



# **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Alte Gärtnerei"**

## **Ziele und Zwecke der Planung**

Anerkannt: Essingen, 30.07.2020

\_\_\_\_\_  
Hofer, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 27.07.2020

Projekt: ES2003 / 489012  
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**

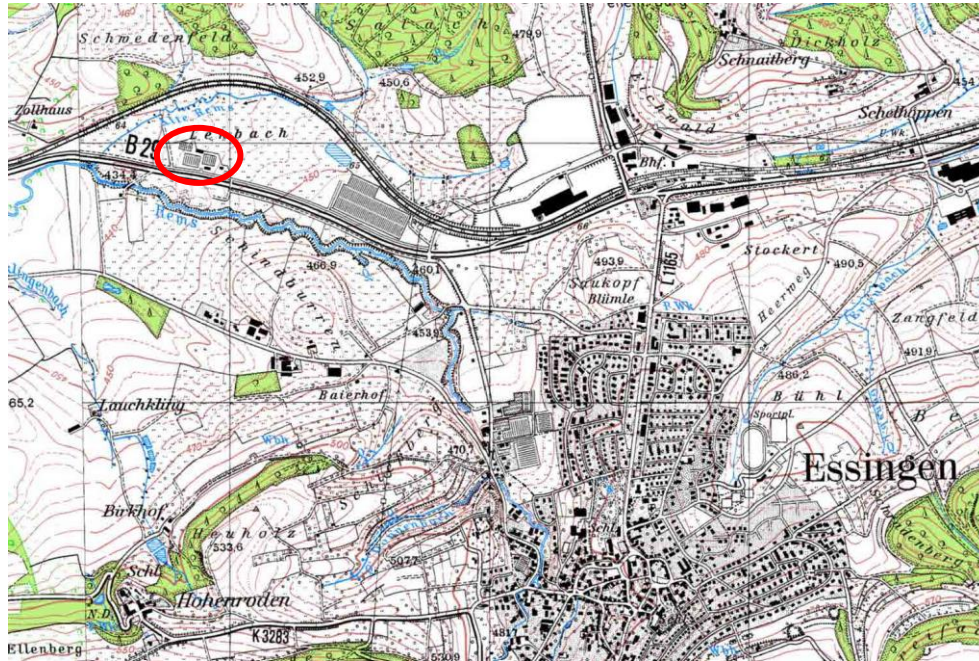
<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Erfordernis der Planaufstellung .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Lage und Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes .....</b>	<b>6</b>
<b>4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Erschliessung .....</b>	<b>7</b>
<b>6. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>7</b>
<b>7. Land- und Forstwirtschaft .....</b>	<b>8</b>
<b>8. Immissionsschutz.....</b>	<b>8</b>
<b>9. Grün- und Freiraumkonzept .....</b>	<b>8</b>
<b>10. Flächenaufteilung .....</b>	<b>8</b>

## **ANHANG**

- Anhang 1 Bestandsplan M 1:2.000
- Anhang 2 Eingriffsermittlung
- Anhang 3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

## ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)



#### 1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Gemeinde Essingen ist seit einigen Jahren im Besitz der ehemaligen Gärtnerei Mößner im Bereich „Lehbach“ nördlich der B 29.

Zwischenzeitlich waren die bestehenden Gebäude vermietet, teilweise wurden Gewächshäuser schon abgebaut. Seit 2018 wird das Gelände nicht mehr genutzt, mit Ausnahme des bestehenden Wohnhauses der früheren Eigentümerin des Gärtnereigeländes.

