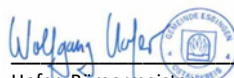




Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Bebauungsplan "Kellerfeld II" in Forst

Begründung zum Bebauungsplan Entwurf

Anerkannt: Essingen 16.12.2021


Hofer, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 30.11.2021

Projekt: ES1904 / 565756
Bearbeiter/in: IH / NK



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

stadtlandingenieure

INHALTSVERZEICHNIS

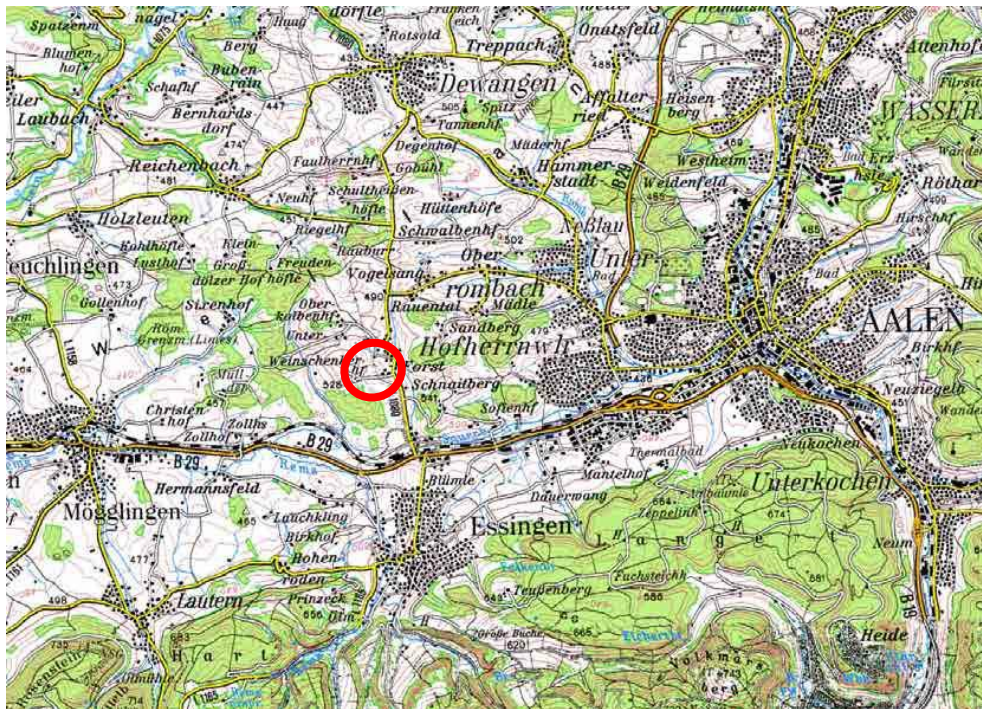
ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)	4
1. Angaben zur Gemeinde Essingen	4
2. Erfordernis der Planaufstellung und Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials.....	4
2.1. Erfordernis der Planaufstellung.....	4
2.2. Begründung des Bedarfes.....	6
2.3. Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials.....	6
2.3.1. Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potentiale..	6
2.3.2. Baulücken und innerörtliche Flächenpotentiale	7
2.3.3. Flächenpotentiale Außenreserven	8
3. Rechtsverhältnisse, bestehende Planungen.....	9
3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)	9
3.2. Regionalplan	11
3.3. Flächennutzungsplan (FNP)	11
3.4. Bebauungspläne (BPL)	12
3.5. Schutzgebiete	14
4. Bestand innerhalb und ausserhalb des Planungsgebietes.....	14
4.1. Lage im Raum	14
4.2. Geltungsbereich.....	15
4.3. Nutzungen im Plangebiet	15
4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets.....	15
4.5. Geologie.....	15
4.6. Altlasten.....	15
4.7. Grund- und Oberflächenwasser	16
4.7.1. Grundwasser.....	16
4.7.2. Oberflächenwasser.....	16
4.8. Erschließung.....	16
4.9. Ver- und Entsorgung.....	16
4.10. Land- und Forstwirtschaft.....	16
5. Städtebauliche Planung und Gestaltung	17
5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung.....	17
5.2. Erschließung.....	17
5.3. Ver- und Entsorgung.....	18
5.3.1. Wasserversorgung.....	18
5.3.2. Stromversorgung.....	18
5.3.3. Telekommunikation.....	18
5.3.4. Entsorgung.....	18
5.4. Grün- und Freiraumkonzept	18

Erforderliche Maßnahmen.....	19
Empfehlungen.....	19
6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. 19	
6.1. Art der baulichen Nutzung.....	19
6.1.1. Allgemeines Wohngebiet	19
6.2. Maß der baulichen Nutzung	19
6.3. Bauweise.....	20
6.4. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage	20
6.5. Stellung baulicher Anlagen	20
6.6. Nebenanlagen.....	20
6.7. Flächen für Garagen und Stellplätze.....	21
6.8. Öffentliche Grünflächen	21
6.8.1. Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Eingrünung-	21
6.8.2. Öffentliche Grünfläche – Spielplatz-.....	21
6.9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	22
6.9.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	22
6.10. Pflanzgebot	22
6.11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers	22
6.12. Mit Geh-/ Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen	22
7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes	23
7.1. Gestaltung von baulichen Anlagen.....	23
7.1.1. Dachform, Dachneigung	23
7.1.2. Dachaufbauten	23
7.1.3. Dachdeckung	23
7.1.4. Äußere Gestaltung.....	23
7.2. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.....	23
7.3. Stellplätze und Garagen.....	24
7.4. Regenwasserrückhaltung.....	24
7.5. Drainagen.....	24
7.6. Ordnungswidrigkeiten	24
8. Hinweise	24
9. Umweltbelange.....	25
10. Flächenbilanz	25

