Gemeinde Essingen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Hasenweide Süd" in Essingen-Lauterburg

Begründung zum Bebauungsplan

Entwurf

Anerkannt: Essingen, 22.07.2021

_____
Hofer, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 05.07.2021/ 22.07.2021

Projekt: ES1718 / 500752
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

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE) 4

1. Angaben zur Gemeinde Essingen 4

2. Erfordernis der Planaufstellung und Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials 4

2.1. Erfordernis der Planaufstellung 4

2.2. Begründung des Bedarfes 5

3. Rechtsverhältnisse, bestehende Planungen 5

3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) 5

3.2. Regionalplan 8

3.3. Flächennutzungsplan (FNP) 9

3.4. Bebauungspläne (BPL) 10

3.5. Schutzgebiete 11

4. Bestand innerhalb und ausserhalb des Planungsgebietes 12

4.1. Lage im Raum 12

4.2. Geltungsbereich 12

4.3. Nutzungen im Plangebiet 13

4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets 13

4.5. Geologie 13

4.6. Altlasten 13

4.7. Grund- und Oberflächenwasser 13

4.7.1. Grundwasser 13

4.7.2. Oberflächenwasser 14

4.8. Erschließung 14

4.9. Ver- und Entsorgung 14

4.10. Land- und Forstwirtschaft 14

5. Städtebauliche Planung und Gestaltung 14

5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung 14

5.2. Immissionsschutz 15

5.3. Erschließung 16

5.4. Ver- und Entsorgung 17

5.4.1. Wasserversorgung 17

5.4.2. Stromversorgung 17

5.4.3. Telekommunikation 17

5.4.4. Abwasserentsorgung 17

5.5. Land- und Forstwirtschaft 17

5.6. Grün- und Freiraumkonzept 17

6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 18

6.1. Art der baulichen Nutzung 18

6.1.1. Allgemeines Wohngebiet 18
6.2. Maß der baulichen Nutzung 18
6.3. Bauweise 19
6.4. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage 19
6.5. Nebenanlagen 19
6.5.1. Stellplätze, Garagen und Carports 19
6.5.2. Sonstige Nebenanlagen 19
6.6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen 20
6.7. Grünflächen 20
6.7.1. Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Ökologische Ausgleichsfläche- 20
6.7.2. Private Grünfläche – Zweckbestimmung Eingrünung- 20
6.8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 20
6.8.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 20
6.8.2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 21
6.8.3. Pflanzgebot 21
6.9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers 21
6.10. Mit Geh-/ Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen 21
6.11. Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind 22
6.12. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes 22
7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes 22
7.1. Gestaltung von baulichen Anlagen 22
7.1.1. Dachform, Dachneigung 22
7.1.2. Dachdeckung 22
7.1.3. Äußere Gestaltung 22
7.2. Werbeanlagen 23
7.3. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen 23
7.4. Stellplätze 23
7.5. Regenwasserrückhaltung 23
7.6. Drainagen 23
7.7. Ordnungswidrigkeiten 24
8. Hinweise 24
9. Flächenbilanz 24

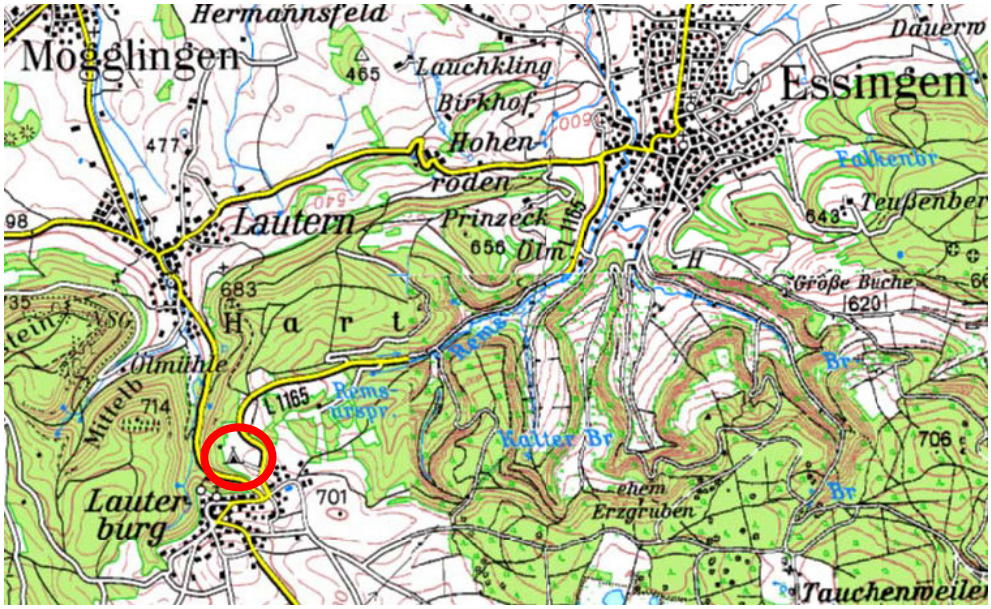
ANLAGEN

Anlage 1: Schallimmissionsprognose

Anlage 2: Erläuterung des aktuellen Bedarfs an Wohnbauflächen

Anlage 3: Umweltbericht

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, Tauchenweiler, Teussenberg, Talhof, Schellhoppen, Schnaitberg, Oberkolbenhof, Unterkolbenhof, Weinschenkerhof, Wental, Zollhof, Zollhaus, Lehbach, 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 6.343 Einwohner (Stand 31.12.2018).

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

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Aalen stellt nordwestlich von Lauterburg eine Sonderbaufläche für Erholung (SE) dar, hier sind auch bereits Erweiterungsflächen vorgesehen. Der bestehende Campingplatz liegt innerhalb der SE-Bestandsfläche (Camping).
Im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche sollen künftig besondere Wohnformen ermöglicht werden, wobei dauerhafte Wohnnutzungen aber auch Nutzungen als Ferienwohnungen zulässig sein sollen.

Die Möglichkeit zur Entwicklung dieser Sondernutzung soll durch Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO erfolgen. Durch die Änderung der Baunutzungsverordnung 2017 wurde eine dauerhafte Nutzung von Ferienwohnungen im allgemeinen Wohngebiet ermöglicht (§ 13a BauNVO).
Die geplante „Wohnanlage“ soll aufgrund der möglichen Nutzung als Ferienwohnung und im Hinblick auf die bestehende Infrastruktur (Rezeption, Schwimmbad, Gaststätte) im Bereich des bestehenden Campingplatzes angesiedelt werden. So können evtl. vermietete Ferienhäuser vom Campingplatzbetreiber mit verwaltet werden. Die dafür vorgesehene Fläche ist bisher landwirtschaftlich genutzt und beinhaltet die Zufahrt zum Campingplatz bzw. zum Wald mit einer Größe von insgesamt ca. 1,5 ha. Mit den umfangreichen Ausgleichsflächen ist der Geltungsbereich insgesamt knapp 2 ha groß.

Der Flächennutzungsplan, der im Bereich der geplanten Bauflächen Bereich ein geplantes Sondergebiet für die Erholung (Ferienhausgebiet) sowie kleinräumig Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft darstellt, muss im Parallelverfahren geändert werden.

