



**Bauherr:** Gemeinde Egesheim  
**Projekt:** Bebauungsplan „Kleines Öschle“  
**Planungsstand:** Entwurf

**Inhalt:** Begründung / Erläuterung

### Plangrundlage / -bezug:

#### *Bebauungsplan*

1. *Übersichtskarten und Übersichtspläne vom 30.04.2021*
- 1.1. Übersichtskarte M 1: 5.000 v. 30.04.2021, Format A4 <11\_eg01120a\_01\_dwg.pdf>
- 1.2. Übersichtsplan Geltungsbereich M 1: 5.000 v. 30.04.2021, Format A4 <12\_eg01120a\_02\_dwg.pdf>

#### 2. *Bebauungsplan zeichnerischer und schriftlicher Teil*

- 2.1. Bebauungsplan Teil A – zeichnerischer Teil  
Lageplan M 1: 500 v. 30.04.2021, Format 1.150 x 841 <21\_eg01120a\_05\_dwg.pdf>
- 2.2. Bebauungsplan Teil B – schriftlicher Teil, mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften vom 30.04.2021 <22\_eg01420a\_docx.pdf>

#### 3. *Begründung / Erläuterung*

- 3.1. Begründung / Erläuterungen vom 30.04.2021 <31\_eg01220a\_docx.pdf>
- 3.2. Schalltechnische Untersuchungen vom 08.12.2020 <32\_eg01\_Lärmgutachten\_01.pdf>

#### *Umweltrelevante Aspekte*

4. Umweltbeitrag vom Büro Dr. Grossmann, Balingen vom 01.04.2021 <40\_eg01\_Umweltbeitrag\_01.pdf>
- 4.1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro Grossmann, Balingen vom 01.04.2021 <41\_eg01\_saP\_01.pdf>

#### *Beteiligung Träger öffentlicher Belange*

5. Ergebnis der Abwägung vom 01.10.2020 der im Zuge der Verfahrensbeteiligungen nach § 4 (1), § 2 (2) und § 3 (1) BauGB vorgebrachten Anregungen einschl. der im Text vermerkten Anlagen <50\_VE\_Abwaeg\_eg01320a\_all\_20201001.pdf >

**Bearbeiter:** KH / AG  
**Datum:** 30.04.2021

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1	Allgemeines	3
1.2	Übergeordnete Planungen	3
1.3	Erfordernis der Planaufstellung	3
1.4	Bodenordnung	4
1.5	Planaufstellung nach §13b BauGB	4
1.6	Räumliche Abgrenzung	5
1.7	Grundstücksinanspruchnahme	6
1.8	Topographie	6
1.9	Vorhandene Nutzung	6
1.10	Beeinträchtigungsflächen	6
1.11	Schutzzonen	6
1.12	Geologie	6
1.13	Übergeordnete Planungen	6
<b>2</b>	<b>Plankonzeption</b>	<b>6</b>
2.1	Festlegung der Nutzung	6
2.2	Öffentliche Flächen	7
2.3	Privatflächen / Bauplätze	7
2.4	Flächenbilanz	7
2.5	Bauplätze – Anzahl und Größe, Einwohner	7
2.6	Bauvorschriften und Reglementierungen	8
2.7	Einflüsse aus der L 433	8
<b>3</b>	<b>Belange der Natur und Nachbarschaft</b>	<b>8</b>
3.1	Naturschutz	8
3.2	Schallschutz	8
<b>4</b>	<b>Erschließung des Baugebietes</b>	<b>9</b>
4.1	Verkehrerschließung	9
4.2	Entwässerung	9
4.3	Wasserversorgung	9
4.4	Sonstige Versorgungseinrichtungen	10
<b>5</b>	<b>Zeitliche Umsetzung</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Herstellungskosten</b>	<b>10</b>



## 1 Vorbemerkung

### 1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Egesheim liegt im Landkreis Tuttlingen. Sie bildet zusammen mit den Nachbargemeinden Wehingen, Gosheim, Reichenbach, Bubsheim, Königsheim und Deilingen den Gemeindeverwaltungsverband Heuberg (GVV) mit Sitz in Wehingen. Egesheim hat z. Zt. ca. 655 Einwohner mit steigender Tendenz.

