



Gemeinde Eschach  
Gemarkung Eschach  
Flur Holzhausen  
Ostalbkreis

---

Bebauungsplan  
und  
Örtliche Bauvorschriften

**„Rückleswiese“**

**BEGRÜNDUNG**

---

**WAHL**  
Planungs- & Ingenieurbüro

Telefon 0 71 75 / 90 86 245

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

Dipl.-Ing. (FH)

Harald Wahl  
Hauptstraße 23  
73571 Göggingen

[www.ib-wahl.de](http://www.ib-wahl.de)

---

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Blatt</b>
<b>1</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>4</b>
1.1	Verfahren	4
1.2	Lage, Bestand	4
1.3	Geltungsbereich und Größe	5
1.4	Örtliche und überörtliche Planungen	5
1.5	Regionalplan	6
1.6	Landesentwicklungsplan	9
1.7	Denkmalschutz	11
1.8	Baugrund	11
1.9	Altlasten	12
<b>2</b>	<b>Planung</b>	<b>13</b>
2.1	Ziele und Zweck	13
2.2	Bedarf	14
2.3	Alternativen	14
2.4	Angaben zum Plangebiet	18
2.5	Kosten, Finanzierung	18
2.6	Erschließung	18
2.7	Bodenordnung	19
<b>3</b>	<b>Auswirkungen</b>	<b>20</b>
3.1	Flächenverbrauch	20
3.2	Landwirtschaft	21
3.3	Emissionen, Lärmschutz	24
3.4	Verkehr	24
3.5	Hochwasser	24
3.6	Umweltauswirkungen	24
3.7	Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen	26
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>29</b>
4.1	Flächen für Sport und Spielanlagen	29
4.2	Maß der baulichen Nutzung	29
4.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	29
4.4	Stellplätze und Garagen	29
4.5	Nebenanlagen	29
4.6	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	30
4.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	30
4.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	30
<b>5</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>33</b>
5.1	Äußere Gestaltung	33
5.2	Werbeanlagen	33
5.3	Niederspannungsfreileitungen	33
5.4	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	33
5.5	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	34

**6 Anlagen:**

- 1 – Umweltbericht inkl. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung  
Planungsbüro Mändle, Aichtal - Stand 02.04.2024
- 2 – Bewertung Ausgleichsmaßnahme 1  
Planungsbüro Mändle, Aichtal - Stand 17.08.2020
- 3 – Bewertung Ausgleichsmaßnahme 2  
Plan Werk Stadt Walter, Westhausen- Stand 23.03.2024
- 4 – artenschutzrechtliche Stellungnahme  
Büro für Visualökologie Widmann, Esslingen - Stand 18.12.2023

## 1 Grundlagen

### 1.1 Verfahren

Dieser Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt, da keine reine Innenentwicklung vorliegt.

Vorhaben, die aufgrund der Größe, der Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft, der Abfallerzeugung, von Umweltverschmutzung und Belästigungen bzw. eines Unfallrisikos insbesondere mit Blick auf die verwendeten Stoffe und Technologien einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch diese Planung nicht begründet.

Ein wichtiger Grund, der eine Verlängerung der üblichen Auslegungsfrist (1 Monat, mind. 30 Tage) begründen könnte (außergewöhnliche Zahl der betroffenen Belange, besonders umfängliche oder komplexe Unterlagen etc.), liegt erkennbar nicht vor.

### 1.2 Lage, Bestand

Das Plangebiet liegt südlich von Eschach und westlich von Holzhausen rund 300 m südwestlich des Gewerbegebiets „Froschlache“ im Gewann „Rückleswiese“.

Es liegt direkt an der Einmündung zweier gut ausgebauter und asphaltierter Wirtschaftswege und ist über diesen direkt aus dem Gewerbegebiet „Froschlache“ gut erreichbar.

Eine Erschließung mit Abwasser, Wasser, Strom, Telekommunikation aus dem benachbarten Gewerbegebiet ist problemlos möglich.

In direkter Nachbarschaft, nördlich des Erschließungsweges ist ein landwirtschaftlicher Maschinenschuppen vorhanden, in einer Entfernung von 150 m nach Norden folgt ein weiterer Schuppen. Der Abstand zum Wohngebiet „Tann II“ im Norden beträgt etwas mehr als 350 m.

Nach Westen grenzt in Verlängerung des Erschließungsweges eine ca. 150 m lange Baumreihe aus Tannen an, welche von einem benachbarten Forstpflanzenbetrieb zur Streugewinnung genutzt wird.

Ansonsten ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Äckern) umgeben.

Das Plangebiet ist selbst intensiv als Grünland genutzt, gleichmäßig leicht geneigt und fällt von Nordosten nach Südwesten von ca. 491,5 m auf rund 490,5 m ü. NHN um ca. 1 m ab.



### 1.3 Geltungsbereich und Größe

#### 1.3.1 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Eschach, Flur 2 - Holzhausen (siehe Lageplan)

vollständig: -  
und teilweise: Flst. 558

Das Plangebiet (Geltungsbereich) umfasst eine Fläche von ca. 0,55 ha.

#### 1.3.2 Flächenbilanz

Sportfläche	ca. 5.500 m <sup>2</sup>	=	100 %
Gesamtfläche	ca. 5.500 m <sup>2</sup>	=	100 %

### 1.4 Örtliche und überörtliche Planungen

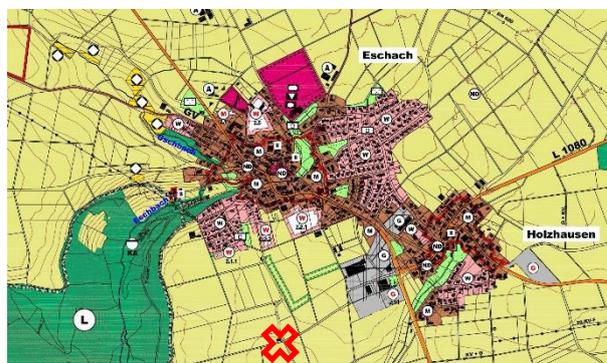
#### 1.4.1 Bebauungspläne

Bestehende Bebauungspläne werden von dieser Planung nicht direkt betroffen.

#### 1.4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Leintal-Frickenhofer Höhe ist das Plangebiet vollständig als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Ein Flächennutzungsplan weist bestimmungsgemäß nur eine geringe Detailschärfe auf und räumt den Gemeinden somit einen Gestaltungsspielraum bei der nachfolgenden Bauleitplanung u.a. in Bezug auf die Lage und Größe von Bauflächen (Parzellenunschärfe) sowie deren baulichen Nutzung (Artverwandtschaft) ein, sofern die Grundkonzeption des FNP unberührt bleibt.



Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

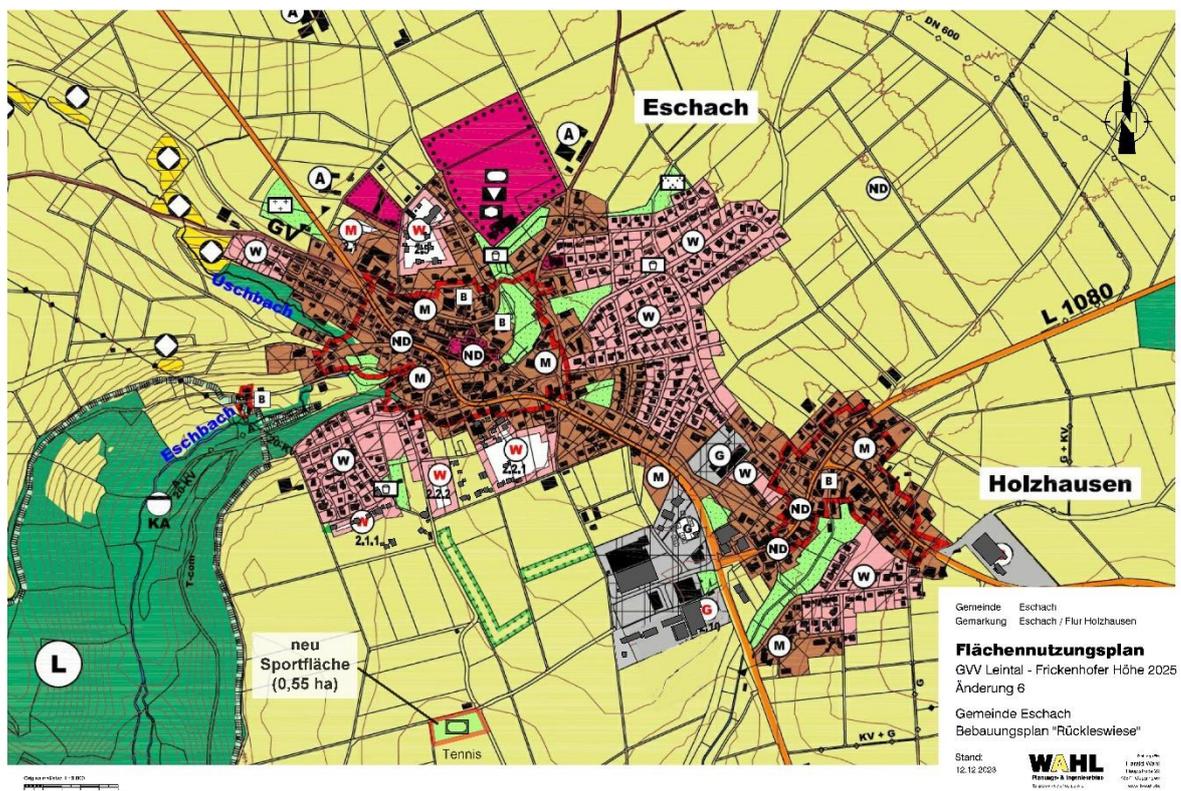
Eine alternative Fläche für Sportanlagen ist auf dem Gemeindegebiet Eschach im FNP nicht dargestellt.

Die im Norden noch teilweise nicht in Anspruch genommene vorhandene Gemeinbedarfsfläche (Baufläche für öffentliche Einrichtungen) muss für einen mittelfristig anstehenden Ersatzbau der bestehenden und zwischenzeitlich in die Jahre gekommenen Gemeindehalle vorbehalten bleiben.

Daher ist die zusätzliche Ausweisung einer kleinen Sportfläche im FNP im Gewinn Rückleswiese sachgerecht und alternativlos.