2.2. Begründung des Bedarfes

Beim bestehenden Campingplatz „Hirtenteich“ handelt es sich um einen 4-Sterne-Campingplatz von überregionaler Bedeutung mit Dauerstellplätzen und Plätzen für Durchgangscamper. Die „übliche Campingnutzung“ ist innerhalb des bereits bestehenden Gebietes möglich. Hier sind auch noch Erweiterungsflächen vorhanden. Vom Betreiber ist eine Nutzung dieser verbleibenden Flächen innerhalb des bestehenden Campingplatzes für Mobilheime angedacht. Zur Erstellung von Stellplätzen für Wohnmobile sowie weitere Zeltplätze wurde im Jahr 2020 der Bebauungsplan Hasenweide Erweiterung Campingplatz Hirtenteich“ aufgestellt.
Der Bedarf bzw. die Nachfrage nach anderweitigen Übernachtungsmöglichkeiten wie Ferienwohnungen / Ferienhäuser hat in den letzten Jahren zugenommen. Nach Angabe der Gemeindeverwaltung besteht in Essingen auch eine Nachfrage für Kleinsthäuser. Angegliedert an den bestehenden Campingplatz einerseits und die bestehende Bebauung östlich der L 1165 andererseits kann die geplante Erweiterungsfläche dafür genutzt werden. Da im Ortsteil Lauterburg derzeit kein Bauplatz angeboten werden kann, sind außer den kleinen Gebäuden am Campingplatz (Bereich Sonnendorf und Bereich Kleinhäuser) auch 6 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser geplant. Aktuell gibt es für die Fläche in Lauterburg bereits eine Interessentenliste mit 30 Bewerbern.

Weitere Angaben zum Bedarf sowie zur Verfügbarkeit innerörtlicher Entwicklungspotentiale sind in Anlage 2 zur Begründung enthalten.

3. RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN

3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)

Bei einer Entwicklung der geplanten Baufläche „Hasenweide 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 Bauland-

reserven 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.“

Baulücken bzw. Flächen für die Innenentwicklung können für die Campingnutzung nicht berücksichtigt werden, da diese Erweiterung standortgebunden ist. Der bestehende Campingplatz weist bereits die erforderliche Infrastruktur auf (Gaststätte, Gemeinschaftsräume, usw.), so dass eine Ergänzung nur hier sinnvoll ist und nicht ein zweiter neuer Standort an anderer Stelle entwickelt werden soll.

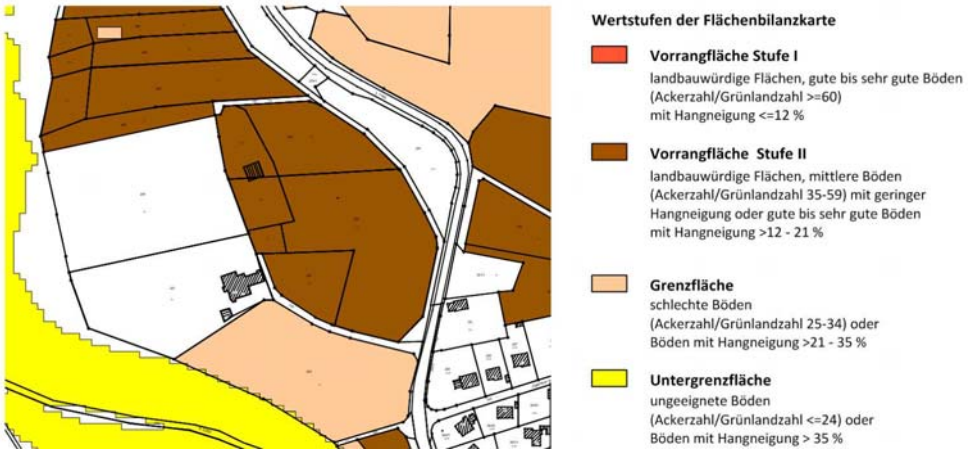
Plansatz 5.3.2 LEP

„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.“

Der bestehende Campingplatz „Hirtenteich“ liegt am nordwestlichen Ortsrand von Lauterburg.
Für den bestehenden Campingplatz werden in den Karten zur Flurbilanz keine Aussagen getroffen. Die geplante Erweiterungsfläche wird in der Flächenbilanzkarte der digitalen Flurbilanz als Grenzfläche und in der Wirtschaftsfunktionenkarte der Grenzflur zugeordnet.

Weiterhin entspricht die vorgesehene Nutzung mit kleinen Häusern im Grünen und kleinen Grundstücken der allgemein angestrebten Reduzierung des Flächenverbrauchs.

Auszug aus der Flächenbilanzkarte

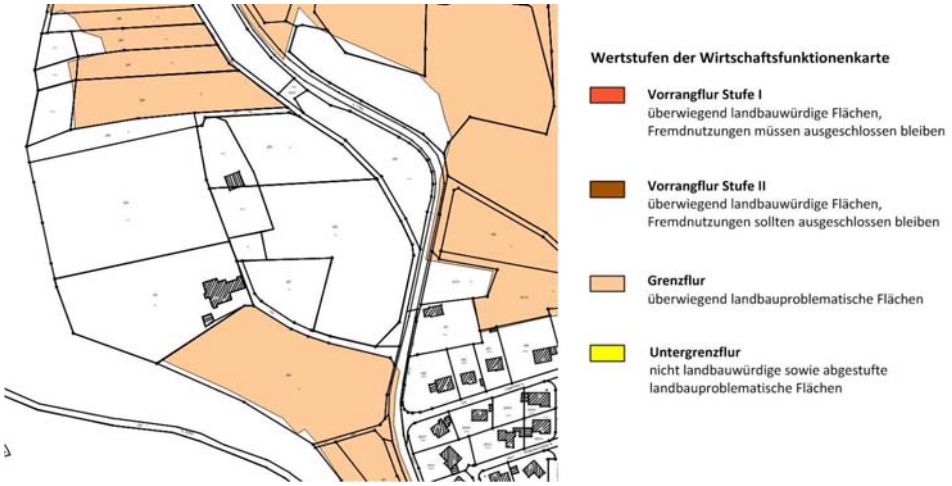


Erläuterungen zur Flächenbilanzkarte

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.

Die Bedeutung für die Landwirtschaft zeigt sich in der Darstellung der Wirtschaftsfunktionenkarte. Nach dieser sind die Flächen im Bereich der Erweiterung als Grenzflur eingestuft. Die Grenzflur umfasst im Wesentlichen landbauproblematische 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. Oder es handelt sich um Vorrangflächen, die wegen ökonomischer Faktoren abgestuft wurden. Umwidmungen können auf längere Sicht in Betracht kommen. Dabei sind die Ziele zum Erhalt der Kulturlandschaft zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf einzelbetriebliche Belange werden keine erheblichen Beeinträchtigungen gesehen. Die Flächen im Gebiet wurden bisher von einem Nebenerwerbslandwirt bewirtschaftet, der auf diese Fläche nicht zwingend angewiesen ist.
Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Zudem können die Ausgleichflächen südlich des Feldweges weiterhin extensiv bewirtschaftet werden.