ANLAGEN

- Anlage 1: Geruchsausbreitungsberechnung,
iMA Richter & Röckle GmbH & Co.KG, Stand 11.10.2021
- Anlage 2: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung,
stadtlandingenieure GmbH, Stand 11.10.2021

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, Tautchenweiler, Talhof, Schelhoppfen, Schnaitberg, Oberkolbenhof, Unterkolbenhof, Weinschenkerhof, Zollhof, Zollhaus, Lehbach, Hermannsfeld, Schwegelhöfe, Lauchkling, Birkhof, Hohenroden, Prinzeck, Teußenberg und Ölmühle sowie einige Gewerbegebiete entlang der B 29.

Die Gemeinde zählt derzeit insgesamt rund 6.400 Einwohner.

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

Der Ortsteil Forst liegt ca. 1,5 km nördlich des Hauptortes an der L 1080.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND UNTERSUCHUNG DES INNERÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSPOTENTIALS

2.1. Erfordernis der Planaufstellung

Das vor ca. 15 Jahren begonnene Baugebiet „Kellerfeld“ ist nahezu bebaut. Die verbleibenden Bauplätze sind bereits verkauft, so dass der Gemeinde in Forst keine Grundstücke mehr zur Vermarktung zur Verfügung stehen. Der Gemeindeverwaltung liegen für das Gemeindegebiet (ohne Lauterburg) mehr als 150 Anfragen von Bauwilligen vor, hierunter 18 Anfragen nur für den Ortsteil in Forst.

Baulücken und Brachflächen sind in der Ortslage von Forst nur in geringem Umfang zu verzeichnen. Diese sind in Privatbesitz und werden nicht veräußert.

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

Durch Beschluss vom 14.06.2021 wurde vom Bundestag das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland beschlossen. Auf dieser Grundlage wurde am 10.09.2021 auch das Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung geändert. Mit dieser Änderung wurde u.a. die Verlängerung der Anwendung des § 13 b ermöglicht.

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

- sich die Fläche an einen „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ anschließt
- eine Wohnnutzung ausgewiesen wird
- die zulässige Grundfläche (überbaubare Grundstücksstückfläche und die weiteren versiegelten Flächen auf dem Baugrundstück) nach § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 10.000 m² beträgt
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind
- das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes vor dem 31.12.2022 förmlich eingeleitet wird
- der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024 gefasst wird

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

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

Der Flächennutzungsplan, der in diesem Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft und geplante Grünfläche (Spielplatz) darstellt, wird berichtigt werden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist keine Planungsfläche für Wohnbebauung mehr dargestellt. Im Süden des Ortsteils gibt es eine Fläche mit Bebauungsplan, die aufgrund der Eigentumsverhältnisse derzeit nicht umsetzbar ist. Zur kurzfristigen Realisierung von Baugrundstücken möchte die Gemeinde Essingen

eine neue Wohnbaufläche mit ca. 1,7 ha weiter nördlich entwickeln. Diese orientiert sich aber auch an den übergeordneten Planungen der Raumordnung, die Erweiterung von Wohnbauflächen entlang dem westlichen Ortsrand vorsieht.

2.2. Begründung des Bedarfes

Im Ortsteil Forst stehen keine Bauplätze in Gemeindebesitz zur Verfügung. Es besteht aber weiterhin eine hohe Nachfrage an Wohnraum.

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

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

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

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

Am östlichen Rand wird eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz (BPL „Kellerfeld“) überplant, die bisher noch nicht umgesetzt wurde und auch nicht mehr benötigt wird. Nördlich des Geltungsbereichs sind bereits Spielflächen in ausreichendem Umfang vorhanden.

Im Hinblick auf die gesetzlichen Vorgaben zur Reduzierung des Flächenbedarfs und einer großen Nachfrage nach Wohnraum, wird die maximal mögliche Grundflächenzahl nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) für ein Wohngebiet ausgeschöpft und auch der Bau eines Mehrfamilienhauses ermöglicht.

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

2.3. Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials

2.3.1. Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potentiale

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

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

Trotz der Schwierigkeiten mit Grundstückseigentümern und Angrenzern bei einer Nachverdichtung und Entwicklung von innerörtlichen Freiflächen bzw. Baulücken oder Leerständen in der Ortslage ist die Gemeindeverwaltung intensiv damit beschäftigt, jede sich bietende Möglichkeit planerisch zu begleiten und zu unterstützen. So 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 die Gemeinde Essingen relativ schnell reagieren und aktiv geeignete Flächen ankaufen, sobald diese von privaten Eigentümern veräußert werden. So findet eine kontinuierliche Neuordnung und Nachverdichtung statt. Auch vom Gemeinderat werden diese Maßnahmen positiv bewertet und unterstützt.

