



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Galgenweg Süd"

Begründung zum Bebauungsplan Entwurf

Anerkannt: Essingen, 22.07.2021

 
Hofer, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 22.07.2021

Projekt: ES1807 / 496643
Bearbeiter/in: IH



stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

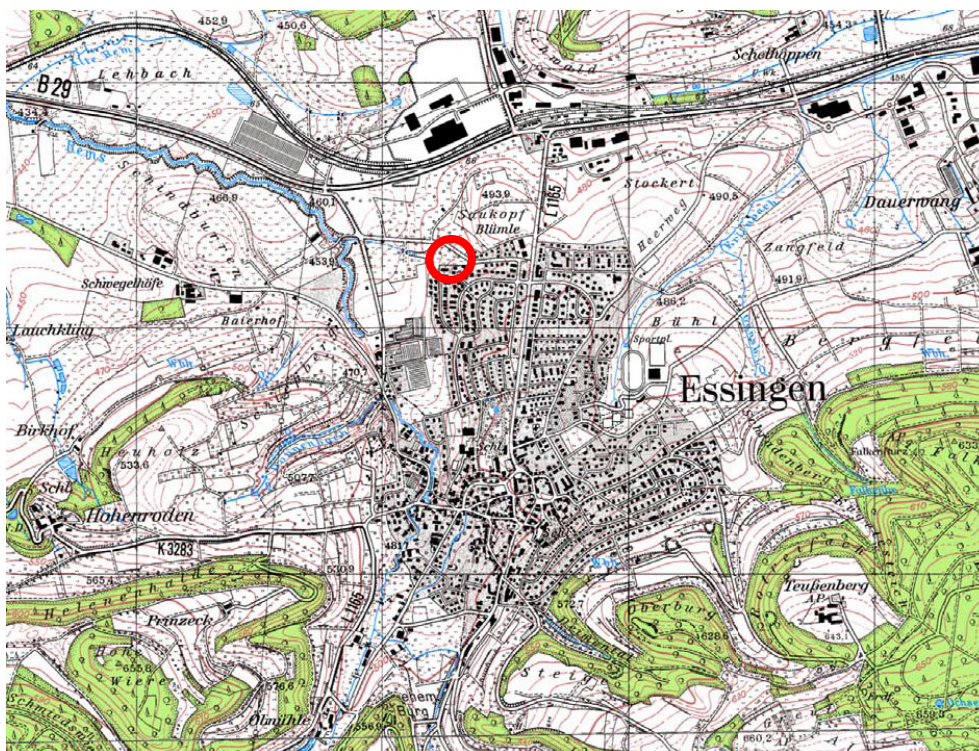
INHALTSVERZEICHNIS

1. Angaben zur Gemeinde Essingen.....	3
2. Erfordernis der Planaufstellung und Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials	3
2.1. Erfordernis der Planaufstellung.....	3
2.2. Begründung des Bedarfes.....	5
2.3. Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials.....	5
2.3.1. Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potentiale..	5
2.3.2. Baulücken und innerörtliche Flächenpotentiale	6
2.3.3. Flächenpotentiale Außenreserven	8
3. Rechtsverhältnisse, bestehende Planungen	10
3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)	10
3.2. Regionalplan	13
3.3. Flächennutzungsplan (FNP)	13
3.4. Bebauungspläne (BPL)	14
3.5. Schutzgebiete	16
4. Bestand innerhalb und ausserhalb des Planungsgebietes	16
4.1. Lage im Raum	16
4.2. Geltungsbereich.....	17
4.3. Nutzungen im Plangebiet	17
4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets.....	17
4.5. Geologie.....	17
4.6. Altlasten / Bodendenkmale	17
4.7. Grund- und Oberflächenwasser	18
4.7.1. Grundwasser.....	18
4.7.2. Oberflächenwasser.....	18
4.8. Erschließung	18
4.9. Ver- und Entsorgung.....	18
5. Städtebauliche Planung und Gestaltung	19
5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung.....	19
5.2. Immissionsschutz.....	20
5.3. Erschließung	21
5.4. Ver- und Entsorgung.....	21
5.4.1. Wasserversorgung.....	21
5.4.2. Stromversorgung.....	22
5.4.3. Telekommunikation.....	22
5.4.4. Entsorgung.....	22
5.5. Land- und Forstwirtschaft.....	22
5.6. Grün- und Freiraumkonzept	22

Erforderliche Maßnahmen.....	23
Empfehlungen.....	23
6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	24
6.1. Art der baulichen Nutzung.....	24
6.1.1. Allgemeines Wohngebiet	24
6.2. Maß der baulichen Nutzung	24
6.3. Bauweise.....	24
6.4. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage	24
6.5. Nebenanlagen.....	25
6.6. Flächen für Garagen und Stellplätze.....	25
6.7. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	26
6.8. Grünflächen	26
6.8.1. Öffentliche Grünfläche –Spielplatz-	26
6.9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	26
6.9.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	26
6.10. Pflanzgebot und Pflanzbindung	26
6.10.1. Pflanzgebot	26
6.11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers	27
6.12. Mit Geh-/ Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	27
7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes	27
7.1. Gestaltung von baulichen Anlagen.....	27
7.1.1. Dachform, Dachneigung	27
7.1.2. Dachaufbauten	27
7.1.3. Dachdeckung	27
7.1.4. Äußere Gestaltung.....	28
7.1.5. Terrassenhäuser	28
7.2. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.....	28
7.3. Stellplätze und Garagen.....	29
7.4. Regenwasserrückhaltung	29
7.5. Drainagen.....	29
7.6. Ordnungswidrigkeiten	29
8. Hinweise	29
9. Umweltbelange	30
10. Flächenbilanz	30

ANLAGEN: Anlage 1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)



1. ANGABEN ZUR GEMEINDE ESSINGEN

Die Gemeinde Essingen ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Aalen – Essingen - Hüttlingen im Ostalbkreis und liegt südwestlich der Kreisstadt Aalen.

Zum Gemeindegebiet gehören außer dem Hauptort Essingen die Ortsteile Lauterburg, Dauerwang und Forst, sowie die Einzelhöfe und Weiler Birkenteich, Tauenweiler, Talhof, Schelhöppner, Schnaitberg, Oberkolbenhof, Unterkolbenhof, Weinschenkerhof, Zollhof, Zollhaus, Lehbach, Hermannsfeld, Schwegelhöfe, Lauchkling, Birkhof, Hohenroden, Prinzeck und Ölmühle sowie einige Gewerbegebiete entlang der B 29.

Die Gemeinde zählt derzeit insgesamt rund 6.400 Einwohner.

Der Hauptort Essingen liegt an der Entwicklungsachse zwischen den Mittelzentren Aalen und Schwäbisch Gmünd im Verdichtungsbereich und ist im Regionalplan als „Ort für den weiteren Siedlungsbereich“ ausgewiesen.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND UNTERSUCHUNG DES INNERÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSPOTENTIALS

2.1. Erfordernis der Planaufstellung

Das in den Jahren 2012 und 2015 in zwei Abschnitten entwickelte Baugebiet „Ried-Süd“ ist nahezu bebaut. Die verbleibenden Bauplätze sind bereits verkauft, so dass der Gemeinde keine Grundstücke mehr zur Vermarktung zur Verfügung stehen.

Baulücken und Brachflächen sind in der Ortslage von Essingen nur in geringem Umfang zu verzeichnen, da in den letzten Jahren von der Gemeinde bereits mehrere Projekte zur Nachverdichtung verwirklicht werden konnten. Verbleibende Flächen konnten aufgrund der Eigentumsverhältnisse von der Gemeinde nicht in Anspruch genommen werden.

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben sind die innerörtlichen Flächen vorrangig vor Ausweisung neuer Gebiete zu entwickeln. Am 11.06.2013 wurde vom Bundestag zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden ein Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung beschlossen. Mit der Nutzung von bisher bereits bebauten und versiegelten Flächen kann den Vorgaben zum schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprochen werden. In Ergänzung dazu wurde am 09. März 2017 die BauGB-Novelle 2017 vom Bundestag beschlossen. Zur Erleichterung des Wohnungsbaus wird darin unter anderem die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren befristet zugelassen. Das neue Baugesetzbuch ist am 13. Mai 2017 in Kraft getreten.

Der geplante Bebauungsplan „Galgenweg Süd“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB (in entsprechender Anwendung des § 13 a BauGB) aufgestellt werden. Dies ist rechtlich möglich, da

- sich die Fläche an einen „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ anschließt
- eine Wohnnutzung ausgewiesen wird
- die zulässige Grundfläche (überbaubare Grundstücksstückfläche und die weiteren versiegelten Flächen auf dem Baugrundstück) nach § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 10.000 m² beträgt
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind
- das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes vor dem 31.12.2019 förmlich eingeleitet wird
- der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 gefasst wird

Mit diesem Bebauungsplanverfahren sind eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gewährleistet.

Bei einem Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden.

Der Flächennutzungsplan, der in diesem Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft und geplante Maßnahmenflächen darstellt, wird berichtigt werden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist nur noch die geplante Wohnbaufläche „Brühl“ im Hauptort Essingen als Reservefläche dargestellt. Diese ist aufgrund der bestehenden Gärtnereinzug derzeit noch nicht verfügbar. Hier soll aber mittelfristig eine Wohnbaunutzung erfolgen. Die Fläche wird bei der derzeit laufenden generellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Aalen-Essingen-Hüttlingen weiterhin berücksichtigt.

Zur kurzfristigen Realisierung von Baugrundstücken möchte die Gemeinde Essingen ein Gemeindegrundstück nach dem o.g. Verfahren entwickeln. Hierbei handelte es sich um eine bauliche Erweiterungsfläche am nordwestlichen Ortsrand von Essingen mit einer Fläche von ca. 1,23 ha.

2.2. Begründung des Bedarfes

In der Gemeinde Essingen stehen keine Bauplätze in Gemeindebesitz zur Verfügung. Es besteht aber weiterhin eine hohe Nachfrage an Wohnraum, obwohl bisher in Essingen die Einheimischen-Regelung bei der Vergabe von Bauplätzen konsequent angewandt wird.

Eine detaillierte Bedarfsberechnung ist in den Unterlagen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Aalen erfolgt.

Hier wurde im Vorentwurf ein absoluter Wohnbauflächenbedarf von 10,39 ha ermittelt.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand eine Abstimmung mit den Raumordnungsbehörden statt. Die Bedarfsberechnung wird zum Entwurf der Flächennutzungsplan-Fortschreibung überarbeitet.

Mit dem erneuten Bebauungsplan-Entwurf wird zur weiteren Verdeutlichung/ Nachweis des bestehenden Bedarfs den Raumordnungsbehörden eine Liste der Bauwilligen/ Anfragen zur Verfügung gestellt.