3.2. Regionalplan

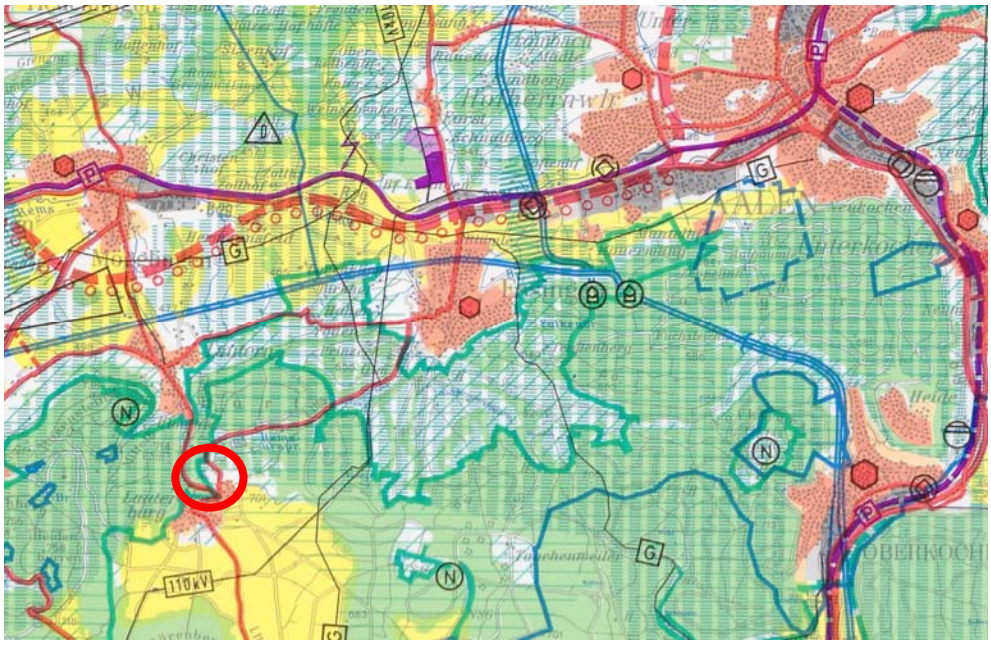
Im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg ist im Bereich des Plangebietes ein schutzbedürftiger Bereich für die Erholung festgelegt. Hier sind „Eingriffe, z.B. durch Siedlungsbau und Infrastrukturmaßnahmen, welche die Erholungseignung der Landschaft beeinträchtigen“ zu vermeiden.

Bauleitpläne sind grundsätzlich den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB) und Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 ROG, § 4 Abs. 1 ROG).

Aus der Begründung des Plansatzes 3.2.4 (Z) Regionalplan Ostwürttemberg ergibt sich, dass die unterschiedliche Erholungseignung eines Raumes im Wesentlichen von seiner landschaftlichen Eigenart und Schönheit, von seiner Erholungsinfrastruktur, von seiner Lage zu den einzelnen Siedlungsgebieten sowie zu den Bevölkerungsschwerpunkten der Region und des Landes und von seiner Erschließung auf Schiene und Straße abhängt.
Konkrete Erholungseinrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden, schließen aber mit dem Campingplatz direkt an das Plangebiet an. Die bestehenden Wegeverbindungen, die an das Plangebiet angrenzen und zur siedlungsnahen Erholung bzw. auch als Verbindungsweg zum Campingplatz genutzt werden, bleiben bestehen. Kulturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Somit kann davon ausgegangen werden, dass die Planfläche an sich bisher eine vergleichsweise untergeordnete Rolle für die Erholungsnutzung in Lauterburg bzw. in Zusammenhang mit dem bestehenden Campingplatz spielt.
Im Hinblick auf die landschaftliche Eigenart und Vielfalt sowie die natürliche Schönheit ist die Bedeutung ebenfalls mittel bis gering einzuschätzen. Im vorliegenden Fall ist eine große intensiv genutzte Wiesenfläche betroffen, während die südöstlich anschließenden Wiesen mit Obstbäumen einen strukturreicheren Übergang zum Waldrand aufweisen. Diese Wiesen werden im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen zu einem zusammenhängenden Streuobstbestand ergänzt.
Konkret ist die Erholungseignung in der näheren Umgebung eher durch die Nutzung des Campingplatzes, der Gaststätte und des nahe liegenden Skiliftes gegeben, nicht im Hinblick auf die naturräumliche Ausstattung. Eine zusätzliche Bebauung, die ebenfalls dem Schutzzweck „Erholung“ durch die Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten dient, steht der Nutzung der vorhandenen Anlagen nicht entgegen bzw. wird diese ergänzen.
Die Fläche wird künftig aber nicht als SO-Fläche ausgewiesen sondern als WA-Fläche. Dies ist dem Hintergrund geschuldet, dass die Tiny-Häuser oder auch die Häuser/ Wohnungen im geplanten „Sonnendorf“ dauerhaft vermietet werden können. Diese Möglichkeit ergibt sich durch die Änderung des § 13a BauNVO.
Geplant ist im Übergangsbereich auch die Anlage von 6 Einfamilienhäusern. Dies ist einerseits der Absicht der Gemeinde geschuldet, kurzfristig Bauplätze für junge Familien bereitstellen zu können wie auch der Lage an der Landesstraße. Für Ferienhausgebiete sind strengere Lärmwerte einzuhalten als im regulären Allgemeinden Wohngebiet. Mit der Nutzung von Einfamilienhäusern kann eine Pufferfläche entstehen.
Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe mit 6 Bauplätzen, und der oben beschriebenen Ausstattung der Wiese sowie der Lage an der Landesstraße mit geringer Erholungseignung kann davon ausgegangen werden, dass durch die Ansiedlung der Wohngebäude die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Camping sowie auch Ferienwohnungen dienen der Erholung. Zudem bestehen bereits Infrastrukturen und es handelt sich nur um eine Gebietserweiterung und keine solitäre Neuanlage. Mit der Anlage des Sonnendorfs wird dem Ziel der Erholungsnutzung entsprochen, auch der bestehende Campingplatz liegt im schutzbedürftigen Bereich für Erholung.
Im Hinblick auf Standortalternativen wurden auf der Grundlage der Erhebungen des Regionalverbandes im Modellprojekt „Flächen gewinnen in Ostwürttemberg“ die ermittelten Flächen in Lauterburg betrachtet. Bei den in der Anlage 2 beschriebenen Baulücken und Außenreserveflächen sind keine geeigneten Flächen vorhanden. Eine vom bestehenden Campingplatz abgesetzte Neuanlage wird auch von der Gemeinde nicht unterstützt.

Auszug Regionalplan 2010 Raumnutzungskarte



3.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Die geplante Erweiterungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Aalen (rechtsverbindlich seit 19.07.2006, einschließlich weiteren Fortschreibungen) als geplantes Sondergebiet Erholung „Ferienhausgebiet“ und teilweise als Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Ein Antrag zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren wurde bei der VG Aalen bereits gestellt.

