

Stadt Süßen

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„WIESGÄRTEN – ERWEITERUNG, 1. ÄNDERUNG“

vom 11.12.2017

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 6 Städtebauliches Konzept
- 7 Umweltbelange
- 8 Artenschutz
- 9 Schalltechnische Untersuchung
- 10 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 11 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 12 Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Erfordernis der Planaufstellung

Um gewerbliche Standortsicherung zu betreiben und die vorhandenen Arbeitsplätze zu sichern, hat die Stadt Süßen am 06.04.2006 den Bebauungsplan „Wiesgärten - Erweiterung“ wie auch die Örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Nun ist geplant, im Bebauungsplangebiet „Wiesgärten Erweiterung“ auf privater Fläche, eine Straße zu errichten, um die Erschließung und Erreichbarkeit des bestehenden Gewerbegebietes und so die Vermarktung der Grundstücke zu verbessern. Hierzu ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes notwendig, auch hinsichtlich des bisher festgesetzten Zufahrtsverbotes. Für den Bereich der im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Gewerbefläche GE2 hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass für die dort festgesetzte Nutzung „Gewerbebetriebe oder Gewerbebetriebsteile soweit sie in Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden untergebracht werden und soweit sie nicht unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden“ kein aktueller Bedarf besteht. Seit Inkrafttreten des Bebauungsplans fand dort keine Ansiedlung statt. Zwar ist aktuell eine Bauvoranfrage eingereicht, die ein Tagungs- und Bürogebäude mit einer Saalfläche von 875 m² für maximal 650 Personen bereithält, die für Hochzeiten und weitere nicht öffentliche Veranstaltungen genutzt werden soll. Mit der städtebaulichen Zielsetzung für dieses Gebiet ist eine solche Nutzung nicht vereinbar.

Ziel der Stadt ist es, den Teilbereich GE2 des bisherigen Bebauungsplanes dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorzubehalten. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass in der Stadt auch künftig noch Flächen für diese gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen. Deshalb soll die zulässige Nutzung für das GE2 durch die ausschließliche Zulässigkeit von Betrieben des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes gekennzeichnet sein. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sollen künftig ausgeschlossen werden.

Die Stadt Süßen hat daher am 10.10.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Wiesgärten-Erweiterung“ zu ändern. Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung „Wiesgärten – Erweiterung, 1. Änderung“ hat eine Größe von ca. **1,70 ha**.

Da es sich bei der Maßnahme um eine Verbesserung der Erreichbarkeit und Vermarktung der Gewerbegrundstücke und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, ist vorgesehen, den Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen die im Folgenden dargelegt werden:

Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach §13a BauGB

1. Voraussetzungen nach §13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Bei der Maßnahme handelt es sich um eine Verbesserung der Erreichbarkeit und Vermarktung der Gewerbegrundstücke und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Damit ist die erste Voraussetzung für die Anwendung des §13a BauGB gegeben.

2. Voraussetzungen nach §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- *weniger als 20.000 m² (§13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder*
- *20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).*

Der vorliegende Bebauungsplan „Wiesgärten – Erweiterung, 1. Änderung“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 17.030 m². Damit liegt die Flächengröße unterhalb des Schwellenwertes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (20.000 m²). Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung unter den in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist nicht erforderlich. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 kann angewendet werden.

3. Voraussetzung nach §13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

„Das beschleunigte Verfahren ist 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 UVP ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird und sich der Bebauungsplan auf normale Gewerbegebietsnutzung beschränkt.

4. Voraussetzung nach §13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.

5. Vereinfachtes Verfahren nach §13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §13 Abs. 2 und 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- *der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach §2a BauGB,*
- *der Angabe nach §3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und*
- *der zusammenfassenden Erklärung nach §6 Abs. 5 Satz 3 und §10 Abs. 4.*
- *Das Monitoring nach §4c BauGB ist nicht anzuwenden.*

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens muss 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 7).

Auf die Beschleunigung des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB durch den Verzicht einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird verzichtet; eine frühzeitige Beteiligung wird zusätzlich durchgeführt.

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Flächennutzungsplan

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wiesgärten – Erweiterung“ sollte der derzeit gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1984 im Parallelverfahren nach § 6 Abs. 3 BauGB geändert werden. Jedoch konnte die Parallelität nicht gewährleistet werden und der Bebauungsplan wurde durch das Landratsamt Göppingen am 10.07.2006 genehmigt.

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2035 (Verfahrensstand: die frühzeitige Beteiligung zum FNP 2035 wurde im Frühjahr 2016 durchgeführt) ist das jetzige Plangebiet für den Bebauungsplan „Wiesgärten – Erweiterung, 1. Änderung“ als gewerbliche Baufläche dargestellt.



Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 21.09.1984

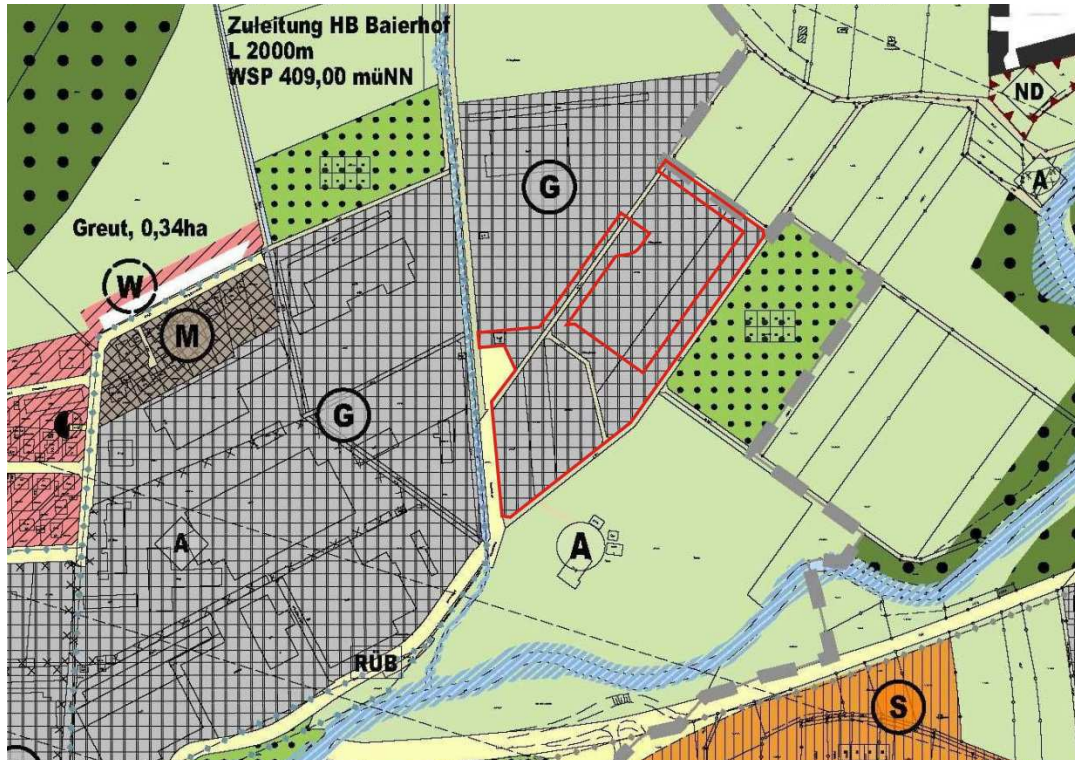


Abbildung 2: Auszug aus dem Entwurf Flächennutzungsplan 2035 (Verfahrensstand Frühzeitige Beteiligung Frühjahr 2016) mit Darstellung des Änderungsgebietes (in rot)

3.2 Bebauungspläne:

Für den Geltungsbereich und darüber hinaus existiert bereits der Bebauungsplan „Wiesgärten – Erweiterung“, in Kraft getreten am 13.07.2006.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wiesgärten - Erweiterung, 1. Änderung“ gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Wiesgärten - Erweiterung“, rechtsverbindlich seit dem 13.07.2006, unvermindert weiter, sofern sie nicht Bestandteil der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung sind.