2.3.2. Baulücken und innerörtliche Flächenpotentiale

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

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



Auszug aus „Regionaler Wohnraumdetektor Ostwürttemberg 2020“

Innenentwicklungs- und Nachverdichtungsflächen sind in Forst keine dargestellt. Es wurden 5 Baulücken erhoben, diese befinden sich alle in Privatbesitz und sind nicht aktivierbar.

2.3.3. Flächenpotentiale Außenreserven

Als Außenreserve für Wohnbebauung ist im Modellprojekt für den Ortsteil Forst eine Fläche am südlichen Ortsrand gekennzeichnet. Im gültigen FNP ist diese Fläche als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Für die Fläche liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, eine Erschließung ist in diesem Bereich mangels verfügbarer Flurstücke nicht möglich.

3. RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN

3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)

Bei einer Entwicklung der geplanten Baufläche „Kellerfeld II“ 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.“

Wie oben bereits beschrieben, versucht die Gemeinde an verschiedenen Stellen Verhandlungen mit Grundstückseigentümern zu führen, um zusammenhängende Flächen für eine Nachverdichtung im Innenbereich erwerben zu können/ Baulücken zu aktivieren. Zur kurzfristigen Deckung sollen Grundstücke am westlichen Ortsrand entwickelt werden, die von der Gemeinde erworben werden können. Dabei handelt es sich um eine Arrondierung, die nach § 13 b BauGB im vereinfachten Verfahren erfolgen kann.

Plansatz 5.3.2 LEP

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

Die Fläche „Kellerfeld II“ liegt am westlichen Ortsrand von Forst, angrenzend an bestehende Bauflächen bzw. das Dorfhaus und Bolzplatz. Die Notwendigkeit zur Schaffung von Wohnraum wurde bereits unter Ziffer 2.3 ausgeführt.

In der Flächenbilanzkarte der digitalen Flurbilanz ist der betroffene Bereich als Vorrangfläche Stufe II bewertet. In der Wirtschaftsfunktionenkarte der digitalen Flurbilanz ist Grenzflur dargestellt.

Auszug aus der Flächenbilanzkarte



Wertstufen der Flächenbilanzkarte

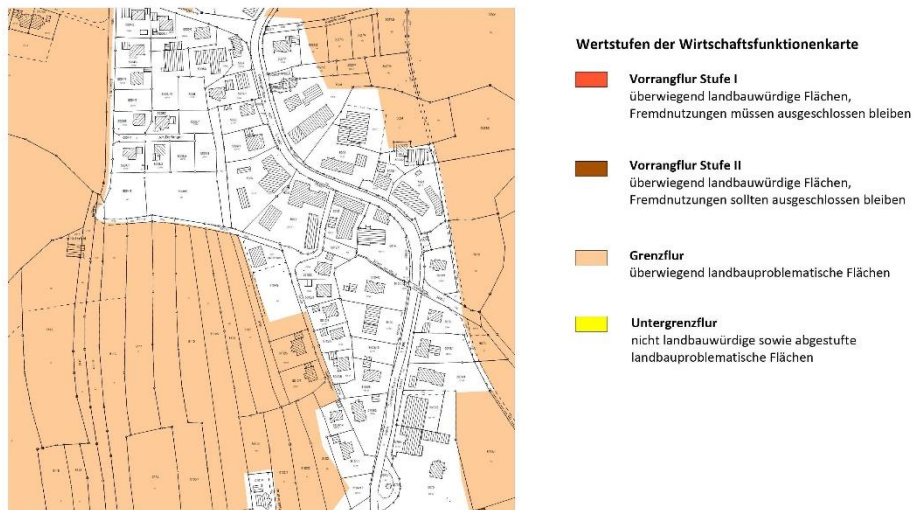
- **Vorrangfläche Stufe I**
landbauwürdige Flächen, gute bis sehr gute Böden
(Ackerzahl/Grünlandzahl >=60)
mit Hangneigung <=12 %
- **Vorrangfläche Stufe II**
landbauwürdige Flächen, mittlere Böden
(Ackerzahl/Grünlandzahl 35-59) mit geringer
Hangneigung oder gute bis sehr gute Böden
mit Hangneigung >12 - 21 %
- **Grenzfläche**
schlechte Böden
(Ackerzahl/Grünlandzahl 25-34) oder
Böden mit Hangneigung >21 - 35 %
- **Untergrenzfläche**
ungeeignete Böden
(Ackerzahl/Grünlandzahl <=24) oder
Böden mit Hangneigung > 35 %

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

Die Bedeutung für die Landwirtschaft zeigt sich in der Darstellung der Wirtschaftsfunktionenkarte. Nach dieser sind die Flächen 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 Landwirt bewirtschaftet, der durch die Reduzierung der Bewirtschaftungsfläche keine wesentlichen Einschränkungen erfährt. Alle Eigentümer haben Verkaufsbereitschaft signalisiert.

3.2. Regionalplan

Im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg ist am südwestlichen Ortsrand eine geplante Siedlungsfläche für Wohnen dargestellt. Daran angrenzend beginnt ein ‚schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege‘ sowie ein ‚schutzbedürftigen Bereich für Erholung und mit etwas mehr Abstand ein Regionaler Grünzug.

