

Bebauungsplan „Haarwiesen/ Geren II – West/Kindertagesstätte“

Planbereich 15: Haarwiesen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen sind:

das BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie die PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) sowie das BNatSchG vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

In Ergänzung der Plänezeichnung wird folgendes festgesetzt:

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB) Gemeinbedarf bei der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, insbesondere Anlagen zur Kinderbetreuung.
- Festsetzung der Erdgeschosßbodenhöhe (EFH) (§ 9 (3) BauGB) Die Festsetzung der EFH erfolgt im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde des Gemeindeverwaltungsverbandes Eisligen – Ottenbach – Salach.
- Höhe baulicher Anlagen/Wandhöhe (§ 18 BauNVO) Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) wird als Entfernung zwischen der Erdgeschosßbodenhöhe und der Oberkante der Attika festgesetzt. GH max. siehe Einschrieb im Plan.
- Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) Maximal zwei Vollgeschosse
- Bauweise (§ 22 BauNVO) Offene Bauweise.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (1) BauNVO) Siehe Einschrieb im Plan. Ein Vortreten von Erkern, Wintergärten, Balkonen und Vordächern über die Baugrenze bis zu einer Breite von 5 m und einem Vortreten von 1 m wird zugelassen.
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) Nebenanlagen als Gebäude sind im Gesamten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis 18 m² umbauter Raum zulässig.
- Behandlung von Böden (§ 9 (1) 20. i. V. m. § 1 (6) Nr. 7a BauGB) **Wiederverwendung des Oberbodens auf städtischen/ privaten/ öffentlichen Flächen** Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Im Rahmen eines Bodenmanagements ist kulturfähiger Oberboden von den Bauflächen auf dem Baugrundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder zu verwenden: Der abgetragene Boden (voraussichtlich ca. 400 m³) ist bauseitig auf dem Baugrundstück zur Herstellung der Außenanlagen (bepflanzter Erdwall Pflanzgebot an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze sowie ggf. Geländemodellierungen) zu verwenden. Oberboden und ggf. anfallender Unterboden ist getrennt bis zum Einbau vor Ort bauseitig fachgerecht zwischenzulagern. Bei Wiedereinbau ist zunächst der anfallende Unterboden wallartig einzubauen und mit dem Oberboden gleichmäßig

1

zu überdecken. Für den Wall sind eine Fußbreite von 4 Meter und eine Höhe von ca. 1 Meter vorzusehen.

Hierfür ist eine bodenkundliche Baubegleitung vorzusehen.

Pflanzgebot

Auf der Pflanzgebot-Fläche ist zur Eingrünung des Grundstücks eine 3 Meter breite Hecke mit standortgerechten Sträuchern (gebietsheimischer Herkunft 07) zu pflanzen (siehe Pflanzliste unten).

Insektenverträgliche Beleuchtung

Für eine Außenbeleuchtung darf ausschließlich Leuchtmittel mit streulichtarmer, insektenchonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum eingesetzt werden. Zur Verhinderung einer Gefährdung und Schädigung nachtaktiver Fluginsekten durch künstliche Lichtquellen werden folgende Anforderungen gestellt:

- Vermeidung heller, weitreichender künstlicher Lichtquellen;
- Verwendung von geschlossenen Lampenkörpern;
- Anbringung der Lampen in geringer Höhe;
- Lichtlenkung und Abschirmung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (Lichtbündelung zum Boden hin); Vermeidung horizontaler Abstrahlungen;
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (LED maximal 3000 Kelvin).

- Anpflanzen von Bäumen und Strüchern und sonstige Bepflanzung (§ 9 (1) 25a BauGB)

Auf den Baugrundstück sind in den Außenanlagen der Fläche für den Gemeinbedarf insgesamt 7 Einzelbäume (hochstämmige, heimische Laubbäume, Stammumfang 14 / 16, 4 x verpflanzt mit Ballen, Solitär oder Hochstamm, gebietsheimischer Herkunft 07) zu pflanzen. Die Bepflanzung hat im Jahr der Herstellung, spätestens im Folgejahr zu erfolgen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Baumstandorte können auf dem Baugrundstück beliebig gewählt werden, die Positionierung im Lageplan ist unverbindlich.