### 1.2 Übergeordnete Planungen

Über das Gesamtgebiet der Verwaltungsgemeinschaft liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan (FNP) vor. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplante Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan nur auf einer kleinen, ca. 0,3ha großen Teilfläche am äußersten Südrand des Plangebietes als Wohnbaufläche enthalten und stimmt daher nicht mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes überein. Der Flächennutzungsplan wird zu gegebener Zeit im Wege der Berichtigung an die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes angepasst.

### 1.3 Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sind Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich ist. Durch die gemeindliche Entwicklung ist akuter Mangel an Wohnbauflächen vorhanden. Darüber hinaus ist auch für die nähere und weitere Zukunft ein gestiegener Bedarf an solchen Flächen absehbar. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, Flächen für „Wohnen“ auszuweisen, um so das Manko beseitigen und der anhaltenden Nachfrage Rechnung tragen zu können.

Durch den Bebauungsplan sollen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich geschaffen werden. Zudem bildet er die Grundlage für die verkehrsgerechte Erschließung des Plangebietes.

Die Gemeinde will zur Befriedigung der Baulandnachfrage sowie zur Stärkung der Planungssicherheit der ortsansässigen Bürger hinsichtlich der örtlichen Standortsicherheit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen voranbringen. Der Gemeinderat hat deshalb am 13.05.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Kleines Öschle“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist entsprechend §2 (1) BauGB ortsüblich am 13.06.2019 bekannt gemacht worden.

Die Ausweisung von Bauland ist für die Gemeinde evident, da auf Grund der peripheren Lage der Gemeinde die heimischen Industrie- und Gewerbebetriebe die benötigten Mitarbeiter ansonsten noch schwieriger akquirieren können.

Um die Eingriffe so gering wie möglich zu halten und trotzdem Bauland bereitstellen zu können, hat die Gemeinde in den letzten Jahren mit sehr hohem Aufwand in die innerörtliche Entwicklung investiert. So ist es gelungen, alte, nicht mehr genutzte Gebäude wieder zu beleben oder die betreffenden Bauplätze an junge Familien als Bauplatz zu veräußern.

Gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan verfügt die Gemeinde Egesheim am Nordrand in Richtung Reichenbach (beim Skilift) eine ausgewiesene Wohnbaureservefläche. Allerdings sind diese Flächen für die Gemeinde wegen den grundstücksrechtlichen Gegebenheiten in absehbarer Zeit nicht verfügbar und können für die gemeindliche Entwicklung mittelfristig nicht genutzt werden.

Außer diesen beiden Flächen sind keine, von der Gemeinde noch veräußerbaren Bauplätze vorhanden. Dadurch hat sich die letzten Jahre bereits ein Anfragestau von Bauinteressenten ergeben. Diesem Stau muss dringend abgeholfen werden, weil ansonsten die Gemeinde große Gefahr läuft, dass sich junge Familien anderweitig niederlassen. Der Arbeitskräftebedarf müsste dann durch zusätzliche Pendler ausgeglichen werden, die kommunalen, regionalen Infrastrukturen wie Kindergarten und Schulen würden erheblich geschwächt. Die Gemeinde ist daher dringendst darauf angewiesen, Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Damit wird es auch gelingen, eine nachhaltige und ökologische sinnvolle Dezentralisierung von Ballungsgebieten zu unterstützen und die vom Land vorgesehenen, programmatischen Maßnahmen wie das Landessanierungsprogramm oder dem Programm „Entwicklung ländlicher Raum“ aktiv zu unterstützen.



Von der Prognose geht die Gemeinde von einem mittleren Bedarf von etwa 3 Bauplätzen pro Jahr aus. Die vorgesehene Gebietsgröße wäre dann in einem Zeitraum von etwa 10 – 15 Jahren erschlossen. Die Aktivitäten der Gemeinde zur innerörtlichen Entwicklung sollen in diesem Zeitraum weiterhin so stark vorangebracht werden, dass die darüberhinausgehenden Bauflächen möglichst aus dem innerörtlichen Umfeld vermarktet werden können.