Abbildung 3: Bestehender Bebauungsplan „Wiesgärten – Erweiterung“, i.K.g. am 13.07.2006 mit Darstellung des Änderungsbereiches (in rot)

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum

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

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.

4.2 Bestehende Nutzung

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Süßen, angrenzend an bereits vorhandene gewerblich genutzte Flächen. Der nördlich an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzende Teilbereich wird bereits gewerblich genutzt. Auf der nördlich angrenzenden Fläche bestehen gewerbliche Hallen, Lagerflächen und eine Abschirmung der Lagerflächen Richtung Norden durch einen offenen Schuppen. Des Weiteren ist bereits in westlicher und nördlicher Richtung eine starke Eingrünung des Gebietes erfolgt.



Abbildung 4: Luftbild

Der südliche Teil des Bebauungsplangebietes wurde bislang als Grünfläche mit Streuobstbeständen genutzt, zwischenzeitlich wurden jedoch im nördlichen und westlichen Teil des Plangebietes eine Baufeldfreimachung durchgeführt, bei der fast sämtliche Gehölz- und Vegetationsstrukturen beseitigt wurden. Der Obstbaumbestand wurde im Februar 2016 nahezu komplett gefällt.

Angrenzend an das Bebauungsplangebiet befinden sich im Westen weitere gewerblich genutzte Flächen. Dazwischen verläuft der Baierbach.

Im Süden und Osten sind landwirtschaftliche Flächen anzutreffen. Im Süden befindet sich ein Nebenerwerbslandwirt, der Ackerbau und Obstbau betreibt.

4.3 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgendes Flurstück, welches sich ganz innerhalb der Abgrenzung befindet: 3119 (Straße).

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 3105/1, 3119/1, 3119/2, 3119/3.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

5 Erschließung / Technische Infrastruktur

5.1 Erschließung

Über die Donzdorfer Straße und den Baierhofweg ist das Gebiet gut an den überörtlichen Verkehr angeschlossen. Da der Baierhofweg von der Donzdorfer Straße nur durch gewerblich genutzte Flächen führt, entstehen keine Konflikte durch den gewerblichen Anlieferverkehr mit der umgebenden Bebauung. Der Baierhofweg endet für den motorisierten 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. Um dies zu unterstützen, wird im Plangebiet eine öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, über welche die nordwestlichen Gewerbeflächen erschlossen werden. Vom landwirtschaftlichen Weg aus darf keine Erschließung erfolgen, was durch Zufahrtsverbote im Bebauungsplan kenntlich gemacht ist.

5.2 Ver- und Entsorgung

Das Gelände ist bereits voll erschlossen, die Ver- und Entsorgung mit Strom, Wasser und Abwasser ist demnach gesichert.

Die Entwässerung erfolgt in das bestehende Mischsystem in der Erschließungsstraße. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist zu sammeln und gedrosselt in den Kanal bzw. den Vorfluter abzuleiten. Alternativ kann das Dachflächenwasser in Versickerungsmulden eingeleitet werden, die Versickerung ist mit einem Gutachten nachzuweisen. Auch hier muss ein gedrosselter Notüberlauf in die Kanalisation/Vorfluter bestehen. Die Grundstücke, die an die FNL 2-Flächen angrenzen, können ihre notwendigen Versickerungsmulden auf diesen angrenzenden

FNL-Flächen herstellen, ein entsprechendes Leitungsrecht wurde dafür vorgesehen.

Die Retention kann entfallen, wenn die angeschlossene Dachfläche begrünt ist und das entsprechende Retentionsvolumen nachgewiesen wird.

Im Falle einer Ableitung des Niederschlagswassers in den Baierbach/Lauter ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen.

6 Städtebauliches Konzept

Durch den Bebauungsplan „Wiesgärten – Erweiterung“, i.K.g. am 13.07.2006, wurde das Gelände in der Ergänzung des westlich angrenzenden Gewerbegebietes einer gewerblichen Nutzung zugeführt. Die nördlich des Plangebietes bereits bestehende Firma hat somit Entwicklungsmöglichkeiten für Produktionshallen, Lagerflächen und Verwaltungsgebäude erhalten. Um dem Bedarf an geeigneten Flächen für das produzierende und verarbeitende Gewerbe nachzukommen, soll diese Nutzung nun angepasst werden.

Die Ideen zur Eingrünung werden aus dem Bebauungsplan „Wiesgärten – Erweiterung“ übernommen, sodass eine ausreichende Einbindung in die freie Landschaft, wie geplant, erfolgt. Die bisherigen Festsetzungen erhalten in Teilbereichen eine Modifizierung hinsichtlich der Belange des Artenschutzes.

(Hinweis: Die auf der Geltungsbereichsgrenze des vorliegenden Bebauungsplans „Wiesgärten – Erweiterung, 1. Änderung“ liegende Baugrenze aus dem Bebauungsplan „Wiesgärten – Erweiterung“ im Bereich des GE1 gilt weiterhin.)

7 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes (siehe Kapitel 2), 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.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung um die Neuordnung eines Bereiches handelt, auf dem bereits Baurecht besteht: es handelt sich somit um eine Innenentwicklungsmaßnahme. Die Fläche wird größtenteils weiterhin als Gewerbegebietsfläche ausgewiesen, nur ein Teilbereich wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Eine weitergehende Versiegelung gegenüber der bisherigen gültigen Planung kann damit nur sehr geringfügig stattfinden. Durch den Bebauungsplan werden die Grünstrukturen, die bereits im Bebauungsplan „Wiesgärten – Erweiterung“ festgesetzt sind, planungsrechtlich weiterhin gesichert. Die Innenentwicklung wird durch die Bebauungsplanänderung gefördert und verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden.

Durch die geringfügigen Änderungen gegenüber dem noch gültigen Bebauungsplan „Wiesgärten – Erweiterung“ werden die Schutzgüter nicht stärker belastet.

Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nach einer erfolgten Plandurchführung nicht beeinträchtigt. Die Belüftung und Belichtung der angrenzenden Grundstücke bleibt gewährleistet.

Auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Wiesgärten Erweiterung, 1. Änderung“, Stadt Süßen; Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen vom 18. September 2017 wird verwiesen, diese ist Anlage zum Bebauungsplan.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet war bereits überplant. Mit der Bebauungsplanänderung soll keine Nachverdichtung erzielt werden, sondern eine Neuordnung des Gebietes hinsichtlich der Nutzungen, sodass keine Änderungen/Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu der vorhergehenden Planung zu erwarten sind.

Die Grünstrukturen, die bereits im Bebauungsplan „Wiesgärten – Erweiterung“ festgesetzt sind, werden planungsrechtlich weiterhin gesichert.