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan

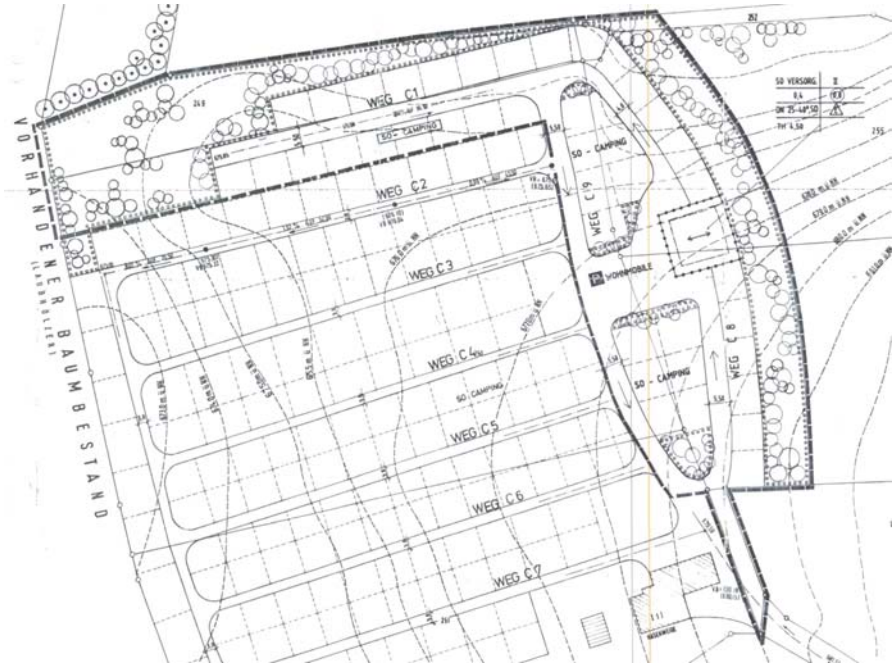
3.4. Bebauungspläne (BPL)

Für einen Teilbereich des bestehenden Campingplatzes existieren die rechtskräftigen BPL „Hasenweide“, rechtskräftig seit 24.01.1998 sowie „Hasenweide 1. Änderung und Erweiterung“, rechtskräftig seit 07.08.2004.

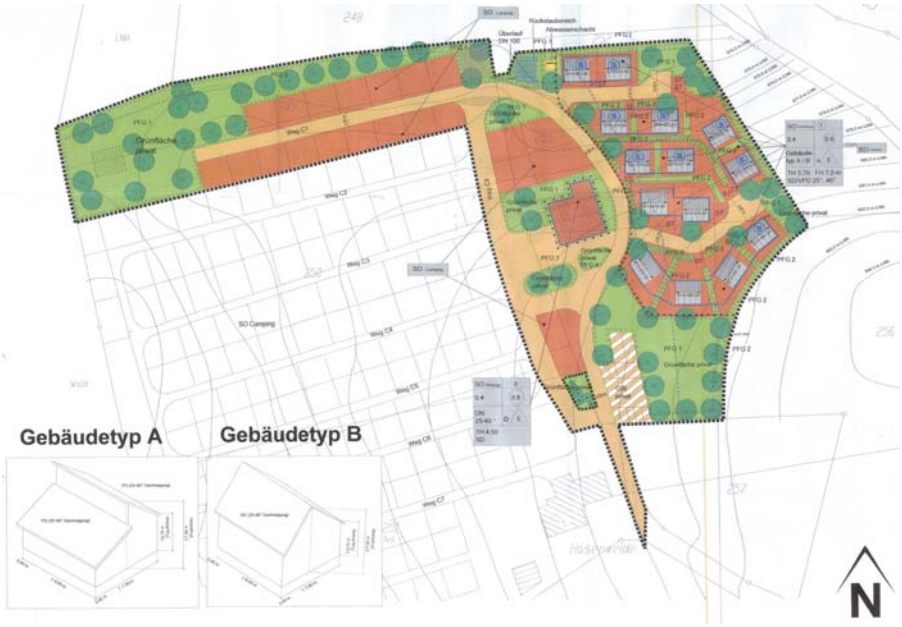
Für den südlichen Teil besteht ein Vorentwurf eines Bebauungsplans aus dem Jahr 1985, der jedoch nicht rechtskräftig ist (genauer Verfahrensstand unklar).

Im Jahr 2020 wurde der Bebauungsplan „Hasenweide – Erweiterung Campingplatz Hirtenteich“ als Satzung beschlossen, dieser grenzt im Norden an den derzeitigen Geltungsbereich an.

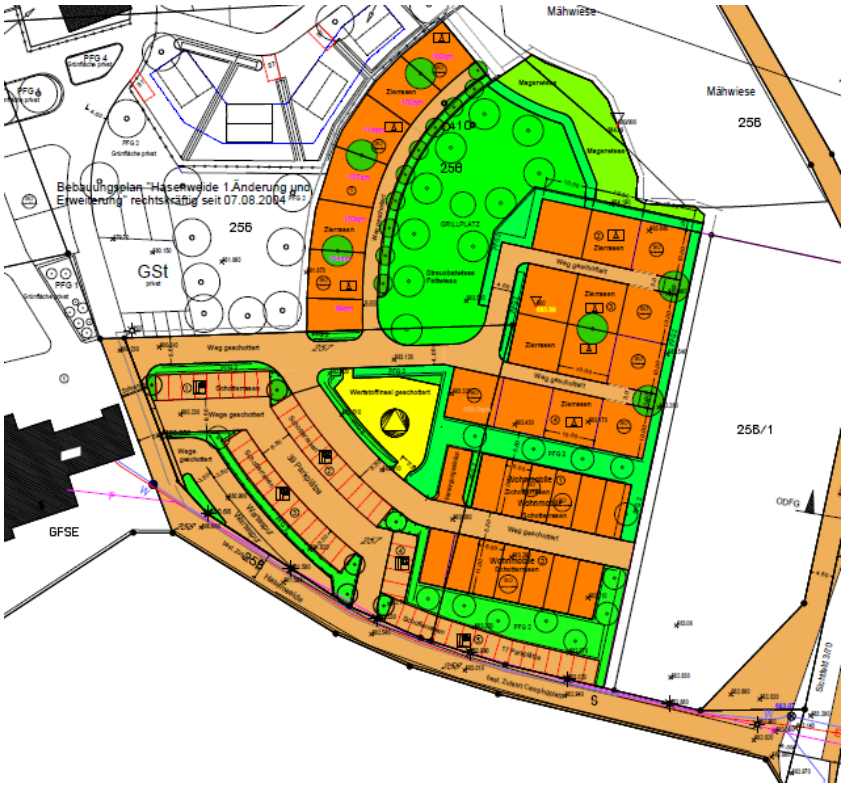
Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungssplan „Hasenweide“



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungssplan „Hasenweide, 1. Änderung und Erweiterung“



Auszug aus dem Bebauungssplan „Hasenweide Erweiterung Campingplatz Hirtenteich“



3.5. Schutzgebiete

Ausgewiesene Schutzgebiete und nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope oder Naturdenkmale sind von der Planung nicht direkt betroffen.
Südlich angrenzend befindet sich das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop „Felshang südlich Lautern“ (Nr. 272251366270) sowie das Landschaftsschutzge-

biet „Albtrauf zwischen Lautern und Aalen mit angrenzenden Gebieten“ (Nr. 1.36.054). Nördlich des Planungsgebietes ist eine Flachland-Mähwiese kartiert.

Orange: „Mähwiese östl. Campingplatz bei Lauterburg“, Erhaltungszustand B (Nr. 6510800046057914)
Grün: LSG „Albtrauf zwischen Lautern und Aalen mit angrenzenden Gebieten (Nr. 1.36.054)
Rot: §30-Biotop „Felshang S Lautern“ (Nr. 272251366270)

4. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGEBIETES

4.1. Lage im Raum

Die Gemeinde Essingen liegt im Ostalbkreis zwischen den Städten Aalen, Oberkochen, Königsbronn und Steinheim am Albuch sowie Bartholomä, Heubach und Mögglingen.
Das Gemeindegebiet erstreckt sich nördlich und südlich der B 29. Der Ortsteil Lauterburg liegt südlich der B 29 und ist durch die L 1165 mit dem Hauptort Essingen und über die ca. 6 km entfernte Bundesstraße 29 an den überörtlichen Verkehr angebunden.
In Lauterburg ist der Campingplatz nordwestlich der Ortslage angesiedelt. Die Erweiterungsfläche liegt auf einem nach Südwesten geneigten Hang und wird der naturräumlichen Einheit Albuch und Härtsfeld zugeordnet.