Die Änderung des Flächennutzungsplan mit Darstellung einer Fläche für Sportanlagen am Standort Rückleswiese wird als sachgerecht angesehen, da die Grundkonzeption des FNP unberührt bleibt und die Abweichung durch den Übergang in eine detailliertere Planungstiefe gerechtfertigt und mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung des gesamten Gemeindegebietes vereinbar ist und keine städtebaulichen Misstände erkennbar sind.

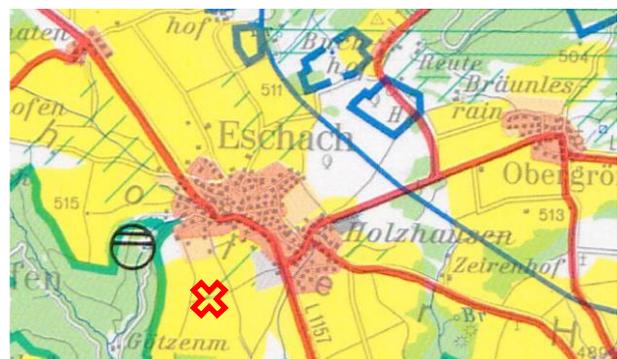
Lageplan 6. FNP-Änderung:



## 1.5 Regionalplan

Die Gemeinde Eschach ist im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg als Gemeinde mit Eigenentwicklung eingestuft.

Die Gemeinde Eschach gehört zum Nahbereich des Kleinzentrum Leinzell welches durch die Gemeinden Eschach, Göggingen, Iggingen, Leinzell, Schechingen und Obergröningen gebildet wird (Verwaltungsgemeinschaft Frickenhofer Höhe - Leintal).



### 1.5.1 Siedlungsbereiche

Gemeinden ohne Siedlungsbereiche sollen nach den Zielen des Plansatzes 2.3.1 (Z) bzw. 2.3.2 (Z) sich baulich weiterentwickeln entsprechend ihrem Eigenbedarf und darüber hinaus, solange besonderer Siedlungsdruck besteht.

Hierzu gehört auch die Bereitstellung von ausreichenden Gewerbeflächen bzw. von Sportanlagen für die natürliche Entwicklung der eigenen Bevölkerung und insbesondere für die Erweiterung vorhandener Betriebe zur Schaffung eines ausreichenden Arbeitsplatzangebotes, primär für die eigene Bevölkerung und zur strukturellen Verbesserung des örtlichen Arbeitsplatzangebotes.

Die Konzentration der Siedlungstätigkeit auf die Städte und Gemeinden mit Siedlungsbereichen darf nicht dazu führen, dass die Gemeinden ohne Siedlungsbereiche in ihrer organischen Entwicklung behindert werden.

Jedem Ort wird daher ein ausreichender Spielraum für seine Eigenentwicklung garantiert.

- Plansatz 2.5.7 (G) Regionalplan Ostwürttemberg 2010:

*„In den nichtzentralen Orten können Gewerbegebiete zur Schaffung eines ausreichenden Arbeitsplatzangebotes primär für die eigene Bevölkerung und zur Förderung einer organischen Entwicklung der ortsansässigen Gewerbebetriebe erweitert oder auch neu ausgewiesen werden.“*

*Hierzu gehört auch die angemessene Neugründung bzw. Neuansiedlung von Betrieben zur strukturellen Verbesserung des örtlichen Arbeitsplatzangebotes.“*

- Begründung Regionalplan Ostwürttemberg 2010:

*„Insbesondere für Betriebe zur örtlichen Versorgung, für standortgebundene Betriebe sowie für eine wohnortnahe Beschäftigung ist bei der Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft eine zu starke Konzentration nicht sinnvoll. Mit dem Grundsatz, dass die Erweiterung bestehender Betriebe und auch die Neuansiedlung von nach Größe und Branche geeigneter Betriebe in jeder Gemeinde möglich sein muss, wird auch den nicht als Entwicklungsschwerpunkten ausgewiesenen Orten eine organische Weiterentwicklung ermöglicht, sofern größere Gewerbeansiedlungen (LEP 2.2.21) ausgeschlossen bleiben.“*

Die Ausweisung des Gewerbestandortes für die Verlagerung und Erweiterung eines bereits ortsansässigen mittelständischen Betriebes im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde Eschach trägt zur wirtschaftlichen Entwicklung sowie für gute und vielfältige Lebens- und Entwicklungsbedingungen bei und schafft bzw. erhält wohnortnahe Arbeitsplätze und vermeidet damit zusätzliche Pendlerströme und damit einhergehende Lärm- und Umweltbelastungen an den Verkehrsachsen in die Verdichtungsräume.

Durch die Verlagerung und Erweiterung des mittelständischen Betriebes werden die vorhandenen Arbeitsplätze gesichert und dringend benötigte zusätzliche Arbeitsplätze im industriell-gewerblichen Bereich insbesondere außerhalb der vor einem erheblichen Umbruch stehenden Automobilbranche geschaffen.

Die Verlegung der Sportfläche erfolgt aus Gründen des Eigenbedarfs eines ortsansässigen Betriebes und ist daher für den Erhalt der bisherigen Strukturen und Infrastruktur

und dessen kontinuierliche Weiterentwicklung unabdingbar notwendig und entspricht den o.g. Grundsätzen des Regionalplanes vollumfänglich.

Auf die ausführlichen Darstellungen u.a. zum Bedarf und Alternativen in den Abschnitten 2 (Planung) und 3 (Auswirkungen) dieser Begründung wird ergänzend verwiesen.

#### 1.5.2 Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt gem. der Darstellung im Regionalplan 2010 in einem „Schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz“ (Grundsatz nach Plansatz 3.2.2.1).

- Plansatz 3.2.2.1 (G) Regionalplan Ostwürttemberg 2010

*„Die aufgrund ihrer natürlichen Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung und als Filter und Puffer sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geeigneten Böden und Flächen der Region, insbesondere die in der Raumnutzungskarte besonders gekennzeichneten schutzwürdigen Bereiche für Landwirtschaft, sollen als natürliche Grundlage für eine verbrauchernahe Lebensmittel- und Rohstoffproduktion und zur Bewahrung und zur Entwicklung der ostwürttembergischen Kultur- und Erholungslandschaft erhalten werden. Hierbei sollen auch Bonitätsunterschiede innerhalb der schutzwürdigen Bereiche berücksichtigt werden.*

*Bei der Ausweisung von neuen Siedlungsflächen sind bevorzugt Flächen mit ungünstigen natürlichen Ertragsbedingungen in Anspruch zu nehmen, sofern sie nicht für den Naturschutz von besonderer Bedeutung sind.“*

- Plansatz 3.2.2.2 (G) Regionalplan Ostwürttemberg 2010

*„Bei der Ausweisung von neuen Siedlungsflächen sind bevorzugt Flächen mit ungünstigen natürlichen Ertragsbedingungen in Anspruch zu nehmen, sofern sie nicht für den Naturschutz von besonderer Bedeutung sind.“*

- Begründung Regionalplan Ostwürttemberg 2010:

*„Die Hälfte der Regionsfläche wird auf den dafür aufgrund der jeweiligen natürlichen Beschaffenheit besonders geeigneten Böden von der Landwirtschaft als Grünland oder Ackerfläche bewirtschaftet. Die Landwirtschaft trägt damit erheblich zur Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln und Rohstoffen aus einheimischer, verbrauchernahe Produktion bei. Gleichzeitig leistet sie durch die Flächenbewirtschaftung einen unverzichtbaren Beitrag zur Pflege und Entwicklung der in Jahrhunderten entstandenen Kulturlandschaft mit ihren vielfältigen sozialen und Wohlfahrtsfunktionen. Da die natürliche Bodenfruchtbarkeit dabei für die Landwirtschaft von grundlegender Bedeutung ist, sollen günstig bewirtschaftbare Bereiche mit geeigneten Böden vordringlich erhalten bleiben.“*

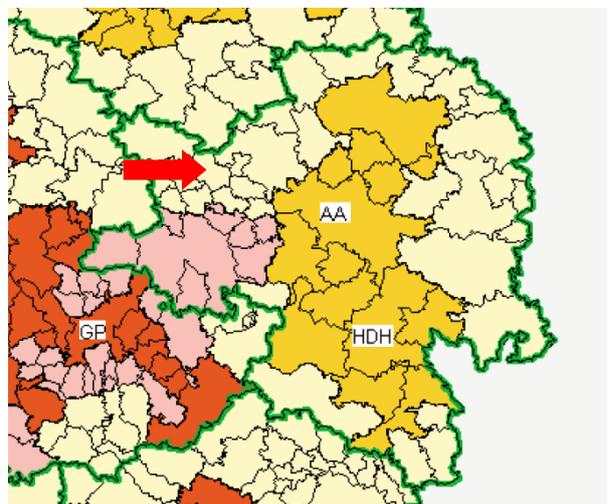
Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme auf einer landwirtschaftlich weniger geeigneten Grünlandfläche, der fehlenden Alternativen und der Tatsache, dass alle alternativen Standorte ebenfalls in dem schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft betreffen und wertvollere Ackerflächen in Anspruch nehmen würden, wird dieser Standort als sachgerecht und den Zielen der Regionalplanung entsprechend erachtet.

Auf die ausführlichen Darstellungen u.a. zum Bedarf und Alternativen sowie zu den landwirtschaftlichen Belangen in den Abschnitten 2 (Planung) und 3 (Auswirkungen) in dieser Begründung wird ergänzend verwiesen.

## 1.6 Landesentwicklungsplan

Die Gemeinde Eschach ist im Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg in der Raumstruktur der Raumkategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ zugeordnet.

Der „ländliche Raum im engeren Sinne“ sind gem. LEP großflächige Gebiete mit zumeist deutlich unterdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil.



### 1.6.1 Leitbild der räumlichen Entwicklung und Raumstruktur

Im Vordergrund der räumlichen Entwicklung des Landes stehen weiterhin die Sicherung von Lebensqualität und Wohlstand sowie der im Grundgesetz verankerten Forderung nach gleichwertigen Lebensverhältnissen, die alle Landesteile angemessen am wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Fortschritt teilhaben lässt und hilft, großräumige Entwicklungsunterschiede abzubauen.

