



Gemeinde Essingen

**Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan
„Klinikum“ in Essingen**

- Vorentwurf -

BEGRÜNDUNG

Anerkannt: Essingen, 20.03.2025

Hofer, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 14.03.2025

Projekt: ES2304 / 701415

Bearbeiter/in: NK

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

stadtlandingenieure

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ANGABEN ZUR GEMEINDE ESSINGEN.....	5
2.	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND GELTUNGSBEREICH.....	6
2.1.	Erfordernis der Planaufstellung	6
2.2.	Geltungsbereich	7
3.	BEGRÜNDUNG DES BEDARFS UND UNTERSUCHUNG DES INNERÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSPOTENTIALS	8
3.1.	Begründung des Bedarfs	8
3.2.	Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials	10
3.2.1.	Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potentiale.....	10
3.2.2.	Baulücken und innerörtliche Flächenpotentiale.....	11
4.	RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN	16
4.1.	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)	16
4.2.	Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz.20	
4.3.	Regionalplan.....	21
4.4.	Flächennutzungsplan	22
4.4.1.	Landschaftsplan	22
4.5.	Bebauungspläne.....	23
4.6.	Schutzgebiete und-objekte	24
5.	BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGEBIETES	24
5.1.	Nutzungen im Plangebiet.....	24
5.2.	Nutzungen außerhalb des Plangebietes	24
5.3.	Altlasten	25
5.4.	Grund- und Oberflächenwasser.....	25
5.4.1.	Grundwasser	25
5.4.2.	Oberflächenwasser	25
5.5.	Erschließung.....	25
5.6.	Ver- und Entsorgung	25
5.7.	Land- und Forstwirtschaft.....	25
6.	STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG	26
6.1.	Planerisches Leitbild und Zielsetzung	26
6.2.	Immissionsschutz	27
6.3.	Erschließung.....	27
6.4.	Ver- und Entsorgung	28
6.4.1.	Wasserversorgung	28

6.4.2.	Stromversorgung.....	28
6.4.3.	Telekommunikation	28
6.4.4.	Entsorgung	28
6.5.	Land- und Forstwirtschaft.....	29
6.6.	Grün- und Freiraumkonzept	29
7.	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	30
7.1.	Art der baulichen Nutzung.....	30
7.1.1.	Allgemeines Wohngebiet.....	30
7.1.2.	Mischgebiet.....	30
7.1.3.	Gewerbegebiet.....	30
7.1.4.	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung `Klinikum-´	30
7.2.	Maß der baulichen Nutzung	31
7.2.1.	Grundflächenzahl	31
7.2.2.	Zahl der Vollgeschosse	31
7.2.3.	Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage	31
7.3.	Bauweise	32
7.4.	Überbaubare Grundflächen	32
7.5.	Flächen für Garagen und Stellplätze	32
7.6.	Nebenanlagen	33
7.7.	Verkehrsflächen	33
7.7.1.	Straßenverkehrsfläche	33
7.7.2.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	33
7.7.3.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Feldweg“	33
7.7.4.	Verkehrsgrün.....	34
7.8.	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen.....	34
7.9.	Grünflächen	34
7.9.1.	öffentliche Grünflächen	34
7.10.	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	34
7.10.1.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	34
7.10.2.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	35
7.11.	Pflanzgebot und Pflanzbindung	35
7.11.1.	Pflanzgebote	35

7.11.2.	Pflanzgebot auf den Baugrundstücken	35
7.11.3.	Dachbegrünung.....	36
7.11.4.	Pflanzbindung	36
7.12.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers	36
7.13.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	36
8.	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES	36
8.1.	Gestaltung von baulichen Anlagen	36
8.1.1.	Dachform, Dachneigung.....	36
8.1.2.	Dachaufbauten.....	37
8.1.3.	Dachdeckung.....	37
8.1.4.	Äußere Gestaltung	37
8.2.	Werbeanlagen.....	37
8.3.	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	38
8.3.1.	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke ..	38
8.3.2.	Einfriedungen	38
8.4.	Stellplätze für PKW und Fahrräder, Garagen	38
8.5.	Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken	38
8.6.	Regenwasserrückhaltung.....	39
8.7.	Drainagen	39
8.8.	Ordnungswidrigkeiten	39
9.	HINWEISE	39
10.	FLÄCHENBILANZ	40

ANLAGEN

Anlage 1: Umweltbericht, Stand 03.03.2025

Anlage 2: Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung, Stand 03.03.2025

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)

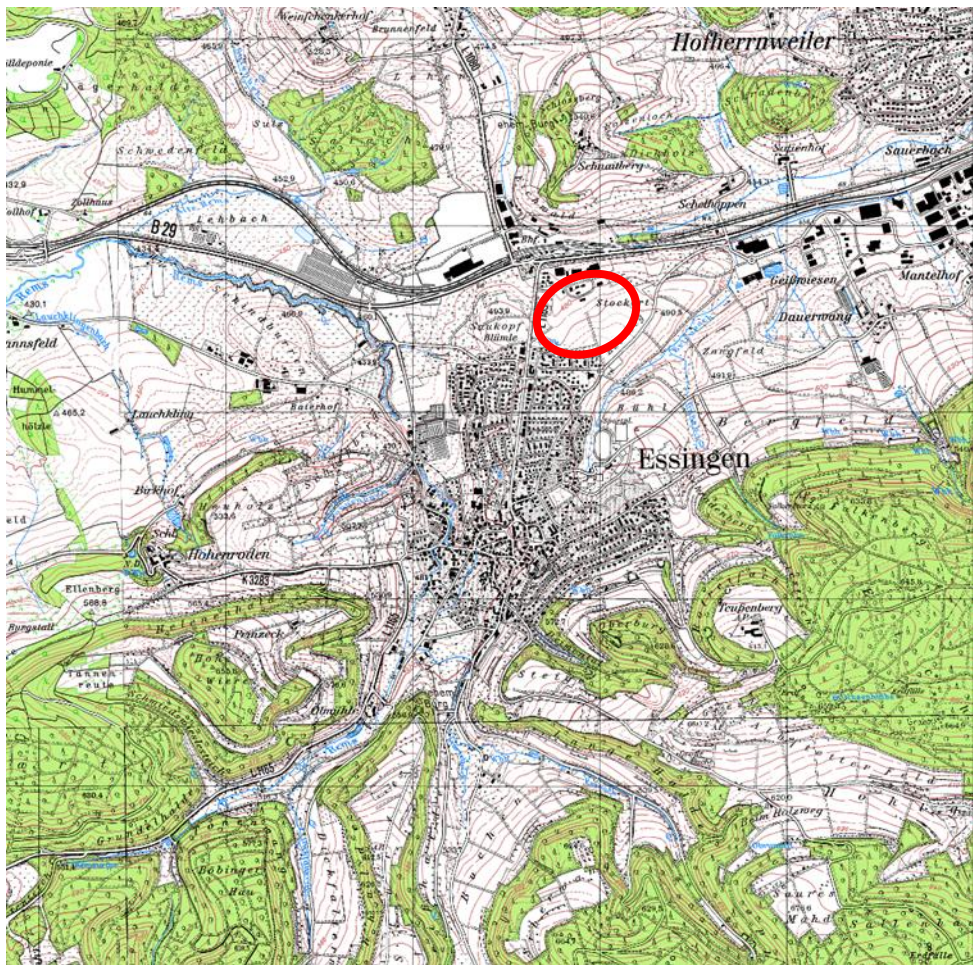


Abb. 1: Auszug aus der Topographischen Karte (TK 25)

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE ESSINGEN

Die Gemeinde Essingen ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Aalen - Essingen - Hüttlingen im Ostalbkreis und liegt westlich von Aalen.

Zur Gemeinde Essingen gehören die Ortsteile, Weiler und Höfe Birkenteich, Birkhof, Dauerwang, Forst, Hermannsfeld, Hohenroden, In den Buchen, Lauchkling, Lauterburg, Lehbach, Oberkolbenhof, Ölmühle, Prinzeck, Schellhoppen, Schnaitberg, Schwegelhöfe, Sixenhof, Talhof, Tauchenweiler, Teußenberg, Unterkolbenhof, Weinschenkerhof, Wental und Zollhaus.

Das gesamte Gemeindegebiet umfasst eine Flächengröße von 58,49 km² und grenzt an folgende Städte und Gemeinden: Im Norden und Osten an die Kreisstadt Aalen, im Südosten an Oberkochen, im Süden an Königsbronn und Steinheim am Albuch, im Südwesten an Bartholomä und im Westen an Heubach und Mögglingen.

Derzeit zählt die Gemeinde mit Ortsteilen insgesamt rund 6.503 Einwohner (Stand 31.12.2022 stat. Landesamt).

Essingen liegt direkt an der 4-streifig ausgebauten Bundesstraße 29 und ist mit einer eigenen Anschlussstelle sehr gut an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Hauptortes Essingen, südlich bzw. südöstlich des Gewerbegebiets „Stockert“ auf einer nach Süden geneigten Fläche, die landwirtschaftlich als Wiesenfläche und Acker genutzt wird.

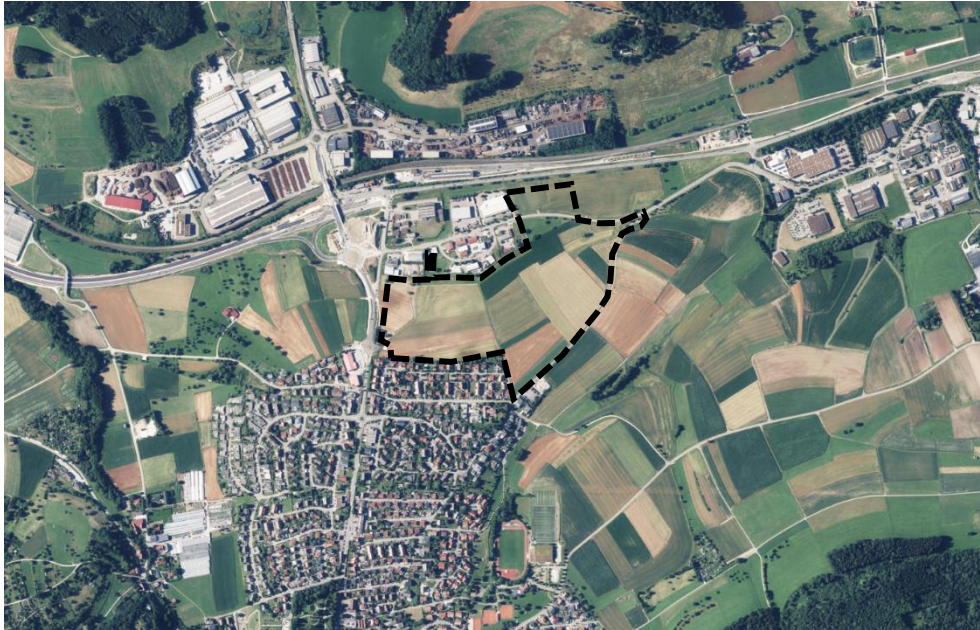


Abb. 2: Lageplan (LUBW)

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND GELTUNGSBEREICH

2.1. Erfordernis der Planaufstellung

In seiner Sitzung am 25. Juli 2023 hat der Kreistag die Klinikstrukturreform im Ostalbkreis beschlossen und sich auf das Modell „Regionalversorgung“ mit den Bausteinen eines klinischen Regionalversorgers, zweier klinischer Grund-/ Basisversorger (Mutlangen/ Schwäbisch Gmünd und Ellwangen) sowie eines ambulanten Gesundheitszentrums (Bopfingen) festgelegt. Aufgrund der Erreichbarkeit soll der klinische Regionalversorger an einem Standort innerhalb eines 5-km-Radiuses um Essingen angesiedelt und in diesem Suchraum ein geeignetes Grundstück gefunden werden. Die Grundstückssuche erfolgte anhand eines Bewerbungsprozesses, für den das Einreichen von Grundstücksofferten bis Ende 2023 notwendig war. Da die Gemeinde Essingen im Mittelpunkt des Suchraumes liegt, wurden im Rahmen der Klausurtagung durch den Gemeinderat bereits mögliche Standorte diskutiert und der Standort am „Steinriegel“ als geeignet erachtet. Am 05. März 2024 hat der Kreistag den Neubau des Zentralversorger-Klinikums in Essingen beschlossen.

