



## Gemeinde Essingen

# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Streichhoffeld West" in Essingen

## Begründung zum Bebauungsplan Vorentwurf

Anerkannt: Gemeinde Essingen, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Hofer, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 17.02.2022

Projekt: ES1905 / 571021  
Bearbeiter/in: NK



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

**stadtlandingenieure**

## INHALTSVERZEICHNIS

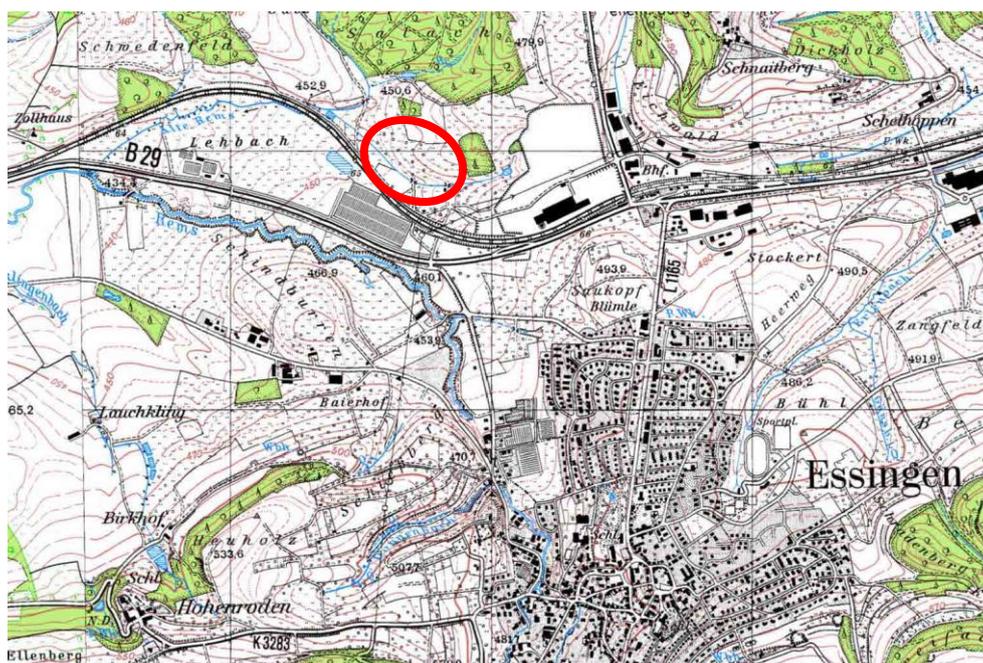
<b>ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE) .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Angaben zur Gemeinde Essingen .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Erfordernis der Planaufstellung und Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials.....</b>	<b>4</b>
2.1. Erfordernis der Planaufstellung .....	4
2.2. Begründung des Bedarfes.....	4
Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials.....	5
2.3.1. Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potentiale..	5
2.3.2. Baulücken und innerörtliche Flächenpotentiale .....	5
2.3.3. Flächenpotentiale Außenreserven .....	6
<b>3. Rechtsverhältnisse, bestehende Planungen.....</b>	<b>7</b>
3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) .....	7
3.2. Regionalplan .....	9
3.3. Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan .....	10
3.4. Bebauungspläne (BPL) .....	11
3.5. Schutzgebiete .....	12
3.6. Gewässer .....	12
<b>4. Bestand innerhalb und ausserhalb des Planungsgebietes.....</b>	<b>12</b>
4.1. Lage im Raum .....	12
4.2. Geltungsbereich.....	13
4.3. Nutzungen im Plangebiet .....	13
4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets.....	13
4.5. Geologie.....	13
4.6. Altlasten.....	14
4.7. Grund- und Oberflächenwasser .....	14
4.7.1. Grundwasser.....	14
4.7.2. Oberflächenwasser.....	14
4.8. Erschließung.....	14
4.9. Ver- und Entsorgung.....	14
4.10. Land- und Forstwirtschaft.....	14
<b>5. Städtebauliche Planung und Gestaltung .....</b>	<b>15</b>
5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung.....	15
5.2. Grabenverlegung .....	15
5.3. Immissionsschutz.....	16
5.4. Erschließung.....	16
5.5. Ver- und Entsorgung.....	16
5.5.1. Wasserversorgung.....	16
5.5.2. Stromversorgung.....	16

5.5.3. Telekommunikation.....	16
5.5.4. Entsorgung.....	16
5.6. Grün- und Freiraumkonzept .....	16
<b>6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.</b>	<b>17</b>
6.1. Art der baulichen Nutzung.....	17
6.1.1. Gewerbegebiet .....	17
6.2. Maß der baulichen Nutzung .....	17
6.3. Bauweise.....	17
6.4. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage .....	18
6.5. Überbaubare Grundstücksflächen.....	18
6.6. Nebenanlagen.....	18
6.7. Flächen für Garagen und Stellplätze.....	18
6.8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers .....	18
6.9. Grünflächen .....	19
6.9.1. Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Ökologische Ausgleichsfläche .....	19
6.9.2. Private Grünfläche – Zweckbestimmung Eingrünung .....	19
6.10. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	19
6.10.1. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	19
6.11. Pflanzgebot .....	20
<b>7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes .....</b>	<b>20</b>
7.1. Gestaltung von baulichen Anlagen .....	20
7.1.1. Dachform, Dachneigung .....	20
7.1.2. Dachgestalt .....	20
7.1.3. Äußere Gestaltung.....	21
7.2. Werbeanlagen .....	21
7.3. Einfriedungen und Stützmauern.....	21
7.4. Stellplätze und Garagen.....	21
7.5. Aufschüttungen und Abgrabungen .....	21
7.6. Regenwasserrückhaltung.....	21
7.7. Ordnungswidrigkeiten .....	22
<b>8. Hinweise .....</b>	<b>22</b>
<b>9. Flächenbilanz .....</b>	<b>22</b>

## ANLAGEN

Anlage 1 Scoping-Papier

## 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.

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.

Zum Gemeindegebiet gehören außer dem Hauptort Essingen die Ortsteile Lauterburg, Dauerwang und Forst, sowie die Einzelhöfe und Weiler Birkenteich, Tauenweiler, Teussenberg, Talhof, Schellhuppen, Schnaitberg, Oberkolbenhof, Unterkolbenhof, Weinschenkerhof, Wental, Zollhof, Zollhaus, Leimbach, Hermannsfeld, Schwegelhöfe, Lauchkling, Birkhof, Sixenhof, Hohenroden, Prinzeck, In den Buchen und Ölmühle sowie einige Gewerbegebiete entlang der B 29. Die Gemeinde zählt derzeit insgesamt rund 6.407 Einwohner (Stand 31.12.2020).