Die Entwicklungskonzeption des Landesentwicklungsplans ist darauf ausgerichtet, einerseits ein ausreichendes und qualitativ angemessenes Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zu sichern oder zu schaffen, um den agrar- und wirtschaftsstrukturellen Wandel sozial verträglich bewältigen zu können.

Der Landesentwicklungsplan führt in seinem Leitbild zur räumlichen Entwicklung u.a. folgende Grundsätze (G) aus:

- Plansatz 1.2 (G) Landesentwicklungsplan (LEP) 2002:

*„In allen Teilräumen des Landes ist unter Berücksichtigung der weiteren Bevölkerungsentwicklung auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur hinzuwirken. Dazu sind eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, gesunde Umweltbedingungen, ein breites Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen, eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen anzustreben. Die unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen demografischen und sozialen Gruppen der Gesellschaft sowie die besondere Situation von Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen sowie Menschen mit Behinderungen sind zu berücksichtigen.“*

- Plansatz 1.3 (G) Landesentwicklungsplan (LEP) 2002:

---

*„Zur Sicherung einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung ist die dezentrale Siedlungsstruktur des Landes zu festigen und weiterzuentwickeln. ...*

Der Landesentwicklungsplan führt zur Raumstruktur u.a. folgende Grundsätze (G) aus:

- Plansatz 2.4.1.(G) Landesentwicklungsplan (LEP) 2002:

*Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden. Großflächige Freiräume mit bedeutsamen ökologischen Funktionen sind zu erhalten. Grundlage dafür sind eine flächendeckende, leistungsfähige, ordnungsgemäß und nachhaltig wirtschaftende Landwirtschaft sowie eine nachhaltig betriebene, naturnahe Forstwirtschaft.*

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes dient u.a. der Schaffung und Erhaltung eines breiten Angebots an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen im produzierenden Gewerbe durch die Erhaltung und Erweiterung eines örtlichen Betriebs. Hierdurch können vor Ort und in der Region dringend benötigte Arbeitsplätze bei diesem Betrieb selbst sowie bei Zulieferbetrieben und Transportunternehmen erhalten bzw. durch die Betriebserweiterung sogar zusätzliche Arbeitsplätze in der Produktion und Verwaltung geschaffen werden.

Die Gemeinde selbst und die Region werden hierdurch gestärkt und auch als Wohnstandort für die Beschäftigten und deren Familien interessant, was aufgrund der kurzen Wege auch zu weniger bzw. geringeren Pendlerbewegungen führt und somit die Umwelt entlastet.

Die bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und Sportanlagen wird durch die Verlegung und der damit einhergehenden Erneuerung der Tennisanlage erreicht.

Die Planung entspricht somit vollumfänglich den Grundsätzen der Landesentwicklungsplanung zu den raumordnerischen Erfordernissen.

Auf die ausführlichen Darstellungen u.a. zum Ziel und Zweck sowie den Bedarf und die Alternativen im Abschnitt 2 (Planung) in dieser Begründung wird ergänzend verwiesen.

#### 1.6.2 Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge

Der Landesentwicklungsplan führt zur Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge u.a. folgende Ziele (Z) aus:

- Plansatz 3.1.9. (Z) Landesentwicklungsplan 2002

*„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.“*

Die Gemeinde Eschach ist und war in den letzten Jahren sehr bemüht und erfolgreich, innerörtliche Potenziale zu aktivieren und Baulücken zu schließen, wo dies u.a. aufgrund der Eigentumsverhältnisse möglich war.

Aber auch private Eigentümer haben dazu vermehrt beigetragen, so konnten im Wohnbaubereich bereits mehrere Mehrfamilienhäuser u.a. mit Arztpraxen etc. neu gebaut werden. Dazu ist eine Mehrzahl an Mehrfamilienhäusern im Ortskern und dem Neubaugebiet in der konkreten Planung.

Ein alternatives Gewerbegrundstück für die Fa. Icotek steht nachweislich nicht zur Verfügung. Die Gemeinde verfügt über keinerlei gewerbliche Fläche mehr.

Gewerbliche Leerstände sind in der Gemeinde nicht vorhanden, ebenso keine Baulücken, die eine gewerbliche Ansiedlung oder gar innerörtliche eine Tennisanlage (Emissionsabstände etc.) zulassen.

Eine Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes ist ebenfalls kurzfristig nicht möglich, da an allen geeigneten Stellen im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Froschlache kein freiwilliger Grunderwerb absehbar ist und hierfür ebenfalls Außenbereichsflächen herangezogen werden müssten.

Die kurzfristige Inanspruchnahme der Tennisanlage im Gewerbegebiet Froschlache durch die Fa. Icotek und die Verlegung der Tennisplätze in den Außenbereich ist daher trotz der höheren finanziellen Aufwendungen alternativlos..

Die regionalplanerischen Ziele werden daher nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt, da der konkrete Bedarf der ortansässigen Firma zweifelsfrei nachgewiesen ist.

Innerörtliche Alternativflächen, Baulücken, Brachen etc. stehen nachweislich ebenfalls nicht zur Verfügung.

Ein landesplanerischer Zielkonflikt durch die Inanspruchnahme der kleinen außerörtlichen Fläche ist dadurch nicht erkennbar.

Auf die ausführlichen Darstellungen u.a. zum Ziel und Zweck sowie den Bedarf und die Alternativen im Abschnitt 2 (Planung) in dieser Begründung wird ergänzend verwiesen.

## **1.7 Denkmalschutz**

Beeinträchtigungen oder wesentliche denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht bekannt.

## **1.8 Baugrund**

Aus der Erschließung und Bebauung der umliegenden Flächen sind keine wesentlichen Einschränkungen, welche grundsätzlich gegen eine Bebauung sprechen, bekannt. Den Bauherren wird ein Fachgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Bebauung abgegeben werden.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) beim Regierungspräsidium Freiburg weist auf folgende geologische Gegebenheiten hin:

*„Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Ablagerungen aus Holozänen Abschwemmmassen und Lösslehm.*

*Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.“*

### **1.9 Altlasten**

Ein Verdacht auf Altlasten oder Kampfmittel ist nicht bekannt.

## 2 Planung

### 2.1 Ziele und Zweck

Ziel der Bebauungsplanung ist es, die bestehende Tennisanlage aus 4 Sandplätzen inkl. des Vereinsheimes vom bisherigen Standort im Gewerbegebiet „Froschlache“ hierher zu verlegen.

Durch die Verlegung der Tennisanlage soll für die im Ortszentrum von Holzhausen am Kreisverkehr bzw. an der Einmündung Hauptstraße / Bischoff-von-Lipp-Straße ansässige Firma icotek eine kurzfristig dringend benötigte Betriebserweiterung auf dem bisherigen Areal des Tennisvereins geschaffen werden.

Das bestehende Tennisareal ist hierzu hervorragend geeignet, da es im Bebauungsplan „Froschlache I“ bereits als Gewerbefläche ausgewiesen und rund 6.200 m<sup>2</sup> groß ist.

Dazu liegt es direkt gegenüber dem aktuellen Betriebsstandort der Fa. icotek auf der anderen Straßenseite der Hauptstraße. Ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang zwischen dem aktuellen Betriebssitz und der Erweiterungsfläche ist daher direkt gegeben und muss für einen reibungslosen und wirtschaftlichen Betriebsablauf auch so gegeben sein.

Die Verlagerung der Tennisanlage bzw. die Erweiterung der Fa. Icotek auf dem aktuellen Tennisareal ist erforderlich, da die Gemeinde Eschach aktuell über keinerlei sonstigen Gewerbeflächen oder Optionen für eine Gewerbegebietserweiterung verfügt und die Fa. Icotek aufgrund der aktuellen Nachverdichtungen am jetzigen Betriebsstandort alle Optionen hier ausgeschöpft hat und trotzdem kurzfristig weitere Erweiterungsflächen am Standort Eschach benötigt.

Da die Fläche der derzeitigen Tennisanlage bereits als Gewerbefläche im Bebauungsplan „Froschlache I“ aus dem Jahre 1999 ausgewiesen und über die Hauptstraße sowie die Hohenstaufenstraße erschlossen ist, sind die Grundlagen für eine Betriebserweiterung im Gewerbegebiet sehr kurzfristig gegeben, sofern für den Tennisverein alsbald ein alternativer Standort gefunden werden kann.

Ziel der Planung ist es, in diesem Bereich eine homogene, aufeinander abgestimmte und hochwertige Bebauung für eine Tennisanlage zu ermöglichen sowie eine sehr gute und verträgliche Einbindung in die landschaftliche Gesamtsituation zu erhalten.

Hierzu werden u. a. die Anpassung der Bauleitplanung an die Raumordnung, die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange der Wirtschaft und Landwirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung der Gesamtmaßnahme mit einbezogen.

Um diesen Zielen möglichst gerecht zu werden, sollen Festsetzungen im Bebauungsplan für den planungsrechtlichen Teil (Bebauungsplan) und für den bauordnungsrechtlichen Teil (örtliche Bauvorschriften) unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander in Verbindung mit den Erfordernissen der planerischen Aufgaben getroffen werden. Bei der Auswahl der Festsetzungen wurden auch die beabsichtigten planerischen Nutzungen, die topographischen, geographischen und ökologischen Gegebenheiten berücksichtigt.

## 2.2 Bedarf

Um kurzfristig für die stetig wachsende Fa. Icotek eine ihrem Stammsitz naheliegende Erweiterungsfläche bieten zu können, ist die Verlegung der Tennisanlage aus dem Gewerbegebiet „Froschlache“ die derzeit einzige realistische und kurzfristig verfügbare Option für die Gemeinde. Die Gemeinde verfügt über keinerlei sonstigen Gewerbeflächen (im Eigentum oder als Darstellung im Flächennutzungsplan). Eine Erweiterung des Gewerbegebiets „Froschlache III“ nach Westen bzw. Süden wird langfristig angestrebt, diese ist jedoch aufgrund fehlender Darstellungen im FNP und sehr problematischen Eigentumsverhältnissen aktuell bzw. kurzfristig nicht umsetzbar. Die Sportanlage und insbesondere das Vereinsheim des Tennisvereins befindet sich dazu in einem sanierungsbedürftigen Zustand, so dass durch eine aktuelle Verlegung der Anlage Synergieeffekte genutzt und der wirtschaftliche Aufwand in einem zwar nicht unerheblichen aber noch vertretbaren Ausmaß gehalten werden können. Dazu kann eine bereits ausgewiesene und erschlossene Gewerbefläche ihrem ursprünglichen städtebaulichen Ziel zugeführt werden, sofern für die Tennisanlage ein alternativer Standort gefunden wird.