#### 1.4 Bodenordnung

Zur Verwirklichung der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die hierzu erforderlichen Maßnahmen nach BauGB §45 ff werden zu gegebener Zeit eingeleitet. Die Gemeinde strebt an, dass vor Erschließung der Flächen diese insgesamt im Eigentum der Gemeinde sind und die zu generierenden Bauplätze auch tatsächlich an Bauplatzinteressenten veräußert werden können.

#### 1.5 Planaufstellung nach §13b BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Egesheim hat am 13.05.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Kleines Öschle“ im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außengebietsflächen nach §13b BauGB aufzustellen

Seit der Einführung des §13b BauGB ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB aufzustellen. Grundvoraussetzung ist, dass die festgesetzte, zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche weniger als 10.000m<sup>2</sup> oder – bei Vorprüfung des Einzelfalls - zwischen 10.000m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000m<sup>2</sup> liegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 29.100 m<sup>2</sup>. Die Fläche der Baugrundstücke beträgt ca. 18.700 m<sup>2</sup>. Im Bebauungsplan wird die Grundflächenzahl mit 0,4 gleichermaßen festgesetzt. Daraus ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 18.700 \* 0,4 = ca.7.500 m<sup>2</sup>.

Um die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen auszuschließen, wird die nach §19 (4) BauNVO mögliche Überschreitung der zulässigen Grundflächen von 50% durch Nebenanlagen über die textlichen Festsetzungen ausdrücklich ausgeschlossen.

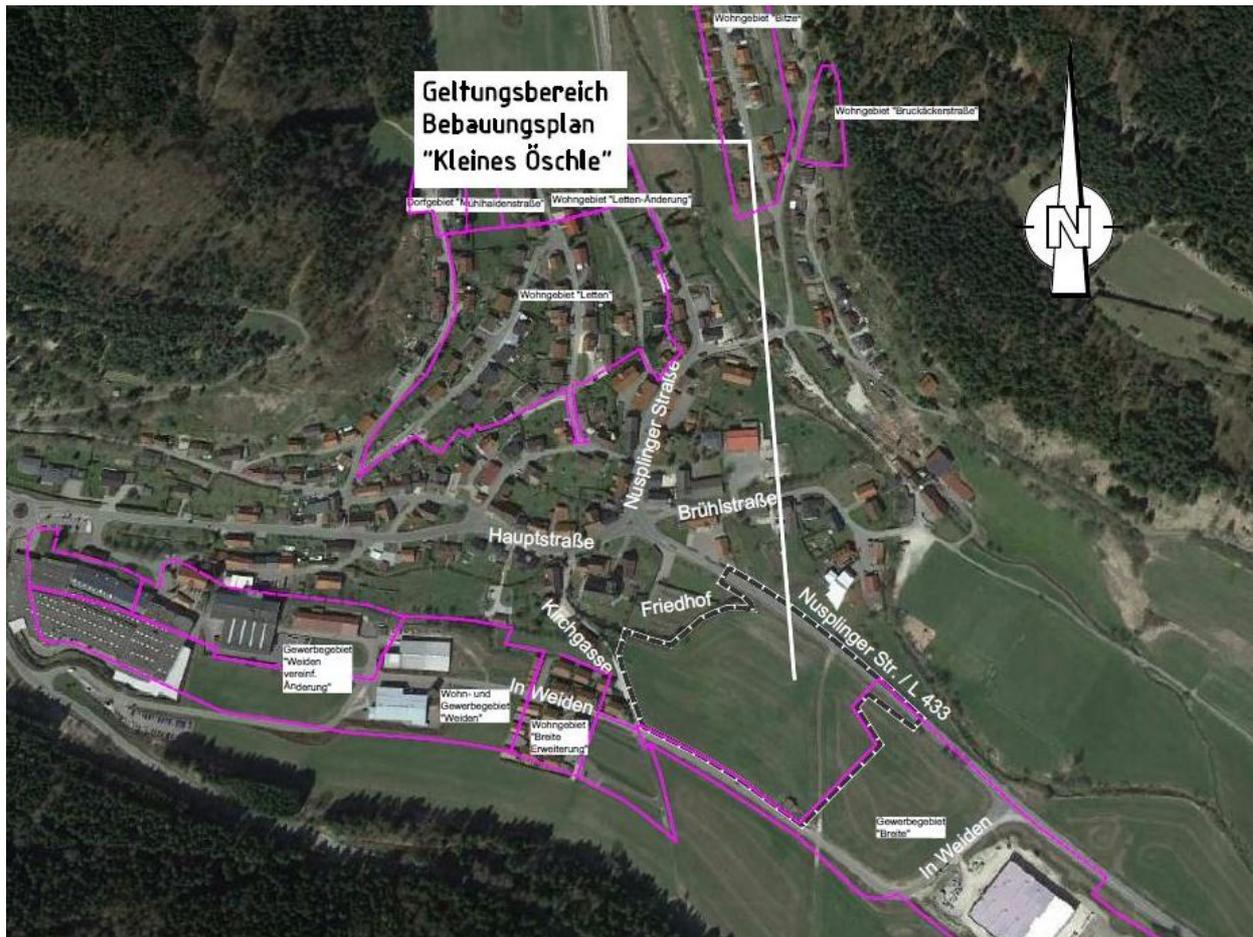
Die nach BauGB §13b vorgegebene, maximal zulässige Grundfläche wird damit eingehalten.