Auf die **Spezielle Artenschutzrechtliche** Prüfung (siehe Kapitel 8) wie auch auf das Dokument „FSC-Maßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustands des Juchtenkäfers *Osmoderma eremita* im natürlichen Verbreitungsgebiet“ als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Schutzgut Boden

Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Der Flächenbedarf wird somit eingeschränkt und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die Versiegelung im Plangebiet wird durch die Realisierung der Planung, gegenüber der bisherigen Planung, nur minimal erhöht. Die Fläche wird größtenteils weiterhin als Gewerbegebietsfläche ausgewiesen, nur ein Teilbereich wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt in das bestehende Mischsystem in der Erschließungsstraße. Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist zu sammeln und gedrosselt abzuleiten oder über Versickerungsmulden zu versickern.

Schutzgut Luft und Klima

Die Vorbelastung des Plangebietes ist hinsichtlich der Schutzgüter Luft und Klima relativ gering.

Durch die geplante Nutzungsänderung ist nicht von negativen Auswirkungen auf Klima und Luft auszugehen.

Schutzgut Landschaft

Das Siedlungs- und Landschaftsbild wird gegenüber der bisherigen Planung nicht geändert, das Maß der baulichen Nutzung wird beibehalten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sowie erhaltenswerte Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Daher kann eine Betroffenheit nicht festgestellt werden. Die Nutzbarkeit der benachbarten Grundstücke wird nicht beeinträchtigt. Wertmindernde Auswirkungen der Neubebauung auf den Bestand werden nicht gesehen.

Schutzgut Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen. Wechselwirkungen sind nicht bekannt, eine Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden.

Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete bekannt. Eine Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden.

Die Bebauungsplanfläche liegt jedoch teilweise innerhalb von **Biotopverbundflächen** mittlerer Standorte.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Umwelt, hat in seiner Stellungnahme vom 27.06.2017 dazu geäußert: „[...] Die Bebauungsplanfläche liegt jedoch innerhalb von Biotopverbundflächen mittlerer Standorte (vgl. Fachplan Landesweiter Biotopverbund, LUBW, 2014). Sollten diese Flächen überplant werden, so wird unter naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten auf § 21 BNatSchG und § 22 NatSchG verwiesen, wonach alle öffentlichen Planungsträger bei ihren Planungen die Belange des Biotopverbundes zu berücksichtigen haben. Auch ist der Biotopverbund im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.“

Der Biotopverbund mittlerer Standorte betrifft in diesem Bereich bereits überplante Flächen, der bestehende Bebauungsplan „Wiesgärten – Erweiterung“ ist am 13.07.2006 in Kraft getreten. Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich lediglich um eine Neuordnung des Gebietes, somit um eine Innenentwicklungsmaßnahme. Die Fläche wird größtenteils weiterhin als Gewerbegebietsfläche festgesetzt, nur ein Teilbereich wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Eine weitergehende Versiegelung gegenüber der bisherigen gültigen Planung kann damit nur sehr geringfügig stattfinden. Durch den Bebauungsplan werden die Grünstrukturen, die bereits im Bebauungsplan „Wiesgärten – Erweiterung“ festgesetzt sind, planungsrechtlich weiterhin gesichert. Die Innenentwicklung wird durch die Bebauungsplanänderung gefördert und verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden.

Durch die geringfügigen Änderungen gegenüber dem noch gültigen Bebauungsplan „Wiesgärten – Erweiterung“ werden die verschiedenen Schutzgüter nicht stärker belastet.

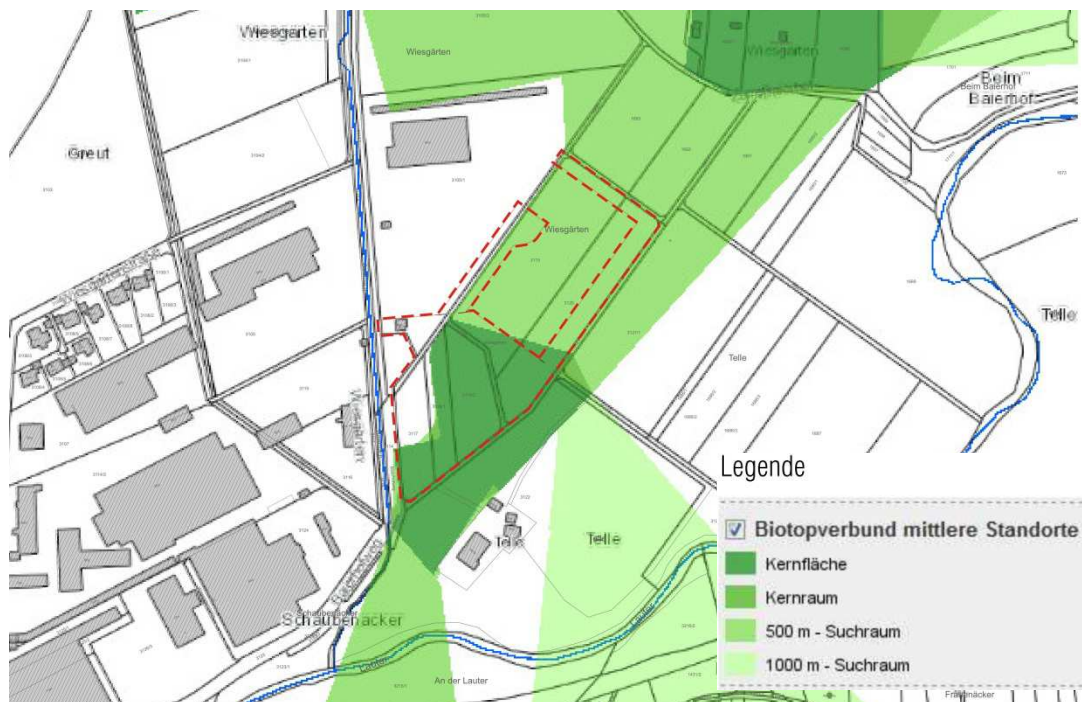


Abbildung 5: Abbildung: Biotopverbund mittlerer Standorte, LUBW, Abfrage am 07.08.2017

Zudem ist nicht der gesamte Kernbereich der Verbundfläche durch den Geltungsbereich betroffen, der Verbund kann durch den verbleibenden Streifen von ca. 30m an der engsten Stelle außerhalb des Geltungsbereiches erhalten werden. Hinzu kommt der 15 m breite Grünstreifen am Rand des Geltungsbereiches als FNP-Fläche festgesetzt, die dem Verbund weiterhin zu Verfügung stehen, sodass der Biotopverbund in einer Breite von min. ca. 45m bis ca. 60m erhalten werden kann. Eine Vernetzung der angrenzenden Lebensräume kann weiterhin erfüllt werden.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) handelt, ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden / relevant.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation bzw. der realen Flächennutzung für keines der Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen erwartet werden. Die Auswirkungen bleiben lokal beschränkt.

8 Artenschutz

8.1 Artenschutzgutachten

Im Rahmen der Planungen wurde zum Bebauungsplan vom Fachbüro für ökologische Planungen Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Heiningen im März 2017, ergänzt 06.12.2017, ein „Fachbeitrag Artenschutz mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung von Arten des Anhangs IV der FFH-RL nach § 44 und § 45 BNatSchG auf Grundlage einer Worst-case-Betrachtung“ erstellt.