Durch den Klinik-Neubau wird von einem steigenden Wohn- und Gewerbeflächenbedarf ausgegangen, weshalb mit dem Bebauungsplan zusätzlich die Möglichkeit zur Eigenentwicklung für Essingen geschaffen und zukünftiger Bedarf an Wohnbauplätzen gedeckt werden soll. Zur Schaffung von gewerblichen Bauplätzen werden die im Flächennutzungsplan bereits dargestellten, geplanten Gewerbeflächen miteinbezogen und Mischgebietsflächen entlang der Bahnhofstraße ausgewiesen. Durch die Planung wird eine Lücke in der bestehenden Bebauung geschlossen und der Ortsrand wandert weiter nach Norden.

Vor diesem Hintergrund ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Klinikums als Regionalversorger im Ostalbkreis sowie die daraus resultierenden Folgenutzungen Wohnen und Gewerbe die Aufstellung des Bebauungsplans „Klinikum“ erforderlich.

2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 21,8 ha und umfasst die Flurstücke 1196, 1197, 1200/8 (Alter Heerweg), 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214 (Weg), 1215/1, 1215/2, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1220/1, 1220/2, 1220/3, 1220/4, 1221, 1222, 1223, 1224 (Weg), 1224/1, 1225, 1227, 1228, 1229, 1230, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1247, 1248/1, 1248/2, 1252, 1252/1, 1253, 1253/1, 1253/2, 1254, 1255, 1260/1, 1266 (Weg), 1266/4 (Weg), 1270, 1272, 1272/1 (Weg), 1274, 1274/1, 1295, 1297, 1298, 1299/1 sowie Teilbereiche der Flurstücke 1197/5, 1197/4, 1197/6 und 1277/1 (Gemeindeverbindungsstraße).

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Flurstücke 1231, 1232, 1232/1, 1233, 1258, 1258/3, 1262, 1262/1, 1262/2, 1269/1 (Daimlerstraße), 1276, 1277, 1294/3 sowie innerhalb der Flurstücke 1270, 1277/1 (Gemeindeverbindungsstraße), 1294/3, 1295, 1297, 1298 und 1299/1,

im Osten durch die Flurstücke 1261, 1262, 1276, 1294/3, 1566 (Weg), 1567, 1568, 1568/1, 1568/2, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, 1575, 1576, 1577, 1577/1 (Weg), 1578, 1579, 1580, 1581, 1585/1 (Weg), 1589, 1588 (tlw.), 1590/1 und 1590/8 sowie innerhalb des Flurstücks 1277/1 (Gemeindeverbindungsstraße),

im Süden durch die Flurstücke 1196/4, 1196/5, 1197/1, 1197/2, 1197/3, 1202 (Am Steinriegel), 1202/06 (Haydnweg), 1203, 1203/1, 1203/2, 1203/3, 1205, 1206 und 1568/2 sowie innerhalb der Flurstücke 1197/4, 1197/5 und 1197/6

und im Westen durch die Flurstücke 1200 (Humboldtstraße), 1202/6 (Haydnweg), 1206, 1207, 1232/1, 1258/3, 1259/1, 1269/1 (Daimlerstraße), 1268/1, 1266/3 und 1848 (Stockertstraße).

Der Geltungsbereich ist im Einzelnen durch das Planzeichen im Lageplan (Abgrenzungsplan vom 14.03.2025) begrenzt.



Abb. 3: Abgrenzungsplan (eigene Darstellung)

3. BEGRÜNDUNG DES BEDARFS UND UNTERSUCHUNG DES INNERÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSPOTENTIALS

3.1. Begründung des Bedarfs

Der Gemeinde Essingen liegen aktuell 114 Anfragen für Wohnbauplätze vor.

Derzeit erfolgt zwar die Erschließung von 16 Bauplätzen im Baugebiet „Kellerfeld“ im Teilort Forst, die hohe Nachfrage kann hierdurch aber nicht gedeckt werden. Im Hauptort Essingen hingegen stehen keine Bauplätze zur Verfügung.

Für jede Gemeinde ergibt sich ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf aufgrund des Rückgangs der Belegungsdichte sowie der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung. Dieser errechnet sich anhand eines fiktiven Einwohnerzuwachses (EZ_1), der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ_2) und dem raumordnerischen Orientierungswert der Einwohnerdichte (50 EW/ha).

Berechnungsmethode:

Der fiktive Einwohnerzuwachs EZ_1 wird auf Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung ermittelt. Dabei wird i. d. R. von einem Wachstum von 0,3 % p.a. in einem Zeitraum von 15 Jahren ausgegangen.

$$EZ_1 = \frac{6.516 \text{ EW (Stand 2023)} \times 0,3 \times 15}{100} = 293,22 \text{ EW}$$

Für Essingen ergibt sich hierbei ein Einwohnerzuwachs von 293 EW.

Die prognostizierte Einwohnerentwicklung EZ_2 wird auf Basis von Daten des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg errechnet. Diese ergibt sich aus der Dif-

ferenz der prognostizierten Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung und der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung. Als Zieljahr der Planung wird das Jahr 2030 angenommen.

Jahr	Prognose
2024	6.371 EW
2030	6.274 EW

$$EZ_2 = 6.274 \text{ EW} - 6.371 \text{ EW} = -97 \text{ EW}$$

Für Essingen ergibt sich hierbei eine prognostizierte Einwohnerentwicklung von - 97 EW und somit insgesamt ein Einwohnerzuwachs von 195,6 EW.

Der Zusätzliche Flächenbedarf ergibt sich hierbei aus dem ermittelten Einwohnerzuwachs und der Mindest-Bruttowohndichte des Regionalverbandes von 50 EW/ha.

$$\frac{196 \text{ EW}}{50 \text{ EW/ha}} = 3,92 \text{ ha}$$

Demnach kann für Essingen, **ohne Berücksichtigung** der wirtschaftlichen Entwicklung im Umfeld, mit einem relativen Wohnflächenbedarf von 3,92 ha ausgegangen werden.

Darüber hinaus stehen der Gemeinde Essingen außerdem keine gewerblichen Bauplätze mehr zur Verfügung, auch hier gehen immer wieder Anfragen bei der Gemeindeverwaltung ein.

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

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

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

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

3.2. Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials

3.2.1. 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.

Für Essingen wurden interne Entwicklungskonzepte für das gesamte Gemeindegebiet erstellt. Des Weiteren wurde im Januar 2009 ein „Rahmenplan Nord“ (Arbeitsgruppe Haag-Machon-Zorn) und im Oktober 2009 ein „Rahmenplan Süd und West“ (Arbeitsgruppe Haag-Machon-Zorn) erstellt. In den Entwicklungskonzepten und Rahmenplänen wurde unter anderem auch die Möglichkeit der Nachverdichtung zur Stärkung des Ortskernes und Eindämmung des Landschaftsverbrauches untersucht. Als Folge der vorausschauenden Grundstückspolitik der Gemeinde konnten seit der Erhebung der Baulücken im Jahre 2011 bereits zahlreiche private Baulücken innerhalb der Ortslage von Essingen bebaut werden:

- In der Rathausgasse wurde ein altes Gebäude abgerissen und durch ein Mehrfamilienhaus mit sieben Wohneinheiten ersetzt
- Im Heerweg konnten 16 Wohneinheiten entstehen
- Im Unteren Dorf 3 wurde eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle abgerissen, wodurch ein 5-Familienhaus entstehen konnte
- In der Seltenbachstraße wurde ein Mehrfamilienhaus mit zwölf Wohneinheiten in einer Baulücke errichtet
- In der Lindensteige wurden zwei Mehrparteienhäuser mit insgesamt 13 Wohneinheiten und einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft gebaut
- In der Ortsmitte (Bereich Schulstraße, Bohnengasse) werden Mehrfamilienhäuser sowie Seniorenwohnungen errichtet.

Zur Aktivierung der Flächenreserven finden regelmäßig Anfragen durch die Gemeindeverwaltung bei den Grundstückseigentümern statt. So konnten beispielsweise Bebauungspläne der Innenentwicklung beschlossen werden, durch welche eine Nachverdichtung, unter anderem durch Mehrfamilienhäuser ermöglicht wurde:

- BPL „Pfählen und Oberburg, 7. Änderung“ (teilweise Mehrfamilienhäuser)
- BPL „Mittelgreisfeld Nord, 2. Änderung“
- BPL „Ortsmitte II, 2. Änderung“

Die Gemeinde arbeitet intensiv daran, den unterschiedlichen gesetzlichen Vorgaben im Hinblick auf Flächenschonung sowie dem Schutz der Wohnbebauung gerecht zu werden und weitere innerörtliche Entwicklungen zu ermöglichen.

Mit Einverständnis der Eigentümer kümmert sich die Gemeindeverwaltung grundsätzlich um die Vermittlung von Baugrundstücken bzw. Baulücken, sofern 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. Damit wird eine kontinuierliche Neuordnung und Nachverdichtung erreicht.

Bei der Vergabe der Bauplätze in der Gemeinde Essingen gilt immer die „Richtlinie für den Verkauf und die Zuteilung von Wohnbauplätzen in der Gemeinde Essingen“, die besagt, dass 24 Monate nach Zuteilung des Bauplatzes mit dem Bau zu beginnen ist und dass spätestens vier Jahre nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages das Bauvorhaben bezugsfertig zu erstellen ist. Durch diese Richtlinie ist sichergestellt, dass die ausgewiesenen Wohnbauflächen nicht lange zurückgehalten werden können und brach liegen, sondern kurzfristig bebaut werden müssen.

Aufgrund des Klinik-Neubaus und der damit einhergehenden, zukünftigen Entwicklungen hat die Gemeinde Essingen ein städtebauliches Entwicklungskonzept in Auftrag gegeben, welches derzeit erarbeitet wird.

3.2.2. 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 erstmalig erhoben und seitdem im 3-Jahres-Rhythmus (2014, 2017, 2020 und 2023) überarbeitet und aktualisiert. Darin wurden unbebaute oder nur geringfügig genutzte Grundstücke sowie Umnutzungspotentiale innerhalb der bebauten Siedlungsflächen berücksichtigt.

Auf dieser Grundlage (siehe beiliegender Lageplan) werden die einzelnen Flächen bezüglich ihrer Nutzbarmachung / Verfügbarkeit untersucht und aufgelistet.