(Maßnahme PFG 1 Umweltbericht)

Es ist folgende Pflanzliste zu berücksichtigen:

Bäume		Sträucher	
Art dt. Name	Lat. Name	Art dt. Name	Lat. Name
Stieleiche	Quercus robur	Pflafröhchen	Euonymus euro-
Hainbuche	Carpinus betulus	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Spitzahorn	Acer platanoides	Liguster	Ligustrum vulgare
Felsenorn	Acer campestre	Walgler Schneeball	Viburnum tinantona
Vogelkirsche	Prunus avium	Schwarzdorn	Prunus spinosa
Traubenkirsche	Prunus padus	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Winterlinde	Tilia cordata	Hundsrose	Rosa canina
Vogelkirsche	Prunus avium	Zweigirfliger Weißdorn	Crotaegus leucogata
Wildobst			
Wildapfel	Malus sylvestris		
Wildbirne	Pyrus pyrastrer		

- Herstellen des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Auf den privaten Grundstücken sind zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenerbauten, sowie Betonfüße bis maximal 1,00 m Grundstückstiefe zulässig.

2

II. HINWEISE

- Bodenschutz** Die im Merkblatt „Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamts Göppingen aufgeführten Regelungen sind zu beachten. Das Merkblatt liegt der Begründung als Anlage bei.
- Grundwasser/ Bauwerksabdichtung** Für das Plangebiet wurde eine Erkundung der Baugrundverhältnisse durchgeführt. Dabei wurden bereits in geringer Tiefe Grund- und Schichtenwasser angetroffen. Der stark tonige Lehm ist nur gering durchlässig. Beim Ausbilden eines Kellers ergibt sich daraus ein Aufstauen des Sicker- und Schichtenwassers um das Untergeschoss. Die Ausbildung des Untergeschosses gegen „drückendes Wasser“ wird daher empfohlen.
- Kreisarchäologie/Denkmalpflege** Es ist nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und/oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (07161-50318-0 oder 5031817) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 84.2 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen.
- Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verklüftung der Frist einverstanden sind. Auf die Abhandlung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DStG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
- Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.
- Niederschlagswasser** Die im Merkblatt „zur erlaubnisfreien, flächenhaften Versickerung von Niederschlagswasser“ des Landratsamts aufgeführten Regelungen sind zu beachten. Das Merkblatt liegt der Begründung als Anlage bei.
- Erdwärmennutzung** Das Plangebiet liegt im Zustrombereich des Göppinger Mineralwasservorkommens, welches durch verschiedene Brunnen genutzt wird. Der Schutz dieses Mineralwassers vor anthropogenen Verunreinigungen genießt oberste Priorität, die mineralwasserführende Gesteinsschicht (Angulatusandstein-Formation, Lias alpha 2) darf nicht tangiert werden. Sämtliche Maßnahmen zur Gewinnung von Erdwärme dürfen daher maximal bis zur Oberkante der darüber liegenden Artenkalk-Formation (Lias alpha 3) reichen. Nach Einschätzung des Landratsamts Göppingen kommt die Artenkalk-Formation im Plangebiet bereits in Tiefen von ca. 40 - 50 Metern zu liegen. Dies ist bei der Planung bzw. Bemessung von Erdwärmennutzung zu beachten.

3

III. AUFGHEBENDE FESTSETZUNGEN

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehende planungsrechtliche Festsetzungen werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans neu geregelt bzw. außer Kraft gesetzt.

Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften

I. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften ist:

Die LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

In Ergänzung der Plänezeichnung wird folgendes festgesetzt:

- Dachgestaltung (§ 74 (1) 1 LBO) Pult- oder Flachdach < 10° Neigung
 - Dachbegrünung Flach- und Pultdächer sind vollflächig extensiv mit niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Säuuden (z. B. Sedum-Arten) und Gräsern zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für notwendige technische Dachaufbauten (z. B. Lichtkuppeln, u. a.). Für die Dachbegrünung ist eine geeignete Aufbauweise vorzusehen, die einen dauerhaften Pflanzenbewuchs ermöglicht. Garagen und Nebenanlagen sind mit begrüntem Flachdach auszuführen.
 - Dachaufbauten Untergeordnete technische Dachaufbauten und Lichtkuppeln sind zulässig und von den Außenkanten des Gebäudes um einen Abstand von min. 2 m einzurücken.
 - Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO) Es wird pro Gebäude jeweils eine Außenantenne (Stab- oder Parabolantenne) zugelassen.
 - Niederspannungsfrei- und Telekommunikationsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO) Niederspannungsfrei- und Telekommunikationsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen.
 - Höhenlage der Grundstücke (§ 74 (1) LBO) Der bei den Bauvorhaben anfallende Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Baugrundstück weiter zu verwenden, z.B. zur Geländemodellierung. Höhenversätze zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Flächen sind mindestens im Verhältnis 1:1 natürlich abzuböschten.
 - Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO) Als Abgrenzung der Grundstücksflächen zur Straße sind zur Sicherheit der Kinder transparente Einfriedigungen bis 1,50 m Höhe zulässig.
 - Gestaltung Stellplätze und Zufahrten (§ 74 (1) 3 LBO) Öffentliche und private Stellplätze einschließlich Zufahrten und Hofflächen (mit Ausnahme von Tiefgaragen-Rampen) sind mit offengründigen Belagsarten (z. B. Rasenpflaster, wassergebundene Decke, wasserdurchlässige Betonsteine, etc.) zu befestigen. Auf diesen Flächen ist der Einsatz von chemischen wirksamen Auftaumitteln (Salz) unzulässig.
 - Müllbehälter (§ 74 (1) 3 LBO) Die vom Straßenraum aus sichtbaren Standorte der Müllbehälter sind, sofern sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden, mit Hecken oder durch berante Pergolen auf drei Seiten einzugrünen.
 - Aufschüttung und Abgrabung (§ 74 (1) 3 LBO) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Abgrabungen oder Aufschüttungen nur zulässig bis 0,50 m über/unter dem natürlichen Gelände (vor Beginn der Baumaßnahmen) und nur, wenn die Geländeverhältnisse zur Straße, zu den Nachbargrundstücken oder das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Aufschüttungen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zur festgesetzten EFH zulässig; die Festsetzung Nr. 4 zur Höhenlage der Grundstücke (Böschungverhältnis zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Flächen) ist dabei zu beachten.
- Von diesen Regelungen ist der laut Pflanzgebot herzustellende Wall ausgenommen.

II. AUFGHEBENDE FESTSETZUNGEN

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehende örtliche Bauvorschriften werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans neu geregelt bzw. außer Kraft gesetzt.

Füllschema der Nutzungsschablone

GMBD	II
0,4	GH max. 8,0 m
O	E
FD/PD<10°	

Fläche für Gemeinbedarf	max. Anzahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	max. Gebäudehöhe
Bauweise	Haustyp
Dachform/Dachneigung in Grad	

Zeichenerklärung

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

II

Zahl der Vollgeschosse

GH max.

Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe)

Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

O

offene Bauweise

E

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Flächen für Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

GMBD

Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Hier: Anlagen zur Kinderbetreuung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6)

Anpflanzen: Bäume, Standorte unverbindlich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (Pflanzgebot)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Nr. 25b, Abs. 6 und § 213 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Höhenlinien

Äußere Gestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

FD/PD

Flachdach/Pultdach (begrünt)