Das Gutachten ist Anlage zum Bebauungsplan, die Zusammenfassung und das Fazit ist nachfolgend dargestellt:

In Zusammenhang mit der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans „Wiesgärten - Erweiterung“ in Süßen wurde aufgrund des vorhandenen Habitatpotenzials ein vertiefter Untersuchungsbedarf der artenschutzrechtlich relevanten Arten bzw. Artengruppen der europäischen Vogelarten, Fledermäuse, Zauneidechse und Totholz bewohnenden Käferarten festgestellt.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG konnte aufgrund der vorzeitigen Beseitigung von artenschutzrelevanten Habitatstrukturen (Höhlenbäume, Gehölze, krautige Vegetation) nicht hinreichend vorgenommen werden. Die Bewältigung des Besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG erfolgt im vorliegenden Fall im Wesentlichen im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung auf Grundlage vorliegender Daten der bis zum Abbruch der Untersuchungen vorgenommenen Erhebungen.

Durch die Rodung des Obstbaumbestandes mit mulmgefüllten Stammhöhlen können artenschutzrechtlich relevante Totholz bewohnende Käferarten betroffen sein. Im Rahmen der Untersuchung konnte eine Belegung der Mulmsubstrate durch die national besonders geschützte Art (*Cetonia aurata*) nachgewiesen werden. Das Vorkommen weiterer Arten, insbesondere des europarechtlich streng geschützten Juchtenkäfers *Osmoderma eremita*, kann angesichts des Habitatpotenzials und nachgewiesener, aktueller Vorkommen in der näheren Umgebung nicht ausgeschlossen werden. Im Worst-case ist davon auszugehen, dass eine lokale Population der nach FFH-RL Anh. II und IV prioritär europarechtlich streng geschützten Art beseitigt wurde. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 - 3 BNatSchG wurden damit erfüllt. Für die nähere Untersuchung des streng geschützten Juchtenkäfers wurde ein Gutachten „FCS-Maßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustands des Juchtenkäfers *Osmoderma eremita* im natürlichen Verbreitungsgebiet“ im August 2017, ergänzt 07.09.2017, erstellt, auf welches unter Kapitel 8.2 näher eingegangen wird.

Im Rahmen der Untersuchungen wurde im Plangebiet eine lokale Population der nach FFH-RL Anh. IV europarechtlich streng geschützten Zauneidechse nachgewiesen. Durch die vollständige Beseitigung der bewohnten Lebensräume während der Fortpflanzungszeit wurden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 - 3 BNatSchG umfangreich erfüllt.

Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen konnten für das Plangebiet zehn Fledermaus-Arten nachgewiesen werden. Für die Artengruppe der Fledermäuse ergibt sich im Worst-case eine artenschutzrechtliche Betroffenheit, da zumindest für einige Arten Fortpflanzungs- und Ruhestätten und möglicherweise auch Überwinterungsquartiere durch die Rodung des Baumbestandes entzogen wurden. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 - 3 BNatSchG wurden damit erfüllt.

Für das Plangebiet konnten sechs Brutvogel-Arten ermittelt werden, von denen Star, Sumpfrohrsänger, Feldsperling und Goldammer aufgrund ihrer landesweiten Gefährdungsdiskussion als planungsrelevant gelten. Bei allen festgestellten Vogelarten erfolgt durch die Baufeldräumung eine Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten, so dass die Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG erfüllt werden. Bei einigen Arten ist das zudem das Tötungsverbot gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG sowie das Störungsverbot gem. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG berührt, da die Beseitigung der Niststätten während der Brutzeit erfolgt ist. Im Worst-case können noch weitere planungsrelevante Vogelarten (z. B. Gartenrotschwanz) vom Entzug der Brutplätze betroffen sein.

Da die relevanten Arten bzw. Artengruppen durch die vorzeitigen Eingriffe erheblich beeinträchtigt oder eine lokale Population im schlimmsten Fall ausgelöscht wurde, können Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich des Eingriffes und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (sog. CEF-Maßnahmen = continuous ecological functionality-measures) nur sehr eingeschränkt vorgenommen werden. Insbesondere können Vergrümnungsmaßnahmen oder die vorgezogene Herstellung von Ersatzhabitatflächen zur selbstständigen Besiedlung durch betroffene Arten nicht wirksam angewandt werden.

Die im Kapitel 6 [des Artenschutzgutachtens] dargestellten Maßnahmen umfassen neben einigen noch anwendbaren Vermeidungsmaßnahmen auch sog. FCS-Maßnahmen und Maßnahmen, die den Charakter naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen haben.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen für die betroffenen Vogelarten setzen an der lokalen Population an und zielen auf die (kurzfristige) Wiederherstellung zerstörter Biotope bzw. Schaffung von Ersatzbrutplätzen ab.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen für die Zauneidechse setzen sich aus FCS-Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands (angrenzender) lokaler Populationen und aus Maßnahmen zusammen, die auf die (kurzfristige) Wiederherstellung zerstörter Biotope im Plangebiet abzielen.

Für die potenziell betroffenen Fledermaus-Arten verbleibt kurzfristig nur die Möglichkeit, Ersatzquartiere mit einer großen Streuung und Varianz anzubieten. Darüber hinaus wird vorgeschlagen, einen in der Nähe befindlichen Altholzbestand im Wald dauerhaft zu sichern, um die natürliche Höhlenbildung zu ermöglichen.

Für den im Worst-case betroffenen Juchtenkäfer werden FCS-Maßnahmen empfohlen, um den günstigen Erhaltungszustand einer Population auf lokaler Ebene, d. h. in ihrem regionalen Verbreitungsgebiet zu sichern.

Zum Risikomanagement besteht insbesondere auch aufgrund verbleibender Unsicherheiten und der evtl. Erfordernis zur Nachsteuerung die Notwendigkeit einer ökologischen Baubegleitung sowie insbesondere eines Monitorings bis zur Funktionserfüllung.

8.2 FCS-Maßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustands des Juchtenkäfers

In Zusammenhang mit der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans „Wiesgärten, Erweiterung 1. Änderung“ in Süßen wurde aufgrund des vorhandenen Habitatpotenzials ein vertiefter Untersuchungsbedarf u. a. der artenschutzrechtlich relevanten Totholz bewohnenden Käferarten festgestellt (siehe Kapitel 8.1 der Begründung zum Bebauungsplan). Für die nähere Untersuchung des streng geschützten Juchtenkäfers wurde ein Gutachten „FCS-Maßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustands des Juchtenkäfers *Osmoderma eremita* im natürlichen Verbreitungsgebiet“ vom Fachbüro für ökologische Planungen Dipl. Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Heiningen, im August 2017, ergänzt 07.09.2017, erstellt, welches Anlage zum Bebauungsplan ist. Im Folgenden wird dies zusammenfassend erläutert.

Eine Untersuchung der artenschutzrelevanten Höhlenbäume im Rahmen der spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG konnte aufgrund der vorzeitigen Fällung des Obstbaumbestandes nicht vorge-

nommen werden. Die Bewältigung des Besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG erfolgt im Fall der artenschutzrechtlich relevanten Totholz bewohnenden Käferarten im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung.

Das Vorkommen des europarechtlich streng geschützten Juchtenkäfers *Osmodema eremita*, kann angesichts des Habitatpotenzials und unter Berücksichtigung aktueller Vorkommen in der näheren Umgebung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im Worst-case ist daher davon auszugehen, dass eine lokale Population der nach FFH-RL Anh. II und IV prioritär europarechtlich streng geschützten Art beseitigt wurde. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 - 3 BNatSchG wurden damit erfüllt.