Die geplante Bebauung orientiert sich am bisherigen westlichen Ortsrand und geht nicht darüber hinaus.

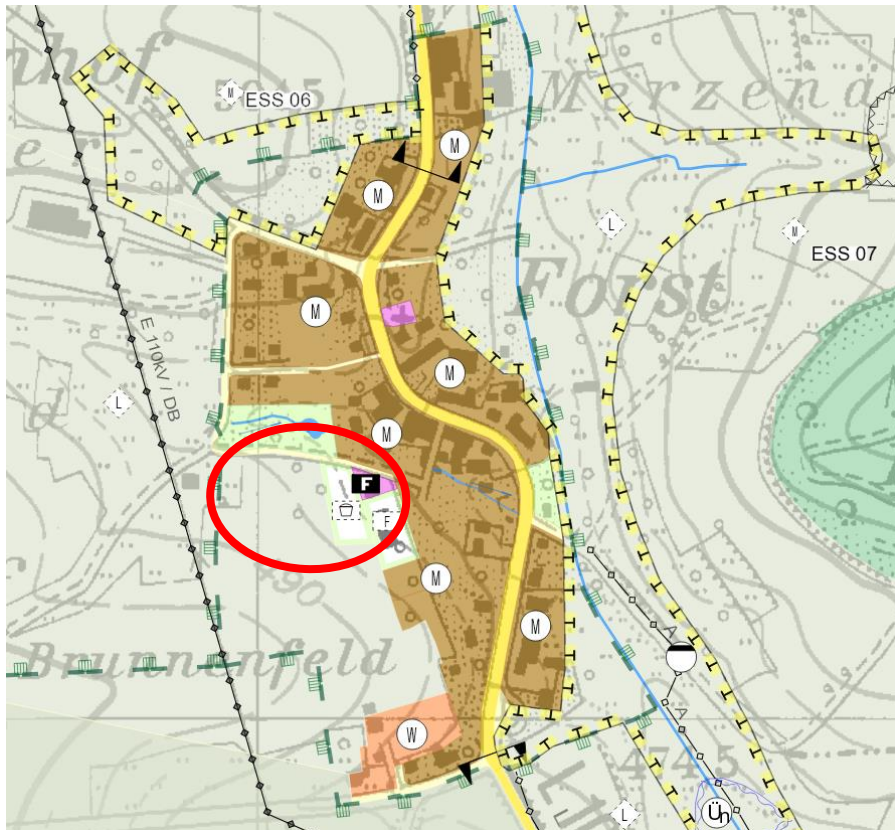
Auszug Regionalplan 2010 Raumnutzungskarte



3.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Im Bereich des geplanten Bebauungsplangebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Aalen – Essingen - Hüttlingen (rechtsverbindlich seit 19.07.2006, einschließlich weiteren Fortschreibungen) Flächen für die Landwirtschaft sowie eine geplante Grünfläche (Spielplatz) dargestellt.

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan



3.4. Bebauungspläne (BPL)

Der Großteil des Plangebietes ist bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Lediglich die Anbindung im Norden bzw. die öffentliche Grünfläche und die östliche Teilfläche liegen innerhalb des Bebauungsplanes „Kellerfeld, 1. Änderung“, rechtskräftig seit 17.12.1994.

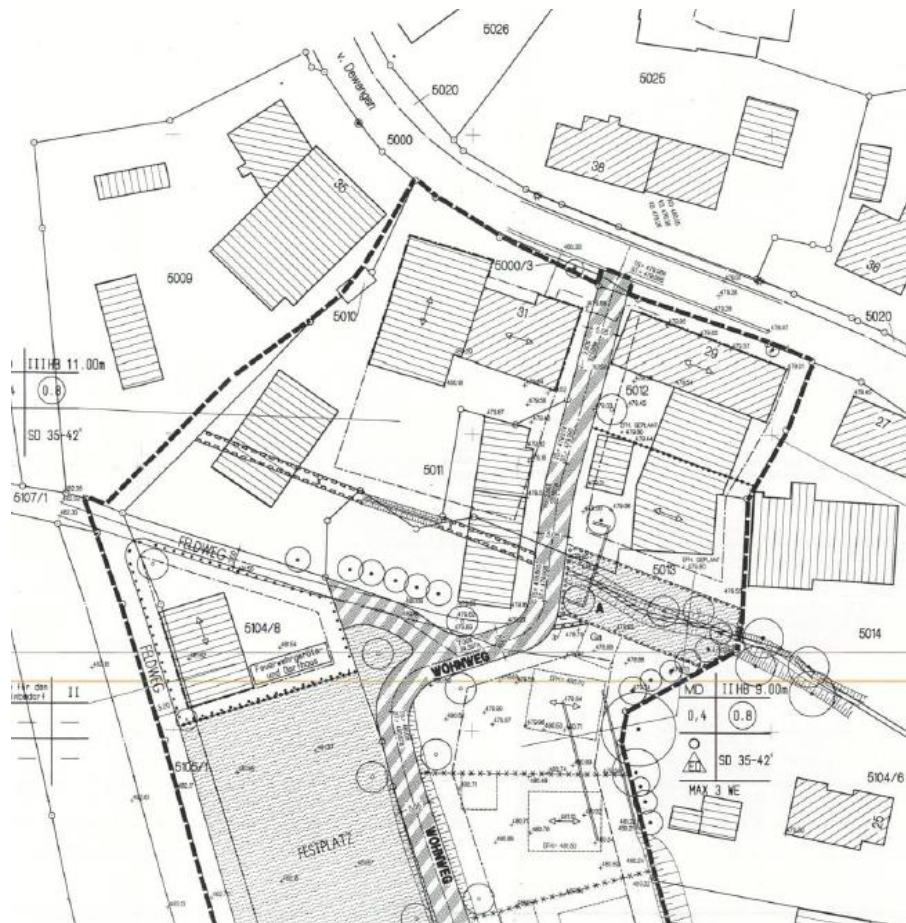
Im Bereich des geplanten Ausbaus der Verkehrsfläche nordöstlich des Dorfhauses ist auch der Bebauungsplan „Kellerfeld Ost“ betroffen, welcher seit 19.12.1998 rechtskräftig ist.