<10°

Dachneigung

Große Kreisstadt Eisligen/Fils

Bebauungsplan „Haarwiesen/ Geren II – West/Kindertagesstätte“

Planbereich 15: Haarwiesen
Planungsamt Eisligen/Fils, den 15. Mai 2018

M. 1: 500

Dirk Ringleb
Dipl.-Ing. (FH)
Stadtplaner

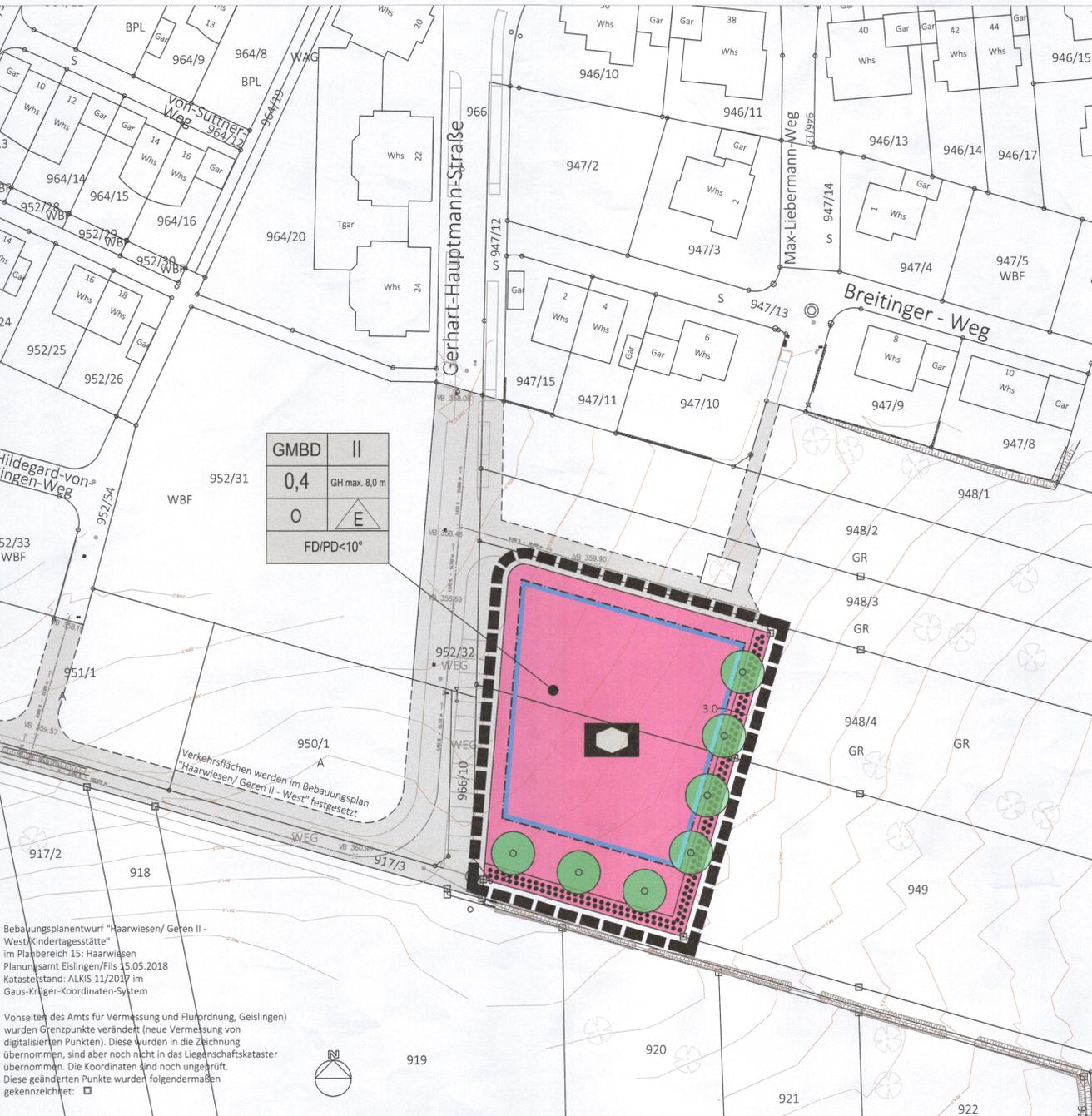
Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) BauGB	am	25. Juni 2018
öffentliche Bekanntmachung		am	5. Juli 2018
Frühzeitige Beteiligung	§ 3 (1) BauGB		
Im Verfahren „Haarwiesen/Geren II“ erfolgt (§ 3 (1) S. 3 Nr. 2 BauGB)			
Beschluss öffentliche Bekanntmachung		am	9. Oktober 2017
durchgeführt		am	12. Oktober 2017
		vom	20. Oktober 2017
		bis	20. November 2017
			(je einschließl.)
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB		
Beschluss öffentliche Bekanntmachung		am	25. Juni 2018
durchgeführt		am	5. Juli 2018
		vom	13. Juli 2018
		bis	13. August 2018
			(je einschließl.)
Satzungsbeschluss	§ 10 BauGB	am	1. Oktober 2018
Inkrafttreten durch	§ 12 BauGB	am	21. März 2019
Öffentliche Bekanntmachung			