Innerhalb der Gemarkung gibt es derzeit drei Gewerbegebiete (Stockert, Dauerwang und Sauerbach) und ein eingeschränktes Industriegebiet (Streichhoffeld).

In Essingen waren 2020 insgesamt 2.325 sozialversicherungspflichtig (soz.ver.) Beschäftigte am Arbeitsort gemeldet, soz. Ver. Beschäftigte am Wohnort waren es 2.761. Im Jahr 2020 waren in Essingen 20 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe tätig, 44,2 % in Handel, Verkehr und Gastgewerbe und 33,2 % im Bereich der sonstigen Dienstleistungen.

Im Vergleich zu den Zahlen der Wirtschaftsstruktur im Ostalbkreis liegt Essingen im produzierenden Gewerbe deutlich unter dem kreisweiten Anteil (46,7 %), in den Bereichen Handel, Verkehr und Gastgewerbe deutlich über dem kreisweiten Anteil (16,7 %) und bei sonstigen Dienstleistungen ebenfalls etwas unter dem kreisweiten Durchschnitt (36,1 %).

## **2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND UNTERSUCHUNG DES INNERÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSPOTENTIALS**

### **2.1. Erfordernis der Planaufstellung**

Der Gemeindeverwaltung Essingen liegt eine konkrete Anfrage nach Gewerbeflächen des ortsansässigen Unternehmens Gabo Stahl GmbH vor. Das 1991 al Scholz Edelstahl GmbH in Essingen gegründete Unternehmen ist bereits seit 2007 als Mieter im Gewerbegebiet „Streichhoffeld“ angesiedelt. Eine Verlängerung des Mietvertrages über 2025 hinaus mit einer Neukonditionierung zur Investitionssicherheit war erfolglos, unter anderem da der aktuelle Standort für die erforderliche Entwicklung des Betriebs nicht ausgelegt ist. Auch ein Rückkauf des Grundstücks durch GABO STAHL ist nicht möglich, da die Fondgesellschaft nicht an einem Verkauf interessiert ist. Das Unternehmen beabsichtigt das Stammwerk in Essingen aufrecht zu erhalten und hierfür eigene Gebäude zu errichten. Benötigt wird eine Fläche mit rund 6 ha zum Neubau einer Produktions- und Lagerhalle mit integrierten Büroflächen. Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Streichhoffeld, 1. Änderung“ und auch in den weiteren Industrie- und Gewerbegebieten in Essingen sind keine Flächen dieser Größe verfügbar, sodass der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Streichhoffeld West“ zur Erweiterung in westliche Richtung beschließen will.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die geplante Erweiterungsfläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich wird.

### **2.2. Begründung des Bedarfes**

Nach dem Landesentwicklungsplan 2002 ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind ausdrücklich Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken oder Konversionsflächen vor einer Außenentwicklung in Betracht zu ziehen (LEP 2002, Planansatz 3.1.9 Z). Die Bauleitplanung ist dazu angehalten, das Innenentwicklungspotential ihrer Gemeinde zu erheben.

Der Maßstab der Prüfung beruht auf den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, insbesondere

- § 1 Abs. 4 BauGB – Anpassungspflicht der Planung an die Ziele der Raumordnung, insbesondere Planansatz 3.1.9 LEP (Z).
- § 1 Abs. 5 BauGB – Planungsleitlinien sollen u. a. die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich der Verantwortung für den Klimaschutz und Klimaanpassung sein. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.
- § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) – sparsamer Umgang mit Grund und Boden, vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung ist Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Vorrang zu geben. Besondere Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen. Der Begründung sollen dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten

der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die Gemeinde Essingen hat die im LEP festgelegten Parameter in den vergangenen Jahren mustergültig abgearbeitet und ihre Entwicklungspotentiale im Innenbereich nachvollziehbar ausgeschöpft.

Im Folgenden wurde detailliert untersucht, ob eine gewerbliche Erweiterung im Rahmen der Bestandsflächen oder innerhalb der im FNP geplanten gewerblichen Bauflächen möglich ist.

## **Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials**

### **2.3.1. Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potentiale**

Vom Regionalverband Ostwürttemberg wurden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Ortslage (Baulücken, Nachverdichtungs-, Umnutzungs-, und Flächenpotentiale) im Rahmen des Modellprojekts „Flächen gewinnen in Ostwürttemberg“ im erstmalig Herbst 2011 für die Gemeinde Essingen mit allen Teilorten erhoben und 2014, 2017 und 2020 aktualisiert.

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 konnten im Hauptort bereits mehrere Projekte zur Nachverdichtung oder Nutzung von leerstehenden Gebäuden oder nicht genutzten Flächen umgesetzt werden. 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 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**

Im Rahmen des o.g. Modellprojektes 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 März 2017 erfolgte eine weitere Aktualisierung der vorhandenen Reserveflächen.

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

Gemäß der Erhebung sind noch einige wenige Baulücken innerhalb gewerblicher Bauflächen vorhanden. Diese sind aber aufgrund ihrer geringen Flächengröße nicht für die geplante Erweiterung geeignet.

Auch innerhalb gemischter Bauflächen sind einzelne Baulücken vorhanden. Aufgrund der geringen Größe und der Gemengelage können diese nur aber für die Ansiedlung kleiner Handwerksbetriebe herangezogen werden. Auch die innerörtlichen Entwicklungspotentiale eignen sich aufgrund ihrer Größe und Lage nicht für die Erweiterungsplanung.

Der Betrieb der Firma GABO Stahl GmbH erfolgt in einer 7 Tage Woche und erfordert ein hohes LKW-Aufkommen, sodass ein Standort in wohnbebauungsnaher Lage nicht in Frage kommt.

### 2.3.3. Flächenpotentiale Außenreserven

Im oben genannten Modellprojekt wurden auch Außenreserveflächen für Gewerbebebauung benannt.

Auszug aus dem regionalen Wohnraumdetektor Ostwürttemberg 2020



<b>Bebauungsplan</b>	<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Flst. Nr.</b>	<b>Flächen- größe in m<sup>2</sup></b>	<b>Eigentum</b>	<b>Bemerkun- gen</b>
Streichhoffeld	AR 50	1042, 1042/1, 1101	13.372	privat	
Stockert	AR 67	1303	3.787	privat	
	AR 118	1126 (tlw.), 1128 (tlw.), 1125/4 (tlw.), 1257 (tlw.), 1307, 1307/1, 1308 (tlw.)	8.611	privat	Wird derzeit als Lager- platz bzw. zur Baustel- leneinrich- tung genutzt

Dabei handelt es sich um eine Fläche im „eingeschränkten Industriegebiet Streichhoffeld“ sowie zwei weitere Flächen im Gewerbegebiet „Stockert“. Diese Flächen sind allerdings nicht verfügbar und auch aufgrund ihrer Flächengröße nicht für die Erweiterungsplanung geeignet.