Weiterhin wurde der Aufstellungsbeschluss vor dem 31.12.2019 gefasst. Es ist beabsichtigt, die Satzung vor dem 31.12.2021 zu beschließen. Das Verfahren befindet sich damit innerhalb des im BauGB für die Zulässigkeit des §13b vorgegebenen Zeitfensters.

Nach BauGB sind die Verfahren nach §13b für Bebauungspläne vorgesehen, durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Nach diversen Verwaltungsgerichtsurteilen setzt ein "Anschließen" i.S.d. § 13b Satz 1 BauGB voraus, dass die vom bisherigen Ortsrand am weitesten entfernt ausgewiesene Bauparzelle noch in einem städtebaulich - räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsbereich stehen muss.

Das geplante Wohngebiet ist momentan allseitig von entweder bereits realisierten (Wohn-) Bebauungen und / oder über rechtskräftige Bebauungspläne (Mischgebiet, Gewerbegebiet) umschlossen. Der ausgewiesene Geltungsbereich arrondiert sich so, dass er im Westen, Süden und Osten an bestehende Geltungsbereiche oder innerörtliche Bebauungen (§34-erGebiete) direkt angrenzt.

Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die L 433. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der L 433 ist ebenfalls bebaut. Im Gewerbegebiet Breite ist der östliche Teil durch einen großen Gewerbebetrieb bebaut. Für den westlichen Teil des Gebietes „Breite“ laufen momentan Planungen für ein Feuerwehrgerätehaus. Im nachfolgenden Bild ist dieser räumliche Zusammenhang schematisch dargestellt.



Mit dem Bebauungsplan ist damit die grundsätzliche Zielsetzung des §13b, nämlich dass an bestehende Gebiete angeschlossen wird, gegeben. Wird als Richtschnur die vom bisherigen Ortsrand bei der Kirchgasse am weitesten entfernte, ausgewiesene Bauparzelle betrachtet, liegt diese nicht „irgendwo“, sondern liegt dann direkt neben dem geplanten Feuerwehrgerätehaus.