Für einen Teil der Planungsfläche gibt es bereits einen Investor, der fünf Mehrfamilienhäuser bauen möchte. Es werden weitere randliche Flächen einbezogen, welche der Gemeinde zur weiteren Vermarktung zur Verfügung stehen. Eine Nutzung der Auffüllfläche ist einer Versiegelung anderer, nicht vorbelasteter Böden im Außenbereich vorzuziehen.

Am nordwestlichen Rand wird eine große Gartenfläche einbezogen, welche als öffentliche Grünfläche mit Gehölzbestand gesichert wird. Hier ist ein Spielplatz und Waldkindergarten vorgesehen.

Im Hinblick auf die gesetzlichen Vorgaben zur Reduzierung des Flächenbedarfs und einer großen Nachfrage nach Wohnraum in Essingen, wird die maximal mögliche Grundflächenzahl nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) für ein Wohngebiet ausgeschöpft und auch eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ermöglicht.

Für Anpassungen im Zufahrtsbereich zum neu geplanten Gebiet werden auch Verkehrsflächen in den Geltungsbereich einbezogen.

2.3. Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials

2.3.1. Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potentiale

Die nach dem BauGB und dem LEP vorrangige Nutzung von Innenentwicklungsflächen bzw. der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen wird in der Gemeinde Essingen konsequent beachtet.

Zur Aktivierung der Flächenreserven finden regelmäßig Anfragen durch die Gemeindeverwaltung statt.

Trotz der Schwierigkeiten mit Grundstückseigentümern und Angrenzern bei einer Nachverdichtung und Entwicklung von innerörtlichen Freiflächen bzw. Baulücken oder Leerständen in der Ortslage ist die Gemeindeverwaltung intensiv damit beschäftigt, jede sich bietende Möglichkeit planerisch zu begleiten und zu unterstützen. So konnte beispielsweise der Bebauungsplan „Pfählen und Oberburg, 7. Änderung“ beschlossen werden, welcher eine Nachverdichtung, unter anderem durch Mehrfamilienhäuser ermöglicht hat.

Ein weiteres Projekt stellt die „Neugestaltung alte Ortsmitte“ dar. Hier wurden Mehrfamilienhäuser sowie Seniorenwohnungen gebaut.

Im Jahr 2018 konnte die Gemeinde ebenfalls in der Ortsmitte weitere Flächen erwerben. Hier wurde der Bebauungsplan „Ortsmitte II, 2. Änderung“ aufgestellt, um eine Nachverdichtung auf kaum genutzten Flächen zu ermöglichen und weiteren Wohnraum zu schaffen. Die ersten Gebäude werden derzeit erstellt.

Mit Einverständnis der Eigentümer kümmert sich die Gemeindeverwaltung regelmäßig um die Vermittlung von Baugrundstücken, wenn Bereitschaft zur Veräußerung dieser besteht.

Die Gemeinde ist weiterhin daran interessiert, die verbleibenden Baulücken zu schließen. Im Haushaltsplan werden dafür regelmäßig Haushaltsmittel bereitgestellt. Dadurch kann die Gemeinde Essingen relativ schnell reagieren und aktiv geeignete Flächen ankaufen, sobald diese von privaten Eigentümern veräußert werden. So findet eine kontinuierliche Neuordnung und Nachverdichtung statt. Auch vom Gemeinderat werden diese Maßnahmen positiv bewertet und unterstützt.

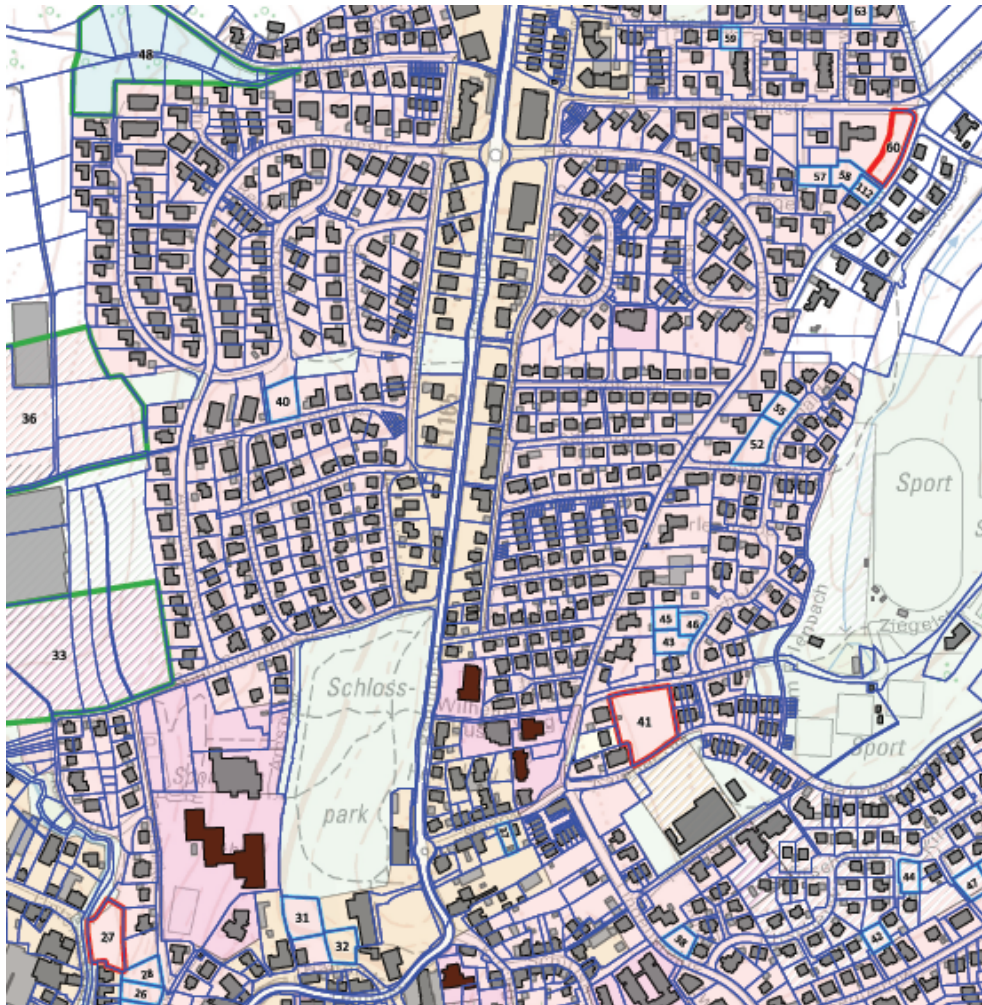
2.3.2. Baulücken und innerörtliche Flächenpotentiale

Vom Regionalverband Ostwürttemberg wurden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Ortslage (Baulücken, Nachverdichtungs-, Umnutzungs-, und Flächenpotentiale) im Rahmen des Modellprojekts „Flächen gewinnen in Ostwürttemberg“ im Herbst 2011 erhoben und 2014 sowie 2017 aktualisiert. Darin wurden unbebaute oder nur geringfügig genutzte Grundstücke sowie Umnutzungspotentiale innerhalb der bebauten Siedlungsflächen berücksichtigt. Auf Basis dieser Daten wurden 2016 im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die Flächenpotentiale und baulichen Entwicklungsmöglichkeiten von Essingen untersucht. Im Herbst 2020 erfolgte eine weitere Aktualisierung der vorhandenen Reserveflächen.

Eine detaillierte Aufstellung/Beschreibung ist in den Unterlagen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Aalen enthalten (derzeit im Verfahren). Hier wurden die einzelnen Flächen bezüglich ihrer Nutzbarmachung/Verfügbarkeit untersucht.

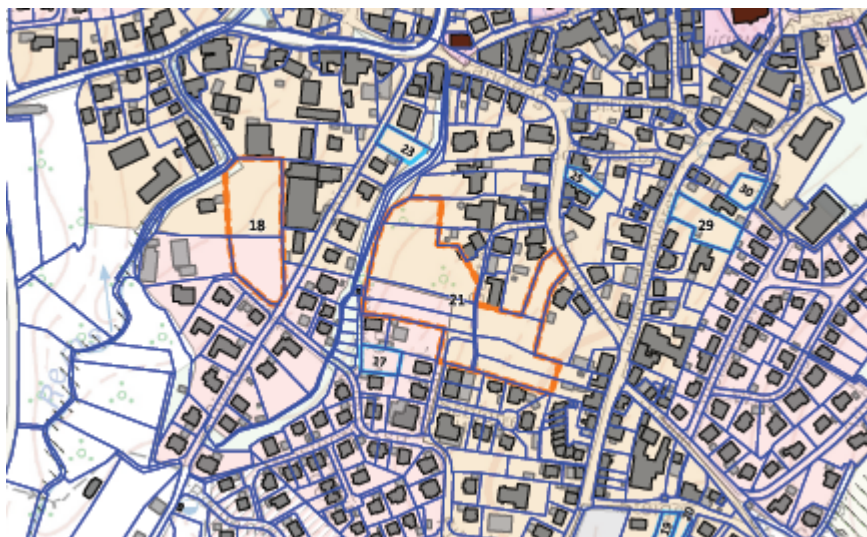
Bei den Essinger Flächen für Innenentwicklung handelt es sich um drei Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (I27, I41, I60, im nachfolgenden Planausschnitt rot umrandet) dargestellt sind. Innerhalb von Wohn- und Mischbaufläche sind zwei Flächen zur Nachverdichtung gekennzeichnet (N18, N21, im nachfolgenden Planausschnitt orange umrandet). Die Flächen befinden sich alle in Privatbesitz und sind nicht aktivierbar.