Zur Entwicklung des ortsansässigen Unternehmens Gabo Stahl GmbH wird eine Fläche von rund 6 ha benötigt. Da eine zusammenhängende Fläche dieser Größenordnung in den bestehenden Gewerbe- bzw. Industriegebieten nicht mehr zur Verfügung steht, möchte der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Streichhoffeld West“ sowie einer Satzung über örtliche Bauvorschriften beschließen und die dafür erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes ins Verfahren geben.

### **3. RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN**

#### **3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)**

Gemäß des Landesentwicklungsplanes liegt die Gemeinde Essingen im Verdichtungsbereich im ländlichen Raum als Stadt-Umland-Bereich mit engen Verflechtungen und erheblicher Siedlungsverdichtung in direkter Nähe zu den Landesentwicklungsachsen Schwäbisch Gmünd – Aalen und Heidenheim – Aalen.

Innerhalb des Plangebietes oder in der näheren Umgebung liegen keine gemäß des LEP keine überregional bedeutsame naturnahe Landschaftsräume vor. Auch Vorkommen oberflächennaher mineralischer Rohstoffe liegen nicht vor.

Bei einer Entwicklung der geplanten Baufläche „Streichhoffeld West“ 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

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

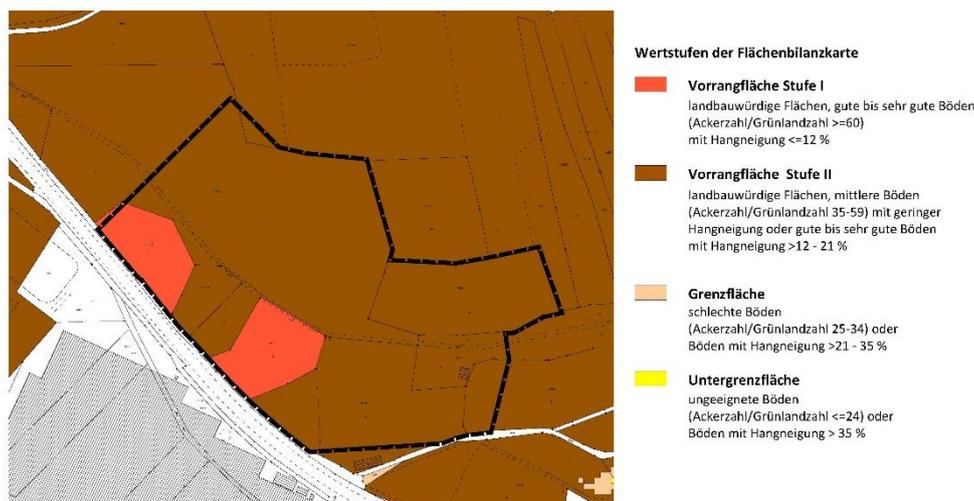
Durch den erfolgten Bedarfsnachweis und die Untersuchung möglicher Flächenpotentiale konnte dargestellt werden, dass eine Deckung des örtlichen Bedarfs nicht durch innerörtliche Flächen möglich ist. Es wurde beschrieben, in welchen Bereichen die Gemeinde in den letzten Jahren Maßnahmen für die Innenentwicklung umsetzen konnte, um den Vorgaben des LEP gerecht zu werden. Aufgrund der bestehenden Strukturen ist die Entwicklung gewerblicher Bauflächen nur am östlichen Ortsrand sinnvoll.

### 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 Erweiterungsfläche „Streichhoffeld West“ liegt nordwestlich der Ortslage von Essingen westlich des bestehenden Industriegebietes „Streichhoffeld“.

#### Auszug aus der Flächenbilanzkarte

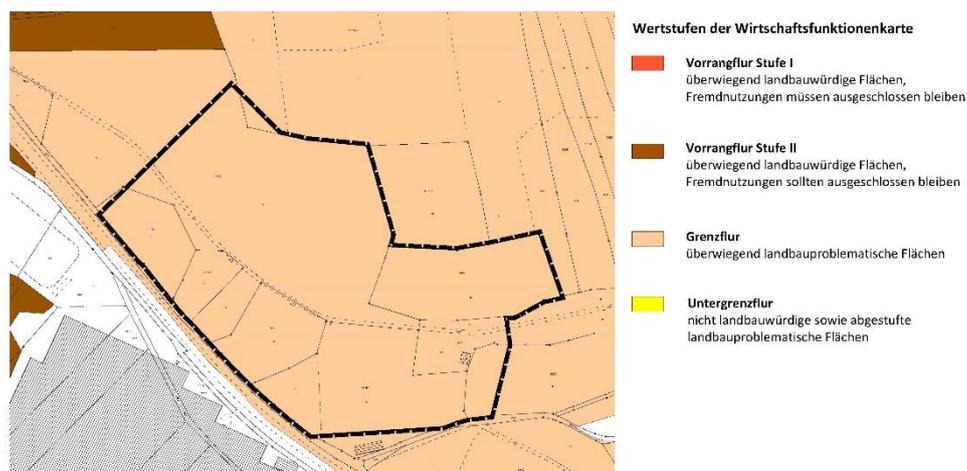


#### *Erläuterungen zur Flächenbilanzkarte*

*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.*

### Auszug aus der Wirtschaftsfunktionenkarte



### *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.*

Nach der digitalen Flächenbilanzkarte handelt es sich zwar teilweise um Vorrangflächen der Stufe I, also um gute bis sehr gute Böden, allerdings werden diese Flächen in der Wirtschaftsfunktionenkarte lediglich als Grenzflur dargestellt. Die Grundsätze des LEP können also insoweit berücksichtigt werden, indem keine Flächen der Vorrangflur Stufe I (Wirtschaftsfunktionenkarte) überplant werden.

