

## **STADT SÜßEN**

### **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

# **„WIESGÄRTEN - ERWEITERUNG“**

**ERNEUTER ENTWURF VOM 10.10.2005**

**ERGÄNZT AM 30.01.2006 (9 A7.2, 9 A10)**

## **BEGRÜNDUNG**

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Ver- und Entsorgung
- 5 Erschließung
- 6 Städtebauliches Konzept
- 7 Umweltverträglichkeitsprüfung und Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls  
gem. § 3c Abs. 1 UVPG
- 8 Eingriffs- Ausgleichsmaßnahmen
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Örtliche Bauvorschriften
- 11 Bodenordnung / Folgeverfahren

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Süßen ist bestrebt, die in der Stadt vorhandenen Arbeitsplätze zu sichern und im Rahmen der Möglichkeiten notwendige Gewerbeflächen auszuweisen, um Standortsicherung zu betreiben.

Das Gelände soll einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden, um der dort ansässigen Firmengruppe die dringend notwendige Betriebserweiterung zur Eigenentwicklung und zur Sicherung der Arbeitsplätze zu ermöglichen.

Die Stadt Süßen hat daher am 19.10.1992 beschlossen, den Bebauungsplan "Wiesgärten-Erweiterung" aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,54 ha.

Im Februar / März 1994 wurde die Voranhörung und im August / September 1994 die Offenlage für den Bebauungsplan durchgeführt. Danach ist das Verfahren nicht weitergeführt worden. Die Stadtverwaltung Süßen hat beschlossen, das Verfahren des Bebauungsplans "Wiesgärten-Erweiterung" zu Ende zu führen und hierzu ein externes Planungsbüro beauftragt. Da die Planung auf die aktuellen Rechtsvorschriften angepasst und überarbeitet wurde, wird eine erneute Offenlage durchgeführt.

## 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1984 als "landwirtschaftliche Fläche" ausgewiesen. In der sich im Verfahren befindenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist die Fläche als gewerbliche Fläche ausgewiesen. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

Im Norden des Gebietes grenzt ein Regionaler Grünzug und im Süden eine Regionale Grünzäsur an. Diese sind durch den Bebauungsplan endgültig ausgeformt.

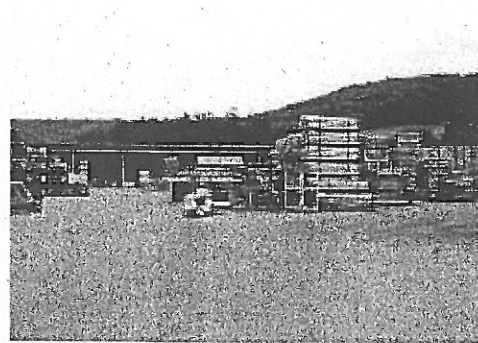
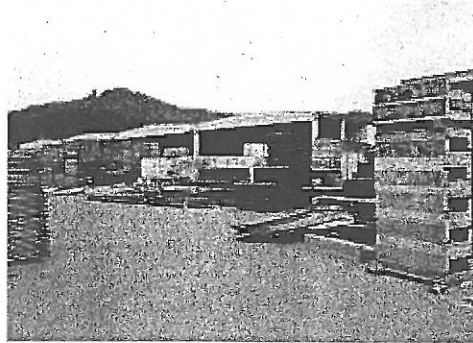
Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind für das Gebiet nicht vorhanden.

## 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

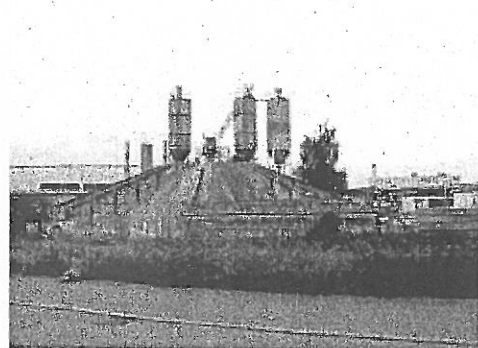
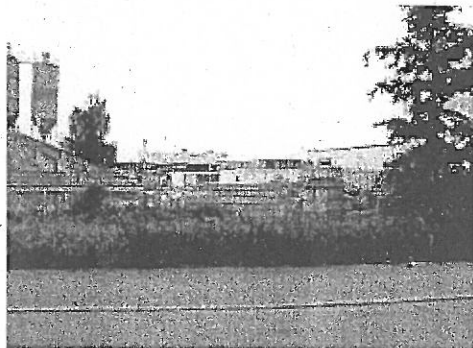
Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Süßen, angrenzend an bereits vorhandene gewerblich genutzte Flächen. Der nördliche Teil des Bebauungsplangebietes wird bereits heute gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans genutzt. Die Genehmigung hierfür wurde auf Grundlage des § 33 BauGB erstellt. Es sind gewerbliche Hallen, Lagerflächen und eine Abschirmung der Lagerflächen Richtung Norden durch einen offenen Schuppen vorhanden. Des Weiteren ist bereits in westlicher und nördlicher Richtung eine starke Eingrünung des Gebietes erfolgt.