Die Erhebung von 2023 erfasst folgende Baulücken in der Gemeinde:

Tab. 1: Baulücken in der Gesamtgemeinde Essingen

IfNr Regional- verband	Flst.	Flä- chen- größe in m²	BL privat (Ent- wicklung/ Bereit- schaft zur Veräu- ßerung)	BL Ge- meinde (Entwick- lung)	FNP	B-Plan
13	2315/5	573	Privat, nicht ver- kaufsbereit, wird gewerblich ge- nutzt		GE	„Tauchenweiler- straße“
17	336/7	736	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		W	„Ried-Mitte – 1. Änd.“
19	2311	577	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		M	34 BauGB
20	2310	474	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		M	34 BauGB
23	367/1	717	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		M	„Ortsmitte II“
24	34/3	759	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		W	„Brühl – 1. Änd.“
25	299	370	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		M	34 BauGB
26	34/2	759	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		W	„Brühl – 1. Änd.“

Gemeinde Essingen
Bebauungsplan "Klinikum" in Essingen
Begründung

IfNr Regi- onal- ver- band	Flst.	Flä- chen- größe in m²	BL privat (Ent- wicklung/ Bereit- schaft zur Veräu- ßerung)	BL Ge- meinde (Entwick- lung)	FNP	B-Plan
28	34	759	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		W	„Brühl – 1. Änd.“
29	271/1	1541	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		M	34 BauGB
30	277/1	614	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		M	34 BauGB
31	63	1377	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		W	„Ortsmitte I“
32	65/4	935	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		M	„Ortsmitte III“
35	1749/6	999		Gemeinde	M	34 BauGB
38	1881/4	587	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		W	„Theußenberg- weg Nord, Teil B“
40	1821/4	1084	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		W	„Krähenbühl II- 1. Änderung“
42	1894/1	499	Privat, bebaut/ wird derzeit be- baut		W	„Theußenberg- weg Nord, Teil D“
44	5569	618	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		W	„Theußenberg- weg Nord, Teil D“
45	4338	540	Privat, bebaut		W	„Heerweg Ost-2. Änderung“
46	4339	521	Privat, bebaut		W	„Heerweg Ost-2. Änderung“
47	1912/5	736	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		W	„Theußenberg- weg Nord-Teil D“
49	1912/3	737	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		W	„Theußenberg- weg Nord-Teil D“
51	5580	545	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		W	„Theußenberg- weg Nord-Teil D“
52	4300	706	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		W	„Mittelgreisfeld Nord - 1. Ände- rung“
54	5587	757	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		W	„Theußenberg- weg Nord-Teil D“
55	4301	631	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		W	„Heerweg Ost-2. Änd.“

Gemeinde Essingen
Bebauungsplan "Klinikum" in Essingen
Begründung

IfNr Regi- onal- ver- band	Flst.	Flä- chen- größe in m²	BL privat (Ent- wicklung/ Bereit- schaft zur Veräu- ßerung)	BL Ge- meinde (Entwick- lung)	FNP	B-Plan
56	5608	684	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		W	„Baindtstraße Ost“
57	1676/6	606	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		W	„Mittelgreisfeld Nord-1. Erw.“
58	1676/4	736	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		W	„Mittelgreisfeld Nord-1. Erw.“
59	1199	399	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		W	„Humboldtstraße Nord“
63	1205	561	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		W	„Humboldtstraße Nord“
66	1262	2667			GE	„GE Stockert-1. Änd.“
69	1232/1	1999		Gemeinde	GBD	„GE Stockert-1. Änd.“
71	1446/8	1540	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		M	34 BauGB
73	1437/7	366	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		M	34 BauGB
74	5493/2	1699	Privat, bebaut/ wird derzeit be- baut		GE	„GE Dauerwang II“
82	5101/2	401	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		W	„Brunnenfeld-1- Änd.“
85	5004/5	669	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		M	„Kellerfeld–1. Änd.“
87	5028	1925	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		M	34 BauGB
88	5031	1271	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		M	34 BauGB
89	538/12	663	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		W	„Gänsberg Süd“
90	212	1061	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		W	34 BauGB
93	538/21	757	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		W	„Gänsberg Süd“
94	196, 195, 195/2	736	Priva, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		W	34 BauGB

Gemeinde Essingen
Bebauungsplan "Klinikum" in Essingen
Begründung

IfNr	Regi- onal- ver- band	Flst.	Flä- chen- größe in m²	BL privat (Ent- wicklung/ Bereit- schaft zur Veräu- ßerung)	BL Ge- meinde (Entwick- lung)	FNP	B-Plan
95		538/4	820	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		W	„Gänsberg Süd“
96		192	1477	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		W	34 BauGB
97		192/1	1433	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		W	34 BauGB
102		72/6	1738	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		W	„Neugarten - 1. Änderung“
107		71/1	996	Privat, bebaut/ wird derzeit be- baut		M	34 BauGB
108		64	841	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		W	„Bubäcker“
109		364/5	710	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		W	„Bubäcker“
111		365/6	656	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		W	„Bubäcker“
112		1631/2	462	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		W	„Mittelgreisfeld Nord - 1. Erweite- rung“
114		5006	743	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		M	34 BauGB
116		1128,1159/1, 1257, 1848, 1125/4	2357		Gemeinde	GI	„GE Stockert- 1.Änd.“
120			718		Gemeinde	W	„Kellerfeld II“
121			678		Gemeinde	W	„Kellerfeld II“
122			584	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		W	„Kellerfeld II“
123			507	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		W	„Kellerfeld II“
124			513	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		W	„Kellerfeld II“
125			572	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		W	„Kellerfeld II“
126			530		Gemeinde	W	„Kellerfeld II“
127			602		Gemeinde	W	„Kellerfeld II“
128			551		Gemeinde	W	„Kellerfeld II“
129			514		Gemeinde	W	„Kellerfeld II“

IfNr Regi- onal- ver- band	Fst.	Flä- chen- größe in m²	BL privat (Ent- wicklung/ Bereit- schaft zur Veräu- ßerung)	BL Ge- meinde (Entwick- lung)	FNP	B-Plan
130		552		Gemeinde	W	„Kellerfeld II“
131		605	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		W	„Kellerfeld II“
132		558		Gemeinde	W	„Kellerfeld II“
133		527		Gemeinde	W	„Kellerfeld II“
134		509		Gemeinde	W	„Kellerfeld II“
135		555		Gemeinde	W	„Kellerfeld II“
136		700	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		W	34 BauGB

Bei den **Baulücken** handelt es sich größtenteils um einzelne Bauplätze innerhalb des Siedlungskörpers, welche sich aufgrund der geringen Größe und der Gemen-
gelage nicht zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben, sondern nur zur Entwicklung
von Wohnraum eignen. Lediglich die Baulücken 13, 66, 74 und 116 befinden sich
innerhalb gewerblicher Bauflächen.

Es wurde geprüft und entsprechend vermerkt, welche Baulücken im Nachgang zu
den Erhebungen des Regionalverbandes im Jahr 2023 bereits bebaut wurden bzw.
bereits eine Baugenehmigung vorliegt oder die sich im Genehmigungsverfahren
befinden. Die Baulücken befinden sich überwiegend in privatem Eigentum ohne
Verkaufsbereitschaft.

Die gewerbliche Baulücke BL13 wird von dem angrenzenden Gewerbebetrieb ge-
nutzt und BL74 wird derzeit bebaut. Lediglich BL116 steht noch für eine gewerbli-
che Nutzung zur Verfügung, wovon allerdings ein Teil der Fläche bereits für den
Geh- und Radweg im Bereich des KVP genutzt wurde.

Im Hinblick auf Wohnbebauung sind lediglich noch Baulücken im Baugebiet „Kel-
lerfeld II“ in Forst im Gemeindebesitz. Die Erschließungsmaßnahmen dieses Bau-
gebiets sollen im Jahr 2025 erfolgen, sodass dann diese Grundstücke vermarktet
werden können.

Darüber hinaus werden im Rahmen der Erhebung 2023 folgende Flächen als In-
nenentwicklungspotential und Außenreserven ausgewiesen:

Tab. 2: Innenentwicklungspotentiale und Außenreserven in Essingen

IfNr Regio- nalverband	Flächen- nutzung FNP	Baurecht	Flächen- größe	Erläuterungen
IE27	W	BPL	1.899 m²	in Privateigentum, Eigentümer derzeit nicht verkaufsbereit, HQ-extrem
IE41	W	BPL	2.845 m²	in Privateigentum, Eigentümer derzeit nicht verkaufsbereit
IE60	W	BPL	1.419 m²	in Privateigentum, Eigentümer derzeit nicht verkaufsbereit
IE72	G	BPL	5.834 m²	in Privateigentum, Eigentümer derzeit nicht verkaufsbereit
IE79	G	BPL	12.063 m²	in Privateigentum, Eigentümer derzeit nicht verkaufsbereit, Parkplatz des Un- ternehmens

AR33	MI	-	26.138 m ²	Aussiedlung Gartenbaubetrieb notwendig
AR36	W	-	26.012 m ²	Aussiedlung Gartenbaubetrieb notwendig
AR50	G	BPL	13.361 m ²	in Privateigentum, Eigentümer derzeit nicht verkaufsbereit
AR67	G	BPL	3.784 m ²	in Privateigentum, Eigentümer derzeit nicht verkaufsbereit
AR76	G	BPL	8.827 m ²	in Privateigentum, Eigentümer derzeit nicht verkaufsbereit
AR77	G	BPL	3.397 m ²	in Privateigentum, Eigentümer derzeit nicht verkaufsbereit
AR78	G	BPL	3.493 m ²	in Privateigentum, Eigentümer derzeit nicht verkaufsbereit
AR80	G	BPL	7.276 m ²	in Privateigentum, Eigentümer derzeit nicht verkaufsbereit
AR81	SO	BPL	11.028 m ²	in Privateigentum, Eigentümer derzeit nicht verkaufsbereit
AR83	W	BPL	3.117 m ²	in Privateigentum, Eigentümer derzeit nicht verkaufsbereit
AR99	GBD	-	8.430 m ²	Fläche für Gemeinbedarf, steht nicht zur Entwicklung von Wohn- oder Gewerbebauflächen zur Verfügung
AR115	W	BPL	10.800 m ²	BPL „Hasenweide Süd“, Erschließungsmaßnahmen geplant
AR118	G	BPL	6.331 m ²	Gemeinde, derzeit Baustelleneinrichtung für Ausbau der B 29
AR119	G	BPL	4.553 m ²	Privat, innerhalb HQ-100, daher nicht bebaubar

In Essingen sind fünf Flächen als Innenentwicklungspotentiale und 14 weitere Flächen als Außenreserven dargestellt.

Die Flächen mit Innenentwicklungspotential befinden sich alle im Privateigentum. Die Eigentümer sind derzeit nicht verkaufsbereit, weshalb eine Entwicklung an dieser Stelle nicht in Frage kommt.

Im Hinblick auf die Außenreserven kommen zur Wohnbauentwicklung lediglich die Flächen AR33, AR36 und AR83 in Frage. Die Flächen AR33 und AR36 wurden bereits für eine Entwicklung untersucht, allerdings steht dieser der bestehende Gartenbaubetrieb und die damit verbundenen Lärmimmissionen entgegen.

Insgesamt ist demnach derzeit eine Fläche von 6.294 m² zur Wohnbauflächenentwicklung verfügbar und somit nicht ausreichend für den errechneten relativen Wohnflächenbedarf von 3,92 ha.

Darüber hinaus kann aufgrund des Klinikneubaus (rund 2.000 neue Arbeitsplätze) mit einem Mehrbedarf an Wohnungen und Wohnbauplätzen in Essingen gerechnet werden.

4. RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN

4.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)

Gemäß dem Landesentwicklungsplan 2002 von Baden-Württemberg liegt Essingen an der Entwicklungsachse (Schorndorf -) Schwäbisch Gmünd - Aalen (- Nördlingen) im Verdichtungsgebiet im ländlichen Raum. Hierbei handelt es sich um

Stadt-Umland-Bereiche mit engen Verflechtungen und erheblicher Siedlungsverdichtung.

Bei der Entwicklung der geplanten Bauflächen 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.“

In Bezug auf den Neubau eines Regionalversorgers als Klinikum wurde im Vorfeld durch den Kreistag ein Gutachten zur vergleichenden Bewertung eines Umbaus im Bestand und eines Neubaus in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten der Endera Managementberatung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der festgelegten Bewertungskriterien sowie der Gesichtspunkte Erreichbarkeit, Funktionalität sowie Wirtschaftlichkeit der Neubau innerhalb des Plangebietes in Essingen die beste Option darstellt.

Im Hinblick auf die geplanten Wohnbau-, Mischgebiet- und Gewerbeflächen konnte bei einer aktuellen Nachfrage bei allen privaten Besitzern von als Baulücken bzw. Flächen für die Innenentwicklung dargestellten Flächen hinsichtlich der Verkaufsbereitschaft festgestellt werden, dass keine Baulücken zur Verfügung stehen und somit die Deckung des örtlichen Bedarfs durch eine Nachverdichtung nicht möglich ist.