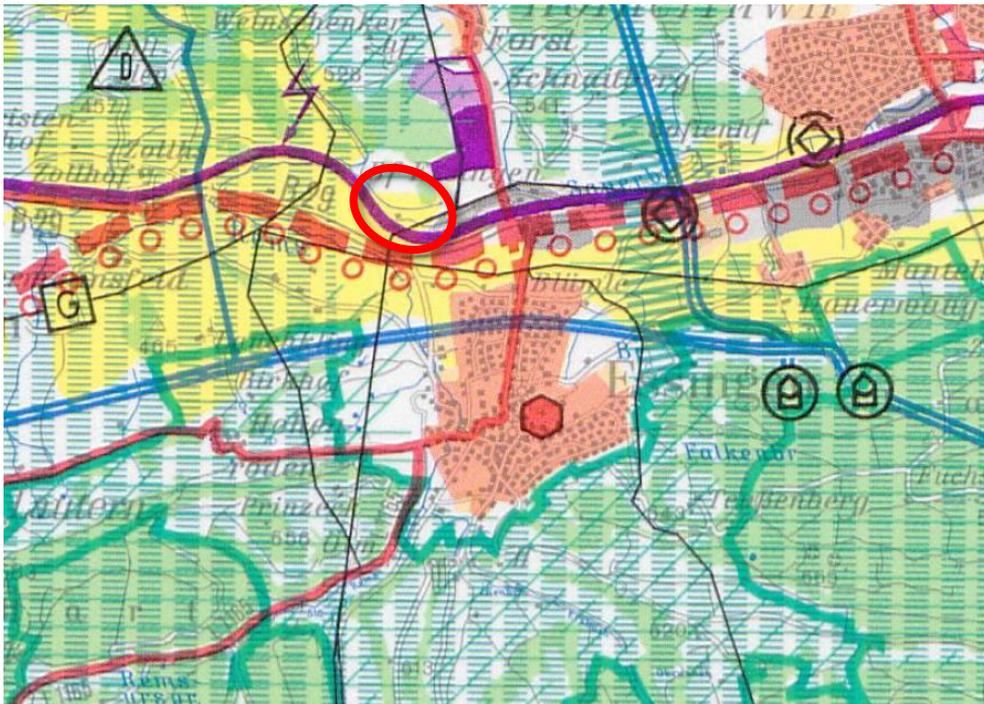
Die Bedeutung der Flächen für die Landwirtschaft zeigt sich in der Darstellung der Wirtschaftsfunktionenkarte, die auch agrarstrukturelle Faktoren berücksichtigt. Nach dieser sind die Flächen im Bereich des Bebauungsplanes als Grenzflur eingestuft.

Die Grenzflur umfasst überwiegend landproblematische Flächen (schlechte Böden) oder Flächen mit mittlerer Hangneigung, die erhöhte Aufwendungen in der Bearbeitung mit Maschinen und Geräten erfordern und gerade noch einen kostendeckenden Ertrag erwirtschaften lassen. Umwidmungen können auf längere Sicht in Betracht kommen. Dabei sind die Ziele zum Erhalt der Kulturlandschaft zu berücksichtigen.

### **3.2. Regionalplan**

Im Regionalplan der Region Ostwürttemberg ist im Bereich „Streichhoffeld“ ein schutzwürdiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (Pls. 3.2.2) festgelegt. Hierbei handelt es sich um einen Grundsatz der Raumordnung, der im Rahmen der Abwägung Beachtung finden muss.

Auszug Regionalplan 2010 Raumnutzungskarte (M 1:100.000)

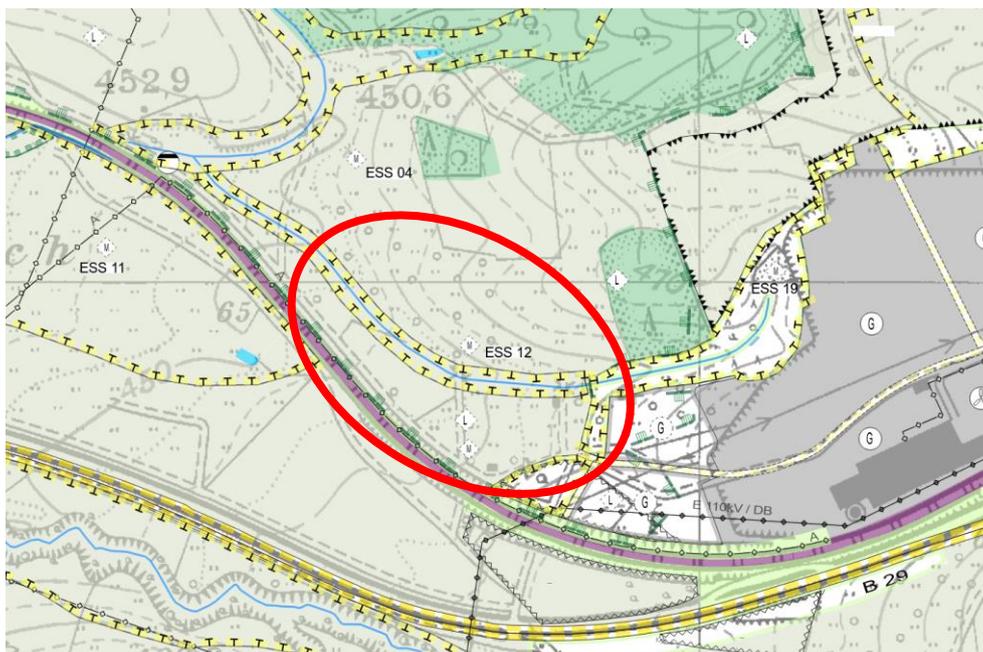


### 3.3. Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan

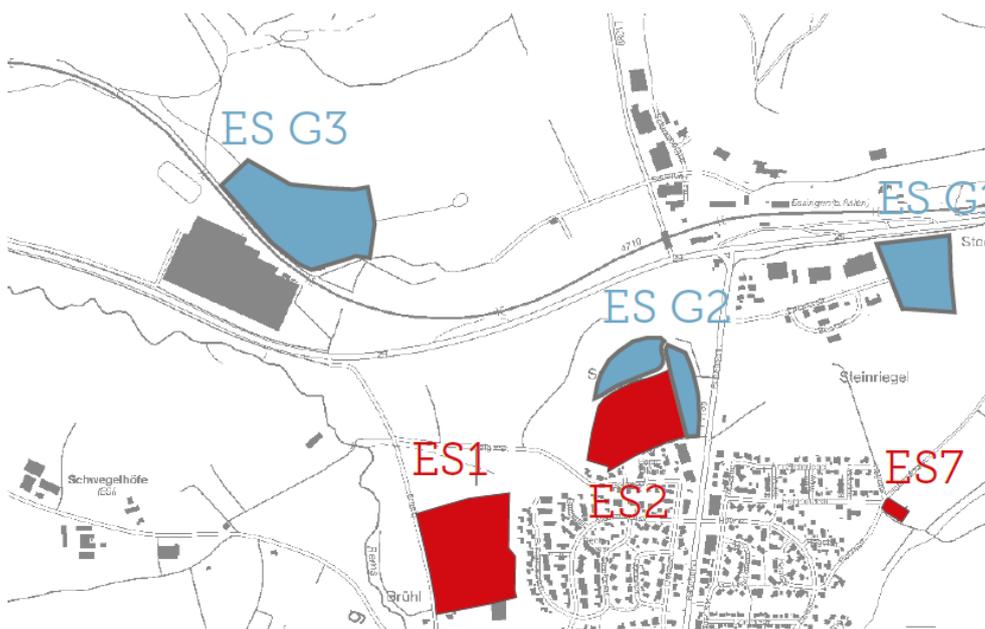
Die geplante Erweiterungsfläche ist im wirksamen FNP der VG Aalen – Essingen - Hüttlingen (rechtsverbindlich seit 28.August 2002, einschließlich 87. Fortschreibung rechtsverbindlich seit 13.02.2021) als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Das durch das Gebiet fließende Gewässer 2. Ordnung wird von einer geplanten Landschaftspflegerischen Maßnahme (Sulzbachzufluss westlich Tonabbau Fa. Trost / nördlich Streichhof) überlagert.