Ausgefertigt: Eisligen/Fils, den 2. Oktober 2018

K. Kling

gez.
Klaus Heining
Oberbürgermeister



Bebauungsplanentwurf „Haarwiesen/ Geren II – West/Kindertagesstätte“ im Planbereich 15: Haarwiesen
Planungsamt Eisligen/Fils 15.05.2018
Katasterstand: ALKIS 11/2017 im Gaus-Krüger-Koordinaten-System

Vonseiten des Amts für Vermessung und Flurordnung, Geisligen) wurden Grenzpunkte verändert; (neue Vermessung von digitalisierten Punkten). Diese wurden in die Zeichnung übernommen, sind aber noch nicht in das Liegenschaftskataster übernommen. Die Koordinaten sind noch ungeprüft. Diese geänderten Punkte wurden folgendermaßen gekennzeichnet: □





Große Kreisstadt
Eisingen/Fils

Begründung

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Haarwiesen/Geren II - West/Kindertagesstätte“

im Planbereich 15: Haarwiesen

1. Einführung

Die Stadt Eisingen/Fils plant die Fortführung der beiden Baugebiete „Haarwiesen“ und „Geren“. Bereits im Zusammenhang mit der Entwicklung der genannten Baugebiete war angedacht, die südlich anschließenden Flächen einer Bebauung zuzuführen.

a. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt auf Flur 2 Klein-eisingen. Das Gebiet liegt derzeit im Außenbereich und schließt an die in den Jahren 2007 und 2012 entwickelten Gebiete *Geren* und *Haarwiesen* an. Das Plangebiet verbindet die Fröbelstraße mit der Gerhart-Hauptmann-Straße.



Abb 1 Lage des Plangebiets in der Stadt

Das Bebauungsplanverfahren „Haarwiesen/ Geren II“ wurde nach der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB in einen westlichen und einen östlichen Teil aufgeteilt. Das Bebauungsplanverfahren „Haarwiesen/ Geren II – West“ wurde nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB erneut in die Bebauungspläne „Haarwiesen/ Geren II – West“ und „Haarwiesen/ Geren II – West/Kindertagesstätte“ geteilt.

In der nachfolgenden Abbildung ist der Geltungsbereich „Haarwiesen/ Geren II – West/Kindertagesstätte“ nach der erneuten Teilung dargestellt; die anderen Geltungsbereiche der Bebauungspläne sind ebenfalls angedeutet. Sie werden in separaten Bebauungsplanverfahren bearbeitet und begründet.



Abb 2 Geltungsbereich „Haarwiesen/ Geren II – West/Kindertagesstätte“ sowie „Haarwiesen/ Geren II – West“ und „Haarwiesen/ Geren II – Ost“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs „Haarwiesen/ Geren II – West/Kindertagesstätte“ wird nach Süden von dem bestehenden Feldweg und nach Osten in der gedachten Verlängerung des Breitinger-Wegs sowie dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs „Haarwiesen/ Geren II – Ost“ begrenzt. Die Abgrenzung nach Westen und Norden erfolgt am Geltungsbereich „Haarwiesen/ Geren II – West“. Der Geltungsbereich erfasst Teile folgender Flurstücke: 948/4, 949, 966/10.

b. Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Im Eislingen Südosten besteht die dringende Notwendigkeit an Kinderbetreuungsplätzen. Ziel ist daher der Bau einer Anlage zur Kinderbetreuung im Gebiet zur Deckung des bestehenden und des neu entstehenden Bedarfs aufgrund der Schaffung neuen Wohnraums.

Die Kindergärten und Kindertageseinrichtungen in Eislingen haben seit letztem Jahr alle Höchstgruppenstärke erreicht. Dies bedeutet, dass in allen Gruppen bis zu drei Kindern mehr als in der Regelbelegungsstärke sind. Zudem sind allein im Jahr 2017 134 Kinder im Alter zwischen 0 und 6 Jahren nach Eislingen gezogen. Im selben Betrachtungszeitraum sind nur 13 Kinder weggezogen. Zudem steigt die Zahl der Kinder im Kindergartenalter wie schon in den Vorjahren weiter an.