Die Gemeinde möchte das Gelände einer neuen Nutzung zuführen. Aufgrund der Lage im Außenbereich muss bei einer Umgestaltung / Veränderung und Ergänzung der bestehenden Gebäude ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Parallel muss auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

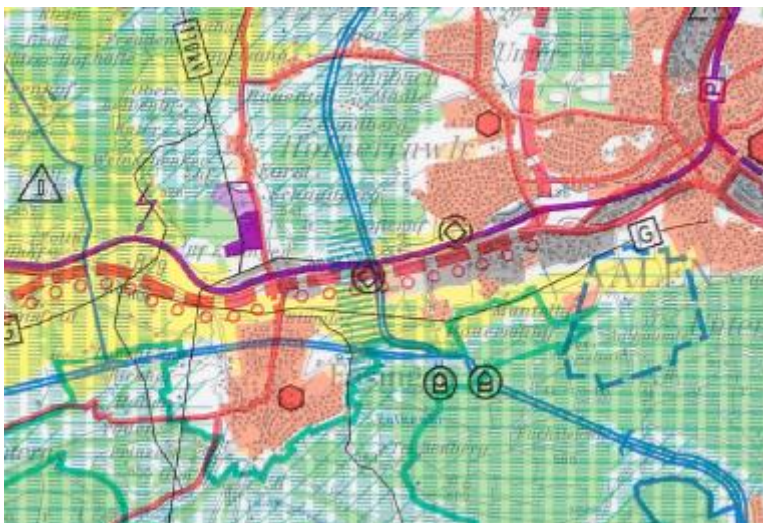
Bei dem Gebiet „Alte Gärtnerei“ handelt es sich um eine teilweise bebaute und versiegelte Fläche mit einer Größe von ca. 2,0 ha.

#### 2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

##### Regionalplan

Im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg ist das Plangebiet als schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz dargestellt. Das bestehende Gärtnereigelände liegt auch in einem regionalen Grünzug.

Auszug Regionalplan 2010 Raumnutzungskarte



Flächennutzungsplan

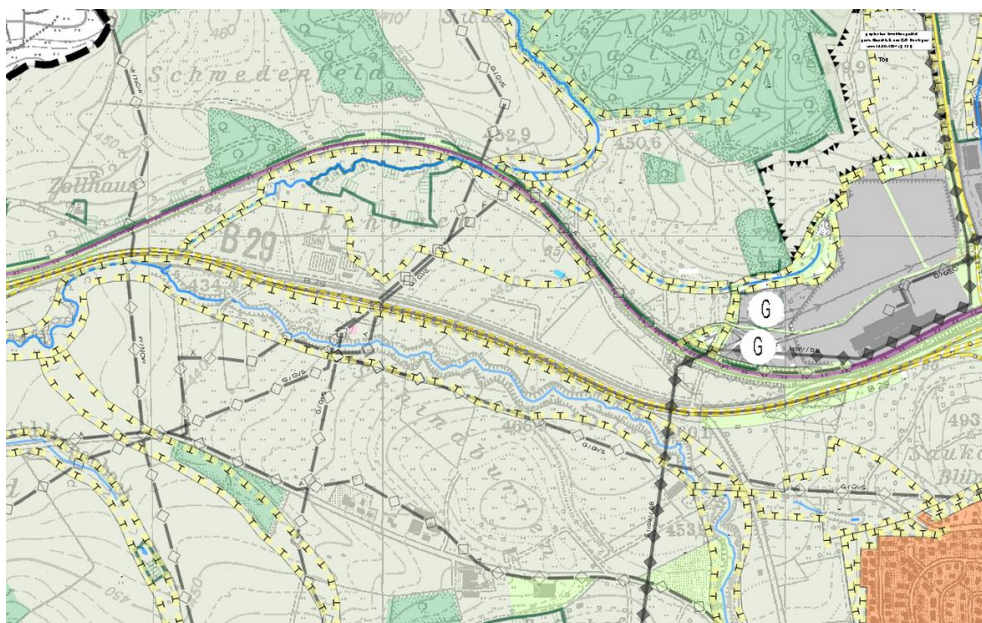
Im Bereich des geplanten Bebauungsplangebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Aalen – Essingen - Hüttlingen (rechtsverbindlich seit 19.07.2006, einschließlich weiteren Fortschreibungen) Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Norden grenzt eine Maßnahmenfläche an. Zu dieser wurden im Erläuterungsbericht des FNP folgende Aussagen getroffen:

**M ESS 11 Feuchtwiesenreste und Grünland im Gewann Lehbach**

In der Umgebung des Naturdenkmals "Alte Rems" (ND 11/4) befinden sich noch größere Restflächen der ehemals das Remstal bestimmenden Grünlandnutzung. Das Gebiet ist für auf ausgedehnten Feuchtwiesenbereiche angewiesenen Vogelarten, wie z.B. den Kiebitz, noch heute trotz des großflächigen Grünlandumbruchs im übrigen Talraum von großer Bedeutung.