4.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst knapp 2 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich auf der Gemarkung Lauterburg das Flurstück 259, 261, 262 (Grünland) und teilweise die Flurstücke 57 (Weg), 58 (Albstraße), 258 (Hasenweide) und 260 (Weg).

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Westen durch das Flurstücke 251 (Campingplatz),

im Norden durch die Flurstücke 253 (Weg), 256, 256/1, 257 und 258 (Weg),

im Osten durch die Flurstücke 57 (Weg), 58 (Albstraße) und 260 (Weg),

im Süden durch die Flurstücke 57 (Weg) und 240 (Wald).

Der Geltungsbereich ist im Einzelnen durch das Planzeichen im Lageplan (Lageplan vom 05.07.2021) begrenzt. Maßgeblich ist die Planzeichnung.

Die Flurstücke 57, 258, 259 und 260 (Weg) sowie 261 befinden sich im Eigentum der Gemeinde Essingen. Der Eigentümer des Flurstücks 262 hat bereits Verkaufsbereitschaft signalisiert.

4.3. Nutzungen im Plangebiet

Die Flächen werden bisher als Zufahrt zu angrenzenden Grundstücken (Weg zum Wald bzw. Straße zum Campingplatz) sowie landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt. Im Süden im Bereich der Ausgleichsfläche sind bereits einzelne Obstbäume vorhanden.

4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets

Nördlich des Plangebietes befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Campingplatzerweiterung mit Stellplätzen für PKW und Wohnmobile. Im Westen grenzt unmittelbar der bestehende Campingplatz an, nach Süden hin wird der Erweiterungsbereich von Waldflächen und im Osten durch die Landesstraße 1165 begrenzt.
Im Bereich der Waldflächen, die innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets liegen, fällt das Gelände steil nach Süden ab (Felshang). Östlich der Landesstraße befindet sich ein Wohngebiet sowie der Friedhof.

4.5. Geologie

Nach der geologischen Karte liegen die Flächen nördlich des Ortsteiles Lauterburg im Bereich des Weißen Jura. Die bodenkundliche Einheit sind Braune Rendzina und Terra fusca-Rendzina aus Kalkstein.
Nordwestlich des Plangebietes ist ein Geotop kartiert. Dabei handelt es sich um den „Hexenfelsen und Schuhmächerle N von Lauterburg, S von Lautern“.

Vom Büro Geotechnik Aalen wurde ein geotechnisches Gutachten erstellt (Stand 20.06.2018). Dabei wurde der anstehende Fels ca. 1 – 1,3 m unter Gelände lokalisiert.

4.6. Altlasten

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

4.7. Grund- und Oberflächenwasser

4.7.1. Grundwasser

Wasserschutzgebiete (WSG) oder Überschwemmungsgebiete sind im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden. Westlich des Planungsgebietes befindet sich das fachtechnisch abgegrenzte WSG Heubach (Nr. 136059).
Das Campingplatzgebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit Oberjura (GWL).

4.7.2. Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Westlich des Campingplatzes verläuft der Wäschbach.

4.8. Erschließung

Der bestehende Campingplatz ist über den kleinen Weg „Hasenweide“ direkt von der L 1165 (Abzweig nördlicher Ortsrand) erschlossen. Die Zufahrt zum Campingplatz ist derzeit als ein ca. 3,5 Meter breiter, asphaltierter Weg mit freiem Rand ausgebaut.

4.9. Ver- und Entsorgung

In der Albstraße sowie der Zufahrt zum Campingplatz verlaufen verschiedene Ver- und Entsorgungsleitungen. Im Zuge der Sanierung der Ortsdurchfahrt wurden weitere Leitungen / Leerrohre in der Landesstraße vorverlegt und Anschlussmöglichkeiten im angrenzenden Bestand geschaffen.

Das Plangebiet ist nicht im Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) enthalten.

4.10. Land- und Forstwirtschaft

Wie unter Ziffer 3.1 bereits erläutert, handelt es sich bei der Erweiterungsfläche um Grenzflur und nicht um ganz hochwertige Flächen.

Südlich des Geltungsbereiches grenzen Waldflächen an. Im Hinblick auf die geplante Bebauung ist daher ein ausreichender Waldabstand zu berücksichtigen.

5. STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG

5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung

Südlich des bestehenden Campingplatzes in Lauterburg soll eine Sonderform des Wohnens entstehen. Im Rahmen der jetzigen Erweiterung kann das Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten durch das Wohnen im Grünen in Kleinsthäusern ermöglicht werden.
Geplant ist eine Wohnanlage mit kleinen Grundstücken und kleinen Gebäuden, die für dauerhaftes Wohnen genutzt oder als Ferienwohnungen vermietet werden können. Insgesamt sind in diesem Bereich (WA3) ca. 9 Häuser geplant.
Für die Käufer / Mieter der kleinen Grundstücke wird die Nutzung von Gemeinschaftsanlagen des Campingplatzes (Aufenthaltsraum, Hallenbad, Grillplatz) möglich sein.
Um eine hohe Aufenthaltsqualität in der Wohnanlage zu erreichen, sind Einfriedungen nicht zugelassen. Lediglich eine Bepflanzung darf am Übergang zu Nachbargrundstücken oder den Verkehrsflächen erfolgen.

Östlich angrenzend sind weitere Grundstücke für Tiny-Häuser wie auch größere Grundstücke vorgesehen, auf welchen Einfamilienhäuser in der üblichen Größe verwirklicht werden können, um Bauplätze für alle Ansprüche in Lauterburg anzubieten. Somit ist das Gebiet städtebaulich an die bestehenden Strukturen östlich der Landesstraße angebunden, wodurch sich der nördliche Ortseingang einheitlich

darstellen wird. Zur bestehenden Campingnutzung wird durch die Sonderform des Wohnens ein Übergangsbereich geschaffen.

Die Erweiterungsfläche soll bei der weiteren Planung als Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) ausgewiesen werden, um alle im Gebiet geplanten Nutzungen abzudecken.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten soll auf eine situationsbedingte Gebäudeausrichtung sowie Einbindung in den vorhandenen Landschaftraum geachtet werden.