Übersicht innerörtliche Entwicklungsflächen



Auszug aus „Regionaler Wohnraumdetektor Ostwürttemberg 2020“, ProRaum Consult Dr. Hany Elgendy

Übersicht Nachverdichtungsflächen

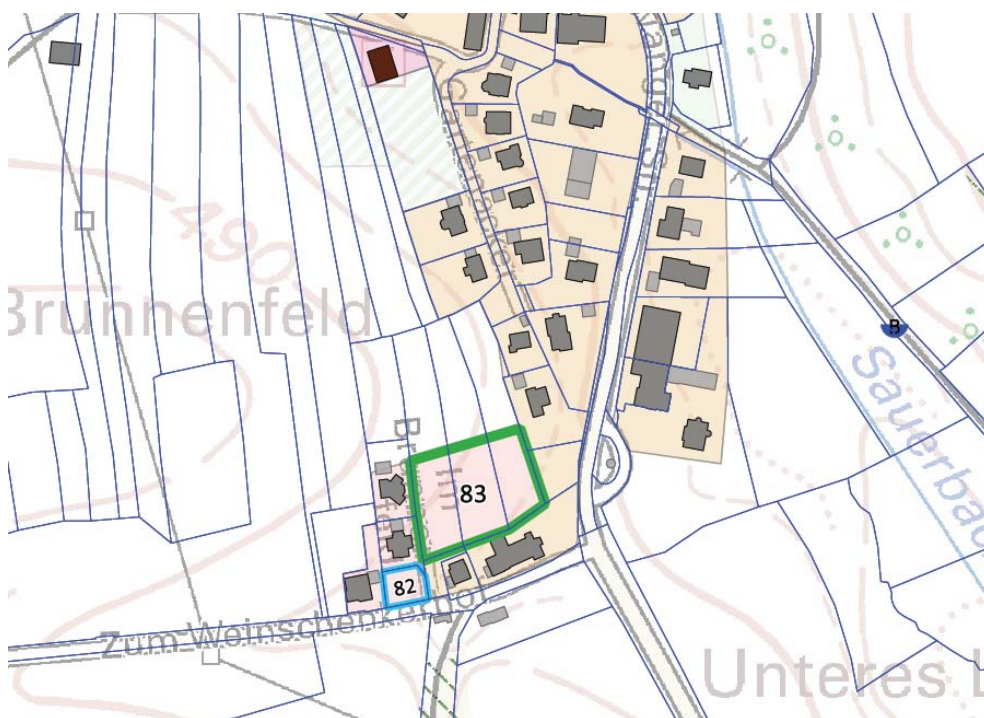


Auszug aus „Regionaler Wohnraumdetektor Ostwürttemberg 2020“, ProRaum Consult Dr. Hany Elgendy

2.3.3. Flächenpotentiale Außenreserven

Die vom Regionalverband Ostwürttemberg erhobenen und 2020 überarbeiteten Außenreserven umfassen überwiegend Gewerbeflächen, die innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne liegen und erschlossen sind. Diese Flächen könnten daher im Grunde auch als Gewerbe-Baulücke betrachtet werden, aufgrund ihrer Größe werden sie vom Regionalverband jedoch den Außenreserven zugeordnet.

Eine der Außenreserveflächen umfasst Teile einer Wohnbaufläche (A83) im Ortsteil Forst. Für die Fläche liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, eine Erschließung ist in diesem Bereich mangels verfügbarer Flurstücke nicht möglich.

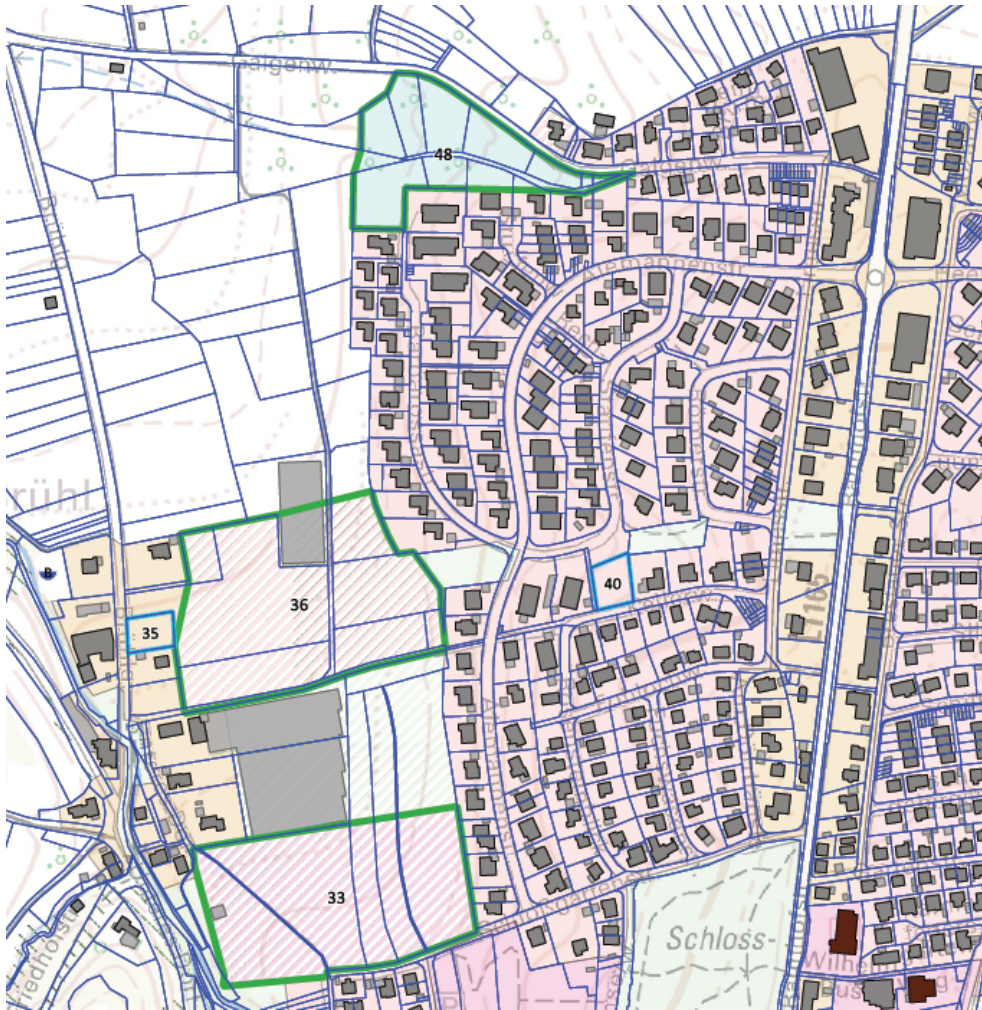


Auszug aus „Regionaler Wohnraumdetektor Ostwürttemberg 2020“, ProRaum Consult Dr. Hany Elgendy

Als Reserveflächen im Hauptort im baurechtlichen Außenbereich, d.h. Flächen für die noch kein Bebauungsplan besteht (jedoch im rechtskräftigen FNP als Wohnbaufläche bzw. Gemeinbedarfsfläche dargestellt sind), sind in Essingen nur zwei Gebiete verzeichnet (A33, A36).

Die Flächen A33 und A36 im Westen von Essingen stellen eine Wohnbaureserve dar. Auf einer der Flächen verläuft die Hauptleitung der Landeswasserversorgung, welche nicht überbaut werden kann. Dieser Teilbereich wird als öffentliche Grünfläche im FNP 2030 dargestellt, der restliche Teil wird als geplante Wohnbaufläche beibehalten bzw. im Bereich der bisherigen Gemeinbedarfsfläche in eine geplante Wohnbaufläche geändert.

Bei der Fläche A48 handelt es sich um das derzeitige Bebauungsplangebiet „Galgenweg Süd“.

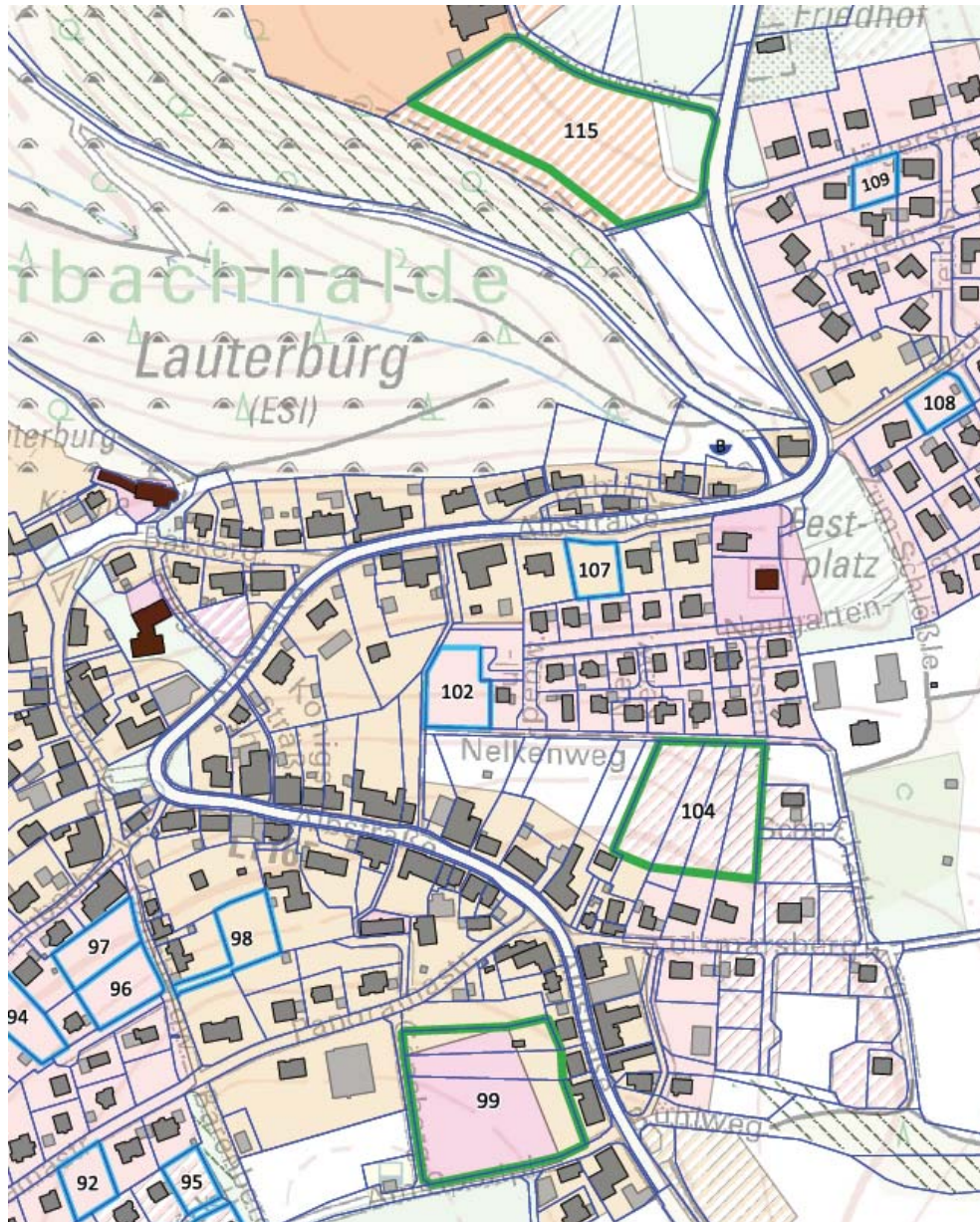


Auszug aus „Regionaler Wohnraumdetektor Ostwürttemberg 2020“, ProRaum Consult Dr. Hany Elgendy

Die Fläche A104 in Lauterburg ist aufgrund der ungünstigen Topographie für eine bauliche Nutzung wenig geeignet und wird im FNP 2030 nicht mehr als geplante Baufläche dargestellt. Zudem ist sie nicht erschlossen und befindet sich in privatem Eigentum.