Der südliche Teil des Bebauungsplangebietes ist derzeit noch als Grünfläche mit Streuobstbeständen genutzt.

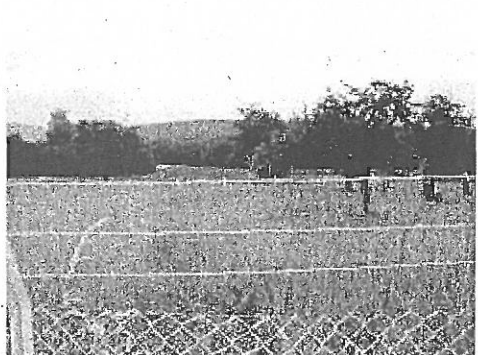
Angrenzend an das Bebauungsplangebiet befinden sich im Westen weitere gewerblich genutzte Flächen. Dazwischen verläuft der Baierbach. Im Norden, Süden und Osten sind landwirtschaftliche Flächen anzutreffen. Im Süden befindet sich ein Nebenerwerbslandwirt, der Ackerbau und Obstbau betreibt.



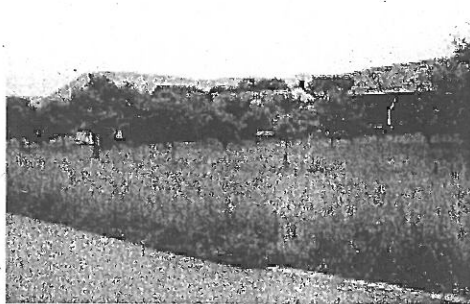
Lagerflächen auf dem Bebauungsplangebiet



Westlich angrenzende gewerbliche Flächen



Südlicher Teil des Bebauungsplangebietes



Landwirt im Süden des Bebauungsplangebietes



Baierbach

## 4 Ver- und Entsorgung

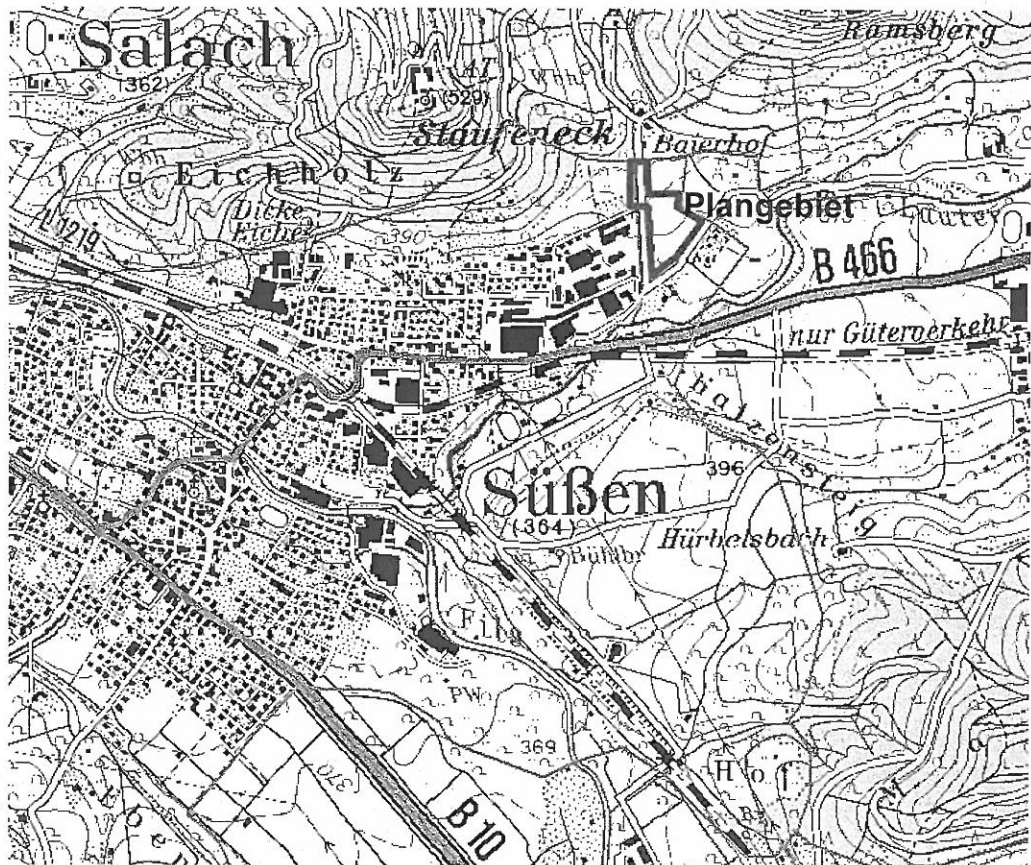
Das Gelände ist bereits voll erschlossen, die Ver- und Entsorgung mit Strom, Wasser und Abwasser ist demnach gesichert. Weitere Verkehrsflächen sind nicht erforderlich. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Das Niederschlagswasser darf nur gedrosselt dem Kanal zugeleitet werden.