Der FNP befindet sich aktuell in der Fortschreibung. Das geplante Gewerbegebiet „Streichhoffeld West“ ist als Gewerbepotential bereits in der laufenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Aalen- Essingen- Hüttlingen enthalten.

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan



Auszug Bauflächenpotentiale der Gemeinde Essingen

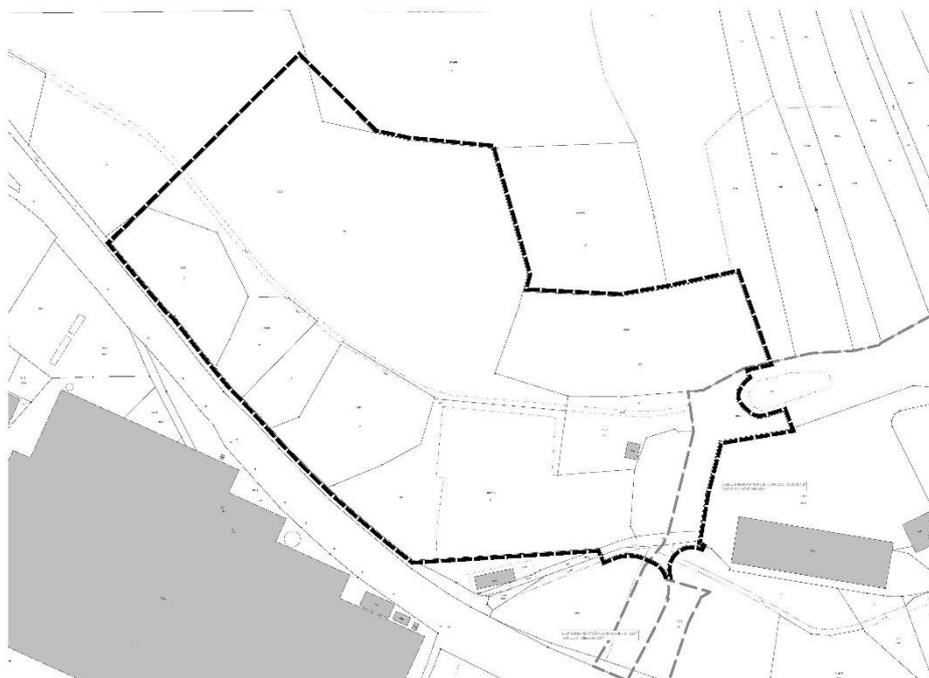


Da das o.g. Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sehr umfangreich und zeitintensiv ist, wird für die derzeit geplante Erweiterung eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durch die Gemeinde Essingen bei der VG Aalen – Essingen – Hüttlingen beantragt.

### 3.4. Bebauungspläne (BPL)

Das Plangebiet „Streichhoffeld West“ liegt nordwestlich der Ortslage von Essingen; die Erweiterungsfläche grenzt im Osten an den bestehenden Bebauungsplan „Streichhoffeld, 1. Änderung“ (rechtskräftig seit 02.08.2014) und im Südosten an den bestehenden Bebauungsplan „Lärmschutz südlich der B29“ (rechtskräftig seit 01.04.2017).

Auszug aus dem Abgrenzungsplan (Stand 07.02.2022)



### 3.5. Schutzgebiete

Ausgewiesene Schutzgebiete oder Naturdenkmale sowie nach §30 BNatSchG geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

### 3.6. Gewässer

Die Alte Rems, ein Gewässer 2. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung, durchquert das Plangebiet von Osten nach Westen grabenartig. Entlang aller oberirdischer Gewässern gibt es einen Gewässerrandstreifen, in dem die Vorgaben nach § 38 WHG und § 29 WG gelten. Der Graben sowie dessen Gewässerrandstreifen müssen bei der Planung beachtet werden. Beachtung finden müssen hierbei vor allem § 27 WHG, wonach eine Verschlechterung des ökologischen und chemischen Zustands oberirdischer Gewässer zu vermeiden ist, sowie § 29 WG, der die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen innerhalb des Gewässerrandstreifens (im Innenbereich fünf Meter und im Außenbereich zehn Meter) verbietet. Ausgenommen von den Regelungen zum Gewässerrandstreifen sind in Baden-Württemberg lediglich Gewässer von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung (§ 29 Abs. 1 S. 2 WG).

## 4. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGEBIETES

### 4.1. Lage im Raum

Die Gemeinde Essingen liegt in der naturräumlichen Einheit „Östliches Albvorland“ zwischen den Städten Schwäbisch Gmünd und Aalen und gehört zum Verdichtungsbereich Aalen / Heidenheim / Ellwangen. Das Gemeindegebiet grenzt im

Norden bzw. Nordosten an die Kreisstadt Aalen, im Südosten an die Stadt Oberkochen, im Süden an die Gemeinden Königsbrunn, Steinheim am Albuch und Bartholomä und im Westen an die Stadt Heubach sowie die Gemeinden Mögglingen und Heuchlingen.

Essingen liegt unmittelbar an den landesbedeutsamen Entwicklungsachsen

- (Schorndorf-) Schwäbisch Gmünd – Aalen – Bopfingen (-Nördlingen) sowie
- (Crailsheim-) Ellwangen – Aalen – Heidenheim – Giengen (-Ulm/Neu-Ulm)

und ist somit gut an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Der geplante Erweiterungsbereich befindet sich nordwestlich des Hauptortes, westlich anschließend an den Bebauungsplan „Streichhoffeld, 1. Änderung“.

#### **4.2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 7,1 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke 999/1, 1000/1, 1006, 1008 (tlw.), 1008/1 (tlw.), 1011, 1050 (tlw.), 5096 sowie ein Teilstück des Flurstück 5096/1.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Westen durch Teile des Flurstücks 1008,

im Norden durch die Flurstücke 5096/1 und 5096/2,

im Osten durch die Flurstücke 5096/1 und 1050

im Süden durch die Flurstücke 1099 (Weg) und 1000 (Weg).