Zudem liegt die Kirche, das Dorfgemeinschaftshaus und das Rathaus in einer maximalen Entfernung von 300m zu dieser am weitest entfernt von der Kirchgasse liegenden Bauparzelle

Es ist also mitnichten so, dass der Geltungsbereich nur an bestehende Bebauung anschließt, sich in den Außenbereich entwickelt und einen qualitativ neuen Ansatz für künftige Siedlungserweiterungen prägt. Das Gegenteil ist der Fall. Das Gebiet rundet die Außengebietsgrenzen der Gemeinde ab und fördert sehr positiv den städtebaulich - räumlichen Zusammenhang zwischen den bereits bestehenden Siedlungsbereichen.

### 1.6 Räumliche Abgrenzung

Das Planungsgebiet liegt auf der Gemarkung Egesheim und befindet sich im Süden des Gemeindegebietes. Der Planbereich grenzt an den Bereich der Gewannbezeichnung „Weiden“ und wird in etwa abgegrenzt durch:

- Im Norden und Nordosten durch die L433 (Richtung Nusplingen; L 43 ist auf deren Nordseite bebaut).
- Im Osten und Südosten durch den bestehenden Geltungsbereich „Bebauungsplan Breite“
- Im Südwesten durch den bestehenden Geltungsbereich „Bebauungsplan In Weiden“
- Im Westen durch die Bebauung der „Kirchgasse“ (§34-er-Bereich)
- Im Nordwesten durch den Friedhof

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,91 ha. Die Umfangslänge beträgt ca. 873 m.



## 1.7 Grundstücksinanspruchnahme

Der Geltungsbereich umfasst Grundstücke mit folgenden Flurstücksnummern:

- a.) Grundstücke mit bestehender Bebauung: - nicht vorhanden -
- b.) Grundstücke mit bestehenden Verkehrsflächen (Feldwege, Straßen): 689 tlw.

Grundstücke unbebaut: 644, 645, 650, 651, 652, 653/1, 653/2, 654, 655, 656, 658/1, 658/2, 659/1 tlw., 662, 663, 664, 665, 666, 667 tlw., 704 tlw., 705 tlw., 706, 708 tlw., 709 tlw., 710 tlw., 711 tlw., 712 tlw., 713 tlw., 714 tlw., 715 tlw., 716/1 tlw., 717 tlw., 718 tlw., 719 tlw.

Die im Planungsgebiet liegenden Grundstücke befinden sich teilweise im Eigentum der Gemeinde.

## 1.8 Topographie

Das Gelände weist ein von Westen nach Osten fallendes Relief auf. Der Hochpunkt liegt bei ca. 743,00 m+NN (auf der nördlichen Seite), der Tiefpunkt bei ca. 721 m+NN. Der Tiefpunkt befindet sich an der Ostseite des Gebietes.

## 1.9 Vorhandene Nutzung

Das Planungsgebiet wird bisher landwirtschaftlich genutzt, diese Nutzung erfolgt überwiegend als Intensivgrünland und durch Ackerbau.

## 1.10 Beeinträchtigungsflächen

Altlasten, Altablagerungen und sonstige Bodenbeeinträchtigungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Da die noch unbebauten Flächen schon seit Generationen landwirtschaftlich genutzt werden, sind dergleichen auch nicht zu erwarten.

## 1.11 Schutzzonen

Das Plangebiet liegt im Naturpark Obere Donau.

## 1.12 Geologie

Dezidierte Baugrund- bzw. geologische Untersuchungen liegen z. Zt. noch nicht vor. Auf Grund von Erfahrungswerten der angrenzenden, bereits realisierten Baugebiete ist zu erwarten, dass im Planareal Verwitterungslehme über Kalksteinen des Jura anstehen. Örtlich muss mit Verkarstungserscheinungen (Spalten, Dolinen) gerechnet werden.

## 1.13 Übergeordnete Planungen

Für das Plangebiet sind keine übergeordneten Planungen der Gemeinde oder anderer Planungsträger, die das Plangebiet selbst nachteilig betreffen, bekannt.

# 2 Plankonzeption

## 2.1 Festlegung der Nutzung

Die Nutzung ist entsprechend den Ausweisungen der BauNVO als allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Der westliche Bereich des Geltungsbereiches grenzt an bestehende Bebauung und / oder Infrastruktureinrichtungen an. Im Nord-Osten liegt die L433 Richtung Nusplingen.