Da im vorliegenden Fall die relevante Artengruppe durch die vorzeitigen Eingriffe erheblich beeinträchtigt oder eine lokale Population ggf. sogar ausgelöscht wurde, ergeben CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality) in diesem Stadium keinen Sinn mehr. Anstatt können sogenannte FCS-Maßnahmen eingesetzt werden. Ansatzpunkt ist eine im Umkreis aktuell nachgewiesene Population des Juchtenkäfers, deren Erhaltungszustand z. B. durch Habitatoptimierungsmaßnahmen gesichert werden soll. Ziel der FCS-Maßnahme ist es, den Erhaltungszustand des Juchtenkäfers in seinem natürlichen (regionalen) Verbreitungsgebiet zu sichern und Maßnahmen zu formulieren, die zur Stützung benachbarter Lokalpopulation beitragen. Das vorliegende Konzept zielt daher insbesondere darauf ab, potenzielle Habitatbäume langfristig zu erhalten.

Im Rahmen von Untersuchungen stellten sich geeignete Mostbirnbäume südwestlich von Süßen im Gewann „Kappentobel“ und direkt anschließend östlich der B10 im Suchraum 4 als geeignet heraus.

Der zentrale Aspekt bei der Sicherung des Erhaltungszustands beim Juchtenkäfer ist die Sicherstellung der Kontinuität des Lebensraumes. Die konkretisierte FCS-Maßnahme zielt darauf ab, die thematisierten Bäume mit Habitatpotenzialen auf den Flurstücken 1421/2, 1429/1 und 1621/2, im Rahmen der artenschutzrechtlichen Bewältigung des Bebauungsplanes langfristig zu sichern.

Die Maßnahme, hier die Bestandssicherung der alten Birnbäume unter fakultativer Einbeziehung lebensverlängernder Baumpflege und Inkaufnahme der Bildung von mulmgefüllten Hohlräumen ist in geeigneter Weise dinglich bzw. eigentumsrechtlich zu sichern.

Zur Funktionskontrolle sollten die thematisierten Bäume unabhängig vom Ergebnis der noch ausstehenden Beprobung einem Monitoring unterzogen werden. Neben einer fachgutachterlichen Bewertung des Zustandes der Bäume im Hinblick auf die Habitateignung wird empfohlen, die Bäume in mehrjährigem Abstand zur Überprüfung einer möglichen Besiedlung zu beproben. Ein dreijähriges Intervall wird zunächst als sinnvoll erachtet.

Auf das Gutachten „FCS-Maßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustands des Juchtenkäfers *Osmoderma eremita* im natürlichen Verbreitungsgebiet“; Fachbüro für ökologische Planungen Dipl. Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Heiningen, August 2017, ergänzt 07.09.2017, wird verwiesen.

8.3 FCS-Maßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustands des Juchtenkäfers - Ergebnis der Beprobung von Habitatbäumen

Ergänzend zu dem zuvor aufgeführten Gutachten wurde noch das Ergebnis der Beprobung von Habitatbäumen als Gutachten erstellt und wird den Anlagen zum Bebauungsplan beigelegt. Im Folgenden wird dies als Auszug dargestellt:

Vorbemerkung

Zur Bewältigung des Besonderen Artenschutzes in Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans „Wiesgärten – Erweiterung, 1. Änderung“ in Süßen wurde [...] auf Grundlage einer worst-case-Betrachtung eine FCS-Maßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustands des Juchtenkäfers *Osmoderma eremita* entwickelt. Das Maßnahmenkonzept vom 07.09.2017 zielt insbesondere darauf ab, potenzielle Habitatbäume im natürlichen Verbreitungsgebiet der Art (hier im Raum Süßen) langfristig zu erhalten.

Im Rahmen der Untersuchung zum o. g. Maßnahmenkonzeptes wurden geeignete Habitatbäume südwestlich von Süßen identifiziert. Eine Beprobung und Überprüfung hinsichtlich einer Besiedlung durch mulmhöhlenbewohnende Käfer, insbesondere durch den Juchtenkäfer, war am 23.08.2017 aufgrund der Hornissenbesiedlung nicht möglich. Zur Klärung einer etwaigen Besiedlung durch mulmhöhlenbewohnende Käferarten ist musste eine Beprobung der Bäume nach Ende der Hornissenbesiedlung in den Spätherbst verschoben werden.

Ergebnis

Am 12.10.2017 wurden die im Maßnahmenkonzept vom 07.09.2017 thematisierten Bäume (Tabelle 1) erneut aufgesucht und beprobt. Die Beprobung ergab keine Hinweise auf eine Besiedlung durch den Juchtenkäfer. Das Hornissenvolk im Baum Nr. 938 (Apfel) war zu diesem Zeitpunkt noch aktiv, so dass hier keine weiteren Ergebnisse vorgelegt werden können.

Der Baum Nr. 936 (Birne) weist eine aktuell nur geringe Einmorschungstiefe auf, ist jedoch künftig als geeigneter potenzieller Brutbaum für den Juchtenkäfer anzusehen.

Baum Nr. 937 (Birne) weist in beiden Grünspechthöhlen eine Besiedlung durch den national besonders geschützten und stark gefährdeten Marmorierten Goldkäfer (*Protaetia lugubris*) auf, der auch als Wegbereiter bzw. möglicher Mitbesiedler in Baumhöhlungen mit Eignung für *Osmoderma eremita* gilt.

Bewertung und Fazit

Nach den Befunden der Beprobung kann eine Eignung der ausgewählten Bäume für mulmbewohnende Käferarten bestätigt werden.

Der Baum Nr. 937 auf Flst. 1429/1 weist aufgrund der Spechthöhlen und der begonnenen Mulmbildung derzeit das höchste Besiedlungspotenzial für den Juchtenkäfer innerhalb des untersuchten Baumbestandes auf. Es wird – auch angesichts des Vorkommens einer national besonders geschützten und stark gefährdeten Art - daher empfohlen, den Baum Nr. 937 im Rahmen der FCS- Maßnahme auf jedem Fall zu sichern.

*[siehe Anlage zum Bebauungsplan: „FCS-Maßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustands des Juchtenkäfers *Osmoderma eremita* im natürlichen Verbreitungsgebiet - Ergebnis der Beprobung von Habitatbäumen“; Fachbüro für ökologische Planungen Dipl. Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Heiningen, vom 10.11.2017]*

9 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen der Planungen zum Bebauungsplan wurde vom Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen eine Schalltechnische Untersuchung vom 18. September 2017 erstellt.

Das Gutachten ist Anlage zum Bebauungsplan, nachfolgend ist die Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen zum Lärmschutz als Auszug dargestellt:

Die Stadt Süßen bereitet derzeit die Aufstellung des Bebauungsplans „Wiesgärten Erweiterung, 1. Änderung“ vor. Das Gewerbegebiet „Wiesgärten“ soll erweitert werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha und befindet sich im Nordosten der Stadt. Südöstlich des Plangebiets grenzt der Aussiedlerhof Telle an, nordöstlich schließen Kleingartenanlagen an. Das Plangebiet soll als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist unter anderem zu prüfen, ob grundsätzliche Konflikte mit schutzbedürftigen Nutzungen in Bezug auf den Schallschutz bestehen und ob ggf. planungsrechtliche Festsetzungen in Bezug auf den Schallschutz erforderlich sind. In der Bauleitplanung erfolgt dabei lediglich eine generelle Beurteilung der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen. Die detaillierte Beurteilung folgt in späteren Baugenehmigungsverfahren beziehungsweise in immissionschutzrechtlichen Anlagengenehmigungen.