Bei der Fläche A99 handelt es sich um eine Fläche für Gemeinbedarf, die nicht für die geplante Nutzung zur Verfügung steht.

Die Fläche A115 ist bisher im FNP noch als geplante Sondergebietsfläche dargestellt. Hier befindet sich derzeit der Bebauungsplan „Hasenweide Süd“ im Verfahren. Im Rahmen der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine geplante Wohnbaufläche dargestellt werden. Damit sollen besondere Wohnformen ermöglicht werden, wobei dauerhafte Wohnnutzungen aber auch Nutzungen als Ferienwohnungen zulässig sein sollen.



Auszug aus „Regionaler Wohnraumdetektor Ostwürttemberg 2020“, ProRaum Consult Dr. Hany Elgendy

3. RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN

3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)

Bei einer Entwicklung der geplanten Baufläche „Galgenweg Süd“ sind Plansätze des Landesentwicklungsplanes Baden Württemberg berührt:

Plansatz 3.1.9 LEP

„Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Be-

deutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“

Wie oben bereits beschrieben, versucht die Gemeinde an verschiedenen Stellen Verhandlungen mit Grundstückseigentümern zu führen, um zusammenhängende Flächen für eine Nachverdichtung im Innenbereich erwerben zu können. Zur kurzfristigen Deckung sollen Grundstücke am nordwestlichen Ortsrand entwickelt werden, die von der Gemeinde erworben werden können bzw. bereits in Gemeindebesitz sind.

Dabei handelt es sich um eine Arrondierung, die nach § 13 b BauGB im vereinfachten Verfahren erfolgen kann.

Plansatz 5.3.2 LEP

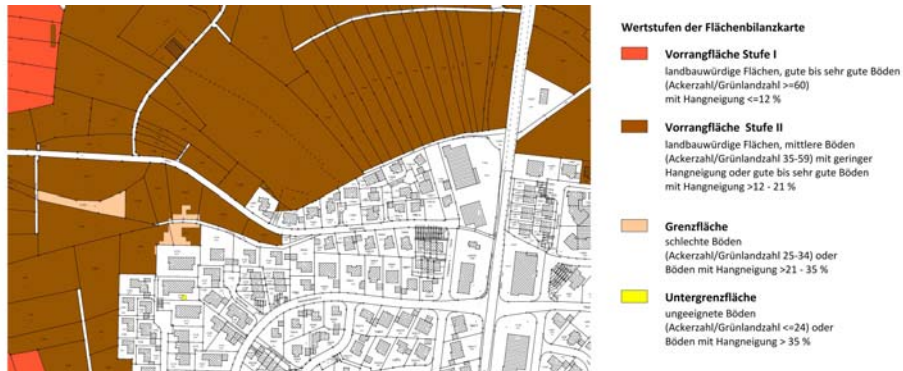
„Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomische und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“

Die Fläche „Galgenweg Süd“ liegt am nordwestlichen Ortsrand von Essingen, angrenzend an ein bestehendes Wohngebiet. Die Notwendigkeit zur Schaffung von Wohnraum wurde bereits unter Ziffer 2.3 ausgeführt.

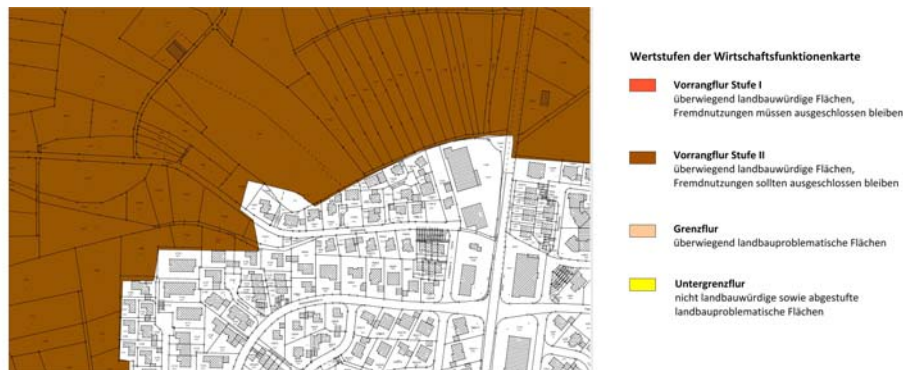
In der Flächenbilanzkarte der digitalen Flurbilanz ist der betroffene Bereich als Vorrangfläche Stufe II und als Grenzfläche bewertet.

In der Wirtschaftsfunktionenkarte der digitalen Flurbilanz ist Vorrangflur Stufe II dargestellt.

Auszug aus der Flächenbilanzkarte



Auszug aus der Wirtschaftsfunktionenkarte



Erläuterungen zur Flächenbilanzkarte

Die Ertragsfähigkeit der Böden wird von den Bodenarten, dem geologischen Untergrund, den Grundwasserverhältnissen und den klimatischen Gegebenheiten entscheidend bestimmt. Die Summe dieser örtlichen Faktoren ergibt insgesamt die Bodengüte. Die Flächen werden auf der Grundlage der Reichsbodenschätzung (Acker- oder Grünlandzahl aus dem „Automatisierten Liegenschaftsbuch“) und der Hangneigung des Digitalen Geländemodells nach den heutigen Erkenntnissen und Bedingungen der Landbewirtschaftung flurstücksgenau bewertet.

Die Einbeziehung der Hangneigung ist deshalb erforderlich, weil der wirtschaftliche Erfolg wesentlich von ihr mitbestimmt wird. Auf Grünland setzt sie dem Einsatz von Maschinen und Geräten Grenzen. Auf Ackerland wächst mit zunehmender Hangneigung die Erosionsgefahr.

Erläuterungen zur Wirtschaftsfunktionenkarte

Die Wirtschaftsfunktionenkarte der Flurbilanz grenzt Vorrangfluren ab, die langfristig der Gesellschaft und den landwirtschaftlichen Betrieben zur Bewirtschaftung vorbehalten bleiben müssen. Die Flächen bilden die ökonomische und strukturelle Grundlage einer nachhaltigen Landwirtschaft.

Welche landwirtschaftlichen Flächen zur Vorrangflur zusammengefasst werden, hängt von der natürlichen Bodengüte (Flächenbilanzkarte) und den Bewirtschaftungsmöglichkeiten ab. Zusätzlich spielen agrarstrukturelle Faktoren (z.B. Wegenetz, Grundstücksgrößen) eine wesentliche Rolle in der Abgrenzung. Hierzu werden Informationen zur Größe, Erschließung und landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen sowie ihre Bedeutung für die zukunftsfähigen landwirtschaftlichen Betriebe nach einer vorgegebenen Methodik erhoben und bewertet.

Die Grundsätze des LEP können insoweit berücksichtigt werden, indem keine Flächen der Vorrangflur Stufe I (Wirtschaftsfunktionenkarte) überplant werden.

Die Bedeutung der Flächen für die Landwirtschaft zeigt sich in der Darstellung der Wirtschaftsfunktionenkarte, die auch agrarstrukturelle Faktoren berücksichtigt. Nach dieser sind die Flächen im Bereich des Bebauungsplanes als Vorrangflur Stufe II eingestuft.

Die Vorrangflur Stufe II umfasst überwiegend landbauwürdige Flächen (mittlere Böden) mit einer geringen Hangneigung und auch Flächen, die wegen der ökonomischen Standortgunst für den ökonomischen Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Umwidmungen sollten ausgeschlossen bleiben.

Die Böden in diesem Bereich sind voraussichtlich durch eine Auffüllung vorbelastet, es handelt sich nicht mehr um den natürlich anstehenden Boden. Die Fläche wird derzeit als Grünland genutzt.

Im Hinblick auf einzelbetriebliche Belange werden keine erheblichen Beeinträchtigungen gesehen. Die gemeindeeigenen Flächen im Gebiet wurden bisher von verschiedenen Pächtern bewirtschaftet, ein Haupterwerbslandwirt ist nicht betroffen. Bei den Flächen, welche sich noch in Privatbesitz befinden, kann von den Eigentümern auf eine Bewirtschaftung verzichtet werden, deshalb wurde Verkaufsbereitschaft signalisiert.

3.2. Regionalplan

Im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg ist das Plangebiet als schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz dargestellt, teilweise bereits als bestehende Siedlungsfläche für Wohnen.

Auszug Regionalplan 2010 Raumnutzungskarte



3.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Im Bereich des geplanten Bebauungsplangebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Aalen – Essingen - Hüttlingen (rechtsverbindlich seit 19.07.2006, einschließlich weiteren Fortschreibungen) Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Randlich sind auch zwei geplante Maßnahmenfläche betroffen. Zu diesen wurden im Erläuterungsbericht des FNP folgende Aussagen getroffen:

M ESS 23 Streuobstbestände am "Saukopf" und dem Remszufluss am Galgenweg

„Nordwestlich von Essingen befinden sich im Gewann "Saukopf" noch ausgedehnte Streuobstbestände. In einer südlich des Galgenwegs vorhandenen Geländemulde wurde in den vergangenen Jahren der dort entspringende Wassergraben verdolt. Die Geländemulde wurde mit Gartenabfällen und Kompost aufgefüllt und wird heute kleingärtnerisch genutzt. Im Unterlauf des Wassergrabens grenzen kleinere Feuchtflächen an. Im weiteren Verlauf wird der Graben allerdings verdolt unter einer älteren Auffüllung bis zur Rems geführt.“

Zielsetzung: *Erhalt (Nachpflanzung und Pflege) des markanten Streuobstbestandes. Beseitigung der Bachverdolung und der darüber liegenden Auffüllungen. Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich der Talmulde und der angrenzenden Flächen.“*

M ESS 24 Nordwestlicher Ortsrand von Essingen am Wohngebiet "Krähenbühl"

„Westlich und nördlich der bestehenden Wohngebiete "Krähenbühl" und "Galgenweg Nord" ist der Ortsrand von Essingen noch weitgehend ungestaltet.“

Zielsetzung: Hier sollten zur besseren landschaftlichen Einbindung grünordnerische Maßnahmen wie z.B. Streuobstpflanzungen durchgeführt werden.“