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.“

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Klinikum“ liegt am nördlichen Ortsrand des Hauptortes Essingen.

Gemäß der Bodenkarte handelt es sich beim Bodentyp überwiegend um Terra fusca-Braunerde, Terra fusca und Rendzina aus Schutt führenden Fließerden am Fuß des Albtraufs. Die Böden haben keine hohe oder sehr hohe Bedeutung für die naturnahe Vegetation und weisen eine mittlere Bodenfruchtbarkeit auf.

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die Eignung dieser Flächen zur Landwirtschaft wird aus der Flurbilanz 2022 abgeleitet.



Abb. 4: Auszug Flurbilanz 2022 (LEL)

Erläuterungen zur Flurbilanz 2022

Die Flurbilanz 2022 ist eine landwirtschaftliche Fachplanung zur landesweit einheitlichen Bewertung von Flächen nach natürlichen und landwirtschaftlichen Gesichtspunkten. Sie grenzt landwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsfluren ab, die langfristig der Gesellschaft und den landwirtschaftlichen Betrieben zur Bewirtschaftung vorbehalten bleiben müssen. Diese Flächen bilden die ökonomische und strukturelle Grundlage einer nachhaltigen Landwirtschaft.

Zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen ist die Flurbilanz seit 2020 in § 16 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes verankert. Sie entspricht der dort genannten Standorteignungskartierung, die in der Verwaltungsvorschrift des MLR zur Standorteignungskartierung und Bodenbilanz (VwV Standorteignungskartierung und Bodenbilanz) vom 31.03.2022 definiert ist.

Neben der Ertragsfähigkeit der Böden werden für die Erstellung der Flurbilanz 2022 weitere Standardkriterien wie Hangneigung, Flächennutzung, Schlaggröße, Tierhaltung, Ökolandbau und Überschwemmungsflächen berücksichtigt. Diese können von den Unteren Landwirtschaftsbehörden durch Regionale Kriterien (Investitionen, Erschließung / Arrondierung, Flächennachfrage, besondere Einschränkungen der Bewirtschaftung) ergänzt werden.

Die Flurbilanz weist eine Differenzierung nach 5 Wertstufen auf.

*Die **landwirtschaftlichen Vorrang- und Vorbehaltsfluren** bilden die ökonomische und strukturelle Grundlage einer nachhaltigen Landwirtschaft. Ihr Schutz und ihre Erhaltung ist Voraussetzung für eine nachhaltige und regionale Erzeugung von Lebensmitteln in ausreichendem Umfang. Sie bilden die unverzichtbare Produktionsgrundlage zukunftsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe.*

*Die **Vorrangflur** umfasst besonders landbauwürdige Flächen (gute bis sehr gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortsgunst oder wegen*

ihrer besonderen Eignung für den Anbau von Sonderkulturen wie zum Beispiel Reben, Obst, Hopfen, Spargel für den Landbau und die Ernährungssicherung unverzichtbar und deshalb zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen müssen ausgeschlossen bleiben.

*Die **Vorbehaltsflur I** umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben.*

*Die **Vorbehaltsflur II** umfasst überwiegend landbauwürdige Flächen (mittlere Böden), die der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben.*

*Die landwirtschaftlichen **Grenz- und Untergrenzfluren** sind ökonomisch und strukturell nicht nachhaltig bewirtschaftbar. Ihre oftmals hohe Bedeutung für Naturschutz und Erholung kann jedoch spezialisierten landwirtschaftlichen Betrieben ein Auskommen in der Pflege und Erhaltung dieser Flächen bieten. Auch im energetischen Bereich (Windkraft, Freiflächen-Photovoltaik) bieten diese Flächen Potenziale.*

*Die **Grenzflur** umfasst landbauproblematische Flächen (schlechte Böden), die bei geringer Ertragsfähigkeit erhöhte Aufwendungen in der Bewirtschaftung erfordern und gerade noch einen kostendeckenden Ertrag erwirtschaften lassen. Fremdnutzungen können auf längere Sicht in Betracht kommen. Dabei sind die Ziele zur Pflege und zum Erhalt der Kulturlandschaft zu berücksichtigen.*

*Die **Untergrenzflur** umfasst die nicht landbauwürdigen Flächen (ungeeignete Böden), die wegen ihrer sehr geringen landwirtschaftlichen Eignung kein positives Ertrags- oder Aufwandsverhältnis ermöglichen. Fremdnutzungen können aus Sicht der ökonomischen Landnutzung befürwortet werden. Sie haben sich an den Zielen zur Offenhaltung der Kulturlandschaft auszurichten.*

Durch die Planung werden keine Flächen der Vorrangflur in Anspruch genommen. Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind in der Flurbilanz 2022 als Vorbehaltsflur I eingestuft. Hierbei handelt es sich um landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind und auf denen Fremdnutzungen ausgeschlossen bleiben sollen.

Für die Neuansiedlung des Klinikums sind Flächen in einer Größenordnung von 8-10 ha erforderlich, um dem großen Flächenbedarf und optimaler zukunftsgerichteter Funktionsabläufe entsprechen zu können. Im Vorfeld des Bebauungsplanes wurden daher alternative Standorte für den Regionalversorger innerhalb des Gemeindegebiets untersucht. Allerdings kamen Verwaltung und Gemeinderat zu dem Ergebnis, dass der vorliegende Standort des Plangebiets die Kriterien für einen Klinikneubau am besten erfüllt. Für die geplanten Wohn-, Gewerbe- und Mischgebiete werden durch die Nähe zum Klinikum Synergieeffekte erwartet, weshalb die Ausweisung dieser Nutzungsarten an anderer Stelle wenig sinnvoll erscheint.

Darüber hinaus sind in Essingen keine landwirtschaftliche Grenz- und Untergrenzfluren vorhanden, die für einen solchen Neubau geeignet sind, sodass eine Entwicklung nur auf Flächen der Vorbehaltsflur I in Frage kommt.

4.2. Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Für den länderübergreifenden Hochwasserschutz im Bundesgebiet wurden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung als Raumordnungsplan festgelegt.

Plansatz I.1.1 (Z)

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Für den Bebauungsplan „Klinikum“ wurden im Hinblick auf das Hochwasserrisiko die maßgebenden Hochwassergefahrenkarten für Baden-Württemberg gesichtet. Nach diesen, bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten, liegt keine Hochwassergefährdung vor.

Plansatz I.2.1 (Z)

„Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Das Plangebiet liegt abseits von Küstengewässern und außerhalb der in den Hochwassergefahrenkarten ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete oberirdischer Gewässer, sodass ein negativer Einfluss durch diese ausgeschlossen werden kann.

Im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen wurde die Verfügbarkeit von Daten bzw. Starkregengefahrenkarten geprüft. Diese sind bei der Gemeinde Essingen derzeit noch nicht vorhanden, sodass hierzu keine Aussagen bezüglich der Betroffenheit erfolgen können. Dennoch werden Starkregenereignisse durch folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen in der Planung berücksichtigt:

- Festlegung der EFH der geplanten Gebäude unter Berücksichtigung der Topographie
- Verringerung der Neuversiegelung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl
- Festsetzung von privaten Retentionseinrichtungen (z.B. Zisternen)
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für PKW-Stellplätze
- Schaffung von Retentionsraum durch Festsetzung von Dachbegrünungen

4.3. Regionalplan

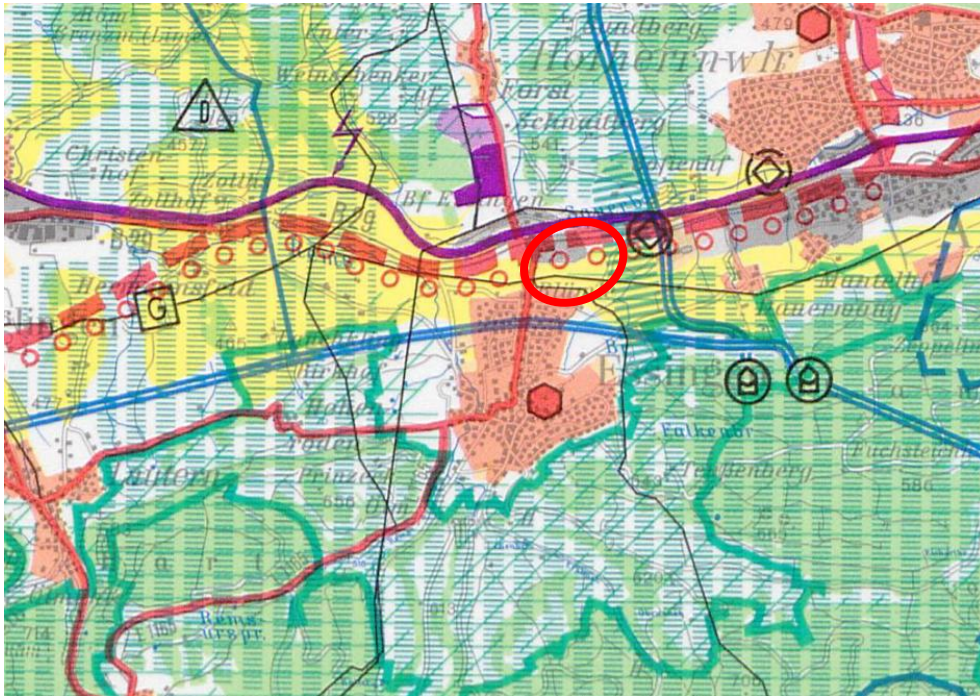


Abb. 5: Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan Region Ostwürttemberg 2010 (Regionalverband Ostwürttemberg)

Gemäß dem Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg liegt das Plangebiet innerhalb eines schutzwürdigen Bereichs für Landwirtschaft und Bodenschutz (G) sowie eines schutzwürdigen Bereichs für die Erholung (Z).

3.2.4.1 (Z): Schutzbedürftige Bereiche für die Erholung

„Die in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen schutzbedürftigen Bereiche für die Erholung stellen Landschaftsräume dar, die sich aufgrund ihrer landschaftlichen Eigenart und Vielfalt sowie ihrer natürlichen Schönheit und des Bestandes an herausragenden Kulturdenkmälern (Bau- und Bodendenkmale) für die naturnahe Erholung besonders eignen. Diese Landschaftsräume sind im Einklang mit den Erfordernissen der Land- und Forstwirtschaft sowie anderer landschaftlicher Funktionen wie des Denkmalschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Biotopschutzes für die landschaftsbezogene, ruhige Erholung zu sichern. Eingriffe, z.B. durch Siedlungsbau- und Infrastrukturmaßnahmen, welche die Erholungseignung der Landschaft beeinträchtigen, sind zu vermeiden.“

Der im Regionalplan ausgewiesene regionale Grünzug ist berücksichtigt und begrenzt die Fläche im Osten.

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG sind in Aufstellung befindliche Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, sobald die entsprechende Festlegung Planreife erlangt hat. Dies ist der Fall, weil der Regionalplan 2035 am 17.07.2024 als Satzung beschlossen wurde. Im Hinblick auf die sich dort befindlichen Ziele hat eine Abstimmung mit dem Regionalverband stattgefunden. Demnach wird der Regionalplan im Zuge der Regionalplanänderung an die Klinikplanung angepasst.

4.4. Flächennutzungsplan

Die geplante Erweiterungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft (VG) Aalen – Essingen - Hüttlingen (rechtsverbindlich seit 28. August 2002, einschließlich 106. Fortschreibung rechtsverbindlich seit 09.08.2023) als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und beinhaltet in Teilbereichen eine geplante Maßnahmenfläche (ESS 25).

Abweichend von der Darstellung im FNP, wurde am südlichen Rand des Gewerbegebietes „Stockert“ bereit eine Maßnahmenfläche realisiert. Diesem Umstand folgend, wird die Fläche ESS 25 in der laufenden Fortschreibung des FNPs der VG Aalen–Essingen–Hüttlingen entsprechend herausgenommen bzw. angepasst.