Die Planung sieht die Anlage von 4 Tennisplätzen und einem kleinen Sportgebäude inkl. Sanitär- und Lagerräumen und Stellplätzen etc. direkt angrenzend an einem für die Erschließung geeigneten, gut ausgebautem und asphaltierten Erschließungsweg vor. Das Plangebiet liegt in zwischen einer landwirtschaftlichen Lagerhalle und einer forstwirtschaftlich genutzten Tannenbaumreihe, wodurch eine landschaftliche Einbindung in Verbindung mit den geplanten Pflanzmaßnahmen gewährleistet wird. Das Landschaftsbild sowie das gesamte Gewann ist u.a. auch durch die 4 vorhandenen Windkraftanlagen weiter südlich bereits erheblich gestört und vorbelastet. Durch den geplanten Abstand zu den nächsten Wohnbebauungen (Tann II) im Norden und der Freihaltung einer potentiellen Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes „Froschlache“ nach Westen können die notwendigen und gegenseitigen Emissionsabstände auch langfristig gewährleistet werden.

Die geplante Baufläche befindet sich im Eigentum eines kirchlichen Trägers und kann langfristig vom Tennisverein gepachtet und genutzt werden, so dass eigentumsrechtlich eine kurzfristige Umsetzung an diesem Standort bereits gewährleistet ist.

Da sich die geplante Sportfläche für die Tennisanlage im bauplanungsrechtlichen Außenbereich befindet, ist eine Genehmigung der Sportanlage aktuell nicht möglich. Um die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Tennisanlage zu schaffen, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

## 2.3 Alternativen

### 2.3.1 Gewerbe

Nachdem die Gemeinde Eschach weder über tatsächlich vorhandene / erschlossene noch im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbeflächen verfügt oder diese mittelfristig ausweisen und sich die Firma icotek am jetzigen Betriebsstandort in keiner Richtung mehr weit genug ausdehnen kann, ist die Bereitstellung der Tennisanlage auf einer bereits als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche im Gewerbegebiet Froschlache zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs der Fa. icotek alternativlos.

Im Gewerbegebiet „Froschlache“ sind alle erschlossenen Gewerbegrundstücke veräußert und in privater Hand und bis auf ein für eine Betriebserweiterung vorgesehenen auch bereits Bauplatz bebaut.

Eine angestrebte Erweiterung des Gewerbegebietes ist absehbar aufgrund eines bereits über Generationen hinweg versuchten freiwilligen Grunderwerbs nicht möglich gewesen und absehbar weiterhin unmöglich. Ein gesetzliches Umlegungsverfahren in Verbindung mit dem dafür notwendigen Bauleitplanverfahren (Flächennutzungsplan + Bebauungsplan) mit all seinen Vorgaben und gesetzlichen sowie juristischen Hürden sowie der nachfolgenden Erschließung ist zeitlich auch nicht in so kurzer Zeit umsetzbar, wie es die Betriebserweiterung der Fa. icotek bedarf.

### 2.3.2 Standortkriterien Gewerbe

Folgende Grundvoraussetzungen muss ein neuer Standort für die Erweiterung des Gewerbebetriebes aufweisen:

1. Funktionale Nähe zum bisherigen Betriebsstandort  
(Verknüpfung, Anbindung, Erreichbarkeit / kurze Wege ...)
2. Umgehende Grundstücksverfügbarkeit  
(schnelle Umsetzung muss gewährleistet sein)
3. Emissionsabstände (Lärm)
4. Gute verkehrliche Anbindung  
(Fahrbahnbreiten, Einmündungsradien, Traglasten, Emissionen ...)
5. Mindestgröße (gewerbliche Nettobaufläche) 0,5 ha
6. geringe Auswirkungen auf Natur- und Landschaft  
(Artenschutz, Landschaftsbild, Natur + Boden, Landwirtschaft ...)

### 2.3.3 Zusammenfassung Gewerbe

Gebiet / Kriterium	Entfernung zum jetzigen Standort	Verfügbarkeit / Grunderwerb / Zeit	Emissionen / Abstände Wohnen	Verkehrsanbindung	Natur / Landschaft
Best. Tennisanlage	++	++	++	++	++
Erweiterung GE Froschlache III (Gewann Bühl)	o	--	++	++	o
Innerorts / Baulücke	o	--	--	-	++

Legende:

++ sehr gut    + gut    o mittel    - problematisch    -- unlösbar (Ausschluss)

#### 2.3.4 Sportanlage

Alternative Standorte für die Tennisanlage z.B. nördlich des Sportplatzes bzw. der Gemeindehalle wurden intensiv geprüft, jedoch besteht hier aktuell keine Möglichkeit für einen Grunderwerb, da diese Flächen direkt / ortsnah bei den dort benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben inkl. Biogasanlagen genutzt und unabdingbar benötigt werden und räumlich in direkter Nachbarschaft zu dem Betriebsstandorten liegen und daher auch Immissionskonflikte (insbesondere Geruch) zu erwarten sind.

Die Immissionsabstände zu den benachbarten Biogasanlagen (Lärm, Geruch etc.) können ggf. nur unzureichend eingehalten werden, ebenso verhält es sich u.a. mit Lärmbeeinträchtigungen durch die Tennisplätze zu den benachbarten Wohnnutzungen durch die unvermeidbaren, andauernden und monotonen Ballgeräuschen im Spielbetrieb.

Die Fläche soll dazu langfristig freigehalten werden, da für die zwischenzeitlich in die Jahre gekommene bestehende Gemeindehalle mittelfristig ggf. ein Ersatzbau notwendig wird, für welchen sich dann dieser Standort aufgrund seiner Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche (Baufläche für öffentliche Einrichtungen) anbietet.

Eine freie, alternative Fläche im Flächennutzungsplan, welche für Sportanlagen vorgesehen ist, ist nicht vorhanden.

Die artenschutzrechtlichen Belange (z.B. Beeinträchtigungen der Feldlerche) sind am Standort Rückleswiese aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung (große Feldscheune) und Bepflanzungen (lange und hohe Tannenbaumreihe) in direkter Nachbarschaft und der vorhandenen Erschließung an einem bereits gut ausgebauten und stark frequentierten Erschließungsweg sowie der aktuellen Nutzung als Grünland gem. dem Artenschutzgutachten unproblematisch und damit ggf. sogar deutlich geringer als an den geprüften Alternativstandorten.

#### 2.3.5 Standortkriterien Tennisplätze

Folgende Grundvoraussetzungen muss ein neuer Standort für die Umsiedlung der Tennisanlage aufweisen:

1. Umgehende Grundstücksverfügbarkeit  
(schnelle Umsetzung muss gewährleistet sein)
2. Emissions- und Immissionsabstände (Lärm + Geruch)  
zu Wohnnutzungen mind. 50 m / besser 100 m
3. Sichere, gute (asphaltierte) und möglichst ohne Querung von Hauptverkehrsstraßen oder Vermischung mit gewerblichem Verkehr Erreichbarkeit auch per Fuß oder Fahrrad aus den Wohngebieten insbesondere für die Kinder- und Jugendförderung
4. Einklang mit langfristigen städtebaulichen Zielen der Gemeinde  
(kein Konflikt zu Entwicklungszielen von Wohnbau- bzw. Gewerbegebieten)
5. Zwingend topographisch sehr ebenes Gelände für die niveaugleichen Sportflächen
6. Mindestgröße 0,5 ha

7. geringe Auswirkungen auf Natur- und Landschaft  
(Artenschutz, Landschaftsbild, Natur + Boden, Landwirtschaft ...)

2.3.6 Zusammenfassung Tennisplätze

Gebiet / Kriterium	Verfügbarkeit / Grunderwerb / Zeit	Emissionen / Abstände Wohnen	Erreichbarkeit	Konflikt mit Siedlungserweiterung	Natur / Landschaft
Rückleswiese	++	++	+	++	○
Bühl (GE Froschlache III)	--	++	○	--	○
Brunnenäcker (Sportplätze)	--	-	++	-	○
Innerorts / Baulücke	--	--	++	--	++

Legende:

++ sehr gut    + gut    ○ mittel    - problematisch    -- unlösbar  
(Ausschluss)

2.3.7 Fazit

Für die Gewerbeerweiterung des Fa. Icotek gibt es aktuell zu der Fläche der bestehenden Tennisanlage mit einer kurzfristigen Garantie für eine gesicherte Umsetzung keine Option. Daher ist dieser Standort trotz des erhöhten finanziellen Aufwandes für die Verlegung des Tennisplätze + Sportgebäude alternativlos.

Eine Ansiedlung der Tennisplätze im Norden von Eschach bei den Sportplätzen (Gewann Brunnenäcker) ist zwar die städtebaulich und kommunalpolitisch favorisierte Variante und bietet sich durch die Ausweisung im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche an. Diese Fläche steht jedoch trotz intensiven Grunderwerbsverhandlungen absehbar nicht zur Verfügung, dazu sind hier Emissionskonflikte mit den benachbarten Wohnbebauungen und Immissionskonflikte mit den zwei benachbarten Biogasanlagen zu erwarten. Dazu handelt es sich hier um gut und intensiv bewirtschaftete Ackerflächen in direkter Nachbarschaft zu den landw. Betrieben.

Eine Ansiedlung im direkten Anschluss an das best. Gewerbegebiet „Froschlache“ im Gewann Bühl scheidet ebenfalls aufgrund jahrelanger vergeblicher Grunderwerbsbemühungen aus. Hier wird seit geraumer Zeit versucht, das Gewerbegebiet zu erweitern. Wäre dies absehbar möglich, so würde die teure Verlegung der Tennisplätze gar nicht zur Diskussion stehen, sondern die Fa. Icotek könnte sich direkt hier erweitern. Eine Verlegung der Tennisplätze direkt an das Gewerbegebiet würde zudem einer anvisierten Erweiterung des Gewerbegebietes in Zukunft erheblich erschweren bzw. verteuern und ggf. unmöglich machen.