## 5 Erschließung

Über die B 466 und den Baierhofweg ist das Gebiet gut an den überörtlichen Verkehr angeschlossen. Da der Baierhofweg von der B 466 durch nur gewerblich genutzte Flächen führt, entstehen keine Konflikte durch den gewerblichen Anlieferverkehr mit der umgebenden Bebauung. Der Baierhofweg endet für den motori-

sierten Verkehr in einem Wendehammer und wird von dort als Fuß-, Rad- und Feldweg nach Norden entlang des Baierbachs weitergeführt.

Das Plangebiet kann südlich des Wendehammers und vom Wendehammer selbst erschlossen werden. Vom landwirtschaftlichen Weg aus darf keine Erschließung erfolgen, was durch Zufahrtsverbote im Bebauungsplan kenntlich gemacht ist.



## 6 Städtebauliches Konzept

In der Ergänzung des westlich angrenzenden Gewerbegebietes wird das Gelände einer gewerblichen Nutzung zugeführt. Die bereits an dieser Stelle ansässige Firma hat somit Entwicklungsmöglichkeiten für Produktionshallen, Lagerflächen und Verwaltungsgebäude.

Durch die im Bebauungsplan eingearbeiteten grünordnerischen Festsetzungen wird gewährleistet, dass eine ausreichende Einbindung in die freie Landschaft erfolgt. Die intensive Eingrünung des Gebiets ist teilweise bereits erfolgt und wird durch Pflanzgebote noch ergänzt.

Auch die Staffelung der Gebäude zu den Außenbereichen des Plangebietes dient der Einbindung der Gebäude in die Landschaft. Die Pflanzen erlangen eine Höhe

von 5 - 7 m Höhe, so dass die zulässige Gebäudehöhe in den Randbereichen auch nur bei 7 m ist.

Im Rahmen der Planung wird die Renaturierung des Baierbachs in einem Teilstück vorgesehen. Hierfür ist ein Wasserrechtsverfahren notwendig, das parallel zum Bebauungsplan eingeleitet wird.

Die Renaturierung, die mit den Eigentümern der benötigten Flächen abgestimmt ist, wird in Zusammenhang mit einem umfassenden Konzept zum Hochwasserschutz geplant und durchgeführt. Der Greutbach, der im unteren Teil verdolt ist und durch gewerbliche Flächen verläuft, soll nördlich des Plangebietes durch eine neue Querspange in den zu renaturierenden Abschnitt des Baierbachs geleitet werden. Auch diese Querspange wird naturnah ausgebildet. Weitere Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im südlichen Verlauf des Baierbachs die Ertüchtigung einer Brücke und die Entfernung einer Dole. Das Wasserrechtsverfahren wird für die Gesamtmaßnahme durchgeführt. Des Weiteren werden auch im Mündungsbereich des Baierbachs in die Lauter zusätzliche Maßnahmen durchgeführt, so dass die Gewässersituation im gesamten Bereich erheblich aufgewertet wird. Die Erschließung der angrenzenden Grundstücke und die Bewirtschaftung des Baches werden durch die Verlegung eines Wiesenweges gewährleistet.