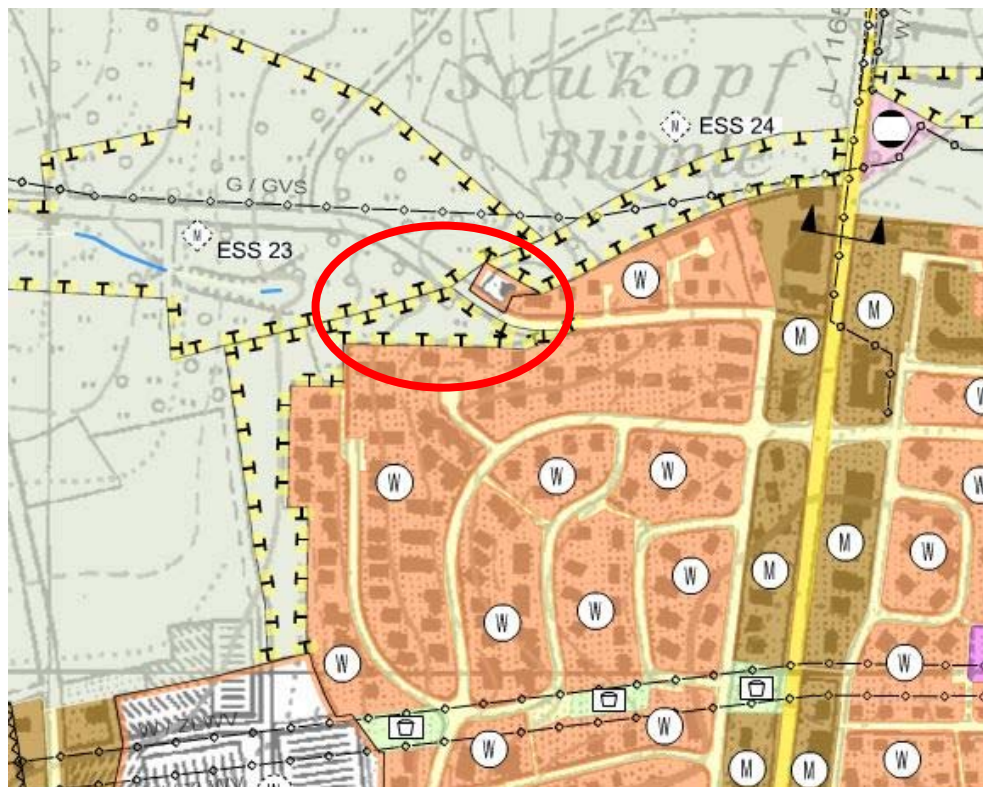
Von der Verwaltungsgemeinschaft Aalen wird derzeit die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. In den Unterlagen zum Vorentwurf war die geplante Wohnbauentwicklung „Galgenweg Süd“ nicht als geplante Wohnbaufläche berücksichtigt.

Im Rahmen der derzeitigen Flächennutzungsplanfortschreibung bzw. im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB kann der Flächennutzungsplan berichtigt werden.

Den Vorgaben aus der Maßnahmenfläche M ESS 23 wird insoweit entsprochen, dass der Gehölzbestand innerhalb der öffentlichen Grünfläche gesichert wird.

Die Maßnahme ESS24 bezieht sich auf die Ortsrandeingrünung. Da derzeit der Flächennutzungsplan fortgeschrieben wird und sich die Ortsränder verschieben, ist in diesem Zusammenhang eine Eingrünung an den neuen langfristigen Ortsrändern vorzusehen.

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan



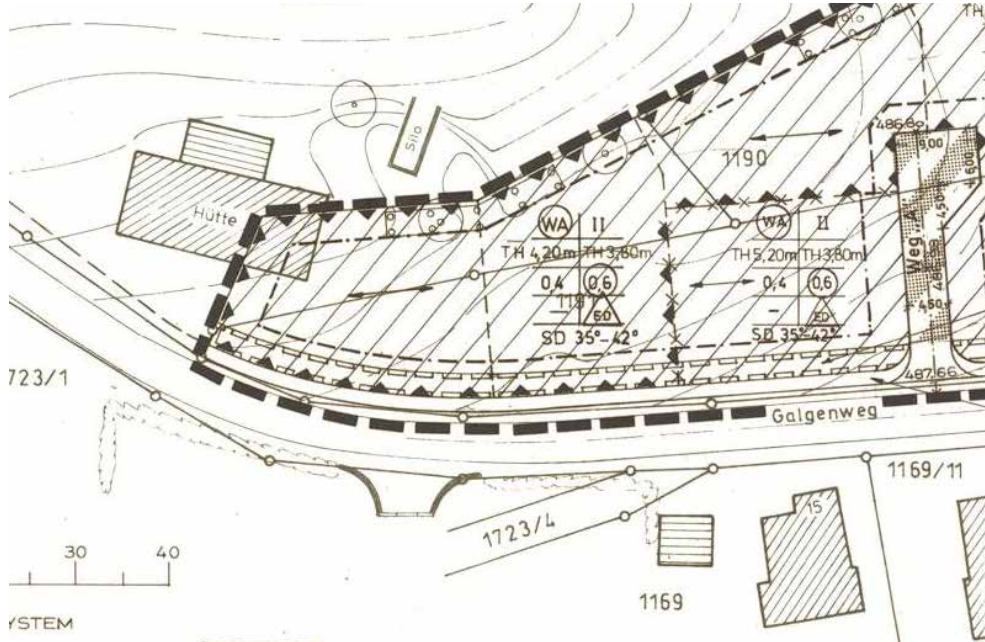
3.4. Bebauungspläne (BPL)

Der Großteil des Plangebietes ist bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Lediglich die Verkehrsfläche und kleinere Randbereiche (Gartenflächen) liegen innerhalb folgender Bebauungspläne:

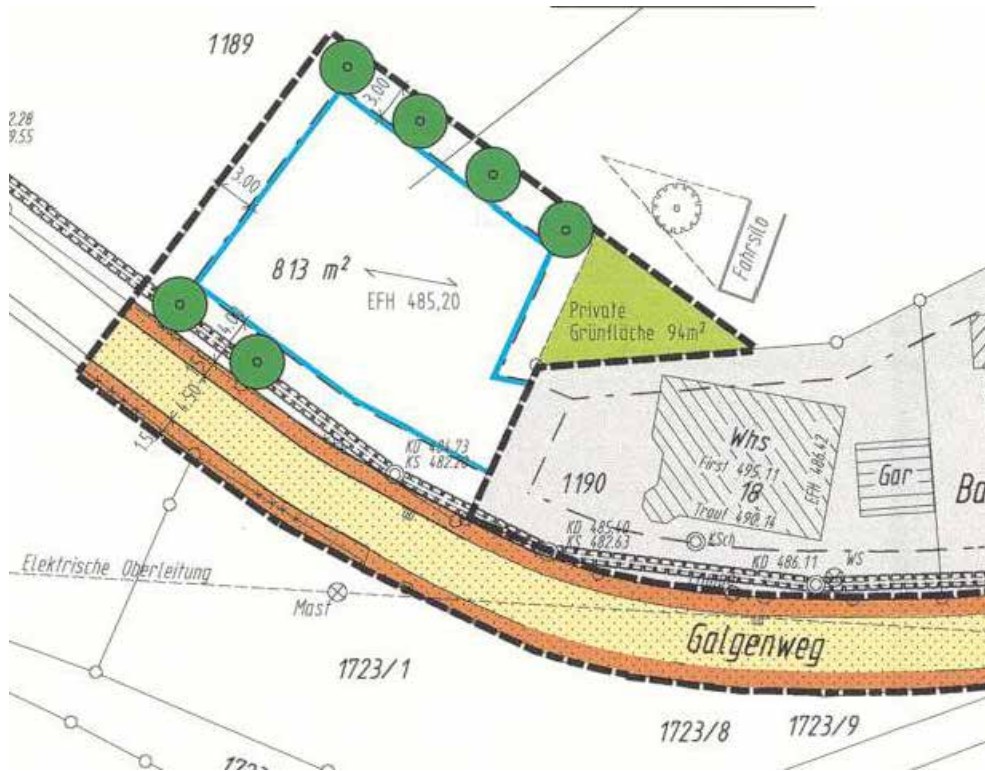
- „Galgenweg Nord“, rechtskräftig seit 12.0.1991
- „Galgenweg Nord, 1. Erweiterung“, rechtskräftig seit 03.05.2003

- „Krähenbühl II, 1. Erweiterung Teil C, 1. Änderung“, rechtskräftig seit 16.06.1979
 Im Süden grenzt der Bebauungsplan „Krähenbühl II, 1. Erweiterung Teil C, 2. Änderung“, rechtskräftig seit 24.06.1995 an das Plangebiet an.

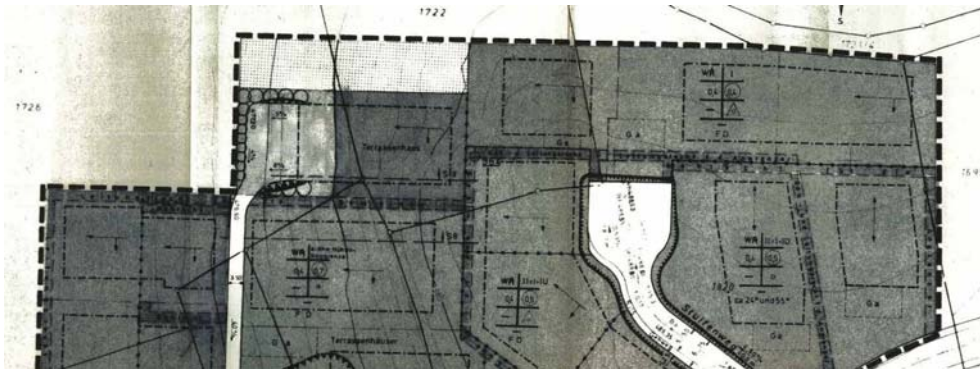
Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Galgenweg Nord“



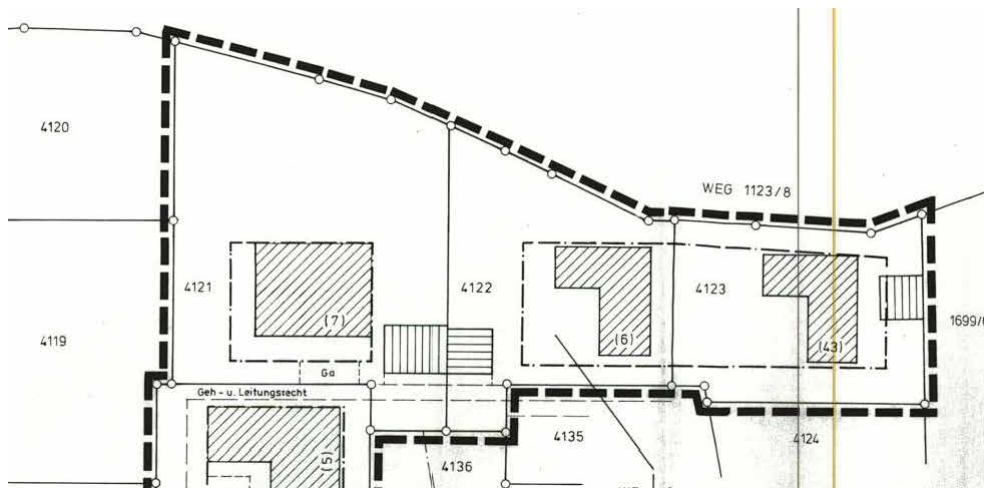
Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Galgenweg Nord, 1. Erweiterung“



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Krähenbühl II, 1. Erweiterung Teil C, 1. Änderung“



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Krähenbühl II, 1. Erweiterung Teil C, 2. Änderung“



3.5. Schutzgebiete

Ausgewiesene Schutzgebiete oder Naturdenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

4. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGBIETES

4.1. Lage im Raum

Die Gemeinde Essingen liegt im Ostalbkreis zwischen den Städten Aalen, Oberkochen, Königsbrunn und Steinheim am Albuch sowie Bartholomä, Heubach und Mögglingen.