Die nach §4(3) BauNVO beschriebenen Ausnahmen im Allgemeinen Wohngebiet für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind wegen den Bedingungen des §13b BauGB auch ausnahmsweise nicht zulässig und werden über die planungsrechtlichen Festsetzungen ausgeschlossen.



## 2.2 Öffentliche Flächen

Auf Grund der vorhandenen Topographie und den vorhandenen Rahmenbedingungen zur Flächeninanspruchnahme und Flächenversiegelung ist vorgesehen, den Verkehr zum Plangebiet möglichst direkt von der L 433 über einen Linksabbieger anzudienen. Weiterhin sind mehrere Grünbereiche ausgewiesen, mit denen die gebotenen Abstände zum Friedhof, zur L 433 und zum Gebiet „Breite“ ausweisbar sind.

Die Erschließung selber innerhalb des Gebietes wird so vorgesehen, dass keine Stichstraßen erforderlich werden und die Anteile an Versiegelungsflächen bodenschonend minimiert werden.

## 2.3 Privatflächen / Bauplätze

Mit den auf einer Gemarkung zur Verfügung stehenden Flächenressourcen soll möglichst schonend umgegangen werden. Zusätzlich soll aus landschaftsplanerischer Sicht vom Plangebiet eine geringe Beeinträchtigungintensität ausgehen. Daraus resultiert die Notwendigkeit einer flächenschonenden Bebauung, wobei die zur Verfügung stehende Fläche im Planungsgebiet bestmöglichst als „Baufläche“ zu nutzen ist.

Es werden deshalb folgende Schwerpunkte gesetzt:

- 1.) Die Parzellierung der Bauflächen und die Ausweisung der Erschließungsstraßen und –wege werden so vorgesehen, dass eine bauabschnittsweise Erschließung möglich wird und flexibel auf den tatsächlichen Bedarf reagiert werden kann.
- 2.) Grünordnerische Maßnahmen (§8a BNatschG o.a.) werden soweit möglich im Randbereich oder außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Das Bauland kann so (insgesamt betrachtet) auf den Flächen der geringsten Beeinträchtigungintensität belassen und grünordnerische Maßnahmen an geeigneter Stelle wirkungsvoll eingesetzt werden.
- 3.) Auf gestalterische, flächenintensive Planung bei Straßenräumen oder anderen Gestaltungselementen wird komplett verzichtet. Die Aufteilung der Nutzungsräume erfolgt soweit möglich mit klaren Geometrien und kompakten Zuordnungen
- 4.) Die etwas größeren Grundstücke liegen i.w. nur in den Randbereichen. Diese haben gegenüber den zentrumsnah gelegenen Grundstücken etwas ungünstigere, geometrische Zuschnitte, um so die Anpassung und den Abgleich an die Außenarrondierung im Grundstück selber vornehmen zu können.

## 2.4 Flächenbilanz

Die Brutto-Fläche des geplanten Plangebietes unterteilt sich wie folgt:

	Fläche	Anteil
Größe des Geltungsbereiches:	2,91 ha	100%
<i>darin enthalten:</i>		
ausgewiesenes Baufenster	1,9 ha	65 %
öffentliche Verkehrsflächen	0,6 ha	21 %
Grünflächen, Seitenflächen der Baufenster; Sonstiges	0,4 ha	14 %

## 2.5 Bauplätze – Anzahl und Größe, Einwohner

Mit der vorgesehenen Planung sollen bereitgestellt werden:

Anzahl der Bauplätze:	30 Stk
Durchschnittliche Größe:	623 m <sup>2</sup>
Größter Bauplatz:	906 m <sup>2</sup>
Kleinster Bauplatz:	525 m <sup>2</sup>
Plätze von 500 m <sup>2</sup> bis 550 m <sup>2</sup>	2 Stk
Plätze von 550 m <sup>2</sup> bis 600 m <sup>2</sup>	13 Stk
Plätze von 600 m <sup>2</sup> bis 650 m <sup>2</sup>	6 Stk