Mit dieser Problematik haben sich die Gemeindeverwaltung und der Bürgermeister, der Gemeinderat und die Verbandsversammlung bei den Aufstellungsbeschlüssen für den

Bebauungsplan und die FNP-Änderung ausführlichst auseinandergesetzt und sich die Entscheidung nicht leicht gemacht.

Eine kurzfristige Verlegung der Tennisplätze mit dem hierfür nicht unerheblichen finanziellen Aufwand wird jedoch als Alternativlos angesehen um den Gewerbetrieb eine Erweiterungsoption am Ort zu bieten und diesen mit seinen Arbeitsplätzen und Steuereinnahmen damit am Ort zu halten.

## **2.4 Angaben zum Plangebiet**

### 2.4.1 Voraussichtliche Nutzflächen

Gebäudefläche (Vereinsheim begrünt)	ca. 150 m <sup>2</sup>	=	3 %
Terrasse (überdacht)	ca. 50 m <sup>2</sup>	=	1 %
Nebenanlagen (Geräteschuppen etc.)	ca. 50 m <sup>2</sup>	=	1 %
Tennisplätze (Sand)	ca. 2.750 m <sup>2</sup>	=	50 %
Stellplätze, Zugänge, Wege etc.	ca. 500 m <sup>2</sup>	=	9 %
Grünflächen (Pflanzgebote etc.)	ca. 2.000 m <sup>2</sup>	=	36 %
Summe	ca. 5.500 m <sup>2</sup>	=	100 %

### 2.4.2 Anzahl der Baugrundstücke

Im Lageplan ist 1 neues Baugrundstück als Sportfläche vorgesehen.

## **2.5 Kosten, Finanzierung**

### 2.5.1 Planungskosten

Die Planungskosten werden von der Gemeinde getragen.

## **2.6 Erschließung**

### 2.6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser ist mengen- und druckmäßig durch das vorhandene Ortsnetz gesichert.

Aus dem Gewerbegebiet wird eine entsprechende Trinkwasserleitung bis an das Plangebiet verlegt.

### 2.6.2 Niederschlagswasser, Versickerung, Entwässerung

Nach dem Wassergesetz (WG) für Baden-Württemberg soll Niederschlagswasser von Grundstücken versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen.

Das Schmutzwasser wird mittels einer Druckleitung bis zum benachbarten Gewerbegebiet gepumpt und dort in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

Das unverschmutzte Regenwasser von den Dachflächen wird separat in einem Retentionsbecken auf dem Baugrundstück gesammelt und versickert bzw. gedrosselt nach Süden über eine bestehende Regenwasserleitung abgeleitet.

PKW-Stellplätze sind verpflichtend aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

#### 2.6.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene Gewerbegebiet und den Erschließungsweg Flst. 533.

Diese Verkehrsflächen sind grundsätzlich geeignet, den geringen zusätzlichen Fußgänger- und Kraftfahrtverkehr aufzunehmen.

Eine sehr gute und sichere Fuß- und Radläufige Anbindung an das Wohngebiet Tann ist geben.

Ggf. sind geringfügige Aus oder Umbaumaßnahmen (Ausweichstelle etc.) vorzusehen.

#### 2.6.4 Energie- und Telekommunikation

Die Stromversorgung und die Verkabelung mit Fernspreitleitungen werden durch die Versorgungsträger gewährleistet.

#### 2.6.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist gewährleistet und erfolgt durch Bereitstellung der Müllbehälter im benachbarten Gewerbegebiet.

### 2.7 **Bodenordnung**

Eine amtliche Bodenordnung ist nicht vorgesehen, da das geplante Baugrundstück groß genug ist und sich direkt am Erschließungsweg befindet und mit dem Grundstückseigentümer eine einvernehmliche Einigung über die geplante Nutzung besteht.

### 3 Auswirkungen

#### 3.1 Flächenverbrauch

Ein wesentliches Ziel der Politik, Region, Naturschutzverbände sowie natürlich auch der Gemeinde ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Vorrangiges Ziel ist die Schließung von Baulücken, die Umnutzung bestehender Bausubstanz, die Widernutzbarmachung von gewerblichen Brachen, die Verdichtung der Bebauung sowie die Minimierung des Versiegelungsgrades.

Hier war die Gemeinde in den letzten Jahren sehr erfolgreich und konnte eine Reihe Baulücken schließen.

Die weitere Verwertung von mehr Baulücken bzw. die Umnutzung bestehender Bausubstanz scheiterte trotz gemeindlicher Anstrengungen bisher oftmals an der Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer.

Die kommunalen Anstrengungen in diesem Bereich werden uneingeschränkt fortgesetzt, da der Bedarf an Bauland / Wohnungen sowohl die Aktivierung und Baulücken, die Reaktivierung / Nachverdichtung von bestehender Bausubstanz als auch die zielgerichtete Ausweisung von neuen Bauflächen abdeckt bzw. erfordert.

Den grundsätzlichen Zielen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird mit diesem Plan nachgekommen, da keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen benötigt werden sowie das Gesamtareal der Tennisanlage bei gleicher Nutzung und Anzahl von Tennisplätzen und Vereinsgebäuden deutlich reduziert werden kann.

Bei der Nutzbarmachung von innerörtlich Potenzialen war die Gemeinde Eschach in den letzten Jahren sehr aktiv und erfolgreich.

Für Wohnnutzungen konnte der Bereich der ehemaligen Gaststätte Adler (Bebauungsplangebiet „Hinter den Gärten“) durch Zusammenarbeit von privaten ortsansässigen Investoren und der Gemeinde einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Ebenfalls durch eine innerörtliche Nachverdichtung wurden eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle zwischen der Holzhausener- und Batschenhofer Straße sowie das ebenfalls ehemals landwirtschaftliche Anwesen an der Neuen Steige für Wohnbebauungen zugänglich gemacht.

Auch beim zuletzt gemeindlich ausgewiesenen Baugebiet „Kirchbergweg“ zwischen Schule und Bauhof handelte es sich um eine Innenentwicklungsfläche, so dass durch die o.g. Maßnahmen und diverse Einzelmaßnahmen in den letzten Jahren 40 – 50 innerörtliche Wohnbauflächen geschaffen wurden.

Auch sind innerörtlich vermehrt Mehrfamilienhäuser bzw. auch in Verbindung mit einer Arztpraxis errichtet worden (Holzhausener Straße, Hauptstraße etc.).

Im aktuellen Neubaugebiet „Tann II“ sind konkret zur Verdichtung 3 Mehrfamilienhäuser konkret in der Planung, ebenso eine weiteres in der Holzhausener Straße.

Im gewerblichen Bereich konnte Innerorts von Holzhausen die Fa. Icotek an ihrem Standort ggf. unter erheblichen finanziellen Aufwendungen (Ankauf und Abbruch von bestehenden und teilweise neueren Einfamilienhäusern) eine Nachverdichtung erreicht werden, welche jedoch nun mit der Überbauung des betriebseigenen Parkplatzes und eines weiteren Anbaus nach Nordosten abschließend an die Grenzen gekommen ist. Auch die Firma Stoll + Ziegler konnte an der Gögginger Straße südwestlich des Kreisverkehrs auf bisherigen innerörtlichen Freiflächen angesiedelt werden. Darüber hinaus

wurde in innerörtlichen Lagen der Bauhof erweitert und modernisiert sowie der Neubau für das Feuerwehrgerätehaus errichtet.

Die sonstigen im Ort und besonders im Ortskern potentiell noch theoretisch vorhandenen Baumöglichkeiten auf den Freiflächen, welche sich für eine Nachverdichtung eignen würden, sind daher in den letzten Jahren rarer geworden und können leider trotz weiterer gemeindlicher Anstrengungen aufgrund der anderweitigen Eigentümerinteressen derzeit noch nicht aktiviert werden.

Das gemeindliche Ziel ist, auch diese Flächen sukzessive einer Nachverdichtung und baulichen Nutzung zuzuführen, sobald diese eigentumsrechtlich zur Verfügung stehen.

Jedoch ist eine Innenentwicklung an den meisten Stellen nur für Wohnbauflächen bzw. für das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe ratsam, da es ein städtebauliches Ziel sein muss, Wohnen und Gewerbe räumlich zu trennen und in eigenen Bereichen zu konzentrieren um gegenseitige Beeinträchtigungen weitgehend ausschließen bzw. so weit wie möglich reduzieren zu können.

Geeignete bzw. großflächige Brach-, Konversions- und Altlastenflächen sind innerhalb der Gemeinde Eschach nachweislich nicht vorhanden.

Innerörtliche Potentiale zur Ansiedlung dieses Gewerbebetriebes scheiden hier aufgrund der Betriebsgröße und der prognostizierten Emissionen nach den emissionschutzrechtlichen Vorgaben (notwendige Emissionsabstände siehe Schallgutachten zum Bebauungsplan) aus.

Auch die Verlegung der Tennisplätze scheidet aufgrund der Emissionsabstände zu Wohnbebauungen in einer innerörtlichen Fläche grundsätzlich aus.

Daher verbleibt nur die Möglichkeit einer Ausweisung einer neuen / zusätzlichen Sportfläche im Außenbereich um die bereits ausgewiesenen Gewerbefläche der bestehenden Tennisanlage für die Erweiterung des Gewerbebetriebes in direkter Nachbarschaft seines Betriebssitzes frei zu bekommen.

Die Planung der neuen Tennisanlage wurde von vornherein bereits dahingehend optimiert, sie möglichst kompakt anzuordnen und damit möglichst wenig Fläche in Anspruch zu nehmen. Dies ist durch eine optimierte und möglichst effektive Anordnung der notwendigen Anlagen gelungen.

Somit sind insgesamt nur ca. 5.500 m<sup>2</sup> erforderlich, wodurch ca. 6.200 m<sup>2</sup> Gewerbefläche frei werden. Der neue Standort umfasst somit nur ca. 90% des bisherigen Tennisareals und fällt damit deutlich kleiner aus.

Für diesen Standort sind zudem keine neuen Straßen oder Wege mit einem zusätzlichen Flächenverbrauch oder Versiegelungen erforderlich, da bewusst ein Standort an einer Kreuzung von zwei bereits gut ausgebauten und asphaltierten Wegen gewählt wurde, die optimal aus den Eschacher Wohngebieten sowie aus dem Ortsteil Holzhausen auch für Kinder und Jugendliche erreichbar sind.