Der Regionalverband sieht für Essingen eine Siedlungsdichte von 45 Einwohnern pro Hektar vor. Durch die Erstellung der geplanten Ferien- und Kleinhäuser kann dem Ziel einer flächensparenden Bebauung entsprochen werden.
Der rechnerische Nachweis erfolgt aufgrund folgender Parameter:
- WA1: 6 Einfamilienhäuser mit jeweils 1,5 Wohneinheiten (WE)
- WA2: 6 Kleinhäuser mit jeweils einer WE
- WA3: 9 Ferienhäuser/Bungalow mit jeweils einer WE
- Belegungsdichte nach stat. Landesamt (Einwohner pro Wohnung) für die Gemeinde Essingen mit 2,1
- Größe Geltungsbereich: 19.906 m² (davon bebaubare Fläche bzw. Fläche mit baulichen Anlagen/Versiegelung, welche dem Gebiet dienen ca. 10.020 m²)

Rein rechnerisch kann bei insgesamt 24 WE und einer Belegungsdichte von 2,1 von einer Einwohnerzahl von 50,4 im neuen Gebiet ausgegangen werden.
Im Hinblick auf die Vorgaben des Regionalverbandes (EW/ha) wird ein Bezug der Einwohner zur Gebietsgröße hergestellt (50,4 EW : 1,002 ha). Insgesamt kann im Gebiet eine Siedlungsdichte von 50 EW/ha erreicht werden.
Die großen Grünflächen sind aufgrund des Waldabstandes nicht bebaubar und wurden zum Ausgleich und Sicherung der geplanten Maßnahmen in den Geltungsbereich einbezogen. Diese sowie die bestehende Campingplatzzufahrt werden bei der Ermittlung des Dichtewertes nicht berücksichtigt.
Berücksichtigt werden die WA-Flächen, Verkehrsgrün und öff. Grün mit Lärmschutzwand sowie die neuen Erschließungsflächen (Straße, Versorgungsfläche, Fußweg).

5.2. Immissionsschutz

Die Planungsfläche erweitert den bestehenden Campingplatz östlich der Albstraße. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche bereits als Sondergebiet für Erholung „Ferienhausgebiet“ vorgesehen.

Auf etwa der Hälfte der Erweiterungsfläche soll eine Sonderform des Wohnens entwickelt werden. Direkt am Übergang zur bestehenden Bebauung sind größere Häuser geplant. Durch diese und die Trennung durch die Landesstraße sowie den Ausschluss von störenden bzw. stark frequentierten Anlagen wird für das bestehende Wohngebiet östlich der Albstraße nicht von erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen.
Auf der Grundlage der aus dem Jahr 2015 vorliegenden Verkehrszahlen wurde zum Bebauungsplan-Vorentwurf eine überschlägige schalltechnische Berechnung vorgenommen. Daraus lässt sich ableiten, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 im WA 1 überschritten werden und entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden sollten.

Im weiteren Verfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die einerseits den Verkehrslärm wie auch den Anlagenlärm des Campingplatzes betrachtet und zu folgendem Ergebnis kommt:
Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Verkehrsgeräusche werden für das Plangebiet Schallschutzmaßnahmen wie aktive Schallschutzmaßnahmen sowie passive Schallschutzmaßnahmen durch eine entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen vorgeschlagen.
Für Schlaf- und Kinderzimmer, die von Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 betroffen sind, soll durch ein entsprechendes Lüftungskonzept sicher gestellt werden, dass ein ausreichender Mindestluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist.
Aufgrund der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die Anlagengeräusche werden für das Plangebiet Schallschutzmaßnahmen wie aktive Schallschutzmaßnahmen und Grundrissorientierung erforderlich.

Im Plan wurde daher für den Bau einer Lärmschutzwand entlang der Landesstraße sowie entlang dem Parkplatz an der Gaststätte eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausgewiesen.
Im Bereich des Campingplatzes wäre zur Vermeidung zusätzlicher Vorgaben zum passiven Schallschutz eine 3 m hohe Lärmschutzwand erforderlich. Aufgrund des geringen Abstandes zu den Gebäuden im WA 3 wurde die verbindliche Höhe auf 2 m reduziert und Empfehlungen für weitere Maßnahmen wie z.B. Anordnung der Gebäude oder Räume bzw. Ausbildung von Fenstern aufgenommen.

5.3. Erschließung

Die Erschließung der Erweiterungsfläche erfolgt wie beim bestehenden Campingplatz von der L 1165 über den vorhandenen Weg „Hasenweide“. Im Bebauungsplan wird durch die Ausweisung einer Verkehrsfläche ein Ausbau der Zufahrt auf eine Straßenbreite von 5,5 m ermöglicht. Zur weiteren inneren Erschließung sind abzweigend nach Süden zwei 4,75 m breite Stichstraßen (5,05 m incl. Borde) mit kleinen Wendeanlagen vorgesehen. Im westlichen Teil soll eine Wohnanlage entstehen. Die genaue Aufteilung steht dort noch nicht fest, sodass hier nur ein Geh-/Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen wird. Das angrenzenden Waldgrundstück und die vorgelagerte öffentliche Grünfläche sind weiterhin über den bestehenden, von der L 1165 abzweigenden Feldweg erschlossen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche kann dieser Weg noch zur Bewirtschaftung verlängert werden.

Am westlichen Rand wird ein Fußweg berücksichtigt. Somit wird über die öffentliche Grünfläche auch eine fußläufige Verbindung (Trampelpfad) vom bestehenden Campingplatz zur Bushaltestelle an der L 1165 ermöglicht.

Entlang der Albstraße (L 1165) wird eine Verkehrsgrünfläche ausgewiesen.
Durch eine weitere Festsetzung ist das Anlegen einer beidseitig hoch absorbierenden Lärmschutzwand vorgesehen. Eine direkte Zu- und Ausfahrt von der Landesstraße zu den privaten Baugrundstücken ist nicht möglich.

5.4. Ver- und Entsorgung

5.4.1. Wasserversorgung

Die Versorgung kann durch eine einfache Netzerweiterung erfolgen.

5.4.2. Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch das Energieversorgungsunternehmen EnBW Ostwürttemberg Donau Ries AG erfolgen. Dazu ist eine Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen.

5.4.3. Telekommunikation

Die erforderlichen Baumaßnahmen zur Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsanlagen können durch die Deutsche Telekom AG erfolgen.

Eine Breitbandversorgung wird derzeit von der Gemeinde aufgebaut. Im Zuge des Ausbaus der Landesstraße sind entsprechende Leerrohre bereits vorverlegt worden, sodass das Gebiet entsprechend angeschlossen werden kann.

5.4.4. Abwasserentsorgung

Die geplanten Bauflächen werden im Mischsystem mit Pufferung und gedrosselter Ableitung des Dachflächenwassers entwässert.
Für die Bauflächen ist eine Regenrückhalteeinrichtung in der südöstlichen öffentlichen Grünfläche geplant. Das geplante Becken liegt sehr weit südlich, um alle WA-Flächen an die Rückhalteeinrichtung anschließen zu können.
Der Überlauf der Puffereinrichtungen muss zusammen mit dem häuslichen Schmutzwasser in den Mischwasserkanal in der L 1165 geleitet werden, da in der näheren Umgebung kein Regenwasserkanal vorhanden ist.

Die bestehende Gaststätte im Campingplatz kann in diesem Zuge an den neuen Kanal angeschlossen und künftig im Freispiegel entwässert werden. Auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken wird dazu ein Leitungsrecht für den Kanal sowie in der privaten Grünfläche für den Regenwasserkanal zugunsten der Gemeinde Essingen ausgewiesen.

5.5. Land- und Forstwirtschaft

Südlich des Geltungsbereiches grenzen Waldflächen an. Innerhalb des Bebauungsplanes werden entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze eine öffentliche und private Grünflächen mit einer Breite von jeweils 10 m ausgewiesen. Dadurch wird eine Pufferfläche zu den Wohnbauflächen geschaffen. Mit den Baufenstern wird ein Abstand von 30 m zum Waldgrundstück eingehalten.