Essingen liegt südlich der B 29 und der Hauptort ist durch die L 1165 an die Bundesstraße sowie in Richtung Süden nach Lauterburg an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Das Plangebiet „Galgenweg Süd“ liegt am nordwestlichen Ortsrand des Hauptortes an einem nach Nordwesten geneigten Hang.

Die Fläche liegt in der naturräumlichen Einheit Östliches Albvorland.

4.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 12.287 m².

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke 1723/1, 1723/2, 1723/3, 1723/5, 1723/6, 1723/8, 1723/9 und 4120 sowie Teilflächen der Flurstücke 1200/10 (Galgenweg), 1699/6, 1723/4 (Weg), 1725, 1726, 4119, 4121, 4123 und 4163.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Westen durch die Flurstücke 1200/10 (Galgenweg), 1723/7, 1724/1, 1725 und 1726,

im Norden durch die Flurstücke 1180, 1184, 1186 (Weg), 1189/1, 1189/2, 1189/3, 1190 und 1190/17,

im Osten durch die Flurstücke 1200/10 (Galgenweg) und 1699,

im Süden durch die Flurstücke 1699/2, 1699/6, 4119, 4121, 4122, 4123, 4151 (Barbarossastraße) und 4163.

Der Geltungsbereich ist im Einzelnen durch das Planzeichen im Lageplan (Lageplan vom 02.07.2021/ 22.07.2021) begrenzt.

Die Flurstücke befinden sich teilweise im Eigentum der Gemeinde Essingen.

4.3. Nutzungen im Plangebiet

Die Flächen werden derzeit als Wiese und Obstbaumland genutzt. Bei einer kleinen Fläche im Süden handelt es sich um einen Garten, der bisher zum südlich gelegenen Wohnhaus gehört. Hier sind einige Ziergehölze vorhanden.

Eine oberirdische und eine unterirdische 20 kV-Leitung sowie ein Mischwasserkanal queren das Gebiet.

4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets

Nördlich des Plangebietes liegt der Galgenweg und landwirtschaftlich genutzte Flächen, teilweise mit Streuobstbestand. Im Osten und im Süden grenzen Wohngebiete an, die Flächen im Westen werden landwirtschaftlich genutzt.

4.5. Geologie

Nach der geologischen Karte liegt die Fläche im Bereich des Opalinuston.

Innerhalb der Planungsfläche sind teilweise Auffüllungen vorhanden, es handelt sich größtenteils nicht mehr um den natürlich anstehenden Boden.

4.6. Altlasten / Bodendenkmale

Im Plangebiet sind nach Altlasten- und Bodenschutzkataster des LRA Ostalbkreis keine kartierten Altlasten, ehemaligen Auffüllplätze und Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

Von Seiten der Gemeinde wurde aber auf eine ehemalige Auffüllung der früheren Klinge hingewiesen. Daraufhin wurde eine Untersuchung vom Büro Geotechnik Aalen durchgeführt. Im geotechnischen Bericht vom 08.02.2019 wurde beschrieben, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilweise Verfüllungen vor-

handen sind. Bei diesen handelt es sich nach den Erkundungsergebnissen durchgehend um mineralische, bindige Erdstoffe (Schluff/Ton). In die Schluff/Tone mit wechselhaftem Sandanteil sind in unterschiedlicher vertikaler und horizontaler Verteilung Kiese eingelagert. Die Kiesfraktion wird von Kalk- und Tonsteinen gebildet. Darüber hinaus sind vereinzelt anthropogene Ziegelreste enthalten. Weitere Fremdbestandteile wurden, außer sehr vereinzelt Glasscherben in einer Bohrung nicht erkundet. In den Auffüllungen wurden zudem organische Beimengungen (Wurzeln, Pflanzenreste) in unterschiedlicher, geringer Verteilung aufgeschlossen. Sehr vereinzelt Abschnitte zeigen einen hohen organischen Anteil.

Bei der untersuchten Mischprobe des Auffüllmaterials wurden keine Überschreitungen der Zuordnungswerte Z0 der VwV-Boden festgestellt.

Im Bereich des Galgenwegs ist das Bodendenkmal „Mittelalterliche und neuzeitliche Reichsstraße“ (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall Nr. 21M) berührt.

4.7. Grund- und Oberflächenwasser

4.7.1. Grundwasser

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich in der hydrogeologischen Einheit Mittel- und Unterjura (Grundwassergeringleiter).

4.7.2. Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche oder westlich angrenzend besteht aber nach Aussagen im Landschaftsplan ein verdolter Graben.

4.8. Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist über den Galgenweg bzw. die Limes und Alemanenstraße an die Bahnhofstraße und damit an das überregionale Straßennetz angeschlossen.

4.9. Ver- und Entsorgung

Eine oberirdische 20-kV-Freileitung verläuft innerhalb des Plangebietes, sodass eine Verlegung/Verkabelung erforderlich wird und der bestehende Mast abgebaut werden muss.

Eine bestehende unterirdische 20 kV-Leitung liegt künftig teilweise in der geplanten Erschließungsstraße bzw. wird über ein Leitungsrecht gesichert.

Auch ein Mischwasserkanal ist innerhalb des Plangebietes vorhanden und muss verlegt werden.

5. STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG

5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich sollen wie in den umgebenden Gebieten als Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) ausgewiesen werden. Die Flächen sind für eine Wohnnutzung vorgesehen und geeignet.

Aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzung und zum Schutz der benachbarten Bebauung vor Immissionen durch zusätzlichen Lärm werden Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

Zur kurzfristigen Deckung von Bauanfragen ist diese Entwicklung gut geeignet, da sich die Flächen teilweise im Eigentum der Gemeinde befinden bzw. von den Eigentümern Interesse am Grundstücksverkauf signalisiert wurde und die Flächen zumindest zum Teil bereits erschlossen sind. Es handelt sich um eine Arrondierung des Ortsrandes.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten soll auf eine situationsbedingte Gebäudeausrichtung sowie Einbindung in den vorhandenen Landschaftsraum und Anpassung an umgebende Gebäude geachtet werden.

Aus diesem Grund werden die Festsetzungen im Hinblick auf Dachform, Geschosigkeit und Gebäudehöhe differenziert für die verschiedenen WA-Flächen festgelegt.

Im nordwestlichen Bereich sind im Bereich eines Gartengrundstückes zahlreiche Bäume und Sträucher vorhanden, durch welche bereits eine Einbindung ins Landschaftsbild gegeben. Diese werden gesichert und die Durchgrünung des Wohngebietes durch die festgesetzten Pflanzgebote auf den Baugrundstücken erreicht.

Der Regionalverband sieht für Essingen eine Siedlungsdichte von 45 Einwohnern pro Hektar vor. Durch die Erstellung der geplanten Mehrfamilienhäuser kann dem Ziel einer flächensparenden Bebauung entsprochen werden.

Der rechnerische Nachweis erfolgt aufgrund folgender Parameter:

- WA1: 3 Einfamilienhäuser mit jeweils einer Wohneinheit (WE)
- WA2: 2 Einfamilienhäuser mit jeweils einer WE
- WA3: 3 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 26 WE
- WA4: 1 Terrassenhaus mit 3 WE
- Belegungsdichte nach stat. Landesamt (Einwohner pro Wohnung)
für die Gemeinde Essingen mit 2,1
- Größe Geltungsbereich: 12.287 m²

Rein rechnerisch kann bei insgesamt 34 WE und einer Belegungsdichte von 2,1 von einer Einwohnerzahl von 71,4 im neuen Gebiet ausgegangen werden.

Im Hinblick auf die Vorgaben des Regionalverbandes (EW/ha) wird ein Bezug der Einwohner zur Gebietsgröße hergestellt (71,4 EW : 1,2287 ha). Insgesamt kann im Gebiet eine Siedlungsdichte von 56 EW/ha erreicht, obwohl eine relativ große Grünfläche für einen späteren Naturkindergarten im Gebiet enthalten ist.

5.2. Immissionsschutz

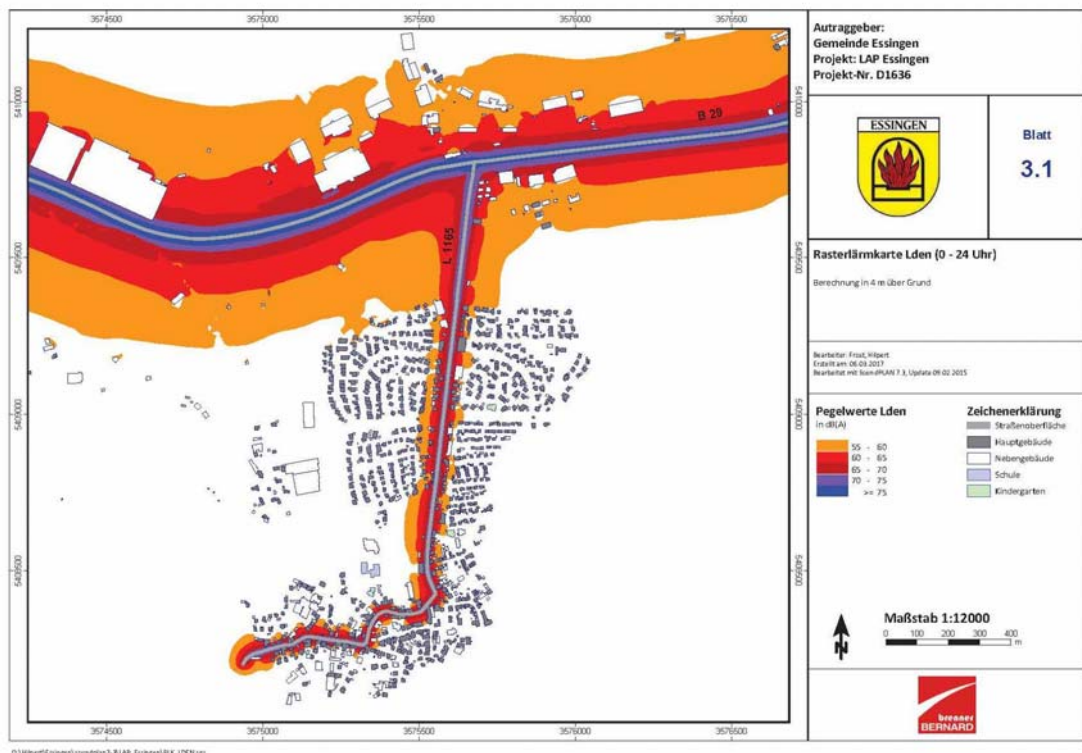
Nördlich des Bebauungsplangebietes ein landwirtschaftlich aktiver Betrieb im Nebenerwerb. Das Baugebiet hält einen Mindestabstand von 120 m mit den WA-Flächen ein. Aufgrund der bestehenden Genehmigungen ist hier auch eine Tierhaltung des aktiven landwirtschaftlichen Betriebs möglich.