Besonders schwierig ist die Situation im Eislinger Süden. Sämtliche Plätze für eine Ganztagesbetreuung sind belegt. Im südöstlichen Stadtgebiet gibt es außer dem Martin-Luther Kindergarten keine weiteren Einrichtungen. Im Eislinger Südwesten hingegen gibt es derzeit vier Einrichtungen. Um kurze Wege sicherzustellen, ist eine weitere Entwicklung im Südwesten der Stadt wenig sinnvoll.

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet und der Verfügbarkeit von städtischen Flächen bietet sich der Standort an. Im Eislinger Südosten gibt es derzeit keine verfügbaren Alternativflächen. Eine Fortführung der Gebiete Haarwiesen und Geren war langfristig vorgesehen. Ein Anschluss an die Gebiete und das vorhandene Straßennetz wird über den Bebauungsplanentwurf „Haarwiesen/Geren II – West“ sichergestellt.

Nach aktuellem Rechts- und Planungsstand soll ein Kinderhaus mit vier Gruppen errichtet werden. Diese teilen sich auf zwei Krippengruppen mit jeweils 10 Kindern, eine Gruppe mit verlängerten Öffnungszeiten mit 25 Kindern und eine Ganztagsgruppe mit 20 Kindern auf. In der Summe sollen 65 neue Kindergartenplätze entstehen.

2. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

a. Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet gilt die Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Eislingen – Ottenbach – Salach vom 17. Juni 2004. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet *geplante Wohnbauflächen* dar. Zudem ist in Verlängerung der Gerhart-Hauptmann-Straße außerhalb des Geltungsbereichs eine Signatur für *Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen* dargestellt. Diese bezeichnet einen bereits seit den Flächennutzungsplanberatungen im Jahr 1973 diskutierten Standort für einen neuen Kindergarten. Die Position der Signatur außerhalb des Geltungsbereichs ist nicht relevant, da der Flächennutzungsplan gemäß § 5 BauGB für das ganze Gemeindegebiet aufzustellen ist und aufgrund der Maßstäblichkeit nicht parzellenscharf ist. Vielmehr wird im Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt.