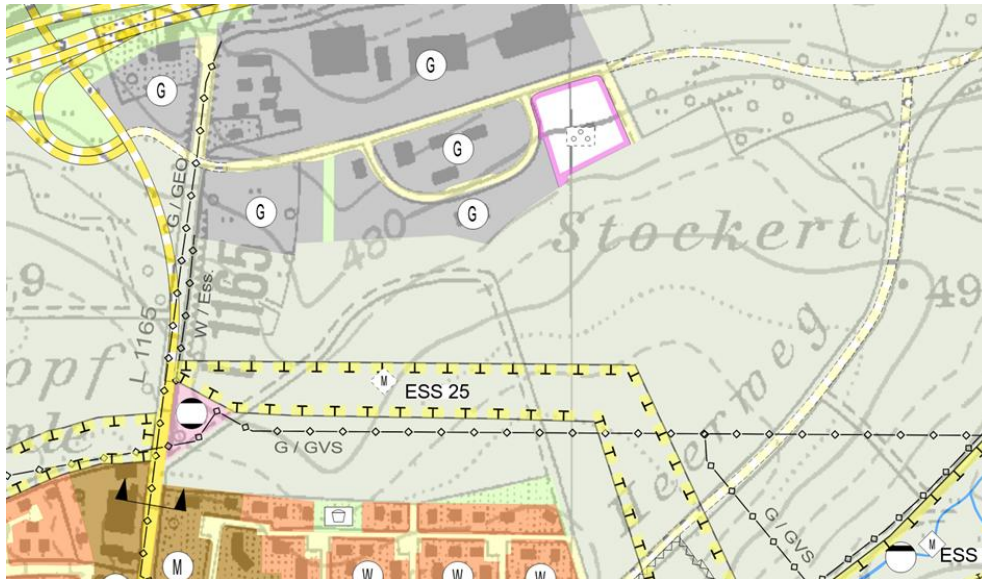


Abb. 6: Auszug aus dem rechtsverbindlichen FNP (VVG Ellwangen/VVG Aalen-Essingen-Hüttlingen/...)

Für das Vorhaben ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Gemeinde Essingen beantragt die FNP-Änderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Klinikum“ bei der VG Aalen-Essingen-Hüttlingen.

4.4.1. Landschaftsplan

Im Landschaftsplan (LP) der VG Aalen – Essingen - Hüttlingen (Stand 02.05.2000) ist für den Bereich des Plangebietes „Ackerbauliche Vorrangfläche mit Streuobstbestand“ dargestellt. Auch hier ist die geplante Maßnahmenfläche ESS 25 enthalten und wird im laufenden Verfahren herausgenommen bzw. entsprechend angepasst.

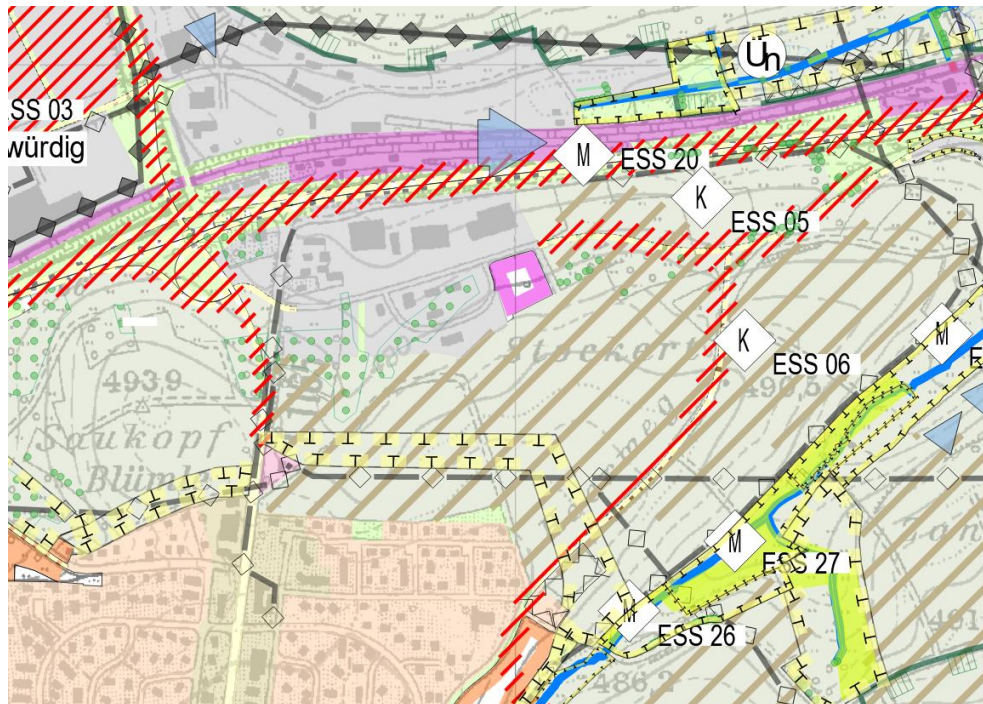


Abb. 7: Auszug aus dem Landschaftsplan (VG Aalen-Essingen-Hüttlingen)

4.5. Bebauungspläne

Durch die Planung werden Teilflächen der bestehenden Bebauungspläne „Stockert 1. Änderung“ (rechtskräftig seit 22.04.2017) und „Stockert Ost“ (rechtskräftig seit 08.07.2006) überplant.

Im Bebauungsplan „Stockert 1. Änderung“ ist für den überplanten Bereich „gewerbliche Baufläche“ sowie „private Grünfläche“ dargestellt. Dieser Bereich wurde allerdings nie bebaut. Es handelt sich um Wiesenflächen mit Streuobstbestand.

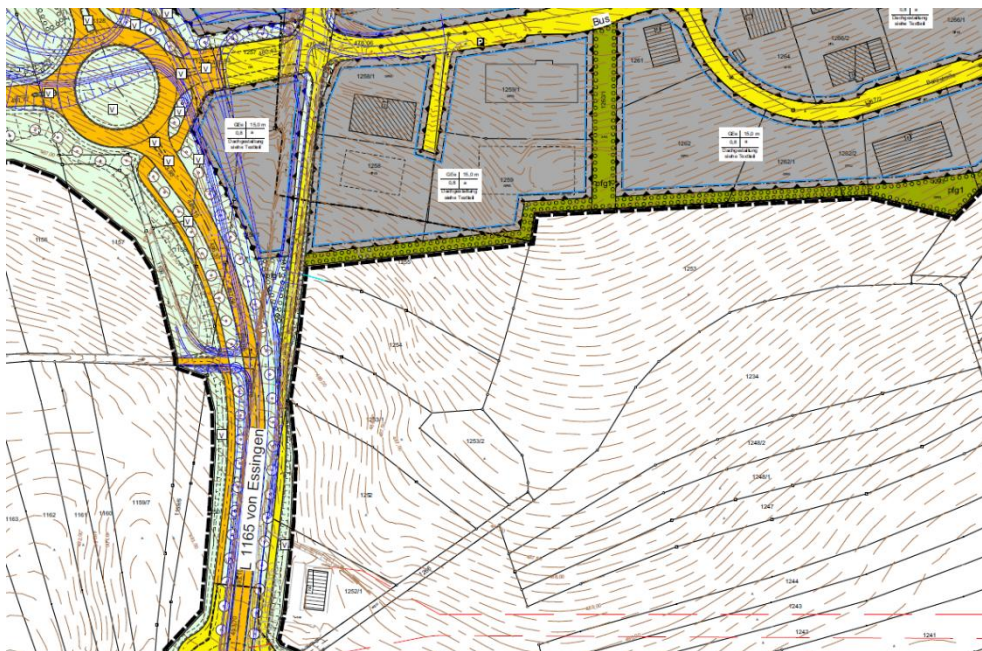


Abb. 8: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Stockert 1. Änderung“

Im Bebauungsplan „Stockert Ost“ ist für den überplanten Bereich „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

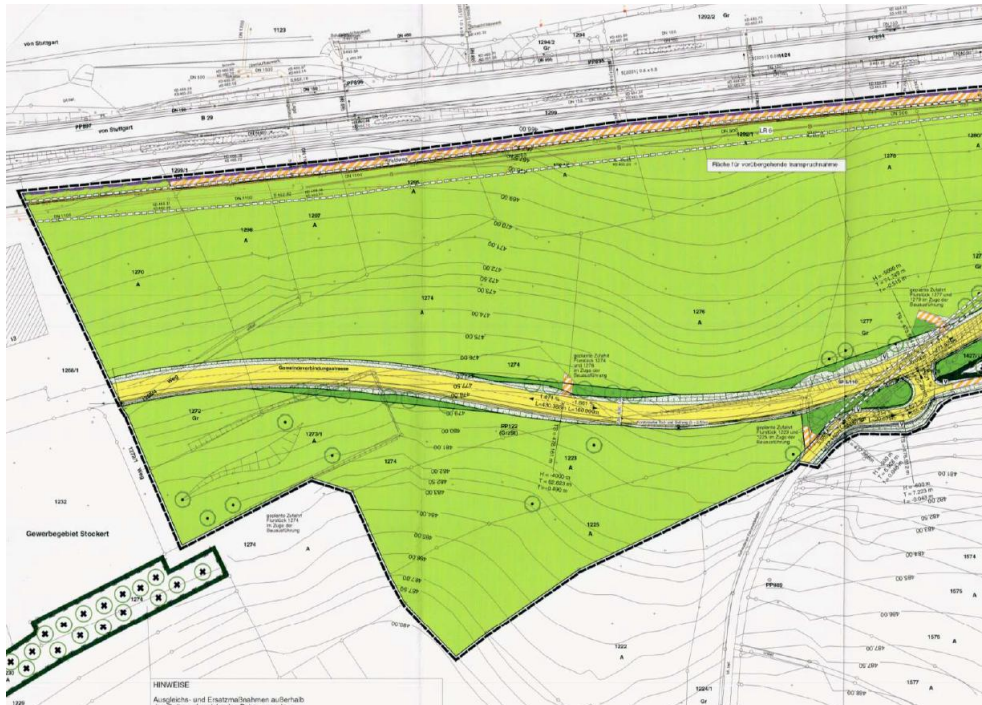


Abb. 9: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Stockert Ost“

4.6. Schutzgebiete und-objekte

Im Plangebiet sind keine Fauna-Flora-Habitate (FFH-Gebiete), Vogelschutzgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmale ausgewiesen.

Auch nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sowie Flächen für den Biotopverbund sind nicht vom geplanten Vorhaben betroffen.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein nach § 33 a BNatSchG geschützter Streuobstbestand, der nur mit Genehmigung in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden darf.

5. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGBIETES

5.1. Nutzungen im Plangebiet

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt, mit einzelnen Bäumen auf den Flurstücken 1223, 1225 und 1272 sowie auf Flurstück 1255. Außerdem befindet sich ein Gasübergabestation der Gesellschaft für Energieversorgung Ostalb (GEO) auf Flurstück 1252/1. Die Gemeindeverbindungsstraße Richtung Aalen quert das Plangebiet in Fortführung der Daimlerstraße im nördlichen Teil von Westen nach Osten und die Straße „Alter Heerweg“ verläuft entlang des östlichen Plangebietsrandes.

5.2. Nutzungen außerhalb des Plangebietes

Im Norden grenzen das Gewerbegebiet „Stockert“ sowie die Bundesstraße 29 an das Plangebiet an, daran anschließend befindet sich die Bahnstrecke „Stuttgart-Bad Cannstatt - Nördlingen“ sowie das Gewerbegebiet „Sauerbach“. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen direkt an das Plangebiet an, weiter östlich befindet sich dann das Gewerbegebiet „Dauerwang“. Im Süden grenzt das Plangebiet an bestehende Wohnbauflächen und im Westen an die Bahnhofstraße bzw. die Landesstraße 1165.

5.3. Altlasten

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

5.4. Grund- und Oberflächenwasser

5.4.1. Grundwasser

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden.

