

# ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "Erweiterung Geigen- und Hummelwiesen" für das Flst. 3095/1

## ZEICHNERISCHER TEIL BEBAUUNGSPLAN

M 1: 500

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:

20.04.2015

~~Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger~~

~~öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom:~~

~~Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB:~~

vom ..... bis zum .....

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:

20.04.2015

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:

vom 04.05.2015 bis einschl. zum 08.06.2015

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger

öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom:

28.04.2015

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:

06.07.2015

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Süßen, den 07.07.2015



Marc Kersting (Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:

09.07.2015

ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 06.07.2015

# ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „Erweiterung Geigen- und Hummelwiesen“ für das Flst. 3095/1

## TEXTTEIL BEBAUUNGSPLAN

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 20.04.2015

~~Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom: .....~~

~~Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: ..... bis .....~~

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: 20.04.2015

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom: 28.04.2015

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 04.05.2015 bis einschließlich 08.06.2015

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB: 06.07.2015

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Süßen, den 07.07.2015

.....  
Marc Kersting (Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: 09.07.2015  
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Datum: 06.07.2015

## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I, S. 1748).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

## HINWEISE

zur Bebauungsplanänderung „Erweiterung Geigen- und Hummelwiesen“  
für das Flst. 3095/1

1. Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (07161-50318-0 oder 5031817; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goeppingen.de) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

3. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
4. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.
5. Um Direktverluste bei Brutvögeln (Baum- oder Gebüschbrüter) zu vermeiden, ist eine Rodung von Gehölzen (hier insb. die Fichten) entsprechend der Naturschutzgesetzgebung im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar vorzunehmen.

Da auf dem nach Norden anschließenden verbuschten Hanggelände mit Vorkommen der Zauneidechse gerechnet werden kann, ist eine Inanspruchnahme von Teilflächen während der Bauzeit zu vermeiden. Insbesondere darf während der Aktivitätsphase der Zauneidechse (April – September) das Gelände nördlich der zukünftigen Baulinie nicht temporär zur Lagerung von Baumaterial, Abstellen von Maschinen oder als Zufahrt o. ä. genutzt werden.

Sofern im Bereich der künftigen Bauliniengrenze ein Rückschnitt/Mulchschnitt der bodennahen Vegetation notwendig bzw. vorgesehen ist, darf dieser nur außerhalb der Aktivitätsphase der Zauneidechse zwischen Ende September und Ende März erfolgen.

## **BEGRÜNDUNG**

zur Bebauungsplanänderung „Erweiterung Geigen- und Hummelwiesen“  
für das Flst. 3095/1

### **I. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung**

Im Bereich entlang der Schloßhaldenstraße besteht der einfache Bebauungsplan „Erweiterung Geigen- und Hummelwiesen“ mit genehmigter Baulinie vom 08.01.1955 der am 21.01.1955 in Kraft getreten ist. Dieser einfache Bebauungsplan setzt entlang der Schloßhaldenstraße einen Baustreifen fest.

Auf dem Flst. 3095/1 besteht nun der Wunsch hinter dem bestehenden Wohnhaus ein weiteres Wohnhaus mit Carport zu errichten. Da sich dieses geplante Gebäude außerhalb der Baugrenzen des bestehenden Bebauungsplans befindet ist eine Genehmigung auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans, auch im Wege der Befreiung, nicht möglich.

Das geplante Bauvorhaben soll auf bislang als Hausgarten genutzten Grundstücksteilen erstellt werden. Es greift nicht in naturschutzrechtlich geschützte Schutzgebiete oder Schutzobjekte ein. Die direkt an das Grundstück angrenzende Bebauung entlang des Kettelerwegs reicht ähnlich weit nach Norden wie das Bauvorhaben.

Ziel der Stadt Süßen ist eine gesteuerte und maßvolle Entwicklung des Siedlungskörpers, möglichst unter Nutzung der bestehenden Infrastruktur. Aus städtebaulichen Gründen spricht nichts gegen die Schaffung einer Baumöglichkeit im rückwärtigen Bereich des bestehenden Wohnhauses auf dem Flst. 3095/1.

Zur planerischen Steuerung der städtebaulichen Entwicklung der Bebauung ist das vorliegende Bebauungsplanverfahren erforderlich.

### **II. Übergeordnete Planungen/Flächennutzungsplan**

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend der tatsächlichen örtlichen Prägung als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **III. bestehendes Planungsrecht**

Im Bereich entlang der Schloßhaldenstraße besteht der einfache Bebauungsplan „Erweiterung Geigen- und Hummelwiesen“ mit genehmigter Baulinie vom 08.01.1955 der am 21.01.1955 in Kraft getreten ist.

### **IV. Lage/Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Stadt Süßen entlang der Schloßhaldenstraße. Der Geltungsbereich umfasst das Flst. 3095/1 (Schloßhaldenstraße 23) bis auf Höhe der nördlichen Grundstücksgrenzen der angrenzenden Grundstücke. Im Süden wird das Plangebiet durch die Verkehrsflächen der Schloßhaldenstraße begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

## V. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren zur Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans anwenden, wenn das Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura 2000 Gebieten vorliegen.

Die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB sind im vorliegenden Fall gegeben. Die Änderung des Bebauungsplans wird somit ohne frühzeitige Beteiligung gem. §13 BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

## VI. Artenschutz

Nach § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten zu erhalten.

Vor diesem Hintergrund und den Regelungen zum besonderen Artenschutz (§§ 44-47 BNatSchG) wurden fachkundige Begehungen des Geländes durchgeführt und eine artenschutzfachliche Beurteilung des Vorhabens vorgenommen.