Der Geltungsbereich ist im Einzelnen durch das Planzeichen im Lageplan (Lageplan vom 17.02.2022) begrenzt.

#### **4.3. Nutzungen im Plangebiet**

Die Flächen werden bisher landwirtschaftlich intensiv als Acker bzw. Grünland genutzt.

#### **4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets**

Im Osten schließt die geplante Gewerbefläche an rechtswirksam überplante Gewerbeflächen an. Im Norden und Westen wird das Plangebiet von Ackerflächen bzw. Grünland und im Süden durch einen Wirtschaftsweg bzw. die Bahnlinie begrenzt.

#### **4.5. Geologie**

Die Gemeinde Essingen liegt im Nordosten der Schwäbischen Alb in 465 bis 755 m Höhe. Der Hauptort liegt am Beginn des Remstals am Albtrauf auf 465 bis 500 m ü NN.

Das Plangebiet wird in zwei geologische Einheiten unterteilt: der Planbereich nördlich der alten Rems liegt innerhalb der unteren Mitteljura, der Bereich entlang der alten Rems sowie südlich davon ist Teil eines Holozänen Auensediment.

Im Bereich des Plangebietes besteht die untere Mitteljura aus mächtigen dunkelgrauen, schluffigen Tonsteinen der Opalinuston-Formation.

Das Holozäne Auensediment besteht aus Auenlehm. In diesem Bereich herrscht sandig humoser, lokal anmooriger Schluffton vor.

#### **4.6. Altlasten**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Anhaltspunkte im Hinblick auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vorhanden.

#### **4.7. Grund- und Oberflächenwasser**

##### **4.7.1. Grundwasser**

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden.

Der Planbereich entlang und südlich der alten Rems liegt in der hydrogeologischen Einheit Altwasserablagerung. In diesem Bereich sind keine Aussagen zum Grundwasserleitertyp getroffen.

Der Planbereich nördlich der alten Rems liegt in der hydrogeologischen Einheit Opalinuston-Formation und wird als Grundwassergeringleiter eingestuft.

##### **4.7.2. Oberflächenwasser**

Die „Alte Rems“, ein Gewässer 2. Ordnung, durchquert das Plangebiet von Ost nach West.

#### **4.8. Erschließung**

Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sind aus Richtung Osten von den Straßen „Streichhoffeld“ und „Tongrube“ über verschiedene Wirtschaftswege erschlossen.

#### **4.9. Ver- und Entsorgung**

In der bestehenden Straße „Streichhoffeld“, östlich des Plangebietes, sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

Diese sind für den Anschluss zusätzlicher Gewerbeflächen weitestgehend ausreichend dimensioniert.

#### **4.10. Land- und Forstwirtschaft**

Der Geltungsbereich des Plangebietes schließt landwirtschaftlich genutzte Flächen mit ein; forstwirtschaftliche Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

## **5. STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG**

### **5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung**

Der Gemeindeverwaltung Essingen liegt eine konkrete Anfrage für eine gewerbliche Baufläche von rund 6,0 ha für den Neubau einer Produktions- und Lagerhalle mit integrierten Büroflächen von dem im „Streichhoffeld“ ansässigen Unternehmen Gabo Stahl GmbH vor. Da im näheren Umfeld keine ausreichend großen Bauflächen mehr vorhanden sind, soll mit der Erweiterungsplanung der Anfrage entsprochen und ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen werden.

Das Plangebiet soll über den im Rahmen des Bebauungsplans „Streichhoffeld, 1. Änderung“ geplanten, aber bislang noch nicht ausgebauten Kreisverkehr erschlossen werden. Hierzu wird an den bestehenden Bebauungsplan angeschlossen und dieser teilweise überplant. Zur Minimierung der Flächeninanspruchnahme und gleichzeitig effizienteren Nutzung, sollen partiell größere Gebäudehöhen zugelassen werden, damit Büroflächen „aufgesetzt“ werden können.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch eine Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes möglich. Weiterhin ist eine Eingrünung in Form von Gehölzpflanzungen im Süden und Südosten vorgesehen. Darüber hinaus ist eine Integration des Gebäudes in die Landschaft durch Dachbegrünung vorgesehen.

Um die künftige Entfaltungs- und Erweiterungsmöglichkeit des bestehenden Betriebes zu gewährleisten sieht sich die Gemeinde veranlasst, den Bebauungsplan „Streichhoffeld West“ aufzustellen und somit maßvoll einfach zu erschließende Flächen zu sichern.

Das Unternehmen Gabo Stahl GmbH ist bereits am Standort „Streichhoffeld“ ansässig, sodass die Entwicklung in diesem Bereich sinnvoll ist.

Bei der Erweiterung des Gewerbeflächen zum Gebiet „Streichhoffeld West“ stehen folgende Aspekte im Vordergrund:

- Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten von ansässigen Gewerbebetrieben und damit Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze,
- Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur und Bereitstellung von Erweiterungsmöglichkeiten bzw. Anschlussmöglichkeiten an überörtliche Verkehrswege,
- keine zusätzliche Immissionsbelastung für die Ortslage.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB sowie die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO des Bebauungsplanes orientieren sich an dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Streichhoffeld, 1. Änderung“.

### **5.2. Grabenverlegung**

Zur Überplanung des Gebietes ist die abschnittsweise Verlegung des Gewässers 2. Ordnung „Alte Rems“ notwendig. Hierzu bedarf es einer Planfeststellung in einem gesonderten Verfahren.

### **5.3. Immissionsschutz**

In unmittelbarer Umgebung des Erweiterungsbereiches befindet sich lediglich ein eingeschränktes Industriegebiet, in dem durch die Ausweisung der zusätzlichen Bauflächen keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

### **5.4. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt vom geplanten Kreisverkehr des Bebauungsplans „Streichhoffeld 1. Änderung“ über eine Zufahrtsstraße.

Über die Straße „Streichhoffeld“ ist das Plangebiet an die L 1080 im Osten und damit an das überregionale Straßennetz angeschlossen.

Südwestlich wird das Gebiet von der Bahnstrecke 4710 Stuttgart-Bad Cannstatt – Nördlingen begrenzt. Aufgrund der topografischen Situation besteht damit auch die Möglichkeit, langfristig einen Bahnanschluss relativ einfach zu realisieren.

### **5.5. Ver- und Entsorgung**

#### **5.5.1. Wasserversorgung**

Die Versorgung kann durch Netzerweiterungen aus dem Bestand (Straße „Streichhoffeld“) erfolgen.

#### **5.5.2. Stromversorgung**

Die Stromversorgung ist durch das Energieversorgungsunternehmen EnBW Ostwürttemberg Donau Ries AG gesichert.