Das vorliegende schalltechnische Gutachten untersucht im Auftrag der Stadt Süßen die Schalleinwirkungen aus dem Plangebiet auf schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft. Die Schalleinwirkungen werden entsprechend den Vorgaben der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) und der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bewertet. Dazu werden die ermittelten Beurteilungspegel den einschlägigen Orientierungs-, Richt- und Grenzwerten gegenübergestellt.

Da sich innerhalb und im Umfeld des Plangebiets bereits mehrere gewerbliche Nutzungen befinden, ist zu untersuchen, in welchem Umfang zusätzliche gewerbliche Nutzungen aus schalltechnischer Sicht ermöglicht werden können. Die zulässigen Immissionsanteile sollen deshalb auf Pegel unterhalb der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Gewerbelärm beschränkt werden, soweit dies planerisch geboten ist.

Hierzu wurden:

- ein Vorschlag für die Kontingentierung, d. h. eine Beschränkung des vom Plangebiet zulässigerweise ausgehenden Gewerbelärms, entwickelt,
- die daraus resultierenden Schallimmissionen des Gewerbelärms in den schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets ermittelt.

Die Untersuchung für den Bebauungsplan „Wiesgärten Erweiterung, 1. Änderung“ ergab:

| Lärmart / Prüfbereich | Befund | Folge für den Bebauungsplan |
|--|---|--|
| Gewerbe | <p>Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden <u>im Tagzeitraum</u> an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen beim Ansatz typischer Schalleistungspegel für Gewerbegebiete sicher unterschritten.</p> <p>Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 und Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind außerhalb des Plangebiets im Nachtzeitraum sicher eingehalten, wenn die vorgeschlagene Geräuschemissionskontingentierung für den <u>Nachtzeitraum</u> erfolgt.</p> | <p>Im Tagzeitraum ist keine planerische Beschränkung der Geräuschemissionen im Plangebiet erforderlich. Die schalltechnische Beurteilung gemäß TA Lärm soll hier in späteren Baugenehmigungs-, beziehungsweise ggf. in immissionsschutzrechtlichen Anlagen-genehmigungsverfahren erfolgen, wenn die konkreten Anlagenplanungen bekannt sind.</p> <p>Geräuschemissionskontingentierung für die Teilflächen im Plangebiet entsprechend obigem Vorschlag für den Nachtzeitraum, sodass die Lärmimmissionen außerhalb des Plangebiets begrenzt werden.</p> |
| Verkehrsgerausche auf öffentlichen Verkehrsflächen aus dem Plangebiet | Das Plangebiet wird über den Baierhofweg erschlossen. Dort ist von einer Vermischung mit dem übrigen Verkehr auszugehen. | Es sind grundsätzlich keine organisatorischen Maßnahmen erforderlich, um Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen zu vermindern. |

[Siehe Anlage zum Bebauungsplan: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Wiesgärten - Erweiterung, 1. Änderung“, Stadt Süßen; Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen vom 18. September 2017]

10 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.2 GE 2 – Gewerbegebiet

Die überwiegende Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wiesgärten – Erweiterung, 1. Änderung“ ist als Gewerbegebiet (GE 2) festgesetzt.

Im geplanten Gewerbegebiet GE2 sollen künftig nur noch produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe zulässig sein, um für solche Betriebe ausreichend Flächen vorzuhalten. Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sind nur ausnahmsweise zulässig. Von der Ausnahme soll Gebrauch gemacht werden, wenn sich Grundstücke für produzierendes oder verarbeitendes Gewerbe nicht eignen oder auf lange Sicht erkennbar wird, dass solche Betriebe in diesem Gebiet nicht angesiedelt werden können. Eine Ausnahme scheidet aus, wenn ein Betrieb Veranstaltungsräume aufweist. Dadurch soll dem aktuellen Trend begegnet werden, solche Räume für betriebsfremde Zwecke zu nutzen.

Einzelhandelsbetriebe, Betriebswohnungen, Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen. Durch diese entsprechende Ausschlussfestsetzungen im Bebauungsplan soll gewährleistet werden, dass das Gewerbegebiet für das produzierende und verarbeitende Gewerbe attraktiv bleibt und gut als vermarktbarer Gewerbestandort weiterentwickelt werden kann. Zudem sind die ausgeschlossenen Nutzungen an dieser Stelle bezogen auf das Stadtgebiet falsch platziert.

Die Festsetzung ergibt sich zudem aus der Zuordnung dieses Gewerbegebietes zu anderen Gewerbegebieten in der Stadt Süßen und die Zulässigkeit der hier nun ausgeschlossenen Nutzungen in den anderen Gewerbegebieten.

A1.3 Geräuschemissionskontingente

Die teilflächenbezogene Festsetzung von Emissionskontingenten dient dem Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm und verteilt die Lasten des Immissionsschutzes gleichermaßen auf alle Teilflächen innerhalb der Gewerbefläche, unabhängig vom Zeitpunkt der Vermarktung bzw. der Bebauung dieser Grundstücke. Somit soll verhindert werden, dass sich frühzeitig ansiedelnde Betriebe das mögliche Emissionspotential voll ausschöpfen, was für Unternehmen die sich später ansiedeln wollen bedeuten könnte, dass diese trotz grundsätzlicher Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgrund der Regelungen des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO (Gebot der Rücksichtnahme) dennoch unzulässig wären.

Die angegebenen Geräuschkontingente sind für die vorgesehenen Nutzungen erfahrungsgemäß angemessen und ausreichend. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass bei deren Einhaltung an den in Abhängigkeit der Distanzen, Orientie-

rungen, Geländehöhen und Gebietsnutzungen ausgewählten maßgeblichen Immissionsorten keine Richtwertüberschreitungen nach TA Lärm auftreten können.

Auf die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Wiesgärten Erweiterung, 1. Änderung“, Stadt Süßen; Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen vom 18. September 2017 wird verwiesen, diese ist Anlage zum Bebauungsplan.

A6.1 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Aufgrund der neu in die Planung hinzugefügten öffentlichen Verkehrsflächen hat sich die Zufahrtssituation ins Plangebiet geändert. Um diesem neuen Zustand Rechnung zu tragen und eine geordnete Erschließung sicherzustellen wurde die Festsetzung aufgenommen.