Entlang des Baierbachs ist ein Kaltluftabfluss in der Nacht zu verzeichnen. (TÜV Südwest, Gutachten über das Klima auf der Gesamtmarkung des Gemeindeverwaltungsverbands Eislingen-Ottenbach-Salach, Filderstadt 1993). Eine Abflussbehinderung erfolgt bereits durch die bestehenden Gebäude, die sich in Luvlage zu der weiteren Plangebietsfläche befinden, so dass die Planung des Bebauungsplans keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Windsystem zur Folge hat.

## **7 Umweltverträglichkeitsprüfung und Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c Abs. 1 UVPG**

Gemäß UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt ca. 5,54 ha. Die zulässige überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 30764 m<sup>2</sup>. Gem. Anlage 1 Ziffer 18.7 UVPG ist daher eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen.

Die Vorprüfung wurde vom Büro Menz und Weik, Landschaftsarchitekten und Ingenieure, Tübingen durchgeführt. (Prüfkatalog zur Ermittlung der UVP-Pflicht für Bauleitpläne, 16.09.2005) mit dem Ergebnis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG notwendig ist.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Pflanzen- und Tierwelt lassen sich durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht soweit reduzieren, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbleiben. Da bei der Bewertung der Umweltauswirkungen gem.

§ 12 UVPG diese fachrechtlichen Vorgaben zu beachten sind, ist von erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt auszugehen.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung wird Anlage zum Bebauungsplan.

## 8 Eingriffs- Ausgleichsmaßnahmen

Eine detaillierte Untersuchung des Grünbestandes, die Untersuchung der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, sowie die Vorschläge für Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dem in der Anlage zum Bebauungsplan enthaltenen Grünordnungsplan „Wiesgärten-Erweiterung“, Landschaftsarchitekten und Ingenieure Menz und Weik, Tübingen, September 2005 zu entnehmen. Eine kurze zusammenfassende Darstellung erfolgt nachstehend:

Die erforderlichen Maßnahmen zur Erfüllung der Eingriffsregelung werden in der Untersuchung des Büros Menz und Weik hergeleitet. In der folgenden Tabelle sind die Maßnahmen in einer Übersicht zusammengefasst:

Maßnahme Nr.	Art der Maßnahme	Maßnahme	Fläche [m <sup>2</sup> ]
1 (FNL1)	Ausgleich planintern/ Ersatz planintern	Naturnahe Umgestaltung des Baierbachs	Bach 200 m <sup>2</sup> Gehölze 410 m <sup>2</sup> Wiese 270 m <sup>2</sup> <u>Krautige</u> 760 m <sup>2</sup> 1 640 m <sup>2</sup>
2 (FNL2)	Ausgleich planintern/ Ersatz planintern	Entwicklung von extensiv genutztem Grünland	3045 m <sup>2</sup>
3	Minderung	Dezentrale Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	-
4	Minderung	Ausbilden der Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigem Unterbau und Oberflächen	-
5	Minderung	Begrünung der Flachdächer auf den Verwaltungsgebäuden	-
6	Vermeidung	Erhalten von 3 Einzelbäumen und flächenhaften Gehölzpflanzungen	-
7	Ausgleich planintern	Pflanzung von großkronigen Einzelbäumen	11 Bäume
8 (pg1)	Ausgleich planintern	Pflanzung von flächenhaften Gehölzbeständen	2 670 m <sup>2</sup>
9 (pg2)	bisher nicht vollzogener Ausgleich für bereits erfolgten Eingriff	Entwicklung eines Feldgehölzes durch Initialpflanzung und Sukzession	1 885 m <sup>2</sup>
10	Ausgleich planintern	Anpflanzen großkroniger Einzelbaumhochstämme auf Stellplatzflächen	-
11	Ausgleich planextern/ Ersatz planextern	Entwicklung extensiven Grünlands in Verbindung mit der Verlegung des Greutbachs	3 525 m <sup>2</sup>