5.6. Grün- und Freiraumkonzept

Durch Ausweisung der Grünflächen wird eine Abstandsfläche zum Wald geschaffen. Hier können auch Geländemodellierungen zur Pufferung des unverschmutzten Oberflächenwassers erfolgen bzw. Leitungen / Kanäle verlegt werden.

Als Ausgleichsmaßnahme ist der Aufbau eines vorgelagerten strukturreichen Gehölzsaumes vorgesehen. Aufgrund der Waldbewirtschaftung soll die Anlage von Benjes-Hecken nur abschnittsweise erfolgen. Die restlichen Wiesenflächen werden künftig nur noch extensiv bewirtschaftet. Im südöstlichen Bereich wird außer der Extensivierung der Wiesenflächen durch Pflanzung von Gehölzen ein zusammenhängender Streuobstbestand geschaffen. Die Umsetzung wird durch die Festlegung einer Maßnahmenfläche gesichert.

Eine Durchgrünung erfolgt durch die Festsetzung von Pflanzgeboten auf den Baugrundstücken (Einzelbäume) und den privaten Grünflächen.

Als Anlage zum Umweltbericht ist eine Eingriffs-/Ausgleichbilanz erstellt worden (Anhang 2). Durch die geplanten Maßnahmen kann der Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches vollständig erfolgen.

Für die geplante Erweiterung war es erforderlich, eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen (Ergebnisse siehe Anhang 3 zum Umweltbericht).

Zusammenfassend wird darin festgestellt, dass durch das geplante Vorhaben die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für keine der überprüften Artengruppen erfüllt werden.

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 als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.
Zum Schutz der geplanten Anlagen wie auch des bestehenden Campingplatzes und der umgebenden Bebauung vor Immissionen durch zusätzlichen Lärm werden Tankstellen ausgeschlossen. Für Anlagen für örtliche Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke besteht im Ortsteil Lauterburg kein Bedarf, daher werden auch diese Nutzungen ausgeschlossen. Dies gilt ebenfalls für „die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften“, da auf dem Campingplatz bereits eine Gaststätte vorhanden ist.
Außer Wohngebäuden werden auch nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen. Je nach Ausprägung (baulich untergeordnete Bedeutung der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung) können zum Beispiel Ferienwohnungen auch zu Betrieben des Beherbergungsgewerbes gezählt werden, weshalb auch diese zulässig sind.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an aktuelle Bebauungspläne in der Gemeinde Essingen wird eine Grundflächenzahl(GRZ) mit 0,4 und für die Kleinst-/ Ferienhäuser ein Vollgeschoss festgelegt. Für die größeren Häuser entlang der Landesstraße werden – vergleichbar mit anderen aktuellen Bebauungsplänen der Gemeinde- zwei Vollgeschosse zugelassen.

6.3. Bauweise

Es ist eine Bebauung in offener Bauweise ohne weitere Beschränkungen vorgesehen, um die unter Punkt 6.1.1 aufgeführten Nutzungen zu ermöglichen.

6.4. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sichert in Kombination mit dem Maß der baulichen Nutzung eine flächensparende Grundstruktur der Gebäude.
Die Gebäudehöhe wird für die geplanten Kleinst-/ Ferienhäuser (WA2/ WA3) auf 6,5 m in eingeschossiger Bauweise begrenzt. Somit ist die Umsetzung von verschiedenen Gebäudekategorien möglich. Je nach gewünschter Ausstattung der Häuser, ist die Nutzung des Dachgeschosses mit Kniestock möglich.
Für die Häuser im WA1 werden größere Höhen zugelassen, um zwei Vollgeschosse zu ermöglichen. Dies entspricht auch anderen aktuellen Bebauungsplänen in der Gemeinde.
Die Bezugspunkte für die maximale Gebäudehöhe sind im Textteil konkretisiert.
Die zulässigen Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhen (EFH) sind verbindlich zu beachten, um eine möglichst harmonische Einbindung zu erreichen und die Entwässerung im Freispiegel gewährleisten zu können.
Aufgrund des teilweise flach zu verlegenden Mischwasserkanals kann es je nach Lage des Gebäudes erforderlich werden, dass eine Hebeanlage zur Entwässerung möglicher Kellergeschosse installiert werden muss. Dies ist im Einzelfall zu prüfen.
Für die Gebäude im WA1 und WA 2 wird eine konkrete Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe festgelegt.
Für die Gebäude im WA3 ist dies kaum möglich, da hier die Gebäudeanordnung noch flexibel gestaltet werden soll und größere Angleichungen von Gebäuden oder Nebenanlagen erforderlich werden. Deshalb sind im WA3 von der bestehenden Geländehöhe (Bezug: Mitte der einzelnen geplanten Gebäude) Abweichungen von +/- 0,50 m zulässig. Somit können die Gebäude in der Wohnanlage auch aufgeständert und ein Eingreifen in den Untergrund vermieden werden.
Die Orientierung am Bestandsgelände soll auch eine harmonische Einbindung /Anpassung an die topografische Situation gewährleisten.

6.5. Nebenanlagen

6.5.1. Stellplätze, Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich, um Abstände zu bestehenden und geplanten Straßen und Zufahrten zu gewährleisten. Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Fläche angeordnet werden, nicht aber innerhalb der privaten Grünfläche.

6.5.2. Sonstige Nebenanlagen

Die überbaubaren 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 20 m³ umbautem Raum nicht überschreiten. Im Hinblick auf die teil-

weise kleinen Grundstücke wurde die Gebäudegröße gegenüber anderen Bebauungsplänen in der Gemeinde reduziert.

Dies dient auch dem Schutz der angrenzenden Baugrundstücke, da die zulässigen Nebenanlagen direkt an der Grundstücksgrenze angeordnet werden könnten.

6.6. 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 oder Telekommunikatiuonsanlagen erforderlich werden, die eine Flächenausweisung notwendig machen.

6.7. Grünflächen

6.7.1. Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Ökologische Ausgleichsfläche-

Im Übergang des geplanten Wohngebietes zum Wald ist eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Damit kann ein Abstand zum Wald eingehalten werden und der Aufbau eines strukturreichen Saumes erfolgen.
Innerhalb dieser Grünflächen sind bauliche Anlagen nicht zugelassen. Es dürfen lediglich -soweit erforderlich- Ver- und Entsorgungsleitungen und / oder Geländemodellierungen zur Pufferung und Ableitung des Oberflächenwasserabflusses sowie ein Erdweg für die Bewirtschaftung angelegt werden. Damit wird auch eine fußläufige Verbindung zur L 1165 ermöglicht.

6.7.2. Private Grünfläche – Zweckbestimmung Eingrünung-

Im Übergang des geplanten Wohngebietes zur öffentlichen Grünfläche ist eine private Grünfläche ausgewiesen. Damit kann insgesamt ein Abstand von 20 m von den Bauflächen zum Wald eingehalten werden. Innerhalb dieser Grünflächen sind bauliche Anlagen nicht zugelassen. Es dürfen lediglich -soweit erforderlich- Ver- und Entsorgungsleitungen und/oder Geländemodellierungen zur Pufferung und Ableitung des Oberflächenwasserabflusses angelegt werden. Weiterhin wird die Bepflanzung mit Bäumen vorgegeben. Auch Vorgaben zur Pflege werden aufgenommen, da hier kein Intensivrasen entstehen soll.

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

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

6.8.1.1 Befestigte Flächen

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind für PKW-Stellplätze wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.