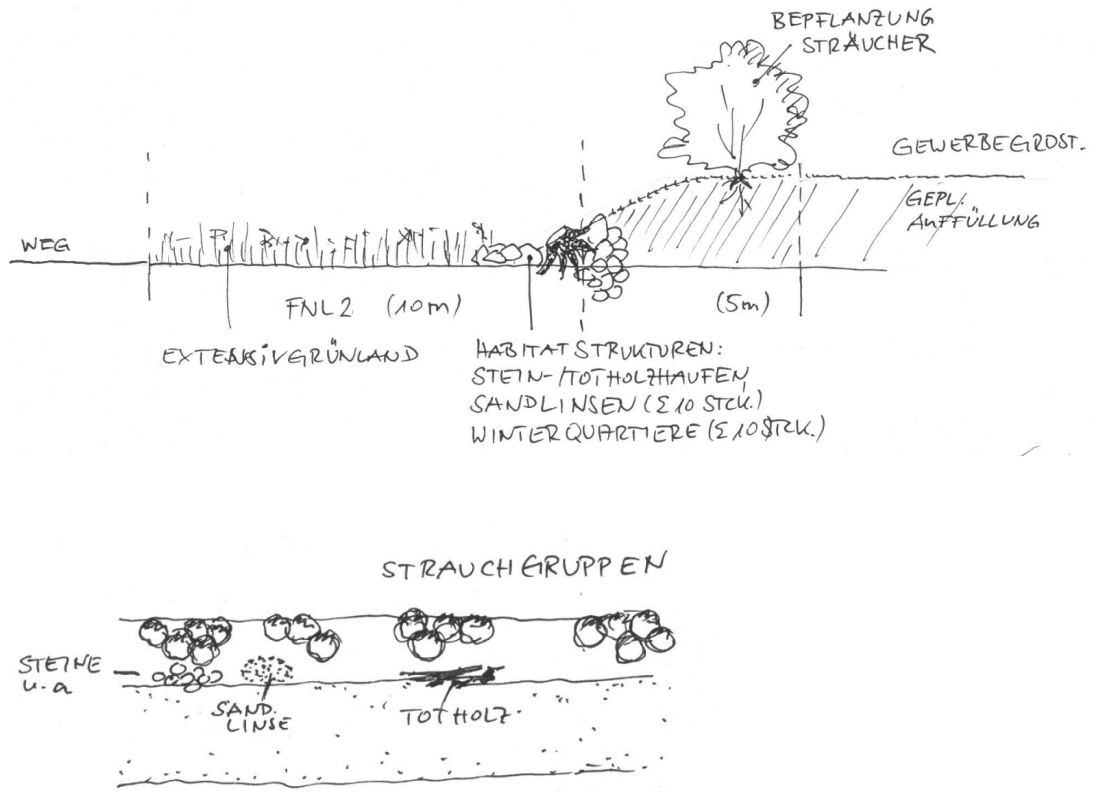
A7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A7.2 FNL2 – Anlage extensives Grünland / Ersatzhabitate für Zauneidechsen (Maßnahme MZ1) / Ersatzhabitate für die Goldammer (MV1) / Fläche zur Rückhaltung von Oberflächenwasser

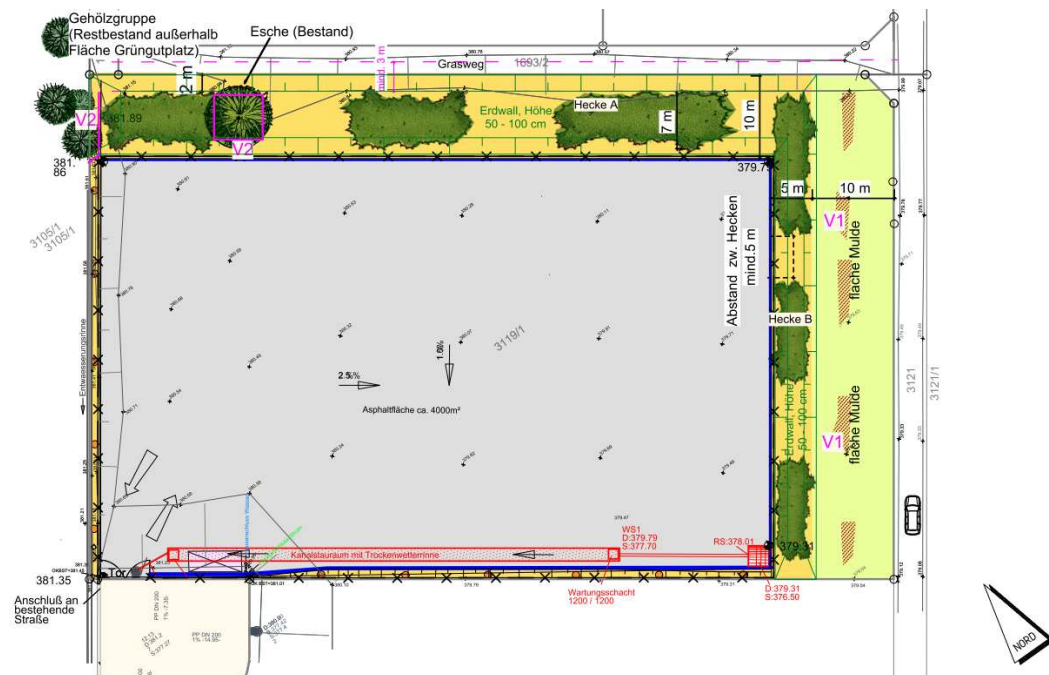
Durch die Festsetzung wird die im ursprünglichen Bebauungsplan „Wiesgärten – Erweiterung“ enthaltene FNL2-Fläche (Anlage extensives Grünland) sowie der südliche Teilbereich des flächenhaften Pflanzgebots (pg1) (flächenhafte Gehölzpflanzungen) so modifiziert, dass sie multifunktional u. a. die Lebensraumanforderungen der Zauneidechse bzw. der Goldammer erfüllen und einen Ersatzlebensraum bereitstellen können. Aufgrund der leichteren Nachvollziehbarkeit und dem Vorhabensein einer durchgängigen Maßnahme (Breite 15 m) sind die ursprünglich in diesem Bereich vorhandenen (BP „Wiesgärten-Erweiterung“) Pflanzgebotsfläche und die FNL-Fläche nun zusammengefasst worden.

Die in der Festsetzung beschriebenen Maßnahmen sehen als zentrale Maßnahme zur Bebauung hin orientiert einen Wall mit Gehölzgruppen vor, der zum Außenbereich hin in ein extensives Grünland mit Einzelbaumpflanzungen (siehe separat festgesetzte Pflanzbindungen bzw. Pflanzgebote (Ziff. A9.2 und A9.3)) vorsieht. Im nördlichen Plangebiet ist in erster Linie der Erdwall mit einer lockeren Randbepflanzung vorgesehen, was neben dem Artenschutzaspekt auch als Sichtschutz / Eingrünung dienen soll (siehe nachfolgende Skizzen / Pläne zur Erläuterung bzw. zum besseren Nachvollzug).