12	Minderung	Mutterboden im Plangebiet bzw. zur Bodenverbesserung wiederverwenden, Baustelleneinrichtung nur innerhalb des Plangebiets	-
13	Minderung	Schutz des Grundwassers und des Bodens	-
14	Minderung	Beschränkung der Lärmemissionen	-
15	Ersatz planextern	Herstellung der Durchgängigkeit des Baierbachs	-
Gesamt			12 765 m <sup>2</sup>
davon neue Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen			10 880 m <sup>2</sup>

Der planexterne Ausgleich (Maßnahme 11) ist auf Flurstücken vorgesehen, die der Firma gehören, deren Flurstücke im Plangebiet überplant sind. Die Stadt beabsichtigt, die notwendigen Flächen zu erwerben. Die Maßnahmen zur Herstellung der Durchlässigkeit des Baierbachs (Maßn. 15) sind auf Flurstücken der Stadt Süßen durchzuführen. Die Durchführung des planexternen Ausgleichs ist daher gesichert.

### Abschließende Betrachtung/Flächenbilanz

Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets werden zusätzliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild verursacht. Sie bestehen im Wesentlichen durch Beeinträchtigungen von Pflanzen, Tieren und ihren Lebensräumen, des Boden- und Wasserhaushalts sowie des Landschaftsbildes.

In der folgenden Tabelle wird die Flächenbilanz dargestellt:

Erheblich beeinträchtigte Flächen mit besonderer Bedeutung	Wertstufe	Bestand ca. m <sup>2</sup>	Minderung m <sup>2</sup>	Maßnahmen (Nr.) ca. m <sup>2</sup>	Zielwertstufe <sup>1</sup>
<b>Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume</b>					
Streuobstwiesen intensiv	6	2 700	-	2, 7 3 045	6
Streuobstwiesen extensiv	6	3 050	-	8 2 670 11 3 525	
typ. Glatthaferwiesen mit örtlicher Bedeutung (extensiv)	6	1 400	-		
		7 150		9 240	
<b>Boden</b>					
Boden, hohe bzw. sehr hohe Bedeutung	hoch-sehr hoch	15 000	Wiederverwendung: 20 % <sup>2</sup> geschätzt = 3 000	1 1 640 2 3 045 8 2 670 11 3 525	hoch-sehr hoch
		15 000	15 000 - 3 000 12 000	10 880	

<sup>1</sup> Nach 25 Jahren Entwicklungszeit

<sup>2</sup> Pauschale Annahme, da auf dem Grundstück kaum Wiederverwendungsmöglichkeiten bestehen



Erheblich beeinträchtigte Flächen mit besonderer Bedeutung	Wertstufe	Bestand ca. m <sup>2</sup>	Minderung m <sup>2</sup>	Maßnahmen (Nr.) ca. m <sup>2</sup>	Ziel-Wertstufe <sup>3</sup>
<b>Grund- und Oberflächenwasser</b>					
bisher unversiegelte Fläche		<b>20 060</b>	Rückhaltung durch Dachbegrünung <sup>4</sup> und Ableiten des Dachwassers in Grünflächen: <b>5 310 m<sup>2</sup></b> (mögliche Dachflächen)  Stellplatzflächen wasserdurchlässig 20 % geschätzt: 3 856 m <sup>2</sup> - 30 % = <b>2 700 m<sup>2</sup></b> (abflussverfügbare Fläche)	1 1 640 8 2 670 11 3 525	
		<b>20 060</b>	20 060 - 5 310 - 2 700 <b>12 050</b>	<b>7 835</b>	
<b>Landschaftsbild / Erholung</b>					
Nicht quantifizierbar  Verlust landschaftsprägender Strukturelemente und landschaftstypischer Nutzungsformen  Zusätzliche negative Veränderung der Ortsrandsituation durch Überbauung			Begrünung der Flachdächer  Erhalten von Einzelbäumen und flächenhaften Gehölzen	Landschaftsprägende Strukturelemente neu/ Ortsrandgestaltung neu:  Pg 1 Pg 2 FNL 1 FNL 2 Pflanzung von 11 großkronigen Einzelbäumen, weitere Einzelbäume auf Stellplatzflächen	

Bei den Schützgütern Boden und Wasserhaushalt verbleiben beim flächenhaften Vergleich Defizite. Durch die (Ersatz-)Maßnahme Nr. 15 erfolgt eine Aufwertung des Baierbachs, die nicht quantifizierbar ist, aber eine hohe qualitative Verbesserung darstellt. Diese Maßnahme und der Überhang beim Schutzgut Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume führt zu einer insgesamt ausgeglichen Bilanz.