Im Textteil des Bebauungsplanes wurde ein Hinweis aufgenommen, dass mit „Lärm- und Geruchsmissionen“ zu rechnen ist, dies gilt auch für den landwirtschaftlichen Verkehr.

Nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Bundesstraße B 29, für welche der 4-spurige Ausbau planfestgestellt ist. In der Umgebung ist bereits Wohnbebauung vorhanden, Konflikte durch den Verkehr auf der B 29 sind bereits gegeben.

Im Rahmen des im Jahr 2017 abgeschlossenen Lärmaktionsplanes wurde festgestellt, dass es am nordwestlichen Ortsrand von Essingen zu Überschreitungen der Orientierungswerte kommt und entsprechende Maßnahmen getroffen werden müssen. Zu Grunde gelegt wurden dabei die Verkehrszahlen der Straßenverkehrszählung 2010. Im Rahmen einer späteren Überarbeitung wurden zusätzlich Verkehrszählungen aus den Jahren 2014 und 2015 berücksichtigt. In o.g. Lärmaktionsplanung werden auch Vorschläge für aktive und passive Schallschutzmaßnahmen gegeben.

Im Textteil des Bebauungsplanes wurde ein Hinweis aufgenommen, dass entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen sind. Nachfolgend sind für eine erste Übersicht Karten aus der o.g. Planung eingefügt.



5.4.2. Stromversorgung

Die Versorgung kann voraussichtlich durch eine einfache Netzerweiterung erfolgen.

5.4.3. Telekommunikation

Die Versorgung kann voraussichtlich durch eine einfache Netzerweiterung erfolgen.

5.4.4. Entsorgung

Die Fläche ist bisher nur zu einem kleinen im AKP der Gemeinde Essingen enthalten.

Die Neubauf Flächen sollen langfristig im modifizierten Mischsystem entwässert, d. h. das unverschmutzte Oberflächenwasser (Dachflächenwasser) wird über eine private Retentionseinrichtung gepuffert und dem Regenwasserkanal zugeführt. Die Gemeinde Essingen plant die Vorverlegung eines Regenwasserkanals, der später an den Graben bzw. weiter südlich in Richtung Rems geführt werden kann. Zum jetzigen Zeitpunkt hat die Gemeinde die erforderlichen Grundstücke nicht im Eigentum und der RW-Kanal muss zumindest übergangsweise an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Das Straßen- und Hofflächenwasser sowie das häusliche Abwasser wird direkt in den Mischwasserkanal geleitet.

Der im Gebiet verlaufende Kanal muss im Zuge der Planung in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden.

Bei den einzelnen Bauvorhaben ist zu prüfen, ob ein Kellergeschoss im Freispiegel entwässert werden kann.

5.5. Land- und Forstwirtschaft

Forstwirtschaftliche Belange sind nicht berührt.

Durch die Planung geht weitere landwirtschaftliche Fläche verloren. Eine Inanspruchnahme von Vorrangflächen Stufe I wird vermieden.

Im Hinblick auf einzelbetriebliche Belange werden keine erheblichen Beeinträchtigungen gesehen. Die gemeindeeigenen Flächen im Gebiet wurden bisher von verschiedenen Pächtern bewirtschaftet, ein Haupterwerbslandwirt ist nicht betroffen. Bei den Flächen, welche sich noch in Privatbesitz befinden, kann von den Eigentümern auf eine Bewirtschaftung verzichtet werden, deshalb wurde Verkaufsbereitschaft signalisiert.

5.6. Grün- und Freiraumkonzept

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind bereits Gehölzstrukturen vorhanden, die auch der Eingrünung dienen. Eine zusätzliche Durchgrünung erfolgt durch die Festsetzung von Pflanzgebieten auf den Baugrundstücken (Einzelbäume).

Aufgrund der bestehenden Biotopstrukturen im Gebiet war es erforderlich, eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen (Ergebnisse siehe Anlage 1).

Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch das geplante Vorhaben -unter Einhaltung der nachfolgend genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen- die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für keine der überprüften Arten-gruppen erfüllt werden.

Erforderliche Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahme „Rodungs- und Abrisszeitpunkt“

Zur Vermeidung einer unabsichtlichen Tötung von schlafenden Fledermäusen und brütenden Vögeln gleichermaßen müssen der Hüttenrückbau und die Rodung der Gehölze außerhalb der flugaktiven Phase (Winterschlaf) der Fledermäuse und außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang November bis Ende Januar erfolgen.

CEF-Maßnahme „Nistkästen“

Als Ausgleich für die Zerstörung von Brutstätten, müssen neun Nistkästen aus Holzbeton in unterschiedlicher Ausprägung (Höhlen- und Halbhöhlenkästen) vor Beginn der Vogelbrutsaison, an den verblieben Gehölzbeständen fachgerecht ausgerichtet und befestigt werden.

Die Betreuung der Nistkästen sollte durch eine regelmäßige Reinigung (mind. alle 2 Jahre) in den Herbstmonaten mit Instandsetzungsarbeiten sichergestellt werden.

Empfehlungen

Zusätzliche Maßnahmen die zur Verbesserung von Lebensraumstrukturen umgesetzt werden können.

Aufwertungsmaßnahme „Streuobstwiese und Blühstreifen“

Als Ausgleich für den Wertverlust der angrenzenden Kulturlandschaft können die Anlage eines neuen Streuobstbestandes aus Hochstämmen und/oder die Anlage von dauerhaften Blühstreifen im Umfeld dringend empfohlen werden.

Aufwertungsmaßnahme „Fledermausquartiere“

Zur Verbesserung der örtlichen Quartierstruktur für Fledermäuse kann die Befestigung von vier Fledermauskästen mit nach unten geöffnetem Einflugsplatt an den zum Erhalt bestimmten Bäumen zusätzlich empfohlen werden. Alternativ wäre beim Hausbau auch der Einbau eines frostsicheren und damit ganzjährig bewohnbaren Fledermausquartiers in die Gebäudefassade zu begrüßen.

6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1. Art der baulichen Nutzung

6.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Die Baufläche ist entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen und den umgebenden Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, wobei aufgrund der Lage und der Struktur des Gebietes und auch bezüglich der angrenzenden Umgebung, die ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die angrenzenden Bebauungsplangebiete wird die nach BauNVO maximal vorgesehene Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen.

Dadurch soll eine flächensparende Siedlungsentwicklung erfolgen, da auf einen sparsamen Verbrauch von Grund und Boden zu achten ist. Aus diesem Grund wird auch eine 2- und 3-geschossige Bebauung zugelassen.

Um den Belangen von Boden, Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, ist die Ausweisung des „Wohngebiets“ zu Gunsten einer öffentlichen Grünfläche mit vorhandenem Gehölzbestand beschränkt, um am Rand des Geltungsbereiches einen wertvollen Übergangsbereich zu schaffen.

6.3. Bauweise

Es ist die Bebauung in offener Bauweise ohne weitere Beschränkungen vorgesehen, um verschiedene Haustypen und damit auch eine verdichtete Bebauung zu ermöglichen. Aus diesem Grund wird auch keine Beschränkung der Wohneinheiten vorgenommen.

6.4. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage

Für die geplante Erschließungsstraße sind im Lageplan Höhenangaben enthalten, die beim Anschluss der privaten Grundstücke zu berücksichtigen sind.

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sichert in Kombination mit dem Maß der baulichen Nutzung eine flächensparende Grundstruktur der Gebäude.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten werden verschiedene WA-Flächen unterschieden. Die Gebäudehöhe wird im Westen auf max. 4,5 m begrenzt, um eine Anpassung an die bisherige Hangbebauung zu erreichen, die im Süden angrenzt. Diese fügt sich gut ins Gelände ein. Auf den östlich angrenzenden Flächen werden für Terrassen- und Mehrfamilienhäuser größere Höhen zugelassen. Diese Gebäudehöhen orientieren sich an anderen aktuellen Baugebieten in Essingen. Am Übergang zur bestehenden Bebauung wird hier die EFH im Hinblick auf das bestehende Gelände zum Schutz der südlichen Bebauung relativ niedrig festgelegt. Die Bezugspunkte für die maximale Gebäudehöhe sind im Textteil konkreti-

siert. Ganz im Osten wird die zulässige Gebäudehöhe wieder reduziert, um eine Anpassung an die umgebenden Häuser zu erreichen.

Die festgelegten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen (EFH) sind verbindlich zu beachten, um bei Berücksichtigung der Erschließungsplanung eine möglichst harmonische Einbindung zu erreichen. Von der angegebenen Höhe sind Abweichungen von +/- 25 cm zulässig, da z.B. je nach Gebäudeanordnung und Lage der Zufahrt ein gewisser Spielraum besteht.

Die Abweichung von der festgelegten EFH kann insbesondere auch dazu genutzt werden, um die Hochwassersicherheit der Gebäude bei Starkregen mit wild abfließendem Hangwasser zu verbessern.

Bei den Gebäuden östlich des neu geplanten Erschließungsstiches ist die EFH sehr hoch festgelegt worden, da das Untergeschoss als Garage genutzt werden soll. Bei den geplanten Terrassenhäusern ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe für das unterste EG festgelegt.

Bei Ausbildung eines Kellergeschosses muss beachtet werden, dass die Entwässerung evtl. nicht im Freispiegel erfolgen kann und eine Hebeanlage für das Kellergeschoss erforderlich wird.

6.5. Nebenanlagen

Die bebaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind aus gestalterischen Gründen zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig und in den übrigen, nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur zulässig, wenn sie die Größe von 40 m³ umbauten Raum nicht überschreiten.

Dies dient auch dem Schutz der angrenzenden Baugrundstücke, da die zulässigen Nebenanlagen direkt an der Grundstücksgrenze angeordnet und dadurch eine Einschränkung des Sichtfeldes entstehen könnte.

Um eine individuelle Gestaltung und Abgrenzung des Grundstückes zu ermöglichen, werden Einfriedungen und Stützmauern auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Weiterhin sind zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung auch Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung oder der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen auf den privaten Grundstücken zulässig und zu dulden.