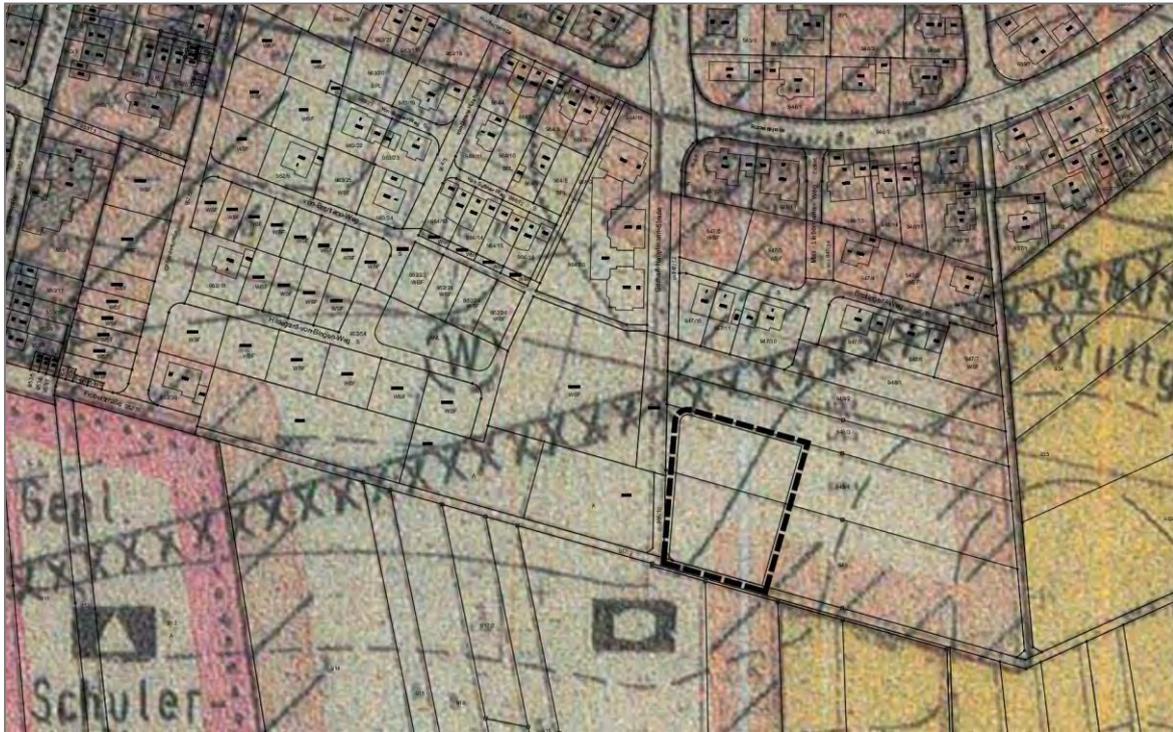


Abb 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereiche „Haarwiesen/ Geren II – West/Kindertagesstätte“

Die Entwicklung des Bebauungsplans „Haarwiesen/ Geren II – West/Kindertagesstätte“ ist somit aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan gegeben.

b. Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren „Haarwiesen/ Geren II“ wurde nach der frühzeitigen Beteiligung in zwei Bebauungsplanverfahren „Haarwiesen/ Geren II – West“ sowie „Haarwiesen/ Geren II – Ost“ aufgeteilt und unabhängig voneinander fortgeführt. Der Beschluss hierfür erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 5. Februar 2018.

Grund für die Verfahrensteilung war die Feststellung im Zuge der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanverfahrens „Haarwiesen/ Geren II“, dass innerhalb des Geltungsbereichs unterschiedliche Voraussetzungen hinsichtlich des Artenschutzes bestehen. Im westlichen Teil des Plangebietes besteht kein bis geringes artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial, im östlichen Teil ein mittleres bis hohes Konfliktpotenzial. Für den westlichen Teilbereich sind nach überschlägiger Betrachtung keine erheblichen Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Arten zu erwarten.

Aufgrund des dringenden Bedarfs an Wohnraum und an Kinderbetreuungsplätzen wurde das Bebauungsplanverfahren geteilt. Der westliche, artenschutzrechtlich konfliktarme Teil wurde zur Verfahrensbeschleunigung vom noch zu untersuchenden Östlichen abgetrennt. Für den westlichen baumfreien Teilbereich ergibt sich keine zwingende Anforderlichkeit für eine vertiefte Untersuchung im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Mögliche vorhabenbedingte Wirkungen (z. B. visuelle Störwirkungen) können durch Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Pflanzgebote) aufgefangen werden.

Für den östlichen Teil des Gebietes (Bebauungsplan Haarwiesen/ Geren II- Ost) ist eine Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Nach Feststellung der tatsächlichen Betroffenheit werden artspezifische Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und funktionserhaltenden Ausgleich festgelegt und im Falle des Funktionsausgleichs vorgezogen umgesetzt.

Das Bebauungsplanverfahren „Haarwiesen/ Geren II – West“ wurde aus Gründen der Rechtssicherheit nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erneut in zwei Bebauungsplanverfahren

„Haarwiesen/ Geren II – West“ sowie „Haarwiesen/ Geren II – West/Kindertagesstätte“ aufgeteilt und unabhängig voneinander fortgeführt. Der Beschluss hierfür erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 23. April 2018.

Der Bebauungsplanentwurf „Haarwiesen/Geren II – West“ wird ohne den Bereich der geplanten Kindertagesstätte im Verfahren nach § 13b BauGB fortgeführt. Aufgrund der Änderung des Geltungsbereichs sowie eines Verfahrensfehlers (zwei Tage keine Verfügbarkeit des Plans im Internet während der Offenlage) wurde eine erneute öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange erforderlich und vom 4. Mai bis zum 4. Juni 2018 durchgeführt. Der Satzungsbeschluss soll zeitnah erfolgen.