Schemaskizzen FNL2 (Quelle: Lissak, 23.05.2017)



Frei­flächengestaltung und Artenschutz, Grüngutplatz Süßen (glu Planungsgemeinschaft, 24.01.2017, Auszug)













LEGENDE:

Technische Planung

Bestand:

| | | | |
|---|-------------------|---|--------------------|
|  | bestehende Straße |  | Wasser |
| | |  | Telekom / Kabel BW |

Planung:

| | | | |
|---|----------------------|---|--|
|  | Asphalthöhen |  | neu zu asphaltierende Flächen |
|  | Böschung |  | Schlammfang |
|  | Erdwall |  | Rohrleitung Platzentwässerung/ Stauraum |
|  | Zaunanlage |  | Sozialcontainer |
|  | Bordstein | | |
|  | Gefälle Grüngutplatz | | |

Planung Begrünung



Lockere Randbepflanzung (mit Saum)
(Flächenhaftes Pflanzgebot 1; Bauungsplan vom 10.10.2005, modifiziert nach artenschutzrechtlichen Belangen 2017)
Hecke A: 7-reihige Pflanzung; Hecke B: 5-reihige Pflanzung;
ges. ca. 550 m²
Pflanzraster: in den Reihen 1,5 m zwischen den Reihen 1 m
Straucharten: Prunus spinosa, Rosa canina, Crataegus laevigata, Sambucus nigra, Euonymus europaeus, Viburnum lantana
Pflanzqualität: vStr



Kletterpflanze (Zaunbegrünung)
Clematis montana, Lonicera caprifolium, Hedera helix

Mindestabstand Gehölze zu benachbartes Grundstück bzw. öff. Straße/Weg nach Nachbarschaftsrecht

Bei allen Pflanzungen und Ansaaten: Verwendung von gebietseigenen Gehölzen bzw. gebietseigenem Saatgut mit regionalen Herkünften (ausgenommen Kletterpflanzen)



Hochstaudenflur: frisch bis feucht, nährstoffreich (FNL2 - Fläche und Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Bauungsplan vom 10.10.2005, modifiziert nach artenschutzrechtlichen Belangen 2017)
Initialansaat in flacher Geländemulde ca. 600 m²
Mischung Feuchtwiese 30% Kräuter, 60% Gräser



Saum: frisch bis mäßig trocken, sonnig
Ansaat entlang Zaun ca. 150 m² und an Böschungsbereichen/Gehölzrändern ca. 600 m²
Mischung Schmetterlings- Wildbienenraum 90% Kräuter, 10% Gräser



Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme
Artenschutz (Sumpfrohrsänger)
Initialpflanzung Landschilf (Rhizome)



Vermeidungs- Minimierungsmaßnahme
Baumschutz für Einzelbaum und Gehölzgruppe während der Baumaßnahme

Im nordöstlichen Bereich der FNL2-Fläche, im Bereich des geplanten Grüngutplatzes, (im Planteil schraffiert dargestellt) ist die Begrünung so herzustellen, dass sie multifunktional auch die Lebensraumanforderungen des Sumpfrohrsängers erfüllt.

Die Maßnahmen dienen gem. Artenschutzgutachten (Fachbeitrag Artenschutz mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung von Arten des Anhangs IV der FFH-RL nach § 44 und § 45 BNatSchG auf Grundlage einer Worst-case-Betrachtung“ des Fachbüro für ökologische Planungen Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Heiningen vom März 2017, ergänzt 06.12.2017) als Minimierungs- / Vermeidungsmaßnahme. Auf dieses wird verwiesen.

Die Mulde dient der Ableitung von Oberflächenwasser aus angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. von Oberflächenwasser aus dem Plangebiet selbst (siehe auch Begründung zu Ziff. A3.7).

A7.3 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser/Dachdeckung

Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser am Ort des Entstehens zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten ist.

Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bauungsplan aufgenommen, das Niederschlagswasser der Dachflächen

auf den privaten Flächen zu sammeln und gedrosselt in den Kanal bzw. den Vorfluter abzuleiten. Wenn durch ein Gutachten die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen wird, können auch anstelle der Zisterne für ein durchschnittliches Regenereignis ausgelegte Versickerungsmulden errichtet werden. Auch hier muss ein Notüberlauf in die Kanalisation bestehen.

Um eine Verunreinigung des Grundwassers zu vermeiden sind Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, nicht zulässig.

A7.6 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Die Festsetzung ergibt sich aus dem Artenschutzgutachten zum vorliegenden Bebauungsplan (Fachbeitrag Artenschutz mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung von Arten des Anhangs IV der FFH-RL nach § 44 und § 45 BNatSchG auf Grundlage einer Worst-case-Betrachtung“ des Fachbüro für ökologische Planungen Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Heiningen vom März 2017, ergänzt 06.12.2017). Das Artenschutzgutachten (ist Anlage zum Bebauungsplan. Auf dieses wird verwiesen.

Ökologische Baubegleitung (Maßnahme RM1)

Die Festsetzung ist zu Gunsten einer rechtskonformen und fachlich korrekten Umsetzung der Maßnahmen erforderlich.

Risikomanagement / Monitoring (Maßnahme RM2)

Die Durchführung eines Monitorings ist erforderlich, um ggf. eine Anpassung oder Nachsteuerung der Maßnahmen vorzunehmen, falls eine Maßnahme nicht den erwünschten Erfolg zeigt oder Fehlentwicklungen eintreten.

Im Artenschutzgutachten sind Vorschläge für ein Monitoring der Arten enthalten (Fachbeitrag Artenschutz mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung von Arten des Anhangs IV der FFH-RL nach § 44 und § 45 BNatSchG auf Grundlage einer Worst-case-Betrachtung“ des Fachbüro für ökologische Planungen Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Heiningen vom März 2017, ergänzt 06.12.2017, Kapitel 8.5), auf dieses wird verwiesen.

A8.1 Mit Leitungsrecht LR1 zu belastende Fläche

Das Leitungsrecht LR1 auf der FNL2-Fläche (siehe auch Begründung zu Ziff. A7.2) dient dazu, die Herstellung und Nutzung von Versickerungsmulden auf dieser Fläche zu gewährleisten.

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

A9.2 Pflanzbindung – Obstbaum als Habitatbaum (Maßnahme V3/V4)

Der Obstbaum ist als Entwicklungsstätte des Rosenkäfers *Cetonia aurata* (und möglicherweise weiterer besonders oder streng geschützter, Totholz bewohnender Käferarten) identifiziert. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung des Habitatbaumes und dient gemäß Artenschutzgutachten (Fachbeitrag Artenschutz mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung von Arten des Anhangs IV der FFH-RL nach § 44 und § 45 BNatSchG auf Grundlage einer Worst-case-Betrachtung“ des Fachbüro für ökologische Planungen Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Heiningen vom März 2017, ergänzt 06.12.2017) als Minimierungs- bzw. Vermeidungsmaßnahme. Das Artenschutzgutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, auf dieses wird verwiesen.

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.

Die Festsetzung ist aufgenommen, da sie im Vergleich zum Bebauungsplan „Wiesgärten – Erweiterung“ an die neue Planung angepasst wurde (Pflanzliste geändert, Wegfall Verweis auf Regeldetail, Aufnahme der Verschiebbarkeit der Bäume).

A9.4 Flächenhaftes Pflanzgebot – pg 1

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

Die Festsetzung ist aufgenommen, da sie im Vergleich zum Bebauungsplan „Wiesgärten – Erweiterung“ an die neue Planung angepasst wurde (Wegfall Verweis auf Regeldetail, Reduzierung der Fläche im zeichnerischen Teil zu Gunsten der FNL2-Fläche).

11 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Als Teil des Entwässerungskonzepts sind der Rückhalt und die Versickerung von Regenwasser auf den Privatgrundstücken erforderlich. Dabei wird durch Zwischenspeicherung eine Verzögerung und durch Versickerung eine Verringerung des Regenwasserabflusses erreicht (siehe auch Kapitel A5.2 Entwässerung).

12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Wiesgärten – Erweiterung“ wird gewährleistet, dass das Gewerbegebiet für das produzierende und verarbeitende Gewerbe attraktiv bleibt und gut als vermarktbarer Gewerbebestandort weiterentwickelt werden kann.

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

Süßen, den 14.12.2017

.....
Marc Kersting, Bürgermeister