Plätze von 650 m <sup>2</sup> bis 700 m <sup>2</sup>	3 Stk
Plätze von 700 m <sup>2</sup> bis 750 m <sup>2</sup>	3 Stk
Plätze von 750 m <sup>2</sup> bis 800 m <sup>2</sup>	1 Stk
Plätze von 800 m <sup>2</sup> bis 850 m <sup>2</sup>	1 Stk
Plätze von 850 m <sup>2</sup> bis 900 m <sup>2</sup>	0 Stk
Plätze von 900 m <sup>2</sup> bis 950 m <sup>2</sup>	1 Stk

Wird die Anzahl der Wohneinheiten auf die Anzahl der Bauplätze umgelegt und – im Durchschnitt – mit 3 Einwohnern pro WE gerechnet, ergibt sich eine Einwohnerzahl von ca. 90 E.

## 2.6 Bauvorschriften und Reglementierungen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung der Baugrenze(n) eingeschränkt.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie und der Lage zu bestehenden Bebauungen wird die Gebäudehöhe bzw. das Maß der baulichen Nutzung entsprechend Planeinschrieb begrenzt.

## 2.7 Einflüsse aus der L 433

Die L 433 liegt im Berührungsbereich zum geplanten Wohngebiet.

Um den Abstand zwischen dem Fahrbahnrand der L 433 und der Bebauung harmonisch zu den bereits bestehenden Baugebieten zu halten, liegen die Baugrenzen parallel der L 433 mit > 20m Abstand zum Fahrbahnrand. Dies entspricht nach dem Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) den Vorgaben des Anbauverbotsstreifens für außer örtliche Kreisstraßen. In diesem Bereich wird über die textlichen Festsetzungen der Bau von Nebenanlagen ausgeschlossen.

Unabhängig von den geometrischen Vorgaben bzw. Abständen, die im Bebauungsplan festgeschrieben werden, wird zwischen L433 und Baugebiet zur Immissionsreduzierung von Verkehrslärm auf die Wohneinheiten ein Erdwall vorgesehen. Dieser dient der optischen Trennung, verhindert gegenseitige Blendbelästigungen zwischen Wohngebiet und L 433 und wirkt sich für die Erdgeschosses auch positiv bei den Lärmimmissionen aus.

# 3 Belange der Natur und Nachbarschaft

## 3.1 Naturschutz

Das noch nicht bebaute Planungsgebiet wird z. Zt. landwirtschaftlich genutzt.

Die Gemeinde hat das Büro Fritz & Grossmann als unabhängiger Gutachter beauftragt, die notwendigen Erhebungen für den Eingriff vorzunehmen. Diese Bearbeitung beinhaltet:

- a) Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zur Erfassung des Lebensraumes der artenschutzrechtlich relevanten Tierartgruppen einschl. Relevanzprüfung
- b) Umweltbeitrag für ein Verfahren nach §13b mit Bestandsaufnahme, Bewertung der Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, Beistellung der daraus sichergebenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Die Ergebnisse liegen den Entwurfsunterlagen bei.

## 3.2 Schallschutz

Die Gemeinde hat das Büro Fischer als unabhängigen Gutachter beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchungen zum Thema Schallschutz liegen den Entwurfsunterlagen bei.



## 4 Erschließung des Baugebietes

### 4.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt ab Landstraße L 433. Der Anschluss wird mit einem Linksabbieger gemäß den Empfehlungen der Straßenbaulastträger vorgesehen.

Das Gebiet schließt innerörtlich an die „Kirchgasse“ an.

Zusätzlich ist eine Fußwegverbindung nach Nordwesten am Friedhof vorbei bis zur Kirche vorgesehen.

### 4.2 Entwässerung

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Der Schmutzwasseranschluss erfolgt auf die Südseite der L 433 an den dort verlaufenden „Verbandssammler“ des Gemeindeverwaltungsverbandes. Von dort wird es zur Verbandskläranlage abgeleitet.