<sup>3</sup> Nach 25 Jahren Entwicklungszeit

<sup>4</sup> Verwaltungsgebäude mit begrünten Dächern bildet den größten Anteil

## **9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**

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

#### **GE 1 und 2 – Gewerbegebiet**

Das Gewerbegebiet, das der Erweiterung der ansässigen Betriebe dienen soll, gliedert sich in einen abgelegeneren Teil in dem die Lagerung und Produktion der Betriebe erfolgen soll und einen repräsentativen, von der Straße einsehbaren Teil, der für Verwaltungsgebäude zur Verfügung steht. Dies geschieht einerseits aus städtebaulichen Gründen, das Verwaltungsgebäude an die prominenter Stelle zu platzieren, andererseits aus Gründen des Nachbarnschutzes. Indem die gewerbliche Nutzung im südlichen Teil eingeschränkt wird, werden Konflikte mit dem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb vermieden.

Einzelhandel ist seitens der gemeindlichen Planung an diesem Standort nicht erwünscht, so dass dieser ausgeschlossen wird.

Der Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und von Vergnügungsstätten sowie die Einschränkung der Zulässigkeit für sportliche Anlagen und Tankstellen geschehen aufgrund des Ziels der Stadt an dieser Stelle Flächen ausschließlich für gewerbliche Betriebe zur Verfügung zu stellen.

### **A2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der angrenzenden gewerblichen Nutzung und den Anforderungen der gewerblichen Betriebe. Die GRZ von 0,6 berücksichtigt jedoch die Ortsrandlage des Gewerbegebiets und soll eine allzu dichte Bebauung verhindern.

Zur freien Landschaft hin wird die Gebäudehöhe abgestuft, um einen Übergang von den bebauten Bereichen bzw. Lagerflächen über die anzulegenden Grünstrukturen zu der landwirtschaftlich genutzten Fläche zu gestalten.

### **A3 Bauweise**

Die gewählte Bauweise ermöglicht eine möglichst flexible Nutzung, der nach außen hin durch Grünstrukturen abgeschirmten Gewerbefläche.

### **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht eine möglichst flexible Nutzung, der nach außen hin durch Grünstrukturen abgeschirmten Gewerbefläche.

### **A5 Nebenanlagen und offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen**

Die Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, da die überbaubare Grundstücksfläche ausreichend bemessen ist. Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegenden Flächen sind den Maßnah-

men zur Eingrünung und zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft vorbehalten und sollen zum Schutz des Landschaftsbilds nicht überbaut und befestigt werden.

## **A6 Zu- und Abfahrtsverbote**

Die Festsetzung garantiert, dass das Plangebiet nicht von den angrenzenden Fuß-, Rad- und Feldwegen erschlossen wird, sondern nur von der Erschließungsstraße Baierhofweg.

## **A7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **A7.1 Naturnahe Umgestaltung des Baierbach FNL1**

Die naturnahe Umgestaltung des Baierbachs bedeutet eine Aufwertung der Fläche hinsichtlich der Schutzgüter Wasser, Landschaftsbild sowie Arten und Biotope. Diese Fläche dient neben weiteren Maßnahmen dem naturschutzrechtlichen Ausgleich für den Eingriff durch die neuen Gewerbeflächen im Geltungsbereich.

### **A7.2 Anlage Extensives Grünland FNL2**

Mit dieser Festsetzung sollen dichte Gehölzstreifen zur optischen Einbindung der Bebauung geschaffen 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 und wird für den naturschutzrechtlichen Ausgleich der Eingriffe im Planungsgebiet hinzugezogen. Die festgesetzte Mulde dient der Ableitung von Oberflächenwasser aus angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen.

### **A7.3 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser/Dachdeckung**

Als Teil des Entwässerungskonzepts ist der Rückhalt von Regenwasser auf den Privatgrundstücken erforderlich. Dabei wird durch Zwischenspeicherung eine Verzögerung und durch Regenwassernutzung eine Verringerung des Regenwasserabflusses erreicht. Um eine Verunreinigung des Grundwassers zu vermeiden sind Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, nicht zulässig.