Der seit 18.03.2006 rechtskräftige Bebauungsplan „Kellerfeld Ost, 1. Änderung“ grenzt im Nordosten an den Geltungsbereich an.

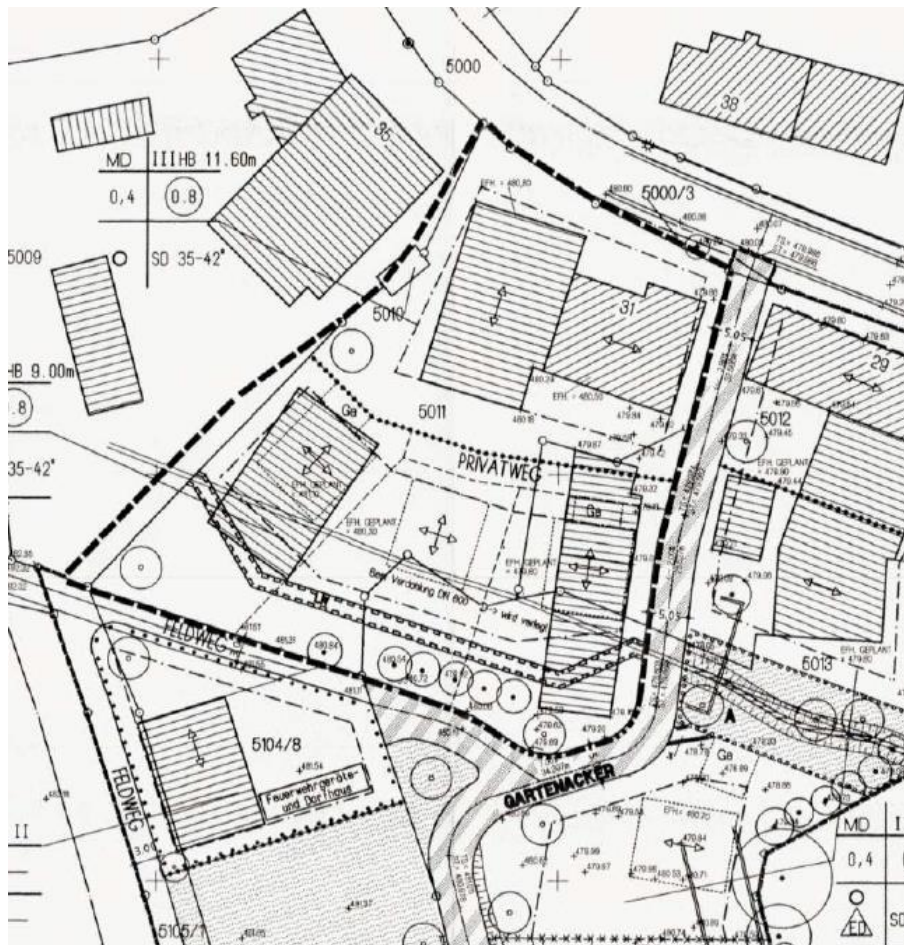
Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Kellerfeld, 1. Änderung“



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Kellerfeld Ost“



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Kellerfeld Ost, 1. Änderung“



3.5. Schutzgebiete

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

In westlicher Richtung liegt das FFH-Gebiet „Unteres Leintal und Welland“, dieses wird durch die Planung nicht tangiert.

4. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGBIETES

4.1. Lage im Raum

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

Der Hauptort Essingen liegt südlich der B 29, der Ortsteil Forst nördlich der Bundesstraße an der L 1080.

Das Plangebiet „Kellerfeld II“ liegt am westlichen Ortsrand von Forst auf einem mäßig nach Norden geneigten Hang.

Die Fläche liegt in der naturräumlichen Einheit Östliches Albvorland.

4.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 16.854 m².

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Flurstücke 5111/1 sowie Teilflächen der Flurstücke 5004, 5004/8, 5006/5, 5011, 5012/9 (Gartenacker), 5100/1, 5104/8, 5106, 5107, 5107/1, 5109, 5110, 5110/2, 5111, 5111/1, 5113 und 5114/1.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Westen durch die Flurstücke 5114, 5114/2 und 5137,

im Norden durch die Flurstücke 5004, 5004/8, 5006/5, 5007/1, 5009, 5011, 5012/9 und 5137,

im Osten durch die Flurstücke 5007/1, 5012/9 (Gartenacker) und 5104/8,

im Süden durch die Flurstücke 5012/9 (Gartenacker), 5100/1, 5104/8, 5106, 5107, 5109, 5110, 5110/2, 5111, 5113 und 5114/1.