Die Flächen werden der Opalinuston-Formation zugeordnet, welche als Grundwassergeringleiter charakterisiert ist.

5.4.2. Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

5.5. Erschließung

Die Haupteerschließung der Sonderbaufläche „Klinikum“ sowie die Erschließung der gewerblichen Bauflächen sollen abseits der Wohnbebauung über die Daimlerstraße erfolgen. Diese ist über den Kreisverkehrsplatz (KVP) „Stockert“ direkt an die B 29 angeschlossen. Von Aalen kommend kann die Daimlerstraße außerdem auch über das Gewerbegebiet „Dauerwang“ erreicht werden.

Die geplanten Wohn- und Mischbauflächen sollen über den KVP „Blümle“ erfolgen. Durch diese Verkehrsanbindung kann außerdem eine Nebenerschließung für das geplante Sondergebiet hergestellt werden.

Über diese Verknüpfungen erfolgt eine Anbindung der neuen Bauflächen sowohl an das örtliche als auch an das überörtliche Verkehrsnetz.

5.6. Ver- und Entsorgung

In der Daimlerstraße nördlich und in der Straße „Am Steinriegel“ südlich des Plangebietes sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Gashochdruckleitung der terranets bw, von der ein beidseitiger 4 m breiter Schutzstreifen einzuhalten ist. Nördlich der Gasübergabestation befindet sich zudem ein Anodenfeld für den kathodischen Korrosionsschutz, welches verlegt werden kann/ muss.

5.7. Land- und Forstwirtschaft

In die Planungen werden landwirtschaftliche Flächen einbezogen. Hierbei handelt es sich um Acker- und Grünland welches intensiv bewirtschaftet wird. Nach der Flurbilanz 2022 werden keine Flächen der Vorrangflur in Anspruch genommen.

Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist auch weiterhin gewährleistet.

Durch den Bebauungsplan werden keine forstwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

6. STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG

6.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung

Der Kreistag hat sich dafür ausgesprochen einen klinischen Regionalversorger in Essingen zu errichten, um die Gesundheitsversorgung der Menschen im Ostalbkreis weiterhin zu sichern. Geplant ist der Neubau eines zukunftsfähigen Klinikums mit mehreren Gebäuden und kurzen Wegen sowie einem Heliport. Vorgesehen ist ein Komplex Funktionsbau mit einem Bettenbau (ca. 612 Betten), Zentral-OPs und allen weiteren Funktionseinheiten sowie Nebengebäude wie Parkhaus, KiTa, etc. Zu diesem Zweck wird im Bebauungsplan südlich der bestehenden Daimlerstraße und des Gewerbegebiets „Stockert“ ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Klinikum“ als Grundlage für die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten festgesetzt. Die Haupteinschließung des SO „Klinikum“ erfolgt von Norden über die Daimlerstraße über eine neue Einmündung mit Linksabbiegestreifen. Die Gebäudegröße und -höhe des Regionalversorgers orientieren sich an einem Baumassenmodell.

Für die durch das Klinikum resultierenden Nutzungen „Wohnen“ und „Gewerbe“ sind außerdem die Entwicklung von Gewerbeflächen, eines Mischgebietes sowie die Erweiterung bestehender Wohnbauflächen vorgesehen.

Die gewerblichen Bauflächen sind nördlich der Daimlerstraße direkt angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Stockert“ vorgesehen. Die Größe und Höhe der zulässigen Gebäude orientieren sich an den Gebäuden des Bestands.

Im westlichen Teil des Bebauungsplans, direkt an der L 1165, ist ein Mischgebiet unter anderem zur Ansiedlung von krankenhausergänzenden Infrastruktureinrichtungen wie beispielsweise einem Ärztezentrum oder Apotheke vorgesehen. Darüber hinaus können hier auch weitere Nutzungen wie z.B. Wohnen, Dienstleistungen und Handel untergebracht werden. Die Erschließung erfolgt über die an den KVP „Blümle“ angeschlossene Planstraße E.

Zwischen dem SO „Klinikum“ und der bestehenden Wohnbebauung sollen darüber hinaus Wohnbauflächen für Ein- und Mehrfamilienhäuser u.a. für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Klinikums entstehen. Insgesamt ist eine Einwohnerdichte von 132,5 EW/ha angedacht (siehe nachfolgende Ermittlung). Diese übertrifft die Vorgaben der Regionalplanung (50 EW/ha) deutlich.

Die Erschließung der nördlichen Baugrundstücke kann über die Planstraße A erfolgen, die südlichen Grundstücke sollen über die Planstraße B bzw. Planstraße C erschlossen werden.

Die Wohngebietsflächen sollen bei der weiteren Planung entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) ausgewiesen werden.

Je Wohneinheit sollen 1,5 Stellplätze vorgesehen werden. Öffentliche Stellplätze im Straßenraum sind nicht vorgesehen.

Die Siedlungserweiterung ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Regionalplan ist Essingen als Siedlungsbereich ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um Gemeinden und Gemeindeteile, in denen sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll. Um bei der Neuinanspruchnahme von Boden eine möglichst hohe Flächeneffizienz zu erreichen, sind im Regionalplan Bruttodichtewerte für

neu zu erschließende Wohnbauflächen vorgegeben. Für Essingen beträgt demnach die Mindest-Bruttowohndichte 50 EW/ha. Der rechnerische Nachweis erfolgt aufgrund folgender Parameter:

- 12 Bauplätze für EFH
- Annahme von 1,3 Wohneinheiten (WE) je Bauplatz → 15,6 WE
- 13 Bauplätze für MFH mit je 6, 9 bzw. 12 Wohneinheiten → 123 WE
- Belegungsdichte (Einwohner pro Wohnung) 2,2 →
- Größe WA: 2,3 ha

Rein rechnerisch kann bei insgesamt 138,6 Wohneinheiten und einer Belegungsdichte von 2,2 von einer Einwohnerzahl von 305 im Baugebiet ausgegangen werden. Im Hinblick auf die Vorgaben des Regionalverbandes (EW/ha) wird ein Bezug der Einwohner zur Gebietsgröße hergestellt (305 EW: 2,3 ha). Insgesamt kann im Gebiet damit eine Siedlungsdichte von 132,5 EW/ha erreicht werden.

6.2. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt nahe der Bundesstraße 29 sowie in direkter Nachbarschaft zum Gewerbegebiet „Stockert“. Innerhalb des angrenzenden Gewerbegebietes befinden sich keine Betriebe, die das Wohnen wesentlich stören.

Auf Grund der Lage der zusätzlich geplanten Gewerbeflächen sind Lärmimmissionen auf benachbarte Baugebiete nicht zu erwarten. In einem Gewerbegebiet sind nicht erheblich belastende Betriebe anzusiedeln.

In Bezug auf den geplanten Regionalversorger, das damit einhergehende erhöhte Verkehrsaufkommen sowie die durch die Nutzung ausgelösten Immissionen wird ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, um möglichen Konflikten der Planung auf die bestehende und geplante Umgebungsbebauung begegnen zu können.

Im Rahmen der baurechtlichen / immissionsschutzrechtlichen Genehmigung der konkreten Anlagen wird durch entsprechende Auflagen gewährleistet, dass es zu keinen erheblichen Belastungen mit Luftschadstoffen kommt.

6.3. Erschließung

Die Haupterschließung des Klinikums ist von Norden über die Daimlerstraße vorgesehen, darüber hinaus ist eine Nebenerschließung über die an den KVP „Blümle“ und die L 1165 angeschlossene „Planstraße A“ denkbar.

Die Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt direkt über die Daimlerstraße, die Erschließung der Mischgebietsfläche über die an den KVP „Blümle“ angeschlossene „Planstraße A“. Die geplanten Wohnbauflächen sollen zum Teil von der „Planstraße A“ erschlossen werden, eine kleine Teilfläche aber auch direkt über die „Planstraße B“ bzw. über „Planstraße C“.

Die „Planstraße A“ weist eine Breite von 6,50 m auf und wird mit einseitigem Gehweg ausgebildet.

Entlang der „Planstraße A“, der Straße „Alter Heerweg“ und der Daimlerstraße ist zudem ein gemeinsamer, abgesetzter Geh- und Radweg mit einer Breite von 3 m geplant. Außerdem sind Fuß- und Radweg-Verbindungen von der Straße „Am Steinriegel“ zur „Planstraße A“ sowie zwischen dem Mischgebiet und dem Sondergebiet in Richtung Daimlerstraße vorgesehen.

6.4. Ver- und Entsorgung

6.4.1. Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des SO „Klinikum“ sowie der geplanten Gewerbeflächen kann grundsätzlich durch eine einfache Netzerweiterung über die Daimlerstraße erfolgen. Ein die Versorgungssicherheit erhöhender Ringschluss um den gesamten Klinikstandort kann sichergestellt werden.

Der Anschluss des geplanten Wohngebietes an die Wasserversorgung kann über eine einfache Netzerweiterung über die Straße „Am Steinriegel“ bzw. „Haydnweg“ erfolgen.

6.4.2. Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch das Energieversorgungsunternehmen EnBW Ostwürttemberg Donau Ries AG erfolgen.

6.4.3. Telekommunikation

Das Gebiet kann durch Erweiterungen aus dem angrenzenden Bestand angebunden werden.

6.4.4. Entsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Mischwassers des SO „Klinikum“ sowie des GE kann in Richtung Norden erfolgen. Ausgehend vom Mischwasserkanal zwischen der B 29 und dem Gewerbegebiet „Stockert“ kann ein neuer Kanal am östlichen Rand des bestehenden Gewerbegebiets an den Bestand angeschlossen werden. Die Mischwasserbehandlung erfolgt über den Regenüberlauf (RÜ) 2 (nördlich der B 29) mit Entlastung in den Sauerbach (Gewässer II. Ordnung). Wie schon im Bestand wird der sog. kritische Mischwasserabfluss über das Regenüberlaufbecken (RÜB) 2 „Suhl“ zur Reinigung der Verbandskläranlage Böbingen zugeführt. Das geplante MI sowie eine mögliche Erweiterung des Klinikums nach Westen können über einen Kanalanschluss in der Daimlerstraße entwässert werden. Über diesen Anschluss kann zusätzlich der westliche Teil des WA entwässern. Auch hier erfolgt die Ableitung über den RÜ 2. Das Schmutz- und Mischwasser aus dem östlichen Teil des WA kann an den bestehenden Kanal in der Humboldtstraße angeschlossen werden. Die Behandlung erfolgt dann über das RÜB 3 „Erlenbach“.

Die Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser des SO „Klinikum“ sowie Teile des GE können in östliche Richtung zum Sauerbach erfolgen. Über einen neuen Regenwasserkanal ist sowohl eine Einleitung in den „Graben an der B 29-Aalen“ (Gewässer II. Ordnung) als auch eine Einleitung in den südöstlich verlaufenden „Erlenbach“ (Gewässer II. Ordnung) möglich. Auch eine teilweise, oberflächige Ableitung in Mulden oder Gräben ist denkbar. Eine Rückhaltung kann im nordöstlichen Bereich im Umfeld des Anschlusses an die Daimlerstraße realisiert werden. Die restlichen Flächen des GE müssen gedrosselt an den nördlich verlaufenden Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Das Niederschlagswasser des geplanten MI, des westlichen WA sowie einer potentiellen Klinikerverweiterung, wird über das bestehende Mischwassernetz über die „Daimlerstraße“ nach Norden abgeleitet, wobei auch hier eine Rückhaltung zur Minderung der hydraulischen Belastung des Mischwasserkanals vorgeschaltet werden kann. Die Ableitung von Niederschlagswasser aus dem östlichen WA erfolgt nach Südosten zum bestehenden Regenrückhaltebecken (RRB) „Erlenbach“.

6.5. Land- und Forstwirtschaft

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen, die in der Flurbilanz 2022 als Vorbehaltsflur I eingestuft werden.

Forstwirtschaftliche Flächen sind nicht betroffen.