### **3.2 Landwirtschaft**

Der Gemeinde Eschach ist bewusst, dass sie aufgrund ihrer dörflich geprägten Struktur besonders auch auf die Interessen der ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebe und die Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln zu berücksichtigen hat.

Dem wird sie mit einem möglichst sparsamen Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächen an diesem Standort auch bestmöglich gerecht (siehe oben).

Zur Wahrung der landw. Belange wurde trotz des höheren ökologischen Ausgleichs eine Wiesenfläche bevorzugt um die für die Landwirtschaft wertvolleren Ackerflächen zu schonen.

Ca. 2/3 des Grundstückes können uneingeschränkt als landwirtschaftliche Produktionsfläche für Grün- und Ackerland erhalten werden.

Eine existenzbedrohende Reduzierung der Betriebsfläche für den landwirtschaftlichen Pächter lässt sich aufgrund der geringen Flächengröße (ca. 0,55 ha) nicht erkennen. Landwirtschaftliche Wege oder Wegeverbindungen werden durch diesen Plan nicht abgeschnitten oder wesentlich beeinträchtigt.

Darüber hinaus sind in die Abwägung auch die Schaffung und Erhaltung von weiteren Arbeitsplätzen einzustellen. Durch die Freiräumung des bisherigen Tennisareals und der geplanten Bebauung mit einem Verwaltungsbau für die benachbarte Firma können zahlreiche hochwertige und qualifizierte Arbeitsplätze erhalten bzw. neu geschaffen werden und somit vielen Familien ein gutes Ein- und Auskommen ermöglicht werden. Dies schafft wiederum die Grundlage für den Wohlstand und Kaufkraftverlust in der Gemeinde, wodurch nicht zuletzt auch ggf. vermehrt hochwertige, regional erzeugte Nahrungsmittel bei den örtlichen landw. Betrieben zu entsprechend auskömmlichen Preisen nachgefragt und gekauft werden können und somit auch zu einem sicheren und guten Einkommen der landw. Betriebe beitragen.

Darüber hinaus können durch entsprechende öffentliche Einnahmen auch die von der Landwirtschaft unentgeltlich genutzte Infrastruktur (Feld- / Waldwege, Straßen etc.) weiterhin gut unterhalten und in einem ordentlichen Zustand bereitgestellt werden bzw. sonstige weitere Vergünstigungen / Subventionen geleistet werden.

Unter Abwägung all dieser Belange gegeneinander und untereinander wird die Inanspruchnahme von nur rund einem halben Hektar Grünland für die Schaffung / Erhaltung einer großen Anzahl von Arbeitsplätzen und der daraus resultierenden Einkommen und Steuern zur Aufrechterhaltung der gemeindlichen Infrastruktur (Kindergarten, Schule, Straßen, Sport-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen etc.) und den sozialen Aufgaben (Flüchtlingsunterbringung, Sozialleistungen etc.) sowie des allgemeinen Steueraufkommens ein deutlich höherrangiges Gewicht eingeräumt.

Bei der Auswahl der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden insbesondere auch die Belange der Landwirtschaft mit einbezogen, indem vorrangig Maßnahmen angestrebt werden, die möglichst wenig zusätzliche landwirtschaftliche Fläche in Anspruch nehmen.

Die Gemeinde Eschach umfasst eine Fläche von insgesamt 2.028 ha.

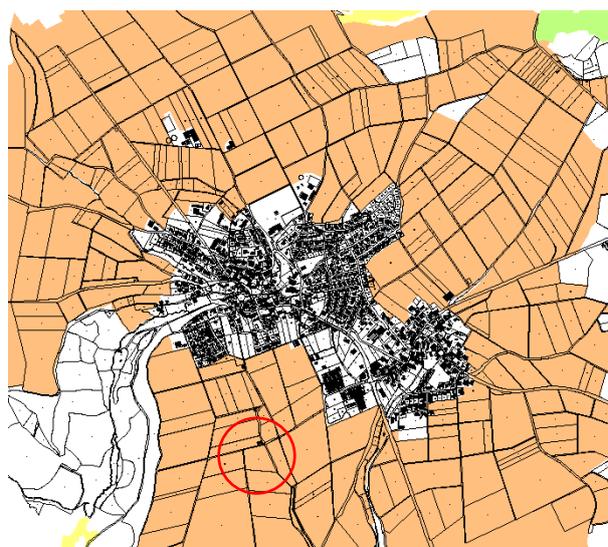
Gemäß den Angaben des statistischen Landesamtes für das Jahr 2022 sind hiervon 1.814 ha (90 %) Vegetationsflächen und nur rund 112 ha (5,5 %) Siedlungsflächen, womit die Gemeinde Eschach nur etwas mehr als die Hälfte des baden-württembergischen Durchschnitts (9,4 %) und nur rund 2/3 des Durchschnitts des Ostalbkreises (8,4 %) für Siedlungsflächen in Anspruch nimmt.

Von den 1.293 ha landwirtschaftlichen Flächen wurden 2020 davon 965 ha als Ackerland (75 %) und 318 ha als Dauergrünland (25 %) genutzt.

Durch die Ausweisung des Gebietes „Rückleswiese“ werden der landwirtschaftlichen Nutzung insgesamt 0,5 ha Grünlandflächen entzogen, was 0,0004 % der landwirtschaftlichen bzw. 0,0016 % der Grünlandflächen innerhalb der Gemeinde Eschach entspricht. Eine wesentliche Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Belange und Ertragsfähigkeit ist durch die geringe Flächeninanspruchnahme daher nicht erkennbar und nicht gegeben.

Gemäß den Angaben des LEL sind alle ortsnahen landwirtschaftlichen Flächen an und um Eschach und Holzhausen komplett als Vorbehaltsflur I eingestuft.

Das Gemeindegebiet umfasst demnach 1.100 ha Flächen der Vorbehaltsflur I (Wertstufe 2), 65 ha der Vorbehaltsflur II (Wertstufe 3), 22 ha der Grenzflur (Wertstufe 4) und 4 ha der Untergrenzflur (Wertstufe 5). Flächen der höchsten Wertstufe I (Vorrangflur) sind innerhalb der Gemeinde Eschach nicht vorhanden.



Ausschnitt Karte LEL Flurbilanz 2022  
Bereich Eschach + Holzhausen  
Legende: Orange Flächen: Vorrangflur I

Weniger wertvolle landwirtschaftliche Flächen stehen daher optional überhaupt nicht zur Disposition, so dass auch kein alternativer ortsnaher Standort mit deutlich weniger ertragreichen Böden in Anspruch genommen werden könnte.

Durch die Ausweisung des Gebietes „Rückleswiese“ werden der landwirtschaftlichen Nutzung insgesamt 0,5 ha Grünlandflächen der Vorbehaltsflur I entzogen, was 0,0005 % der gesamten Flächen in der Vorbehaltsflur I innerhalb der Gemeinde Eschach entspricht.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Belange und Ertragsfähigkeit ist durch die geringe Flächeninanspruchnahme daher nicht erkennbar und nicht gegeben bzw. alternativlos.

Durch die teilweise Verwendung / Anrechnung einer bestehenden Ökokontomaßnahme aus dem Jahre 2020 kann eine aktuelle Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen deutlich reduziert werden.

Für den restlichen ökologischen Ausgleich wird teilweise eine gemeindeeigene Wiese extensiviert, so dass diese mit nur geringen Einschränkungen (Mahd- und Düngeeinschränkungen) vollständig in der landwirtschaftlichen Nutzung verbleibt und uneingeschränkt maschinell bewirtschaftbar bleibt (keine Bepflanzungsmaßnahmen). Hierdurch ist möglich z.B. auf für die Landwirtschaft wichtigeren Ackerflächen etc. als Ausgleich zu verzichten. Die Maßnahme ist dem Pächter abgestimmt.

### 3.3 Emissionen, Lärmschutz

Schwerwiegende beachtliche Beeinträchtigungen durch ortsuntypische Lärm-, Geruchs- oder Schadstoffausstöße werden nicht erwartet.

Die Abstände zum nächsten Wohngebiet (Tann II) im Norden betragen gut 350 m, womit keine Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten sind.

Der Abstand zum Gewerbegebiet (Froschlache) beträgt rund 300 m, Beeinträchtigungen sind daher ebenfalls nicht erkennbar.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet in einem landwirtschaftlich geprägten Umfeld und grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die evtl. durch die gewöhnliche Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen hervorgerufenen Lärm- oder Geruchsbelästigungen werden durch den dörflichen Charakter der Gemeinde in einem landwirtschaftlich geprägten Umfeld als örtüblich angesehen.

### 3.4 Verkehr

Durch die Zufahrt zum Gebiet über das bestehende Gewerbegebiet können zusätzliche verkehrliche Belastungen für Wohnbebauungen und Wohngebiete vollständig vermieden werden.

### 3.5 Hochwasser

Hochwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind von dieser Planung direkt betroffen.

Aufgrund der Topographie und Höhenlage werden keine direkten Überschwemmungsgefahren durch Bäche, Flüsse oder Seen erwartet.

Zur Verminderung von allgemeinen Hochwassergefahren wird das Gebiet mit einem Trennsystem ausgestattet, bei dem ein Großteil des anfallenden Niederschlagswasser separat gesammelt und abgeleitet wird.

Dazu sind ergänzend Befestigungen auf den Grundstücksflächen nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.

Auf den Baugrundstücken sind größere Zisternen mit einem Retentions- und zusätzlichen Dauerstauvolumen vorzusehen.

### 3.6 Umweltauswirkungen

Zur Beurteilung der Umweltauswirkung wurde im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt (siehe Anlage 1).

Zur Beurteilung von artenschutzrechtlichen Belangen wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (siehe Anlage).

#### 3.6.1 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild dieses Gewanns südwestlich der Ortslage von Eschach bzw. dem Gewerbegebiet wird u.a. maßgeblich durch die weiter südlich befindlichen 4 Windkraftanlagen beeinflusst und ist bereits durch diese erhebliche baulich dominiert und

beeinträchtigt. Der Abstand zur nächsten Windkraftanlage beträgt nur rund 600 m und wird somit von dieser in Bezug auf das Landschaftsbild maßgeblich geprägt.

Dazu wird das geplante Sportgebäude ausdrücklich zwischen die bestehende Feldscheune und die Tannenreihe angeordnet.