6.6. Flächen für Garagen und Stellplätze

Garagen, Carports und Einhausungen von Tiefgaragenzufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor einer Garage oder einem Carport ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 5 m freizuhalten. Durch die vorgesehenen Mindestabstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen werden die erforderlichen Sichtfelder berücksichtigt sowie ein Warten von Fahrzeugen vor der Garage vermieden.

Stellplätze für KFZ und Fahrräder können individuell auf den Grundstücken angeordnet werden. Zufahrtswege sind zur Erschließung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich.

6.7. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Für die neuen Bauflächen –vor allem im Hinblick auf zeitgemäße Energieplanungen wie solare Energiegewinnung und Elektromobilität- können Anlagen für die Stromversorgung erforderlich werden.

6.8. Grünflächen

6.8.1. Öffentliche Grünfläche –Spielplatz-

Zum Schutz der Gehölz- und Wiesenflächen werden nur einzelne Spielgeräte sowie mobile Anlagen (z.B. Bauwagen für Naturkindergarten) zugelassen. Im Hinblick auf diese Nutzung für Kinder können auch Einfriedungen erforderlich werden.

6.9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.9.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.8.1.1 Befestigte Flächen

Zur Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser soll die Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb sind für PKW-Stellplätze wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben, sofern sie außerhalb von Gebäuden angeordnet werden.

6.8.1.2 Regenwasserbehandlung

Um eine Verschärfung der Hochwassersituation durch neue versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten, ist das Niederschlagswasser der Dachflächen zu sammeln und zu puffern und verzögert in den Regenwasserkanal einzuleiten. Zur weiteren Entlastung des Kanals dient die Versickerung im Bereich der wasserdurchlässigen Beläge.

6.10. Pflanzgebot und Pflanzbindung

6.10.1. Pflanzgebot

Für die Pflanzgebote auf den privaten Grünflächen ist standortgerechtes einheimisches Pflanzgut zu verwenden, um robuste und für die heimische Tierwelt geeignete Pflanzen heranzuziehen. Geeignete Gehölzarten sind in den textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen aufgelistet.

Flächige Gehölzpflanzungen sind nicht festgesetzt. Sollten diese aber zur Gestaltung der Grundstücke bzw. als Einfriedung gepflanzt werden, so sind diese zwischen Verkehrsfläche und Baufenster auf 0,8 m Höhe begrenzt.

6.10.1.1 Pflanzgebot auf den Baugrundstücken

Zur Durchgrünung des geplanten Baugebietes ist die Pflanzung/Pflege/Erhalt von gebietsheimischen Obst- und/ oder Laubbaum-Hochstämmen festgesetzt.

6.11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers

Zur Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen müssen die entstehenden Böschungen sowie unterirdische Stützbauwerke im festgesetzten Rahmen auf den Privatgrundstücken geduldet werden.

6.12. Mit Geh-/ Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Für die Gewährleistung / Sicherung einer dauerhaften Erschließung von zwei Grundstücken im WA2 wird ein Geh-/Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen.

Leitungsrechte sind für die EnBW ODR zur Sicherung bestehender Leitungen erforderlich (WA1).

Im WA1 ist auch ein Leitungsrecht für einen Mischwasserkanal eingetragen, um auch die Entwässerung der Untergeschosse bei Bedarf zu ermöglichen.

7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1. Gestaltung von baulichen Anlagen

7.1.1. Dachform, Dachneigung

Als Dachform für Hauptgebäude werden für den Großteil des Gebietes geneigte Dächer sowie Flachdächer zugelassen, um eine individuelle Gestaltung zu ermöglichen.

Diese „Offenheit“ spiegelt die heterogenen Ansprüche und Vorstellungen der Bauherren wieder.

Für einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft wird im Bereich der aus Nordwesten einsehbaren steilen Hangkante für einen Teil der WA-Flächen in Anlehnung an die bestehenden Gebäude ein Flachdach vorgeschrieben.

7.1.2. Dachaufbauten

Die Dachaufbauten werden in Anlehnung an andere Bebauungspläne im Gemeindegebiet nach den Satzungsvorgaben der Gemeinde Essingen begrenzt. Somit findet eine Gleichstellung und eine einheitliche Gestaltung statt.

7.1.3. Dachdeckung

Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen und in Anlehnung an die angrenzende Bebauung sind die geneigten Dächer der Hauptgebäude mit Ziegeln oder Betondachsteinen rot oder braun oder anthrazit zu decken. Die flach geneigten Dächer müssen begrünt werden. Dies hat außer der Einbindung ins Landschaftsbild auch ökologische Vorteile im Hinblick auf Klima und Pufferung des Oberflächenwassers. Ab einer Substratstärke von 10 cm kann auf eine zusätzliche Puffereinrichtung verzichtet werden.

Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie werden zugelassen, um eine zeitgemäße Energienutzung zu fördern. Somit können auch glatte und spiegelnde Ober-

flächen der Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen bzw. der Glasdächer als Dachdeckung realisiert werden.

7.1.4. Äußere Gestaltung

Für die Fassadengestaltung werden kaum Einschränkungen vorgenommen.

Die Fassaden der baulichen Anlagen dürfen lediglich nicht mit glänzenden oder auffallenden, grell leuchtenden Farben ausgeführt werden.

7.1.5. Terrassenhäuser

In Anlehnung an die südlich angrenzenden Bauflächen wird hier eine Bebauung mit Terrassenhäusern vorgegeben. Dies dient einer harmonischen Einbindung / Übergang zur freien Landschaft sowie auch einer Minimierung von Beeinträchtigungen für die angrenzenden Grundstücke, da Gebäudehöhe und Baukörper durch die Abstufung nicht so massiv in Erscheinung treten.

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe im Plan bezieht sich auf das EG des untersten Gebäudeteils, das als Wohnung genutzt wird. Darunter ist im Kellergeschoss die Tiefgarage vorgesehen, welches relativ eben von der geplanten Erschließungsstraße angefahren werden kann.

7.2. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird eine Höhen- und Abstandsbeschränkung für Einfriedungen im Bereich von Straßen vorgegeben. sowie das Freihalten der Sichtfelder bei den Grundstückszufahrten. Bei Berücksichtigung der Höhenvorgabe mit 0,8 m zwischen Verkehrsfläche und Baufenster ist das Sichtfeld für Grundstücksausfahrten oder an Einmündung ausreichend berücksichtigt.

Aus nachbarschützenden Gründen und um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen, wird für diese Einfriedungen eine transparente Gestaltung (Maschendraht, Holzlattenzaun, Drahtgitterzaun, Hecke aus Laubgehölzen) vorgegeben.

Die Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe EFH wird für die einzelnen Grundstücke wegen der Topographie unterschiedlich festgelegt. Aufgrund des geneigten Geländes muss ein Auftrag bzw. Abgrabungen bis 1,5 m zugelassen werden. Wenn größere Geländebewegungen erforderlich sind, muss im Einzelfall der Gemeinderat über die Ausführung entscheiden.

Aus Gründen des Nachbarschutzes darf der Geländeausgleich zu Nachbargrundstücken und auch entlang der Erschließungsstraßen nur mit Böschungen mit Neigung von max. 1:2 oder Stützmauern bis zu 1,0 m Höhe ausgeführt werden.

Eine Ausnahme stellen Stützmauern für Abgrabungen unter das Niveau des bestehenden Geländes dar. Da sich diese nicht störend auf das Nachbargrundstück auswirken, können sie bis 1,5 m verwirklicht werden.

Weiterhin werden Vorgaben zur Gestaltung der Baugrundstücke in Form einer Begrünung getroffen, um die zwischenzeitlich häufig anzutreffenden Schotterflächen mit vereinzelter Bepflanzung zu vermeiden.

7.3. Stellplätze und Garagen

Die Erschließungsstraßen sollen nicht mit ruhendem Verkehr belastet werden. So können unübersichtlich Bereiche durch parkende Autos (Unfallschwerpunkte) vermieden und ein flüssiger Verkehr gewährleistet werden. Aus diesem Grund müssen Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken nachgewiesen werden.

7.4. Regenwasserrückhaltung

Zur Nutzung von unverschmutztem Oberflächenwasser und zur Reduzierung des Abflusses in den Kanal wird die Pufferung in geeigneten Rückhalteeinrichtungen (z.B. Zisternen) mit Angabe eines entsprechenden Fassungsvermögens und gedrosseltem Ablauf auf dem Baugrundstück festgesetzt.

Alternativ ist auch eine Dachbegrünung mit entsprechender Aufbauhöhe oder Mulden im Bereich der Freianlagen in der angegebenen Ausführung möglich.

7.5. Drainagen

Um Fremdwasser im Kanalsystem zu vermeiden, dürfen Drainagen nicht an das Kanalisationssystem (Misch- und Schmutzwasserkanal) angeschlossen werden.

7.6. Ordnungswidrigkeiten

Die baurechtlichen Vorschriften besitzen Satzungscharakter. Wer diesen auf der Grundlage von §74 LBO erlassenen Vorschriften zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des §75 LBO.

8. HINWEISE

In dem Kapitel „C“ der textlichen Festsetzungen sind einige Hinweise aufgenommen worden, die eine sichere Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen.

Im Einzelnen wird auf Folgendes hingewiesen:

Die Meldepflicht bei Auffinden von unbekanntem Funden

Die Behandlung des Oberbodens

Bestehendes geotechnisches Gutachten und die Erstellung einer Baugrunduntersuchung für Bauwillige sowie Meldepflicht bei Auffinden von Verunreinigung des Bodens mit umweltgefährdeten Stoffen

Grundwasser/Wasserschutzgebiete

Regenwasser

Immissionen von Straßenverkehr und einem landwirtschaftlichen Betrieb

Entwässerung des Kellergeschosses

Die Planung der Freiflächen mit Geländegestaltung und Bepflanzung

Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Pflichten des Eigentümers im Hinblick auf Kellerausbildung, Grundstücksentwässerung, Trinkwasser, Zisternen, und Lärminderung

9. UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b in Anlehnung an § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt nicht.

Entsprechend den Ausführungen in der vorliegenden Begründung sind durch die Umsetzung der Planung keine Natura 2000-Gebiete und deren Erhaltungsziele oder Schutzzweck betroffen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe und Auswirkungen auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, weshalb ein Ausgleich über die im Bebauungsplan enthaltenen, verschiedenen Maßnahmen nicht erforderlich ist.

Im Verlauf des Verfahrens war eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich, diese liegt als Anlage 1 der Begründung bei.

10. FLÄCHENBILANZ

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	7.445 m ²
Verkehrsfläche	ca.	1.821 m ²
Verkehrsfläche bes. ZB (Fussweg)	ca.	185 m ²
Fläche für Ver- und Entsorgung	ca.	20 m ²
Verkehrsgrün	ca.	48 m ²
<u>Öffentliche Grünfläche -Spielplatz-</u>	ca.	<u>2.768 m²</u>
Gesamtes Plangebiet	ca.	12.287 m ²