Der Geltungsbereich ist im Einzelnen durch das Planzeichen im Lageplan (Lageplan vom 30.11.2021) begrenzt.

Die Flurstücke befinden sich teilweise im Eigentum der Gemeinde Essingen.

4.3. Nutzungen im Plangebiet

Die Flächen werden bisher landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt. Im Norden verläuft ein bestehender Weg in Verlängerung der Straße „Am Kellerfeld“, im Westen ist eine 110 KV-Bahnstromleitung vorhanden. Innerhalb der Wiesenfläche befindet sich ein Schuppen mit Gehölzstrukturen. Nördlich des Weges handelt es sich um eine kleine Grünfläche mit Spielgeräten und mit verschiedenen Gehölzen sowie einem verlandeten Teich, hier verläuft auch der Forstbach.

4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets

Nordwestlich des Plangebietes grenzt eine kleine Grünfläche mit einzelne Spielgeräten an. Im Osten liegt das Dorfhaus und der Bolzplatz.

Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, im Westen verläuft eine 110 KV – Bahnstromleitung. Weiter nordwestlich sowie nordöstlich gibt es landwirtschaftliche Betriebe, einer mit Biogasanlage, dazwischen sind Pferdeweiden vorhanden.

4.5. Geologie

Nach der geologischen Karte liegen die Flächen im Bereich holozäner Abschwemmmassen. Geotope sind hier nicht vorhanden.

4.6. Altlasten

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

4.7. Grund- und Oberflächenwasser

4.7.1. Grundwasser

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Bereich des Bebauungsplangebietes größtenteils nicht vorhanden. Lediglich am nördlichen Rand im Bereich des Forstbaches ist eine HQ100 betroffen. Diese wird mit einbezogen, um bei der weiteren Planung die Möglichkeit für zusätzlichen Retentionsraum entlang des Forstbaches schaffen zu können.

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

4.7.2. Oberflächenwasser

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft der Forstbach. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde können hier Verbesserungen im Hinblick auf die Schaffung zusätzlichen Retentionsraumes vorgenommen werden.

4.8. Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist über die Straße „Am Kellerfeld“ und den Kolbenweg bzw. „Gartenäcker“ an die L 1080 und damit an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Eine Anbindung an die Landesstraße ist in zwei Richtungen gegeben.

4.9. Ver- und Entsorgung

Im Weg im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes ist bisher lediglich eine Stromleitung verlegt.

4.10. Land- und Forstwirtschaft

Forstwirtschaftliche Belange sind nicht berührt.

Durch die Planung geht weitere landwirtschaftliche Fläche verloren. Eine Inanspruchnahme von Vorrangflächen Stufe I und II (Wirtschaftsfunktionenkarte) wird vermieden.

Von den verschiedenen Eigentümern wurde bereits Verkaufsbereitschaft signalisiert.

In der näheren Umgebung sind verschiedene landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Aufgrund der Lage und Topographie wurde von Seiten der Unteren Landwirtschaftsbehörde die Untersuchung der Geruchsausbreitung empfohlen.

Von der iMA Richter + Röckle GmbH & Co.KG wurde eine Geruchsausbreitungsbeurteilung durchgeführt. Das Ergebnis der Berechnung zeigt, dass für den Großteil der Untersuchungsfläche der Beurteilungswert für Wohngebiete deutlich eingehalten werden kann. Lediglich am nordöstlichen Rand kommt es auf einer kleinen Fläche zu einer geringfügigen Überschreitung. In diesem Bereich liegen der bestehende Weg und die geplanten Stellplätze des Mehrfamilienhauses.

Die detaillierten Ergebnisse und Plandarstellung können der Anlage 1 entnommen werden.

5. STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG

5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung

Es soll eine Möglichkeit zur Eigenentwicklung für den Ortsteil Forst geschaffen und zukünftiger Bedarf an Wohnbauplätzen gedeckt werden.

Die Bauflächen im Geltungsbereich sollen im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele zur Schaffung von Wohnraum als Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) ausgewiesen werden.

Aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzung und zum Schutz der benachbarten Bebauung vor Immissionen durch zusätzlichen Lärm werden Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Auch für Anlagen kirchlicher, kultureller, sozialer, gesundheitlicher und sportlicher Zwecke wird kein Bedarf gesehen, so dass auch diese ausgeschlossen werden.

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

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

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

Der rechnerische Nachweis erfolgt aufgrund folgender Parameter:

- 1 Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten (WE),
- 15 Einfamilienhäuser mit jeweils 1,5 WE,
- Belegungsdichte nach stat. Landesamt (Einwohner pro Wohnung),
für die Gemeinde Essingen mit 2,1,
- Größe Geltungsbereich: 17.096 m² (davon Grünfläche ca. 4.644 m² und ca. 860 m² bestehende Verkehrsfläche, die lediglich höhenmäßig angeglichen bzw. geringfügig verbreitert werden muss).