#### **5.5.3. Telekommunikation**

Die erforderlichen Maßnahmen können durch Netzerweiterungen aus dem angrenzenden Bestand erfolgen.

#### **5.5.4. Entsorgung**

Die Neubauf Flächen werden im modifizierten Mischsystem entwässert.

Somit kann das unverschmutzte Oberflächenwasser dem Gewässer „Alte Rems“ zugeleitet werden. Vor der Einleitung ist das Oberflächenwasser zurückzuhalten bzw. zu puffern. Dies erfolgt auch über die im Plangebiet vorgesehene Dachbegrünung.

Die Mischwasserkanalanschluss befindet sich südlich des Plangebietes innerhalb des angrenzenden Wirtschaftsweges.

### **5.6. Grün- und Freiraumkonzept**

Zur Integration des Baukörpers in das ländlich geprägte Umfeld ist Dachbegrünung sowie eine Randeingrünung im Süden und Westen vorgesehen. Im Norden des Plangebietes soll eine Streuobstwiese der Eingrünung und auch dem ökologischen Ausgleich dienen. Die Durchgrünung des Plangebiets ist des Weiteren durch Festsetzung von Baumpflanzungen auf dem Baugrundstück gewährleistet.

Im weiteren Verfahren wird ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erstellt.

## **6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

#### **6.1.1. Gewerbegebiet**

Das Plangebiet ist entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Da die Gewerbeflächen schwerpunktmäßig dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleiben sollen sind Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten ausgeschlossen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen. Dies gilt auch für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Um eine Konkurrenzsituation mit den innerörtlichen Betrieben zu vermeiden sind Einzelhandelsbetriebe des täglichen Bedarfs im Gebiet nicht zugelassen.

Trotz Ausschluss dieser Anlagen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt.

### **6.2. Maß der baulichen Nutzung**

In Anlehnung an das angrenzende Industriegebiet und um den Belangen von Boden, Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, ist die Ausweisung des „Gewerbegebiets“ zu Gunsten der „öffentlichen Grünflächen“ in den Randbereichen beschränkt.

Die städtebauliche Absicht ist, die Freiflächen um das Betriebsgelände zu intensivieren statt innerhalb des Gewerbegebietes verschiedene kleine Freiräume zu schaffen, die geringen ökologischen und gestalterischen Wert haben und dafür die wertvolleren Randbereiche als Grünfläche auszuweisen.

Beim Maß der baulichen Nutzung wurde deshalb mit 0,8 die höchste, zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gewählt. Sie gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut bzw. baulich genutzt werden darf. Da hierzu auch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und Lagerflächen zählen, sind Überschreitungen des Wertes von 0,8 nicht zulässig.

### **6.3. Bauweise**

Innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ist für die Neubauten im Gewerbegebiet abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Gebäude mit mehr als 50 m Länge sind in den Gebieten im Rahmen der abweichenden Bauweise zugelassen, um entsprechend große Gewerbehallen zu ermöglichen.

#### **6.4. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage**

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sichert die Erhaltung des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes. Um die Fläche effizient nutzen zu können, werden innerhalb des Baufensters unterschiedliche Gebäudehöhen zugelassen. Zur Umsetzung der Produktions- und Lagerhalle wird grundsätzlich eine maximale Gebäudehöhe von 12,50 m festgesetzt. Auf maximal 25 % der Gebäudefläche ist darüber hinaus eine um bis zu 13,00 m höhere Gebäudehöhe (max. GH 25,50 m) zulässig, um auf einer Teilfläche mehrgeschossige Gebäudeteile zu ermöglichen.

Das Gelände innerhalb des Plangebietes steigt von Süden nach Norden stark an, wodurch innerhalb des Baufensters ein Höhenunterschied von rund 10 m gegeben ist. Hierdurch ist es möglich große Teile der Produktions- und Lagerhalle in die Landschaft zu integrieren.

Im Einzelfall muss bei der Festlegung der Höhenlage des Gebäudes geprüft werden, ob die Entwässerung von Erd- bzw. Kellergeschoss im Freispiegel möglich ist.

#### **6.5. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen. Aus städtebaulichen Gründen soll die Bebauung auf diese Fläche begrenzt werden. Die im Lageplan eingetragenen Baugrenzen gelten nur oberirdisch.

#### **6.6. Nebenanlagen**

Durch Ausweisung von Baugrenzen ist der Bereich für die Erstellung von baulichen Anlagen vorgegeben. Dies entspricht der Festsetzung im bestehenden Bebauungsplan.

Innerhalb der GE-Flächen sind Zufahrtswege, Einfriedigungen, Entwässerungseinrichtungen sowie Anlagen für den Lärmschutz auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. In den Grünflächen sind auch unterirdische Nebenanlagen unzulässig, ausgenommen Anlagen zur Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers.

Werbeanlagen werden in Anlehnung an aktuelle Bebauungspläne der Gemeinde Essingen lediglich innerhalb der überbaubaren Fläche ermöglicht.

#### **6.7. Flächen für Garagen und Stellplätze**

Innerhalb des Plangebietes können Stellplätze für Kfz und Fahrräder innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden, nicht aber in den Grünflächen.

#### **6.8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers**

Für den Ausbau des Kreisverkehrsplatzes an der Straße Streichhoffeld sowie der zusätzlichen Erschließungsstraße können Anpassungen an den Grundstücksgrenzen erforderlich werden.

## **6.9. Grünflächen**

### **6.9.1. Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Ökologische Ausgleichsfläche**

Im Osten und Süden des Plangebietes sind öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Diese Flächen dienen zur Minimierung/ Kompensation des Eingriffs, der durch die Ausweisung der Bauflächen und die damit verbundene Versiegelung entsteht. Hier kann eine entsprechende Eingrünung stattfinden. Innerhalb der Flächen sind Bauliche Anlagen und Einfriedungen sowie Befestigungen, ausgenommen unterirdischer Leitungen und Anlagen zur Regenwasserbehandlung sowie Geländemodellierungen zur Ableitung des Oberflächenwasserabflusses aus dem Außenbereich nicht zulässig.

### **6.9.2. Private Grünfläche – Zweckbestimmung Eingrünung**

Am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes ist ein 5,0 m breiter Grünstreifen ausgewiesen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche soll ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft erreicht werden. Die Eingrünung wird mittels eines Pflanzgebotes festgesetzt (siehe unten).

## **6.10. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **6.10.1. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Flächen m1 und m2 dienen dem Ausgleich der Eingriffe durch die geplante bauliche Entwicklung.

#### m1: Entwicklung einer Streuobstwiese

Innerhalb der Maßnahmenfläche soll eine Streuobstwiese mit heimischen Arten entwickelt werden. Die nicht bepflanzten Flächen sind anzusäen und extensiv zu pflegen.