Auf Grund der Topographie und der Höhenlagen der bestehenden Kanäle wird die Gemeinde u.U. kein Freispiegelabfluss bei Kellerentwässerung anbieten können. Bei Kellerausbildung sind vom Bauherrn gegebenenfalls Hebeeinrichtungen vorzusehen

Das Regenwasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeleitet. Dabei sollen nicht nur die Dachflächen, sondern auch alle neu zu erstellenden Verkehrsflächen (privat) an das Regenwassersystem angeschlossen werden. Das Regenwasser ist unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften in Richtung Vorflut abzuleiten. Als Vorflut dient die auf der Nordseite der L 433 gelegene „Bära“.

Die bisherigen Entwässerungs(vor)planungen sehen vor, den Regenwasserabfluss soweit wie möglich über einen Retentionsraum und eine Regenwasserbehandlung zu führen. Über den Retentionsraum sollen die Niederschlagsabflüsse soweit gepuffert werden, dass die Abflussspitzen in Richtung Vorfluter gegenüber dem heutigen Zustand nicht erhöht werden.

Die Größe des Retentionsraumes wird also so ausgelegt, dass sich trotz der Veränderung der Abflussbeiwerte die Entwässerungssituation in Richtung Vorfluter nicht verschlechtert.

Zur Ableitung aus dem Retentionsraum in Richtung Vorfluter ist die L 433 zu kreuzen. Die diesbezüglichen Details werden im Zuge der fachtechnischen Planungen erarbeitet und gesondert mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Für die einzelnen Baugrundstücke werden getrennte Schmutz- und Regenwasserhausanschlüsse vorgesehen. Die vom jeweiligen Bauwilligen vorgesehene Entwässerung ist in den Bauantragsunterlagen darzustellen. Dabei ist zu beachten, dass Schmutzwasser in dem Schmutzwasserkanal, Regen- und Drainagewasser dem Regenwasserkanal zugeleitet wird. Niederschlagswasser der Privatgrundstücke ist wegen der Pufferwirkung über grundstücksbezogene Zisternen zu führen.

Bodennahe Versickerungen in belebter Bodenzone, Absetz- bzw. Sedimentationsanlagen für Hofflächen sind zulässig, soweit diese fachtechnisch richtig ausgeführt und in den Bauantragsunterlagen dargelegt werden. Die Vorgaben der Abwassersatzung der Gemeinde, z.B. zur Vermeidung von Rückstau, sind zu berücksichtigen.

Weitere Einzelheiten werden im Zuge der fachtechnischen Planung ausgearbeitet.

### 4.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser wird durch die Gemeinde sichergestellt. Die zur Verfügung stehende Trinkwassermenge reicht zur Gebietsversorgung in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus. Die Wasserversorgungsleitungen werden so weit möglich „im Ring“ geführt.

Für die Brandbekämpfung werden geeignete Löschwasserentnahmestellen / Überflurhydranten vorgesehen.

Die detaillierte Ausbildung der Wasserversorgung (Trinkwasser und Löschwasser) bleibt der fachtechnischen Planung vorbehalten.



#### **4.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen**

Die weiteren Versorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Telefon, Breitbandkabel etc.) werden mit den zuständigen Institutionen abgestimmt. Inwieweit die dafür jeweils zuständigen Versorgungsunternehmen die Erschließung dann auch tatsächlich vornehmen, liegt – mit Ausnahme der Grundversorgung - nicht im Ermessen der Gemeinde.

Auf den neu hinzukommenden Flächen soll die Verlegung von Erdkabeln (anstelle von Oberleitungen) festgesetzt werden.

### **5 Zeitliche Umsetzung**

Die Gesamtmaßnahme soll schnellstmöglich umgesetzt werden. Die Entscheidung, ob dies in mehreren Bauabschnitten erfolgt oder „in einem Zuge“, wird von der Gemeinde gesondert entschieden

### **6 Herstellungskosten**

Die Erschließungskosten werden gesondert beschrieben.

*Egesheim, im April 2021*