6.6. Grün- und Freiraumkonzept

Grünordnerische Maßnahmen sind in den Bebauungsplan integriert und dienen der Vermeidung/ Minderung, dem Ausgleich und dem Ersatz der durch die Bebauung entstehenden Eingriffe. Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt.

Demnach kann der erforderliche Ausgleich trotz umfangreicher Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen nicht im Plangebiet erbracht werden, weshalb externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind, die im weiteren Verfahren noch zu benennen sind.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur gebietsinternen Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich des Eingriffes werden im Folgenden zusammengefasst:

- Bereiche, die nicht für die Überbauung und Erschließung vorgesehen sind (z. B. Grünflächen oder angrenzende landwirtschaftliche Flächen), sollen vor Beeinträchtigungen durch den späteren Baubetrieb gesichert werden (Schutzgut Boden, Fläche).
- Erdaushub wird getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden fachgerecht zwischengelagert und soweit möglich innerhalb des Gebietes verwertet (Schutzgut Boden, Fläche).
- Festlegung der Höhe der Erschließungsstraßen und der geplanten Gebäude unter Berücksichtigung der Topographie, sodass ein möglichst hoher Anteil des Erdaushubs auf den Baugrundstücken oder den Grünflächen verbleiben kann (Schutzgüter Boden, Fläche und Landschafts- und Ortsbild).
- Wasserdurchlässige Beläge für Pkw-Stellplätze und -zufahrten (Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser).
- Niederschlagswasser der Dachflächen wird auf den Grundstücken gesammelt und gepuffert. Alternativ kann die Pufferung auch durch Dachbegrünung erfolgen. Das Dachwasser wird vor Ort dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt (Schutzgut Wasser).
- Niederschlagswasser der Hof- und Verkehrsflächen wird dem Schmutzwasserkanal zugeführt, sodass kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser bzw. Oberflächengewässer erfolgt (Schutzgut Wasser).
- Durchführung von Rodungsarbeiten nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen (Schutzgut Tiere und Pflanzen).
- Innere Durchgrünung des Baugebietes mit hochstämmigen Laubbäumen auf den Baugrundstücken und im Bereich von Pkw-Stellplätzen sowie Dachbegrünung (Schutzgut Tiere und Pflanzen).
- Höhenbeschränkung der Gebäude (Schutzgut Landschafts- und Ortsbild).

Aufgrund der bestehenden Biotopstrukturen im Gebiet und in der unmittelbaren Umgebung ist die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Untersuchung notwendig. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in den Umweltbericht integriert.

7. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen folgende Nutzungsarten festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- Gewerbegebiet
- Sondergebiet „Klinikum“

7.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Der südliche Bereich ist entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen und den angrenzenden Bauflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Dadurch soll die kleinteilige dörfliche Siedlungsstruktur fortgeführt werden. Aufgrund der beabsichtigten Struktur des Gebietes sind 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. Da die Flächen zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs ausgewiesen werden, werden auch Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

7.1.2. Mischgebiet

Der westliche Teilbereich des Plangebietes wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung als „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen, wobei aufgrund der Lage und der Struktur des Gebietes und auch bezüglich der angrenzenden Umgebung, die Nutzungen „Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke“, „Tankstellen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Vergnügungsstätten“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

7.1.3. Gewerbegebiet

Die Bauflächen nördlich der Daimlerstraße sind entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben und den angrenzenden Bebauungsplänen als „Gewerbegebiet“ (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Zum Schutz der benachbarten Bebauung und in Anlehnung an das angrenzende Gewerbegebiet „Stockert“ sind Anlagen für kirchliche Zwecke, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Um eine Konkurrenzsituation mit den innerörtlichen Betrieben zu vermeiden ist großflächiger Einzelhandel im Gebiet nicht zugelassen.

Trotz Ausschluss dieser Anlagen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt.

7.1.4. Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung `Klinikum-´

Die Baufläche ist entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung `Klinikum-´ nach § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen.

Zulässig sind

- Klinikgebäude mit Hubschrauberlandeplatz sowie die für den Klinikbetrieb notwendigen Bauwerke

- Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ)
- Ärztehaus
- Gebäude für Gesundheitsbildungszwecke
- Parkhaus
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie Ableitung von Abwasser dienen
- Stellplätze (inkl. Taxistände, Bushaltestellen für den öffentlichen Nahverkehr sowie Kurzzeitparkplätze) und sonstige der Hauptnutzung Klinikum unmittelbar zugehörige Nebenanlagen
- Sonstige dem sonstigen Sondergebiet „Klinikum“ dienende Nutzungen

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Dichte und die Höhenentwicklung der Bebauung bestimmt und gleichzeitig die Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild begrenzt.

7.2.1. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut bzw. baulich genutzt werden darf. Unterirdische Anlagen (z.B. Tiefgaragen) sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mit zu rechnen.

Die GRZ dient der Begrenzung der Bodenversiegelung zum Erhalt der natürlichen Funktionen des Bodens wie Versickerungsfähigkeit, Durchlässigkeit sowie Flora- und Fauna.

7.2.2. Zahl der Vollgeschosse

WA:

Die Festsetzung der Geschossigkeit sichert in Kombination mit dem Maß der baulichen Nutzung eine flächensparende Grundstruktur der Gebäude. Darüber hinaus gelten kompakte, mehrgeschossige Gebäude mit einem günstigen Verhältnis von Wohnfläche und Volumen als energetisch günstig. Als Maß für die Kompaktheit gilt verbreitet das Oberflächen-Volumen-Verhältnis A/V. Das A/V-Verhältnis wird mit steigender Anzahl der Vollgeschosse günstiger.

Zur Ermöglichung kompakter Gebäude sind daher im WA 1 drei Vollgeschosse und im WA 2 zwei Vollgeschosse zulässig.

MI:

Um eine gemischte Nutzung einzelner Gebäude zu gewährleisten wird die Zahl der Vollgeschosse im MI auf vier Vollgeschosse festgelegt.

SO:

Um den besonderen Anforderungen eines Regionalversorgers Rechnung zu tragen wird die Zahl der Vollgeschosse innerhalb des SO „Klinikum“ auf maximal 6 Vollgeschosse festgesetzt.

7.2.3. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfasst alle städtebaulich relevanten baulichen Anlagen und kann die Auswirkungen der Bebauung auf das Orts- und Landschaftsbild vermindern.

WA:

Die absolute Gebäudehöhe wird im WA1 auf 10,0 m und im WA2 auf 8,00 m be-

grenzt, um eine Einbindung in die umgebenden, baulichen Strukturen zu erreichen. Die Bezugspunkte für die maximale Gebäudehöhe sind im Textteil konkretisiert.

MI:

Zur Einbindung in die umgebenden, baulichen Strukturen und um die geplanten Nutzungen innerhalb des MI zu ermöglichen, wird die absolute Gebäudehöhe im MI auf 12,0 m festgesetzt.

GE:

In Anlehnung an das angrenzende Gewerbegebiet „Stockert“ wird die absolute Gebäudehöhe im GE auf 20,0 m begrenzt. Für Hochregallager und technische Bauteile (wie beispielsweise Kamine, Silos usw.) können ausnahmsweise auch größere Höhen zugelassen werden.

SO:

Aufgrund der für den Klinikbetrieb benötigten Baumassen wird im SO die absolute Gebäudehöhe für das Hauptgebäude auf 26,0 m und für die übrigen Gebäude auf 20,0 m bzw. 12,0 m begrenzt.

Für technische Aufbauten (wie z.B. Aufzugstürme, Aufbauten für Haustechnik, Dachaustritte, Absturzsicherungen) wird eine Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt. Aus gestalterischen Gründen müssen die Anlagen, mit Ausnahme der Absturzsicherungen, einen Abstand von der Gebäudekante (Attika) von min. 5,0 m einhalten, damit Aufbauten nicht die vom Bodenniveau sichtbare Gebäudehöhe beeinflussen.

Für das Hauptgebäude wird eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Gebäudehöhe für einen Hubschrauberlandeplatzes sowie für die dazu erforderlichen, technischen Aufbauten (wie z.B. Aufzugstürme, Dachaustritte, Absturzsicherungen) festgesetzt.

7.3. Bauweise

WA:

In Anlehnung an die umgebenden Gebiete wird offene Bauweise festgesetzt.

GE/MI/SO:

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

7.4. Überbaubare Grundflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO durch die im Lageplan eingetragenen Baugrenzen festgesetzt und sind von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen abzugrenzen. Hierdurch kann die Lage der Hauptbaukörper auf den einzelnen Grundstücken geregelt und ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

7.5. Flächen für Garagen und Stellplätze

WA:

Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor einer Garage oder einem Carport ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 5 m freizuhalten. Stellplätze und Zufahrtswege sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

GE/MI/SO:

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und Zufahrtswege sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Parkplätze sind nur über die Grundstückszufahrt, nicht jedoch direkt von der Erschließungsstraße erreichbar, um hier Verkehrsbehinderungen zu vermeiden. Auf eine Vorgabe für Abstandsflächen von Carports und Garagen zur Verkehrsfläche kann verzichtet werden, da mit der Ausweisung des Baufensters ein Mindestabstand von 5,0 m zur Erschließungsstraße bzw. dem Gehweg eingehalten wird.

7.6. Nebenanlagen

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 umbauten Raum nicht überschreiten.

Sonstige Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, ausgenommen Einfriedungen und Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung oder der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen.

7.7. Verkehrsflächen

7.7.1. Straßenverkehrsfläche

Zur Erschließung der Grundstücke innerhalb des Plangebietes erfolgt die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Die der allgemeinen Erschließung dienende öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien abgegrenzt.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen der geplanten Erschließungsstraßen A und B ist unverbindlich.

Die geplanten Erschließungsstraßen C, D und E werden als Mischverkehrsflächen ohne Gehwege ausgebildet. Gemäß den Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen (EFA) kann bei einer Verkehrsbelastung unter 50 Kfz in der Spitzenstunde auf die Anlage separater Gehwege verzichtet werden. Dieser Empfehlung wird entsprochen.

7.7.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“

Zur Erschließung des Plangebiets für den Fuß- und Radverkehr werden im Plananteil Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Ein Befahren der Wege für Pflege- und Wartungsarbeiten ist zulässig. Abweichungen von der im Bebauungsplan dargestellten Lage sind zulässig, damit bei der Umsetzung noch Anpassungen in der Ausführung ermöglicht werden können.

7.7.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Feldweg“

Zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden im Plananteil Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Feldweg“ festgesetzt. Um negative Auswirkungen bei Starkregenereignissen zu reduzieren und die Grundwasserneubildung zu fördern sind neu herzustellende Wege als Erdwege oder teilversiegelte Wege (wassergebundene Decke) herzustellen.

7.7.4. Verkehrsgrün

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsgrün' dienen der Aufnahme der zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen sowie der Gräben für die Straßenentwässerung. Sie dürfen in den Bereichen der zulässigen Grundstückszufahrten überfahren und befestigt werden.

Aus gestalterischen und klimatischen Gründen ist die festgesetzte Verkehrsgrünfläche als Grünfläche zu gestalten.

7.8. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Die im Bebauungsplan festgesetzte Versorgungsfläche dient dem Betriebsgebäude der Gesellschaft für Energieversorgung Ostalb GmbH (Gashochdruckleitung).

7.9. Grünflächen

7.9.1. Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „ökologischer Ausgleich“ festgesetzt.

Die im Planteil entsprechend gekennzeichnete Flächen dienen der Minimierung bzw. Kompensation des Eingriffs, der durch die Ausweisung der Bauflächen und die damit verbundene Versiegelung entsteht. Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Es dürfen lediglich -soweit erforderlich- Geländemodellierungen zur Ableitung des Oberflächenwasserabflusses durchgeführt werden. Einfriedungen sind ebenfalls zulässig.