Rein rechnerisch kann bei insgesamt 26,5 WE und einer Belegungsdichte von 2,1 von einer Einwohnerzahl von 55,7 im neuen Gebiet ausgegangen werden.

Im Hinblick auf die Vorgaben des Regionalverbandes (EW/ha) wird ein Bezug der Einwohner zur Gebietsgröße hergestellt (55,7 EW: 1,15 ha). Insgesamt kann im Gebiet eine Siedlungsdichte von 48 EW/ha erreicht werden. Die große Grünfläche wurde nicht berücksichtigt, da diese für Verbesserungsmaßnahmen im Hinblick auf den Hochwasserschutz einbezogen wird und die genaue Lage der Maßnahmen noch nicht festgelegt ist sowie im Süden eine Zufahrt zum Dorfplatz.

Auch randliche Anpassungen der Verkehrsflächen bestehender Straßen wurden nicht angerechnet, diese zählen bereits zum Innenbereich.

5.2. Erschließung

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes kann über die Straße „Am Kellerfeld“ oder die Straße „Gartenacker“ erfolgen.

Derzeit wird der Ausbau der Straße „Am Kellerfeld“ auf eine Breite von 5,0 m plus

Gehweg mit 1,5 m Breite geplant. Beim Gehweg handelt es sich allerdings um einen niveaugleichen Bereich, der durch eine Entwässerungsrinne abgesetzt wird. Diese Breite und Aufteilung der Erschließungsstraße soll auch in Verlängerung ins neue Gebiet weitergeführt werden. Die Ringstraße zur Erschließung der Randgrundstücke sowie der Ausbau des Wirtschaftsweges in Richtung Dorfhaus wird mit einer Breite von insgesamt 5,5 m (5,80 m inkl. Borde) als Mischverkehrsfläche vorgesehen.

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches wird eine öffentliche Grünfläche mit Geh-/Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen. Die Fläche kann als Zufahrt zum Bolzplatz genutzt werden wie auch für eine Mulde zum Abfangen des Oberflächenwassers. Auch die landwirtschaftlichen Grundstücke sind somit weiterhin erschlossen.

5.3. Ver- und Entsorgung

5.3.1. Wasserversorgung

Die Versorgung kann durch eine einfache Netzerweiterung über die Straße „Am Kellerfeld“ erfolgen.

5.3.2. Stromversorgung

Die Versorgung kann voraussichtlich durch eine einfache Netzerweiterung über die Straße „Am Kellerfeld“ erfolgen.

Eine oberirdische 110-kV-Leitung verläuft westlich knapp außerhalb des Plangebietes. Der erforderliche Schutzstreifen von 30 m Abstand zur Leitungsachse betrifft auch das Plangebiet im Bereich der südwestlichen Ecke. Hier ist ein Leitungsrecht eingetragen.

5.3.3. Telekommunikation

Die Versorgung kann voraussichtlich durch eine einfache Netzerweiterung über die Straße „Am Kellerfeld“ erfolgen.

5.3.4. Entsorgung

Die Neubauf Flächen sollen im modifizierten Mischsystem entwässert werden, d. h. das unverschmutzte Oberflächenwasser (Dachflächenwasser) wird über eine private Retentionseinrichtung gepuffert und in den Regenwasserkanal geleitet, das Straßen- und Hofflächenwasser wird wie das häusliche Schmutzwasser dem Mischwasserkanal zugeführt.

5.4. Grün- und Freiraumkonzept

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind bereits Gehölzstrukturen vorhanden. Zur Durchgrünung des neuen Wohngebietes erfolgt die Festsetzung von Pflanzgebieten auf den Baugrundstücken (Einzelbäume).

Aufgrund der bestehenden Biotopstrukturen im Gebiet war es erforderlich, eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen (Ergebnisse siehe Anlage 2).

Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch das geplante Vorhaben -unter Einhaltung der nachfolgend genannten Vermeidungsmaßnahmen die Verbotsstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für keine der überprüften Artengruppen erfüllt werden.

Erforderliche Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse & Vögel „Rodungszeitpunkt /Unterstand-Holzstoßabriss“

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

Empfehlungen

Zusätzliche Maßnahmen, die zur Verbesserung von Lebensraumstrukturen umgesetzt werden können.

Aufwertungsmaßnahme Nistkästen

Zur Verbesserung der örtlichen Brutraumstruktur für höhlenbrütende Vogelarten kann die Befestigung von zwei Nistkästen an den nördlich stehenden Bäumen der Grünfläche am Forstbach empfohlen werden. Die Betreuung der Nistkästen sollte durch eine regelmäßige Reinigung (ca. alle 2 Jahre) und Instandsetzung sichergestellt werden.

Aufwertungsmaßnahme Fledermausquartiere

Zur Verbesserung der örtlichen Quartierstruktur für Fledermäuse kann die Befestigung von zwei Fledermauskästen mit nach unten geöffnetem Einflugsplatt ebenfalls an den nördlich stehenden Bäumen der Grünfläche am Forstbach empfohlen 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 und den umgebenden Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, wobei aufgrund der Lage und der Struktur des Gebietes und auch bezüglich der angrenzenden Umgebung, die ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Da die Flächen zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs ausgewiesen werden, werden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

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

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

6.3. Bauweise

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

6.4. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage

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

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

Die Gebäudehöhe wird im gesamten geplanten Wohngebiet auf 9,0 m für Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Pultdächer sowie Zeltdächer begrenzt, um die Verschattung benachbarter Baugrundstücke zu reduzieren und eine Einbindung ins Landschaftsbild bzw. die umgebenden baulichen Strukturen zu erreichen. Für Flachdächer mit einer Dachneigung bis 6° wird die Höhe auf max. 6,5 m beschränkt.