In Bezug auf die Höhenentwicklung und Grundfläche fällt das eingeschossige Sportgebäude dazu noch deutlich niedriger aus als die benachbarte Feldscheune oder die Tannenreihe.

Das Baufenster für das Sportgebäude wurde im Süden deutlich verkleinert und soweit wie möglich nach Norden in Richtung der bestehenden Feldscheune verschoben.

Außenbeleuchtungen für die Tennisplätze und Flutlichtmasten sind nicht mehr zulässig.

Auf Baumpflanzungen am südlichen und südöstlichen Gebietsrand wurde verzichtet, Bepflanzungen (Hecken) dürfen hier nur noch max. 2,0 m hoch werden.

Einfriedungen inkl. grünen Wind- und Sichtschutzverkleidungen dürfen nur noch max. 2,0 m hoch sein.

Ballfangzäune direkt an den Spielfeldern sind auf max. 3,0 m beschränkt, diese dürfen im oberen 1m-Bereich nur noch aus unverkleidetem grünem, weitmaschigem Maschendrahtzaun bestehen.

### 3.6.2 Artenschutz

Bei der Auswahl des Standortes wurde im Vorfeld schon frühzeitig eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung durchgeführt, da die potentiellen Konflikte mit der Feldlerche auf der durch die Flurbereinigung aus den 1960-1970iger-Jahren ausgeräumten Feldlagen bekannt sind und diese bereits vorab bestmöglich vermieden werden sollten.

Diese Einschätzung ergab, dass ein Standort weiter östlich näher am Gewerbegebiet auf den dortigen freien Flächen erheblich mehr Konflikte mit den Feldlerchen hervorrufen würde, da hier keine die Feldlerche störenden Strukturen mehr vorhanden sind.

Die Flächen südlich des Gewerbegebietes, welche von der Feldlerche gemieden werden, stehen leider nicht zur Verfügung, da hier ein Grunderwerb seit Jahrzehnten und über Generationen hinweg kategorisch ausgeschlossen wird.

An dem hier ausgewählten Standort ist bereits eine Feldscheune und eine Baumreihe in direkter Nachbarschaft vorhanden, entsprechend halten die Feldlerchen hierzu bereits einen entsprechenden Abstand ein.

Auch wurde die Ausrichtung der Tennisplätze mit dem Vereinsgebäude in einer Reihe im Norden bewusst so gewählt, dass diese möglichst wenig in die freigeräumte Feldlage reichen und sich bestmöglich zwischen die bestehende Feldscheune und die Baumreihe einfügt und diese Strukturen aufnimmt und so möglichst keine zusätzlichen freistehenden neuen Kulissen geschaffen werden.

Die Verkehrsbelastung auf den vorhandenen Feldwegen ist bereits aufgrund seiner Funktion als Hauptwirtschaftsweg für das gesamte Gewann hoch. Dazu ist dort u.a. aufgrund seiner Ortsnähe und gutem Ausbauzustand eine hohe Frequenz an Freizeitnutzungen (Radfahrer, Wanderer, Jogger, Hundebesitzer etc.) vorhanden, da er ein beliebter Rundweg vom Ort über das Gewerbegebiet und zurück darstellt.

Demgemäß werden von den Feldlerchen bereits entsprechende Abstände eingehalten.

Bei einer angenommenen zus. Verkehrsbelastung von ca. 12 Fahrzeugen am Tag (4 Plätze x 3 Autos) x hin und zurück = 24 Fahrten zum / vom Tennisplatz wird keine erhebliche Beeinträchtigung der Feldlerchenquartiere erwartet.

Die Kinder und Jugendlichen sowie auch einige Erwachsene kommen auch mit dem Fahrrad zum Tennisplatz, da dieser Standort aus den Wohngebieten Tann + Hinter den

Gärten sowie aus Holzhausen problemlos und kürzer als über das Gewerbegebiet zu erreichen ist.

Die o.g. zusätzliche Verkehrsbelastung findet darüber hinaus nur in den Sommermonaten statt, da im späteren Herbst, Winter und dem frühen Frühjahr sowie bei schlechtem Wetter auch im Sommer kein Betrieb stattfindet.

Darüber hinaus haben die Felderchen auch die uneingeschränkte Möglichkeit ihre Quartiere auch geringfügig zu verschieben, da in den umliegenden Flächen keine einschränkenden / einengenden Strukturen vorhanden sind.

### 3.6.3 Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der internen und externen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die bauleitplanerische Entwicklung derzeit keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## 3.7 Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Durch zahlreiche Vermeidungs-, Verringerungsmaßnahmen können Eingriffe vermieden, reduziert bzw. kompensiert werden:

### a) Interne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

- Rodung der Gehölze und Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr
- Schonender Umgang mit dem Boden
- Verwendung von Insektenfreundlichen Außenbeleuchtungen
- PKW- Stellplätze und Privatzufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen
- Ein- und Durchgrünung des Gebietes (Pflanzmaßnahmen)
- Dachbegrünungen
- Verwendung / getrennte Ableitung von Regenwasser
- ...

### b) Interne CEF - Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

- Siehe Pflanzgebote

### c) Externe Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation des Eingriffs in die Natur und Landschaft werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und den Eingriffsflächen zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB):

Standort:

- Ökokontomaßnahme E1

Anrechnung von 14.883 verbliebenen Ökopunkten aus der im Bebauungsplanverfahren „Kirchberg“ (Rechtskraft 2020) erbrachten Maßnahme auf Flst. 133 der Gemarkung Göggingen, Flur 0, Gewinn Maienbrühl (Privateigentum).

Anerkennung, Umsetzung und dingliche Sicherung für die Gemeinde Eschach aus dem Jahr 2020.

Extensivierung / Aufwertung von 1.720 m<sup>2</sup> einer Fettwiese mittlerer Standorte zu einer Magerwiese mittlere Standorte (FFH-Mähwiese Stufe B) und Anpflanzung von 4 Obsthochstämmen (östlicher Teil / braun schraffiert).

Übersichtslageplan:



- Ökokontomaßnahme (Maßnahme E2)

Anrechnung von 47.384 Ökopunkten aus der geplanten Ökokontomaßnahme auf einem Teil von Flst. 497, Gemarkung Eschach, Flur Holzhausen (2), Gewinn Mattenloh (Eigentum Gemeinde Eschach).

Extensivierung / Aufwertung von 4.738 m<sup>2</sup> (Gesamtfläche Grünlandextensivierung 8.390 m<sup>2</sup>) einer Fettwiese mittlerer Standorte zu einer Magerwiese mittlere Standorte (FFH-Mähwiese).

Übersichtslageplan:



- d) Externe CEF - Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
  - nicht erforderlich

Weitere Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 4 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 4.1 Flächen für Sport und Spielanlagen

Aufgrund der ausschließlich geplanten Nutzung als Tennisanlage bietet sich die Ausweisung als Sport- und Freizeitfläche an.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in Nutzungsschablonen festgelegt.

#### 4.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

Die im Lageplan eingetragenen max. Höhen von Gebäuden und baulicher Anlagen (GH) beziehen sich auf absolute Höhen über Normalhöhennull (NHN) und fixieren die Gebäude in ihrer Höhe gegenüber dem Gelände.

Die festgelegten Höhen berücksichtigen die städtebaulichen Ziele, die Höhenlage der Verkehrs- und sonstiger Erschließungsanlagen sowie die Topographie und insbesondere die Einpassung in das Landschaftsbild.

#### 4.2.2 Anzahl der Vollgeschosse (VG)

Grundsätzlich wäre die Festsetzung der max. Anzahl von Vollgeschossen (VG) zur zusätzlichen Beschränkung der max. zulässigen Gebäudehülle und der landschaftlichen Einpassung nicht zwingend notwendig, da diese grundsätzlich durch die Festsetzung der max. Gebäudehöhen ausreichend definiert wurde.

Die Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse dient daher in erster Linie zur satzungskonformen Ermittlung der Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG). Bei der Festsetzung wurde die städtebaulich gewünschte max. Gebäudehöhe berücksichtigt und die Anzahl der Vollgeschosse darauf abgestimmt.

### 4.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und auf die umgebenden überbaubaren Grundstücksflächen sowie die gewünschte städtebauliche Gestaltung des Plangebietes abgestimmt.

### 4.4 Stellplätze und Garagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind städtebaulich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Stellplätze zusätzlich in den Flächen für Stellplätze vorgesehen, um eine optimale Einpassung in die landschaftliche Gesamtsituation zu erhalten.

### 4.5 Nebenanlagen

Zur städtebaulichen Gestaltung sowie der Einbindung in die Natur und Landschaft und der Ausweisung von großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind Nebenanlagen als Gebäude außerhalb dieser nur in beschränktem Umfang zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO dienen der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Ableitung von Abwasser (z.B. Maststandorte, Transformatorenhäuschen, Verteilerstationen, Schächte, Verstärkerkästen) und sind als Ausnahme zulässig.

#### **4.6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Das Baugrundstück ist ausreichend von dem nördlich verlaufenden, asphaltierten Wirtschaftsweg aus erschlossen.

Zufahrten von den seitlich verlaufenden Feldwegen sind daher nicht erforderlich und deshalb ausgeschlossen.

#### **4.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Minimierung des Eingriffes bzw. zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in die Natur und Landschaft sowie zur Sicherstellung und Erhaltung eines angemessenen Lebensraumes für Tiere und Pflanzen ist die Umsetzung dieser Maßnahmen dringend geboten.

Durch diese Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen kann ein Eingriff deutlich reduziert bzw. kompensiert werden.

#### **4.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)**

Als Ersatz für den eventuellen Wegfall bestehender Bäume und als Ausgleich für den Eingriff in die Natur und Landschaft sind die im Lageplan dargestellten heimischen Bäume und Sträucher neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Lage der Bäume im Lageplan ist nicht verbindlich, vertretbare Abweichungen sind insbesondere für Stellplätze und Garagenzufahrten etc. sind möglich.

Ihre Art und Anzahl ist jedoch zwingend einzuhalten.

Zur Eingrünung des Gebietes, zur Anpassung an das Orts- und Landschaftsbild und zur Schaffung eines verträglichen Übergangs in den Außenbereich sowie zur Gliederung und Verbesserung des Siedlungsklimas und als Grundgerüst der Durchgrünung sind die Pflanzmaßnahmen unabdingbar und im Interesse des Allgemeinwohls städtebaulich notwendig.