Auf der Wiesenfläche sollen ca. 35 Obstbaum – Hochstämmen in einem Abstand von mind. 15 x 15 m gepflanzt werden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Bei der Auswahl der Sorten sollten vor allem lokal verbreitete Sorten berücksichtigt werden. Diese sind in den textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen aufgelistet.

Für die Wiesenflächen wird künftig eine extensive Bewirtschaftung vorgegeben. Künftig ist auf eine Düngung zu verzichten und die Fläche nur noch ein bis zweimal jährlich zu mähen, inkl. Abfuhr des Mähguts.

#### m2: Eingrünung der Bauflächen

Innerhalb der Maßnahmenfläche sind auf 50% der Fläche Feldgehölzgruppen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die nicht bepflanzten Flächen sind extensiv zu bewirtschaften. Die 1. Mahd erfolgt Ende Juni, die 2. Mahd im September, die Wiesen werden nicht gedüngt, das Mähgut ist abzuräumen.

## **6.11. Pflanzgebot**

Die im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzgebote dienen der Durchgrünung des Baugebietes sowie zur Einbindung ins Landschaftsbild.

Für die Umsetzung der Pflanzgebote ist gebietsheimisches Saat- und Pflanzgut zu verwenden, um robuste und für die heimische Tierwelt geeignete Pflanzen heranzuziehen. Geeignete Gehölzarten sind in den textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen aufgelistet.

### Pflanzgebot auf der privaten Grünfläche (pflg 1)

Innerhalb der Fläche ist eine Mischung aus Feldhecke und Saumvegetation vorgesehen. Insgesamt sind mindestens 50 % der Fläche zu bepflanzen. Die nicht bepflanzen Flächen sind mit standortgerechtem, kräuterreichem Landschaftsrasen zu begrünen.

### Pflanzgebot auf den Baugrundstücken (pflg 2)

Zur Durchgrünung des geplanten Baugebietes sind weiterhin pro fünf KFZ-Stellplätze im Freien im Bereich der Stellplatzflächen ein standortgerechter Obst- und/oder Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen und zu unterhalten. Darüber hinaus ist pro 1.000 m<sup>2</sup> angefangener versiegelter Grundstücksfläche ein Laubbaum gemäß der o.g. Baumarten anzupflanzen. Die Bäume in den Stellplatzflächen können dabei angerechnet werden. Die Bäume dienen der Einbindung des Baugebietes ins Landschaftsbild.

## **7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **7.1. Gestaltung von baulichen Anlagen**

#### **7.1.1. Dachform, Dachneigung**

In Anlehnung an die bereits bestehende angrenzende Bebauung und zur verbesserten Einbindung der Bebauung in die Landschaft wurden gestalterische Vorschriften zur Dachform, Dachneigung und Dachbegrünung festgesetzt. Demnach sind Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 2° und 10° zulässig.

#### **7.1.2. Dachgestalt**

Zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers, um das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ zu beeinträchtigen und aus ökologischen Gesichtspunkten müssen Flachdächer (Dachneigung bis 10°) zu mindestens 75 % begrünt werden. Davon ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten. Für die Dachbegrünung wird eine Substratstärke von mind. 10 cm vorgeschrieben, da diese bei der Regenwasserrückhaltung berücksichtigt werden kann. Die übrigen 25 % der Dachfläche sind mit Photovoltaik zu überstellen.

Um der Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen gem. § 8a Abs. 1 des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (KSG BW) Rechnung zu tragen sind darüber hinaus auch PV- Anlagen auf Teilflächen der begrüneten Dachfläche zu installieren.

### **7.1.3. Äußere Gestaltung**

Um eine harmonische Einfügung der Gebäude in das Landschaftsbild zu erzielen, dürfen keine grell leuchtenden bzw. reflektierenden Farben und Materialien an den Gebäuden verwendet werden. Photovoltaikmodule sind einheitlich in matten Farben auszuführen.

### **7.2. Werbeanlagen**

In Anlehnung an die Bereits bestehenden Gewerbegebiete in Essingen wird das Anbringen von Werbeanlagen auf den Bereich der Bauflächen begrenzt. Außerdem wird, aufgrund der Handhabung der benachbarten Gebiete, eine zusätzliche Einschränkung in Bezug auf die Dachfläche vorgegeben.

### **7.3. Einfriedungen und Stützmauern**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird eine Höhen- und Abstandsbeschränkung im Bereich von Straßen vorgegeben, notwendige Sicherheitsvorkehrungen sind auch mit Drahtzäunen/Drahtgittern bis 2,0 m unproblematisch möglich.

Die erforderlichen Sichtfelder an den Grundstücksausfahrten und den Straßeneinfriedungen sind bei der Erstellung von Einfriedungen zu berücksichtigen.

Die Höhenbeschränkung gilt allgemein, auch zu benachbarten Baugrundstücken bzw. Wald- oder Grünflächen.

### **7.4. Stellplätze und Garagen**

PKW-Stellplätze für Mitarbeiter/innen und Besucher/innen auf den einzelnen Firmengrundstücken müssen aus wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, Rasenlochpflaster, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen) hergestellt werden. Dies dient der Entlastung von Abwasserkanälen, Regenrückhaltebecken und Kläranlagen.

### **7.5. Aufschüttungen und Abgrabungen**

Für Gewerbebetriebe sind weitestgehend niveaugleiche Gewerbeflächen erforderlich, die auf Grund der bestehenden topographischen Verhältnisse, Aufschüttungen und Abgrabungen mit sich bringen können.

### **7.6. Regenwasserrückhaltung**

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

Eine Dachbegrünung von mind. 10 cm Substratstärke kann bei der Regenwasserrückhaltung angerechnet werden.

Zum Schutz des Gewässers wurde auch eine Vorgabe zu den Dachmaterialien aufgenommen.

## 7.7. 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
- Altlasten bzw. die Meldepflicht bei Auffinden von Verunreinigungen des Bodens/Grundwasser mit umweltgefährdeten Stoffen
- Die Behandlung des Oberbodens
- Bestimmungen zur Abwasserbeseitigung
- Verordnungen zur Regenwassernutzung
- Berücksichtigung Wasserversorgung
- Lärmimmissionen
- Aufhebung der bestehenden Bebauungspläne
- Kriminalprävention
- Elektromagnetische Felder

## 9. FLÄCHENBILANZ

Gewerbegebiet (GE)	ca.	57.158 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (Straße)	ca.	435 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (Feldweg)	ca.	388 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	ca.	6.533 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	ca.	10.681 m <sup>2</sup>
<hr/>		
Gesamtes Plangebiet	ca.	75.195 m <sup>2</sup>