6.8.1.2 Regenwasserbehandlung

Um die Kläranlage zu entlasten, ist das Niederschlagswasser der Dachflächen zu sammeln, zu puffern und verzögert in den bestehenden bzw. geplanten Mischwasserkanal einzuleiten.

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

Die Fläche m1 umfasst die öffentliche Grünfläche am Waldrand (m1) und dient dem Ausgleich der Eingriffe durch die geplante bauliche Entwicklung. Innerhalb der Maßnahmenfläche soll ein gestufter, strukturreicher Waldrand entstehen. Die Breite der Gehölzpflanzung kann variieren und die Anlage der Benjes-Hecke abschnittsweise erfolgen. Die nicht bepflanzten Flächen sind extensiv zu pflegen.
Die Fläche m2 umfasst die öffentliche Grünfläche zwischen Albstraße und Waldrand (m2) und dient dem Ausgleich der Eingriffe durch die geplante bauliche Entwicklung. Innerhalb der Maßnahmenfläche soll eine Magerwiese entwickelt werden und ein lichter Streuobstbestand.

6.8.3. Pflanzgebot

Für die Pflanzgebote auf den Bauflächen und den privaten Grünflächen sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden, um robuste und für die heimische Tierwelt geeignete Pflanzen heranzuziehen. Geeignete Gehölzarten sind in den textlichen Festsetzungen unter „C Hinweise“ aufgelistet.

6.8.3.1 Pflanzgebot auf dem Baugrundstück (Einzelbäume)

Zur Durchgrünung sind auf Grundstücken mit kleinen Wohngebäuden 1 und auf Grundstücken mit größeren Wohngebäuden i.d.R. 2 standortgerechte Obst- oder Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

6.8.3.2 Pflanzgebot auf der privaten Grünfläche

Die Fläche dient dem Ausgleich der Eingriffe durch die geplante bauliche Entwicklung. Hier sind ebenfalls standortgerechte Obst- oder Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

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

Im Falle eines Ausbaus der Zufahrt zum Campingplatz oder auch der neu geplanten Erschließungsstraßen müssen die entstehenden Böschungen sowie unterirdische Stützbauwerke im festgesetzten Rahmen auf den Privatgrundstücken geduldet werden. Dies gilt auch für Fundamente einer Lärmschutzwand.

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

Für die Verlegung des Mischwasserkanals von den öffentlichen Erschließungsstraßen bis zur öffentlichen Grünfläche sowie den geplanten Regenwasserkanal in der privaten Grünfläche werden Leitungsrechte festgesetzt.

Für eine fußläufige Anbindung der öffentlichen Erschließungsstraßen bis zum Erd- bzw. Feldweg im Süden werden die erforderlichen Leitungsrechte teilweise zu einem Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht ergänzt. Im Westen im Bereich der geplanten Wohnanlage wird für die private Zufahrt und Erschließung ebenfalls ein Geh-/Fahr- und Leitungsrecht festgelegt.

6.11. Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Zum Schutz der Verkehrsteilnehmer ist es erforderlich, entsprechende Sichtfelder im Anschlussbereich an die Landesstraße freizuhalten. Diese sind im Lageplan eingetragen.

6.12. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Aufgrund einer Überschreitung der Orientierungswerte im WA1 wurde im Plan für den Bau einer Lärmschutzwand entlang der Landesstraße eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgewiesen. Eine zusätzliche Lärmschutzwand ist aufgrund des Anlagenlärms (Gaststätte mit Außenterrasse) am westlichen Rand des Geltungsbereiches vorgesehen.

7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1. Gestaltung von baulichen Anlagen

7.1.1. Dachform, Dachneigung

Als Dachform werden in Anlehnung an die Bebauung östlich der L 1165 und den Festsetzungen für Ferienhäuser im Campingplatzgebiet Satteldächer und versetzte Pultdächer mit entsprechender Dachneigung zugelassen. Zur Berücksichtigung der vielseitigen Bauherrenwünsche können auch Walm- und Zeltdächer umgesetzt werden. Zusätzlich werden wie in anderen aktuellen Bebauungsplänen der Gemeinde auch Flachdächer zugelassen. Für diese wird eine aus gestalterischen und ökologischen Gründen eine Begrünung vorgegeben.

7.1.2. 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 in den Farben Rot, 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 Oberflächen der Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen bzw. der Glasdächer als Dachdeckung realisiert werden.

7.1.3. 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.

7.2. Werbeanlagen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Einschränkungen zur Lage und zur Gestaltung vorgenommen.

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

Im WA1 und WA 2 sind als Einfriedung nur transparente Zäune oder Hecken aus einheimischen Gehölzen zulässig, die im Textteil festgelegten Mindestabstände und Höhen müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit eingehalten werden.
Im Bereich des Wohnparks (WA3) sind innerhalb der Flächen keine Einfriedungen zugelassen, um einen offenen Charakter für die Anlage zu erreichen. Lediglich in Form von Bepflanzung aus einheimischen Gehölzen sind Abgrenzungen zulässig. Im Hinblick auf den angestrebten offenen Charakter sind dafür niedrig wachsende Gehölze zu verwenden oder eine Schnitthecke anzulegen, die eine Höhe von 1,0 m dauerhaft nicht überschreitet.
Weiterhin werden Vorgaben zur Gestaltung der Baugrundstücke in Form einer Begrünung getroffen, um die zwischenzeitlich häufig anzutreffenden Schotterflächen mit vereinzelter Bepflanzung zu vermeiden.
Zur Einbindung ins Landschaftsbild und um harmonische Übergänge zwischen den einzelnen Parzellen zu schaffen werden Einschränkungen zu Geländemodellierungen vorgenommen: Im Zuge von Einzelbauvorhaben sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung bis höchstens je 1,0 m vom vorhandenen Gelände und einer Böschungsneigung von 1:2 zugelassen.

7.4. Stellplätze

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.

7.5. Regenwasserrückhaltung

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

7.6. Drainagen

Um Fremdwasser im Kanalsystem zu vermeiden, dürfen Drainagen nicht an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

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

Im Einzelnen wird auf Folgendes hingewiesen:

Meldepflicht bei Auffinden von unbekannten Funden (Denkmalschutz),

Behandlung des Oberbodens,

Erstellung einer Baugrunduntersuchung für Bauwillige sowie Meldepflicht bei Auffinden von Verunreinigung des Bodens mit umweltgefährdeten Stoffen,

Grundwasser / Wasserschutzgebiete

Regenwassernutzung,

Höhenlage der Gebäude bzgl. Entwässerung,

Waldschutz,

Immissionsschutz

Planung der Freiflächen mit Geländegestaltung und Bepflanzung,

Pflichten des Eigentümers

Kriminalprävention

9. FLÄCHENBILANZ

Allgemeines Wohngebiet (WA1)	ca.	3.585 m²
Allgemeines Wohngebiet (WA2)	ca.	2.679 m²
Allgemeines Wohngebiet (WA3)	ca.	2.699 m²
Fläche für Versorgungsanlagen	ca.	20 m²
Verkehrsfläche	ca.	1.482 m²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung Fußweg / Feldweg	ca.	500 m²
Verkehrsgrün	ca.	231 m²
Öffentliche Grünfläche	ca.	7.231 m²
Private Grünfläche	ca.	1.479 m²
Gesamtes Plangebiet	ca.	19.906 m²