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

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

Grünordnung

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens nach Fertigstellung der Vorhaben umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Befestigte Flächen

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind für PKW-Stellplätze wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben (Rasengitter, Rasenpflaster, Schotterrasen etc.). Damit werden die negativen Auswirkungen bei Regenereignissen reduziert und die Grundwasserneubildung gefördert.

Regenwasser

Um die Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen bei Starkregenereignissen durch neue versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten, ist das Niederschlagswasser der Dachflächen zu sammeln und zu puffern und verzögert in den geplanten Regenwasserkanal einzuleiten bzw. Vorort zu versickern.

Ansaat

Zur Förderung der heimischen Artenvielfalt und zur Vermeidung gebietsfremder Arten ist für Ansaaten im Bereich der Grünflächen ausschließlich zertifiziertes Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden.

Außenbeleuchtung

Zum Schutz von Insekten, Vögeln und Fledermäusen ist zur Außenbeleuchtung naturverträgliche Beleuchtung nach Stand der Technik (z.B. warmweiße LED-Lampen ≤ 3.000 Kelvin) zu verwenden. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung der privaten Grundstücke ist außerdem auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Zum sicheren Betrieb des Krankenhauses sind im SO2 auch andere Leuchtmittel zugelassen.

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

M1:

Zum Lückenschluss zwischen den bestehenden Gebieten und dem Plangebiet wird die bestehende Ausgleichsfläche „Heckenpflanzung im Gewinn Stockert“ des Projektes „Wartungsstützpunkt Essingen“ der „Go-Ahead Facility GmbH“ in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Die Fläche dient der Anlage, dem Erhalt und der Pflege einer drei bis achtreihigen Feldhecke mit vorgelagertem Saumstreifen.

In der ursprünglichen Planung wurde, aufgrund der angrenzenden, landwirtschaftlichen Nutzung und der damit verbundenen Düngung, von einer nitrophytischen Saumvegetation ausgegangen. Aufgrund der Nutzungsänderung der angrenzenden Flächen und dem Wegfall der Düngung kann sich der Saumstreifen nun zu einer mesophytischen Saumvegetation entwickeln.

M2:

Durch die Maßnahme M2 soll eine bestehende Streuobstwiese am nördlichen Rand des Plangebietes erhalten und erweitert werden.

M3:

Die Maßnahme dient der Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft und damit zur besseren Einbindung der Planung in das Landschaftsbild.

7.11. Pflanzgebot und Pflanzbindung

7.11.1. Pflanzgebote

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote dienen der Durchgrünung des Baugebietes sowie zur Einbindung ins Landschaftsbild. Für die Umsetzung der Pflanzgebote ist gebietsheimisches Saat- und Pflanzgut zu verwenden, um robuste und für die heimische Tierwelt geeignete Pflanzen heranzuziehen. Geeignete Gehölzarten sind in den textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen aufgelistet.

7.11.2. Pflanzgebot auf den Baugrundstücken

Zur Durchgrünung des geplanten Baugebietes sind im WA ein Baum je 250 m² Baugrundstück, im MI und GE ein Baum je 1.000 m Grundstücksfläche und im SO ein Baum je 2.000 m² zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

7.11.3. Dachbegrünung

Zur besseren Einbindung in die Landschaft und um die Auswirkungen auf das Lokalklima sowie bei Starkregenereignissen gering zu halten, sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° zu begrünen. Für die Dachbegrünung wird eine Substratstärke von mind. 10 cm vorgeschrieben, da diese bei der Regenwasserrückhaltung berücksichtigt werden kann.

Diese Festsetzung steht gem. § 8 a Abs. 7 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg der seit 1. Mai 2022 geltenden Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen nicht entgegen.

7.11.4. Pflanzbindung

Zur Sicherung bestehender, wertvoller Gehölzbestände sind die im Plan mit Pflanzbindung gekennzeichneten Flächen und Einzelbäume als naturnahe Gehölze zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. In diesen Bereichen sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig.

7.12. 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.

7.13. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Aufgrund der im Plangebiet verlaufenden Gasleitung der terranets bw ist entlang des Trassenverlaufes eine Fläche mit einem Leitungsrecht (LR1) festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst einen 4,0 m breiten Schutzstreifen beidseits der beiden Leitungssachsen.

Aufgrund der im Plangebiet verlaufenden unterirdischen Leitungen der Telekom ist entlang des Leitungsverlaufes ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Technik GmbH einschließlich eines 2 m breiten Schutzstreifens beidseits der Leitungssachse festgesetzt.

Aufgrund des im Plangebiet verlaufenden unterirdischen Regenwasserkanals ist entlang des Leitungsverlaufes ein Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers einschließlich eines 2 m breiten Schutzstreifens beidseits der Leitungssachse festgesetzt.

Im Norden des Plangebiets wird das bestehende Leitungsrecht aus dem Bebauungsplan „Stockert Ost“ in den Bebauungsplan aufgenommen.

8. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES

8.1. Gestaltung von baulichen Anlagen

8.1.1. Dachform, Dachneigung

WA/MI/SO1:

Aus ökologischen Gründen werden im Bereich des MI, SO1 und WA „Flach- und Pultdach“ festgesetzt. In Anlehnung an die bereits bestehende Bebauung sind darüber hinaus aber auch Satteldächer zulässig.

GE/SO2/SO3:

Im Gewerbe- sowie im Sondergebiet werden aus ökologischen Gründen lediglich Flachdächer mit einer Dachneigungen von 0° bis 5° festgesetzt. Somit wird einer klimagerechten Bauweise Rechnung getragen.

Für die maximale Gebäudehöhe ist, unabhängig von der Dachform und -neigung, durch die Festsetzung der „Höhen baulicher Anlagen (siehe 7.2.3) eine Obergrenze vorgegeben.

8.1.2. Dachaufbauten

In Anlehnung an die umgebende Bebauung findet bei Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitten die jeweils gültige Satzung der Gemeinde Essingen (zuletzt geändert am 06.04.1995) über die Zulassung von Dachaufbauten Anwendung.

8.1.3. Dachdeckung

WA/MI/SO1:

Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen und in Anlehnung an die angrenzende Bebauung sind die geeigneten Dächer der Hauptgebäude mit Ziegeln oder Betondachsteinen rot, braun, grau oder anthrazit zu decken.

Die flach geneigten Dächer bis 10° müssen begrünt werden. Dies hat außer der Einbindung ins Landschaftsbild auch ökologische Vorteile im Hinblick auf das Klima und die Pufferung des Oberflächenwassers.

GE/SO2/SO3:

Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen und aus ökologischen Gesichtspunkten sind die Dachflächen extensiv zu begrünen. Für die Dachbegrünung wird eine Substratstärke von mind. 10 cm vorgeschrieben, da diese bei der Regenwasserrückhaltung berücksichtigt werden kann. Untergeordnete, technische Anlagen sind davon ausgenommen, da für diese oft Materialien verwendet werden, die sich nicht für eine Begrünung eignen.

Diese Festsetzung steht gem. § 8 a Abs. 7 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg der seit 1. Januar 2022 geltenden Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen nicht entgegen.

8.1.4. Äußere Gestaltung

Um eine harmonische Einfügung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild zu erzielen, dürfen die Fassaden der baulichen Anlagen nicht mit glänzenden oder auffallenden, grell leuchtenden Farben ausgeführt werden.

8.2. Werbeanlagen

Aus baugestalterischen Gründen und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur am Ort der Leistungserbringung zulässig. Werbeanlagen auf dem Dach sind nicht zulässig.

Die Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder einer Video-Fläche ist aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zulässig.

8.3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

8.3.1. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Verbesserung des Lokalklimas und der Artenvielfalt sowie zur Sicherstellung von insektenfreundlichen Gartenanlagen sind, zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgeboten, die nicht überbauten Flächen – mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen – gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Schottergärten sind gemäß § 21a Landesnaturschutzgesetz nicht zulässig. Bei der Begrünung der Baugrundstücke sind nur heimische, standortgerechte Gehölze und Stauden zulässig, um robuste und für die heimische Tierwelt geeignete Pflanzen heranzuziehen.

Um die Auswirkungen der Planung auf die Grundwasseranreicherung und den Oberflächenabfluss zu minimieren sind im GE sowie im SO befestigte Flächen, Fußwege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteine, Rasenlochpflaster, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen) auszuführen. Im WA1, WA2 und MI sind zusätzlich dazu auch die Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

8.3.2. Einfriedungen

Für einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft ist eine transparente Gestaltung (Maschendraht, Holzlattenzaun, Drahtgitterzaun, Hecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen) vorgegeben. Freistehende Mauern und geschlossene, nicht transparente Zäune sind nicht zugelassen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird eine Höhen- und Abstandsbeschränkung im Bereich von Straßen vorgegeben.

8.4. Stellplätze für PKW und Fahrräder, Garagen

WA/MI:

Um den Straßenraum weitgehend von parkenden Autos frei zu halten, sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze und/ oder Garagen nachzuweisen. So können unübersichtliche Bereiche durch parkende Autos (Unfallschwerpunkte) vermieden und ein flüssiger Verkehr gewährleistet werden.

Zur Förderung des Radverkehrs sind für Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen pro Wohnung 2 geeignete Fahrrad-Stellplätze nachzuweisen. Diese müssen wetterfest, abschließbar und ebenerdig bzw. von der öffentlichen Verkehrsfläche über Rampen und Aufzüge zugänglich sein.

GE/SO:

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

8.5. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken

WA/MI:

Zur Einbindung ins Landschaftsbild und um harmonische Übergänge zu den Nachbargrundstücken zu schaffen, werden hier Einschränkungen vorgenommen:

Im Zuge von Einzelbauvorhaben sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung bis zur festgesetzten EFH zugelassen.

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken, zu den Verkehrsflächen und auf nicht überbaubaren Grundstücken darf nur durch Böschungen mit einem Böschungswinkel 1:1,5 oder abgetrepten Stützmauern (Verhältnis 1:1) erfolgen.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

GE/SO:

Für Gewerbebetriebe sind weitestgehend niveaugleiche Flächen erforderlich, die auf Grund der bestehenden topographischen Verhältnisse, Aufschüttungen und Abgrabungen mit sich bringen können. Der Ausgleich zwischen den Grundstücken darf auch mit Stützmauern erfolgen.

8.6. 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 auf den Baugrundstücken festgesetzt.

Bei Dachbegrünung kann ab einer Substratstärke von 10 cm auf eine zusätzliche Puffereinrichtung verzichtet werden.

8.7. Drainagen

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

8.8. 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.

9. 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:

- Freiflächengestaltung / Pflanzliste
- Grenzabstände mit Pflanzungen
- Bodenschutz
- Baugrundverhältnisse
- Bodenfunde/ Denkmalschutz
- Bodenverunreinigungen / Altlasten
- Regenwassernutzung
- Abwasserbeseitigung
- Höhenlage der Gebäude im Hinblick auf die Ver- und Entsorgung
- Gebäudeentwässerung
- Hinweis auf schalltechnische Untersuchung
- Außenbeleuchtung
- Kriminalprävention
- Photovoltaikpflicht

- Aufhebung bestehender Bebauungspläne
- Hinweise auf Pflichten des Eigentümers

10. FLÄCHENBILANZ

allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	23.083 m ²
Mischgebiet (MI)	ca.	15.062 m ²
Gewerbegebiet (GE)	ca.	17.223 m ²
Sondergebiet (SO)	ca.	108.751 m ²
Verkehrsfläche (Straße)	ca.	15.140 m ²
Verkehrsfläche („Zweckbestimmung Geh- u. Radweg“)	ca.	4.860 m ²
Verkehrsfläche („Zweckbestimmung Feldweg“)	ca.	1.155 m ²
Verkehrsgrün	ca.	2.582 m ²
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	ca.	1.285 m ²
öffentliche Grünfläche „ökologischer Ausgleich“	ca.	28.160 m ²
private Grünfläche	ca.	418 m ²
Fläche für die Landwirtschaft	ca.	45 m ²
Gesamtes Plangebiet	ca.	217.764 m²