Die Bezugspunkte für die maximale Gebäudehöhe sind im Textteil konkretisiert.

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

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

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

6.5. Stellung baulicher Anlagen

Die Festlegung der Stellung der Gebäude erfolgt, um die gewünschte städtebauliche Ordnung der Gesamtbebauung und den Gebietsrand bildenden Charakter zu sichern. Diese orientiert sich an den topographischen Gegebenheiten sowie an den Bedürfnissen der Sonnenenergienutzung und den erschließenden Straßen.

6.6. Nebenanlagen

Die bebaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

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

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

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

6.7. Flächen für Garagen und Stellplätze

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

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

6.8. Öffentliche Grünflächen

6.8.1. Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Eingrünung-

Die bisherige Grünfläche im Norden des Geltungsbereiches wird weiterhin als Grünfläche ausgewiesen. Hier sind am Forstbach Maßnahmen zur Vergrößerung des Retentionsraumes vorgesehen, da es in diesem Bereich immer wieder zu Überschwemmungen kommt. Lagemäßig sowie die detaillierte Ausgestaltung müssen noch mit der Wasserwirtschaft abgestimmt werden. In diesem Bereich soll auch ein Regenrückhaltebecken gebaut werden. Am südlichen Rand des Geltungsbereiches ist das Anlegen einer Mulde geplant, um das Hangwasser aus Richtung Süden abzuleiten.

6.8.2. Öffentliche Grünfläche – Spielplatz-

Der bestehende Spielplatz wird in den Geltungsbereich aufgenommen, da hier ebenfalls entlang des Forstbaches Maßnahmen zur Reduzierung der Überflutungsflächen geplant sind.

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

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

6.9.1.1 Befestigte Flächen

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

6.9.1.2 Regenwasserbehandlung

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

6.10. Pflanzgebot

6.10.1 Pflanzgebot auf den Baugrundstücken

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

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

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

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

Für die Sicherung einer dauerhaften Erschließung von angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken sowie einer rückwärtigen Zufahrt zum Bolzplatz wird ein Geh- / Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen. Hier sind auch Geländemodellierungen zur Ableitung des Außengebietswassers möglich.

Auch für die Bahnstromleitung am westlichen Rand wird ein leitungsrecht eingetragen, da hier mit Einschränkungen beim Bauen gerechnet werden muss bzw. eine Abstimmung vorzunehmen ist.

7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1. Gestaltung von baulichen Anlagen

7.1.1. Dachform, Dachneigung

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

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

7.1.2. Dachaufbauten

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

7.1.3. Dachdeckung

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

Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie werden zugelassen, um eine zeitgemäße Energienutzung zu fördern. Somit können auch glatte und spiegelnde Oberflächen der Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen bzw. der Glasdächer als Dachdeckung realisiert werden.

7.1.4. Äußere Gestaltung

Für die Fassadengestaltung werden kaum Einschränkungen vorgenommen.

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

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

Die im Textteil festgelegten Mindestabstände und Höhen müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit eingehalten werden.

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. Ein Geländeausgleich durch Stützmauern darf nur bis zu 1 m Höhe erfolgen. Somit können noch Rückzugsmöglichkeiten für Insekten und Reptilien geschaffen werden.

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

7.3. Stellplätze und Garagen

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

7.4. Regenwasserrückhaltung

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

Alternativ ist auch eine Dachbegrünung mit entsprechender Aufbauhöhe möglich.

7.5. Drainagen

Um Fremdwasser im Kanalsystem zu vermeiden, dürfen Drainagen nicht an das Kanalisationssystem angeschlossen werden. Um eine Beeinträchtigungen für angrenzende Grundstücke zu vermeiden sind angeschnittene Drainagen neu zu fassen und an den Regenwasserkanal anzuschließen.

7.6. Ordnungswidrigkeiten

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

8. HINWEISE

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

Im Einzelnen wird auf Folgendes hingewiesen:

Die Meldepflicht bei Auffinden von unbekannten Funden

Die Behandlung des Oberbodens

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

Entwässerung des Kellergeschosses

Immissionen vom angrenzenden Bolzplatz / Dorfhaus und landwirtschaftlichen Betrieben

Die Planung der Freiflächen mit Geländegestaltung und Bepflanzung
einzuhaltende Grenzabstände.

Aufhebung bestehender Bebauungspläne

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

9. UMWELTBELANGE

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

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

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

Im Verlauf des Verfahrens war eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich, diese liegt als Anlage 2 der Begründung bei.

10. FLÄCHENBILANZ

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	9.267 m ²
Verkehrsfläche	ca.	2.940 m ²
Verkehrsgrün	ca.	92 m ²
<u>Öffentliche Grünfläche</u>	ca.	<u>4.555 m²</u>
Gesamtes Plangebiet	ca.	16.854 m ²