Zielsetzung: Erhalt aller noch vorhandenen Grünlandflächen, Schutz der Feuchtwiesenbereiche außerhalb des bereits bestehenden Naturdenkmals, Einbeziehung des gesamten Talraums zwischen Bundesstraße B 29 und Bahnlinie Aalen-Stuttgart in das nördlich der Bahnlinie geplante LSG "Welland".

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan



### **3. LAGE UND BEGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES**

Das Plangebiet „Alte Gärtnerei“ liegt abgesetzt von der Ortslage nördlich der Bundesstraße zwischen den Ortschaften Zollhaus / Zollhof im Westen und der bestehenden Gärtnerei Welzel im Osten.

Das geplante Baugebiet hat eine Größe von rund 2,0 ha und umfasst das Flurstück 925.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Westen durch das Flurstück 925

Im Norden durch die Flurstücke 925, 958, und 966,

Im Osten durch die Flurstücke 926, 953, 954, 955, 956/1, 956/2 und 958,

Im Süden durch das Flurstück 930 (Weg).

Der Geltungsbereich ist im Einzelnen durch das Planzeichen im Lageplan (Lageplan Abgrenzung vom 27.07.2020) begrenzt.

### **4. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Die Erweiterungsfläche soll bei der weiteren Planung als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) ausgewiesen werden. Damit kann das Gelände von unterschiedlichen Betrieben genutzt werden. Im Bereich des bestehenden Wohnhauses sowie des geplanten Bürogebäudes soll ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) ausgewiesen werden. Unter Beachtung der Lage im Außenbereich und der landschaftlich wertvollen Bereiche in der Umgebung, sollen die bestehenden Gebäude und die Gehölzstrukturen erhalten bleiben. Neu geplante Gebäude im Bereich der bisherigen Gewächshäuser sollen sich im Hinblick auf Größe und Höhe am Bestand orientieren. Durch eine zusätzliche Eingrünung soll ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft erreicht werden. Auch zur Bundesstraße soll die Fläche eingegrünt werden.

Für das Plangebiet gibt es bereits einen konkreten Interessenten (Garten- und Landschaftsbaubetrieb), der folgende Änderungen / Erweiterungen vornehmen möchte:

Das bestehende Gebäude soll umgebaut werden in eine Werkstatt mit Lager für Kleingeräte und danebenliegenden Aufenthalts- und Sanitärräumen für die Mitarbeiter. Südlich davon, im Bereich der ehemaligen Gewächshäuser, ist der Bau einer neuen Maschinenhalle (Größe ca. 40x20 m, Höhe max. 6,00 m) und Schüttgutboxen geplant.

Östlich davon soll ein neues Bürogebäude mit einer Betriebsleiter-Wohnung (Größe ca. 20x20 m, Höhe max. 7,50 m) erstellt werden. Die Ausführung der Gebäude ist in Holzbauweise vorgesehen.

Südlich der neuen Gebäude sollen Parkplätze für die Mitarbeiter in wasserdurchlässiger Bauweise angeordnet werden. Insgesamt muss das Betriebsgelände eingezäunt werden. Dies soll mit einem 2,0 m hohen Zaun in transparenter Ausführung erfolgen.

Die Flächen für den Betriebshof zwischen der bestehenden und neu geplanten Halle sowie die Fläche für Schüttboxen und Außenlager sollen mit Drainpflaster befestigt werden. Der erforderliche Umschlagplatz für Schüttgüter, Oberboden, Substrate, Aushub, Bauschutt, Recycling wird als Schotterfläche ausgeführt.