Insbesondere wurde erhoben, ob und – wenn ja - welche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG möglicherweise berührt werden, ob im weiteren Verfahren (ggf. vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 vorzusehen sind, um den Eintritt von Verbotstatbeständen zu vermeiden, und ob ggf. eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG erforderlich wird und wenn ja, welche fachlichen Rahmenbedingungen hierfür erfüllt werden sollten.

Die Begehung führt zu folgender fachlicher Beurteilung:

*„Zusammenfassend ist festzustellen, dass nach Erkenntnissen der Übersichtsbegehung sich keine Anhaltspunkte für eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von besonders oder streng geschützten Arten durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen ergeben. Bei Brutvögeln sowie bei der Zauneidechse ist unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Kap. 5) nicht zu erwarten, dass Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG durch das Vorhaben erfüllt werden.“*

*Die Durchführung einer vertieften Untersuchung im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird angesichts dieser Prognose als nicht erforderlich erachtet.“*

Die Habitatspotentialanalyse empfiehlt folgende Maßnahmen:

*„Um Direktverluste bei Brutvögeln (Baum- oder Gebüschbrüter) zu vermeiden, ist eine Rodung von Gehölzen (hier insb. die Fichten) entsprechend der Naturschutzgesetzgebung im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar vorzunehmen.“*

*Da auf dem nach Norden anschließenden verbuschten Hanggelände mit Vorkommen der Zauneidechse gerechnet werden kann, ist eine Inanspruchnahme von Teilflächen während der Bauzeit zu vermeiden. Insbesondere darf währen der der Aktivitätsphase der Zauneidechse (April – September) das Gelände nördlich der zukünftigen Baulinie nicht temporär zur Lagerung von Baumaterial, Abstellen von Maschinen oder als Zufahrt o. ä. genutzt werden.“*

*Sofern im Bereich der künftigen Bauliniengrenze ein Rückschnitt/Mulchschnitt der bodennahen Vegetation notwendig bzw. vorgesehen ist, darf dieser nur außerhalb der Aktivitätsphase der Zauneidechse zwischen Ende September und Ende März erfolgen.“*

Diese sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das vollständige Gutachten (Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Habitatpotenzialanalyse) nach § 44 und 45 BNatSchG vom Fachbüro für ökologische Planungen, Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak) liegt der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage bei.

## VII. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die bestehenden Baugrenzen aus dem einfachen Bebauungsplan „Erweiterung Geigen- und Hummelwiesen“ entlang der Schloßhaldenstraße werden beibehalten und durch ein Baufenster nördlich des bestehenden Wohngebäudes ergänzt, um die Erstellung eines Wohngebäudes im rückwärtigen Teil des Flst. 3095/1 zu ermöglichen. Die Baugrenzen ermöglichen einen Baukörper in ähnlicher Grundflächen des bestehenden Wohngebäudes Schloßhaldenstraße 23.

Das Flst. 3095/1 erstreckt sich weit nach Norden. Zur weiteren Bewirtschaftung des Grundstücks ist eine Geh- und Fahrrecht erforderlich.

## VIII. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Der Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna durch die mögliche bauliche Nutzung der Hausgartenbereiche hält sich stark in Grenzen. Durch die bestehende Bebauung und die starke Nutzung des Gebietes durch den Menschen insgesamt ist das Gebiet stark vorbelastet.

Das Plangebiet ist bereits in Teilen baulich genutzt. Der zur Bebauung vorgesehene Bereich nördlich des bestehenden Wohngebäudes wird derzeit als Hausgartenbereiche genutzt. Die Planung ermöglicht erhöhte Bodeneingriffe und Versiegelungen. Durch die Nutzung der vorhandenen Straßeninfrastruktur ist die Planung jedoch äußerst nachhaltig.

Die geplante Bebauung reicht ähnlich weit nach Norden wie die angrenzende Bebauung entlang des Kettelerwegs. Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind keine Schutzgebietsausweisungen vorhanden. Eingriff in Schutzgebiete und Schutzobjekte finden nicht statt. Aufgrund der Kleinräumigkeit der Planung und der weiten Entfernung zu Schutzgebieten außerhalb des Plangebietes sind Auswirkungen auf diese nicht zu befürchten.

Die Bebauung des Gebietes führt zu zusätzlichem Verkehrsaufkommen. Das angrenzende Verkehrsnetz ist leistungsfähig genug, um den zusätzlich zu erwartenden Verkehr aus dem Gebiet aufzunehmen.

Durch die Planung rückt die Bebauung näher an das östlich gelegene Wohngebäude Kettelerweg 1 heran. Das Baufenster ist so gestaltet, dass die Bebauung zu dem benachbarten Gebäude nach Norden versetzt ist. So wird diese nicht zu sehr von diesem bedrängt.

## IX. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 1.413 m<sup>2</sup> (0,14 ha).

Gefertigt:



**Bebauungsplan „Erweiterung Geigen- und Hummelwiesen“ für das Flst. 3095/1**

**Satzung**

**§ 1  
Bestandteile der Satzung**

Aufgrund der §§ 1, 2, 3 und 8 – 10 des Baugesetzbuches (BauGB), § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat am 06.07.2015 den Bebauungsplan „Erweiterung Geigen- und Hummelwiesen“ für das Flst. 3095/1 als Satzung beschlossen.

**§ 2  
Räumlicher Geltungsbereich**

Die Satzung erfasst den Bebauungsplan mit dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan „Erweiterung Geigen- und Hummelwiesen“ für das Flst. 3095/1 vom 06.07.2015, den Textteil und Begründung vom 06.07.2015, sowie die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des Fachbüro für ökologische Planungen Wolfgang Lisak, April 2015

**§ 3  
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

Süßen, den 06.07.2015

  
Marc Kersting  
Bürgermeister