Für den Fall des Abgangs sind grundsätzlich gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen, da das Pflanzgebot / die Pflanzbindung nicht mit der erstmaligen Herstellung erlischt.

Für Dachbegrünungen wird z.B. die Saatgutmischung Nr. 18 „Dachbegrünung / Saatgut“ oder Nr. 19 „Dachbegrünung / Sedumsprossen“ der Fa. Rieger-Hofmann oder ähnlich empfohlen.

Für Verkehrsgrünflächen wird z.B. die Saatgutmischung Nr. 14 „Verkehrsinselfischung“ der Fa. Rieger-Hofmann oder ähnlich empfohlen.

#### Dachbegrünung

Begrünte Dächer speichern Regenwasser (bis zu 80 %) und verdunsten es langsam wieder. Das entlastet Kläranlagen und sorgt für ein ausgeglicheneres Klima.

Sie produzieren Sauerstoff, filtern verschmutzte Luft, absorbieren Strahlung und verbessern dadurch insgesamt das Klima.

Sie wirken temperaturnausgleichend durch Wärmedämmung, dämpfen Lärm und schützen das Dach vor Witterungseinflüssen und mechanischen Verschleiß.

Während Kiesdächer und schwarze Bitumenpappe sich im Sommer auf bis über 80 °C aufheizen und im Winter bis über – 20°C abkühlen, betragen die maximalen Temperaturen bei bepflanzten Dächern nur etwa 0° – 25 °C. Die jährliche Temperaturschwankung beträgt somit ungefähr 100 Grad bei unbegrüntem und nur etwa 30 Grad bei begrünten Dächern.

Dazu liegt der Abflussbeiwert von begrünten Dächern mit einer Substratschicht ab 10 cm gegenüber unbegrüntem Dächern (Ziegel, Dachpappe, Metall etc.) bei nur rund 1/3 der Regenmenge.

a) Ökologische Vorteile:

- sie verbessern die kleinklimatischen Verhältnisse (Abmilderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf, Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftverunreinigungen, Erhöhung der Verdunstung)
- sie speichern Regenwasser, reduzieren Niederschlagsabflussspitzen und führen zu einer zeitverzögerten Abgabe an die Kanalisation
- sie sind Standorte für zahlreiche Pflanzen
- sie sind Nahrungs-, Brut- und Ruheplatz für zahlreiche Tiere
- sie dämpfen Geräusche und Lärm
- sie verbessern das Arbeits- und Wohnumfeld des Menschen (Wohlfahrtswirkung)

b) bautechnische Vorteile:

- Verlängerung der Lebensdauer von Dächern (UV- und Temperatureinfluss)
- Verbesserung der Wärmedämmung im Winter
- geringere Innentemperaturen in den Gebäuden im Sommer
- ggf. keine Durchdringungen der Dachhaut für Befestigungen der Solarmodule erforderlich (flächige Auflast Dachbegrünung)
- Vermeidung von punktuellen Auflasten bei Solarnutzungen

c) zusätzlicher Nutzen:

- Verbesserung der Effizienz von Photovoltaikanlagen (hoher Leistungsgrad bleibt durch Kühlwirkung der Gründächer erhalten)
- Erhöhung der Wirtschaftlichkeit von Klimaanlagen auf Dachflächen wegen der geringeren Aufheizung der Umgebungsflächen
- Anerkennung als ökologische und artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme möglich

d) mögliche Nachteile:

- erhöhte technische Anforderungen und damit auch höhere Kosten bei bestimmten Dächern (z. B. bei großen freitragenden Dächern)
- geringfügig erhöhter Verfahrensaufwand (Beratung, Bauantrag, Kontrolle)
- Kunststoff-Folien (Durchwurzelungsschutz) erforderlich
- erhöhter Pflegeaufwand

Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht sollten zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke), bzw. wenn diese zu einem technisch oder wirtschaftlich unangemessenen Aufwand führt (z. B. bei stützlosen, weitspannenden Hallen in leichter Bauweise).

Als „wirtschaftlich unangemessener Aufwand“ wird es angesehen, wenn sich die

Gesamtkosten für die Baumaßnahme durch die Dachbegrünung um mehr als 20 % erhöhen.

## **5 Örtliche Bauvorschriften**

### **5.1 Äußere Gestaltung**

Um ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Landschaftsbild zu erhalten sowie zur Darstellung der Einheitlichkeit der Bebauung und Erhaltung / Schaffung baugestalterischer Absichten bzw. optisch-ästhetischer Ansprüche wurden gewisse gestalterische Kriterien festgelegt.

Im Übrigen besteht für die Gestaltung der Gebäude eine angemessene Freiheit.

#### **5.1.1 Dächer**

Zur Wahrung einer Übereinstimmung und Anpassung an das Landschaftsbild sind nur Flach-, Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung innerhalb des Toleranzbereiches zulässig.

#### **5.1.2 Fassaden**

Zur Wahrung eines Mindestmaßes an Einheitlichkeit und zur Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild wurden Regelungen zur Fassadengestaltung getroffen.

### **5.2 Werbeanlagen**

Zur Erhaltung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes werden verunstaltende Werbeanlagen ausgeschlossen.

### **5.3 Niederspannungsfreileitungen**

Aus gestalterischen Gründen, insbesondere auch aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes sind Niederspannungsfreileitungen aller Art nicht zulässig.

### **5.4 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen**

#### **5.4.1 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Um innerhalb des Gebietes möglichst große unversiegelte Freiflächen zu erhalten und eine großzügige Durchgrünung zu gewährleisten sowie ein harmonisches Straßenbild gem. den städtebaulichen Zielen zu erhalten, sind gewisse Anforderungen an die Gestaltung der Freiflächen festgelegt.

Zur Reduzierung der Versiegelung und zur Aufrechterhaltung des Grundwasserhaushaltes sind Stellplätze nur aus wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

Je mehr Flächen versiegelt werden, desto stärker und nachhaltiger werden die ökologischen Funktionen und Prozesse beeinträchtigt. Dies umfasst u.a. die Funktionen des Bodens als Lebensgrundlage, die natürliche Bodenfruchtbarkeit, den Wasser- und Nährstoffkreislauf sowie den Boden als Puffer und Schadstofffilter.

Das Kleinklima wird ebenso nachhaltig negativ beeinflusst, indem Kaltluftproduktionsflächen verloren gehen und durch die Aufheizung der versiegelten Flächen durch die Sonneneinstrahlung Hitzeinseln entstehen.

Sehr dunkel gestaltete Befestigungen (Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Mauern etc.) verstärken diese Effekte zusätzlich und tragen erheblich zu einem schlechten Mikroklima bei, weshalb diese unerwünscht sind.

Aus diesem Grund sind u.a. auch flächenhafte Schotterungen (Schottergärten etc.) unzulässig.

#### 5.4.2 Gestaltung der Stellplätze

Je mehr Flächen versiegelt werden, desto stärker werden die ökologischen Funktionen und Prozesse beeinflusst. Aus diesem Grund sind die Stellplätze mit einem wasser-durchlässigen Belag herzustellen.

Ein wichtiger und unabdingbarer Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes des Baugebietes beruht auf einer nachhaltigen ökologischen Ausrichtung. Dies umfasst insbesondere den Umgang und die Nutzung von Regenwasser. Daher sind Versiegelungen nur mit einer höheren Wasserdurchlässigkeit zulässig, um die Bildung bzw. Auffüllung der Grundwasservorkommen zu unterstützen und die Kanal- und Gewässernetze zu entlasten.

#### 5.4.3 Einfriedungen, Stützmauern, Auffüllungen und Abgrabungen

Zum Ausgleich von topographischen Gegebenheiten unter Beibehaltung der ursprünglichen Geländeform sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern nur bis zu einem definierten Rahmen zulässig.

Um die natürliche Geländeform weitestgehend zu erhalten und Konflikte zwischen Nachbarbebauungen zu minimieren, sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern nur in gewissen Umfängen zulässig.

Der Standort, die Höhe und die Art von Einfriedungen wurden nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen geregelt um städtebaulich ein homogenes und sich dem Ortsbild anpassendes Straßenbild zu erreichen sowie um den Straßenraum übersichtlich und funktionsgerecht zu gestalten.

Durch die Beschränkung der Höhen von Einfriedungen und Stützmauern im Nahbereich der Verkehrsflächen sollen Gefahren durch den Verkehr und für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere für / durch aus den Privatgrundstücken auf die Verkehrsflächen ausfahrenden / ausparkenden Verkehr reduziert werden, weshalb diese Bereiche von Sichthindernissen freigehalten werden sollen.

### 5.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Zur Schonung des Wasserhaushalts, zur Entlastung des örtlichen Kanalnetzes sowie zur Reduzierung von Überschwemmungsgefahren sind auf den privaten Baugrundstücken Zisternen mit einem dauerhaft gedrosselt abfließenden Puffervolumen zur Entlastung des nachfolgenden Entwässerungsnetzes vorgeschrieben.

Bei der Ausführung sind die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Niederschlagswasserverordnung zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone mit einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm breitflächig versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für den Fall, dass eine Versickerung nicht möglich ist, hat eine Regenwasserrückhaltung über ein Gründach und / oder über eine entsprechend bemessene Retentionszisterne zu erfolgen. Sollte zur Rückhaltung des Niederschlagswassers kein Gründach umgesetzt werden, ist für die Einleitung von Regenwasser in die Mischwasserkanalisation oder in den Regenwasserkanal eine Retentionszisterne mit Überlauf in die jeweilige

Kanalisation vorzusehen. Da der Niederschlagsabfluss aus dem Gebiet nicht höher sein darf, als er natürlicher Weise abfließen würde, ist pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossene Dachfläche ein Zisternenvolumen von 2 m<sup>3</sup> und ein Drosselabfluss von 0,15 l/s umzusetzen. Diese Maßnahme hat den Hintergrund der Verringerung des Hochwasserscheitels im Gewässer, dient der hydraulischen Entlastung des Vorfluters sowie einer Verringerung der Schmutzfracht beim Entlastungsfall der Regenüberlaufbecken.

Die Begründung in vorliegender Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom \_\_.\_\_.2024 zugrunde.

Eschach, den \_\_.\_\_.2024

---

Jochen König, Bürgermeister