### **A7.4 Stellplätze**

Um die Versiegelung des Gesamtgebietes soweit wie möglich zu mindern, sind für Stellplatzflächen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Städtebaulich wie auch gestalterisch kommt dies dem Bereich ebenfalls zugute. Zum Schutz des Grundwassers können allerdings nur die Flächen wasserdurchlässig ausgeführt werden, auf denen keine Verunreinigungen durch Verkehr zu erwarten sind. Alle anderen Stellplatzflächen können über eine belebte Bodenschicht, die eine gewisse Reinigung gewährleistet, versickert werden.

### **A7.5 Begrünung der Flachdächer**

Die Festsetzung wurde vorwiegend getroffen, um die Baukörper besser in das Landschaftsbild einzufügen. Aus technischen Gründen ist eine Begrünung jedoch

nur auf den Büro- und Verwaltungsgebäuden sinnvoll. Auf gewerblichen Hallen ist durch die Stützenfreiheit eine Begrünung nur mit hohem finanziellem Aufwand möglich. Eine gewisse Begrünung ist jedoch vor allem aufgrund der Aussichsmöglichkeiten von den höher gelegenen Ausflugszielen notwendig. Des Weiteren hat die Festsetzung ökologische Funktionen. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und geben das Überflusswasser 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 weitgehend durch natürliche Sukzession bestimmt wurden, dienen als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten.

## **A8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die eingetragenen Leitungsrechte sichern die Versorgung des Plangebietes und der Umgebung.

## **A9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

### **A9.1 Flächenhafte Pflanzbindung**

Die Bepflanzung dient der Abschirmung der gewerblichen Fläche zu den landwirtschaftlichen Außenbereichen hin und ist für das Landschaftsbild von erheblicher Bedeutung. Die Bepflanzung hat bereits ihre maximale Höhe von ca. 5 m – 7 m erreicht, so dass sie einen optimalen Sichtschutz bietet, der erhalten werden muss. Des Weiteren dient die Festsetzung der Erfüllung ökologischer Aufgaben.

### **A9.2 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.

### **A9.3 Pflanzgebot - Einzelbäume**

Die Pflanzfestsetzungen dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Gewerbegebietes und der Einbindung in den Landschaftsraum und zum anderen der Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt.

### **A9.4 und 5 Flächenhaftes Pflanzgebot – pg 1 und pg 2**

Die Festsetzung des Pflanzgebots dient dazu die vorhandene Begrünung um das gesamte Gewerbegebiet zu ergänzen und somit als Sichtschutz zu fungieren. (s.o.)

#### **A9.6 Pflanzgebot - Stellplatzflächen**

Bäume auf befestigten Stellplatzanlagen dienen vor allem der Klimaregulierung und der Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses.

#### **A10**

#### **Zuordnungen gemäß § 9 Abs.1a BauGB**

Die Ausgleichsflächen oder -maßnahmen an anderer Stelle müssen den Eingriffsgrundstücken ganz oder teilweise zugeordnet werden, wenn die Gemeinde dies will und eine Kostenerstattung gem. § 135a Abs. 2 BauGB vor hat.

Diese Maßnahmen dienen als Ausgleich für die Inanspruchnahme vorhandener Gehölzflächen und Freiflächen. Siehe ausführliche Darlegung im Grünordnungsplan.

## 10 Örtliche Bauvorschriften

### B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### B1.1 Dachgestaltung

Die Festsetzung ermöglicht den gewerblichen Betrieben flexible Dachgestaltung hinsichtlich ihrer Nutzungsansprüche und Betriebsabläufe zu wählen.

### B2 Werbeanlagen

Die besondere Lage der gewerblichen Fläche am Rande eines landwirtschaftlich reizvollen Gebietes soll durch diese Festsetzung berücksichtigt und ein Übergang in die freie Landschaft nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Des Weiteren dient die Festsetzung dem Schutz der in der angrenzenden Feldflur beheimateten Tierarten.

## 11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Der nördliche Teil des Plangebietes wird bereits gewerblich genutzt. Der südliche Teil steht erst mittel- bis langfristig zur Bebauung an. Die Stadt plant die zur Renaturierung des Baierbachs notwendigen Flächen zu erwerben. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

Süßen, den 06.04.2006

  
Herr Lütznier  
Bürgermeister

  
Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Planverfasser