Nördlich des Bürogebäudes ist ein Mustergarten und Freisitz für Mitarbeiter geplant. Auch in westlicher, östlicher und südlicher Richtung ist eine Eingrünung mit Gehölzgruppen vorgesehen.

## **5.      ERSCHLISSUNG**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt wie bisher über einen Wirtschaftsweg, der parallel zur B29 verläuft. Über diesen Weg ist auch die östlich gelegene Gärtnerei Welzel angebunden. Die Anbindung ist aus Richtung Essingen über die Lehbachbrücke und aus Richtung Westen über den Anschluss Zollhaus / Zollhof (B 29) gegeben.

Für die Erschließung der umgebenden landwirtschaftlichen Grundstücke ergibt sich durch die Planung keine Veränderung.

## **6.      VER- UND ENTSORGUNG**

### Versorgung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Hausanschlüsse für Strom und Telefon vorhanden. Die Wasserversorgung erfolgt über einen Brunnen auf dem Gelände. Das Wasser wird bisher mit Hilfe einer Infrarotanlage aufbereitet. Die Anlage soll auch weiterhin für die neuen Gebäude genutzt werden.

Derzeit wird geprüft, ob bzw. wo eine Anbindung an das bestehende Glasfasernetz der EnBW ODR erfolgen kann.

### Entsorgung

Das häusliche Schmutzwasser wird über das öffentliche Kanalnetz der Gemeinde entsorgt. Der Abwassersammler des Zweckverbandes verläuft ca. 15 m südöstlich des Geltungsbereiches.

Derzeit wird davon ausgegangen, dass das Oberflächenwasser der Dachflächen zumindest teilweise in den ehemaligen Gießteich geleitet wird. Hier gibt es einen Überlauf, der zur alten Rems führt.

Für die neuen Gebäude soll eine große Zisterne gebaut werden, über welcher die Pufferung des Dachflächenwassers stattfindet.

## 7. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Es handelt sich um das Grundstück der früheren Gärtnerei Mößner. Forstwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen. Auf dem Flurstück wird eine Teilfläche noch landwirtschaftlich als Acker genutzt, die Fläche ist aber im Besitz der Gemeinde.

## 8. IMMISSIONSSCHUTZ

Die bestehende und geplante Halle sind zueinander ausgerichtet und über den geplanten Betriebshof verbunden. Durch die geschlossene Fassade nach Süden kann ein baulicher Schallschutz erreicht werden. Falls erforderlich kann hier auch noch ein begrünter Wall entstehen.

Für das Bürogebäude mit Betriebsleiter-Wohnung sind evtl. über die Anordnung der Räume bzw. zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten.

Auf Grundlage einer überschlägigen Lärmberechnung (B 29:  $DTV_{2030} = ca. 28.000$  Kfz/24, vgl. Verkehrsentwicklungskonzept 2030 der Gemeinde Essingen, Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, 03-2015) lässt sich feststellen, dass die Lärmgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet am geplanten Bürogebäude nicht erreicht werden. Eine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 liegt jedoch vor.

## 9. GRÜN- UND FREIRAUMKONZEPT

Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist durch Gehölzpflanzungen und Säume innerhalb der privaten Grünflächen geplant. Eine überschlägige Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist als Anhang 2 beigelegt. Zusätzliche Maßnahmen sind im Verlauf des weiteren Verfahrens noch festzulegen.

Aufgrund der bestehenden Biotopstrukturen im Gebiet und in der unmittelbaren Umgebung war es erforderlich, eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen. Die Ergebnisse sind in Anhang 3 dargestellt.

## 10. FLÄCHENAUFTEILUNG

Gewerbegebiet (GE)	8.870 m <sup>2</sup>
Mischgebiet (MI)	4.590 m <sup>2</sup>
Fläche für Ver- und Entsorgung	40 m <sup>2</sup>
Fläche für die Landwirtschaft	2.540 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	3.950 m <sup>2</sup>
<hr/> Gesamtes Plangebiet	<hr/> 19.990 m <sup>2</sup>