geltungsbereichs. Dadurch erhöht sich durch diese außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Ersatzmaßnahmen um 134.176 Biotopwertpunkte, erreicht jedoch zusammen ca. 95% des Ausgleichsbedarfs.

Für den vollständigen Ausgleich werden Maßnahmen mit einem Ökopunktwert von insgesamt 6 635 Punkten aus dem Ökokonto der Stadt Süßen damit verrechnet, um den fehlenden Ausgleichsbedarf zu erreichen.

Damit kann sowohl der notwendige naturschutzrechtliche als auch der bodenschutzrechtliche Ausgleich des Planungsgebietes vollständig erreicht werden

Auf den Umweltbericht mit Grünordnungsplan als Teil der Begründung des Bebauungsplans „Rabenwiesen V“ in Süßen, Dipl.-Ing-Klaus Saur, 23.März 2015 der als Anlage beigefügt ist, wird verwiesen.

10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

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. Auch der Übergang zur freien Landschaft wird mit dieser Festsetzung berücksichtigt.

Dachdeckung

Die Farbgebung für die Dachdeckung orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Die Begrünung der Dächer der Hauptgebäude und der Garagenbauten sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll (vgl. Punkt A12.4).

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Auch die Fassadengestaltung prägt das städtebauliche Erscheinungsbild. Bei der Auswahl wurde darauf geachtet, dass nur Materialien festgesetzt werden, die für die Region typisch sind.

B1.3 Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen

Diese Festsetzung wurde getroffen, um im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan einer Ungleichgestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen entgegenzuwirken. So sind insbesondere die Dachform und die Dachneigung zwingend einheitlich zu wählen. Die Art der Dachdeckung und die Fassadengestaltung sollen aufeinander abgestimmt werden. Eine weitergehende Bestimmung wird nicht getroffen um den künftigen Bauherren den nötigen Gestaltungsspielraum zu gewähren.

B2 Werbeanlagen

Die besondere Ortslage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden und ein Übergang in die freie Landschaft nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Ebenso sind Nachbarschaft schützende Belange die weite Einsehbarkeit des Gebietes berücksichtigt.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B3.1 Stützmauern

Diese Festsetzung wurde getroffen zur Vermeidung stark abweichender Gelände-
veränderungen von der vorhandenen Morphologie und zum Schutz der nachbar-
schaftlichen Belange.

B3.2 Einfriedungen

Die Festsetzung dient der äußeren und inneren Präsentation des Gebietes und
berücksichtigt auch landschaftliche Belange. Nicht geschlossene Einfriedungen
erhöhen die Aufenthaltsqualität der Straße. Die Durchlässigkeit von Einfriedungen
vergrößert Pflanzen und Tieren den Lebensraum.

Als offen gelten Einfriedungen, deren Zaunteile schmaler sind als die Zwischen-
räume.

Einfriedungen als „Sichtschutz“ müssen auf Grund ihrer Funktion als Abschir-
mung auch mit größerer Höhe zugelassen werden.

B3.3 Müllbehälterstandplätze

Diese Festsetzung dient der Gestaltung des Gebietes und der Einhaltung hygieni-
scher Grundvoraussetzungen.

B4 Stellplatzverpflichtung

Die aus gestalterischen und Wirtschaftlichkeitsgründen minimierte öffentliche Ver-
kehrsfläche bietet nur bedingt Möglichkeiten zur Anordnung öffentlicher Stellplät-
ze. Da im Plangebiet gem. der allgemein gesellschaftlichen Entwicklung zu erwar-
ten ist, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden ist, wurde aus
verkehrslichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die
Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätzen je Wohnung erhöht. Die geordnete Un-
terbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewähr-
leistet und eine Belastung des bestehenden umgebenden Straßenraumes ausge-
schlossen.

Beispielhafte Erläuterung des Berechnungsschlüssels:

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

B5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Wesentliches Merkmal des Quartiers ist die exponierte Lage an einem leicht nach
Süden geneigten Hang, der sich in östlicher und westlicher Richtung fortsetzt, und
die seitlich vorhandenen Grünzüge mit Geländeeinschnitten und Entwässerungs-
gräben.

Um diese Landschaftselemente trotz der Bebauung zu erhalten, müssen topogra-
phische Veränderungen minimiert werden.

11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 5, 17 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Wohngebietsfläche (netto)	ca.	41.230 qm
davon		
überbaubare Grundstücksfläche gesamt	ca.	31.120 qm
Verkehrsfläche:	ca.	10.480 qm
davon		
Straßenfläche:	ca.	9.200 qm
Wege:	ca.	630 qm
Stellplätze:	ca.	280 qm
Verkehrsgrün	ca.	360 qm
Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität)	ca.	20 qm

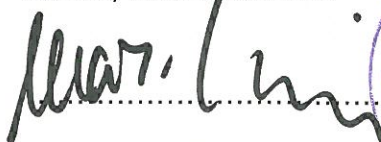
12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt. Nach abgeschlossener Erschließung und Umlegung werden die Grundstücke an private Interessenten veräußert.

13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung der Vorhaben werden in der Stadt Süßen neue Wohnbauflächen für Familien geschaffen sowie die nachhaltige Nutzung der vorhandenen Infrastruktur gesichert.

Süßen, den 23.06.2015



Marc Kersting,
Bürgermeister