Der vorliegende südöstliche Teil „Haarwiesen/ Geren II –West/ Kindertagesstätte“ wird im „normalen“ Bebauungsplanvollverfahren mit Umweltprüfung und -bericht sowie Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung fortgeführt. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte im Bebauungsplanverfahren „Haarwiesen/Geren II“.

c. Angrenzendes Planungsrecht

Bislang gibt es im Geltungsbereich kein über den Flächennutzungsplan hinausgehendes Planungsrecht. Im Nordwesten schließt der Bebauungsplan „Haarwiesen – Teil A“ an, der am 20.12.2012 in Kraft getreten ist; im Nordosten der Bebauungsplan „Geren – Teil A“ mit Inkrafttreten am 28.07.2007. Beide Bebauungspläne weisen ein Allgemeines Wohngebiet mit überwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern aus, es gibt zudem einige Mehrfamilienhausbauplätze. Die derzeit laufenden Bebauungsplanverfahren „Haarwiesen/Geren II – West“ und „Haarwiesen/Geren – Ost“ sind ebenfalls in Abbildung 4 verortet.



Abb 4 Angrenzendes Planungsrecht

3. Bebauungsplanverfahren

Es wird ein „normales“ Bebauungsplanverfahren angewendet. Die angrenzenden Bebauungspläne „Haarwiesen/Geren II – West“ und „Haarwiesen/Geren II – Ost“ werden im Verfahren nach § 13b BauGB

aufgestellt. Die Gesamtfläche der Bebauungspläne Haarwiesen/ Geren Teil II Ost, West und Kindertagesstätte beträgt rund 2 ha.

Im Einzelnen betragen die Größen der Geltungsbereiche:

Haarwiesen/ Geren II – West	ca. 7.644 m ²
Haarwiesen/ Geren II – West/Kindertagesstätte	ca. 2.557 m ²
Haarwiesen/ Geren II – Ost	ca. 9.625 m ²

Die Grundfläche des Geltungsbereichs „Haarwiesen/ Geren II – West/Kindertagesstätte“ im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt **ca. 1.023 m²**. (Berechnung siehe 10. Flächenbilanz). Die Grundfläche des Geltungsbereichs „Haarwiesen/ Geren II – West“ im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt **ca. 2.668 m²**.

Damit liegt das Plangebiet bei Berücksichtigung einer Kumulationswirkung unter der im § 13b BauGB definierten Maximalgrundfläche von 10.000 m².

a. Planungsgrundsatz Innen- vor Außenentwicklung

Entsprechend dem Planungsgrundsatz, Innen- vor Außenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) sowie der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen begründet werden:

Die Stadt Eislingen/Fils bemüht sich seit Jahren, die Innenentwicklung voranzubringen. Viele Baulücken sind durch die mangelnde Verkaufsbereitschaft der Eigentümer faktisch dem Markt entzogen. Ein Großteil der Flächen kann nur mittel- bis langfristig aktiviert werden. Trotz der Angebote und Bemühungen der Stadt Eislingen/Fils gestaltet sich die Aktivierung von Baulücken und damit die Innenentwicklung als schwierig.

Im Eislinger Südosten gibt es derzeit im Innenbereich kein kurzfristig aktivierbares Grundstück in ausreichender Größe. Aufgrund des dringenden Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen und mangelnder Flächenalternativen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Geren/Haarwiesen II – West/Kindertagesstätte“ im Außenbereich gerechtfertigt.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Räumlichen Geltungsbereiches

a. Topographie

Das Plangebiet steigt von West zunehmend nach Ost an; die Höhendifferenz beträgt rund 3,5 m. Von Nord nach Süd ist ein geringfügiges Ansteigen von 1-1,5 m vorhanden.

b. Bestehende Nutzung und Städtebau

Die Flächen im Plangebiet sind nicht überbaut. Es handelt sich überwiegend um Grünland und Ackerflächen (nicht bewirtschaftet).

Nördlich und westlich grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan „Haarwiesen/Geren II – West“ an, der an bereits bestehende oder geplante Wohnbebauung angrenzt. Im Süden und im Südosten geht das Plangebiet in die freie Landschaft über. Südlich des Plangebiets erstrecken sich landwirtschaftliche Flächen. Die Umgebungsbebauung ist durch eine lockere, überwiegend ein- bis zweigeschossige Einfamilien- und Doppelhausbebauung geprägt. An der Gerhart-Hauptmann-Straße befinden sich Mehrfamilienhäuser, die durch den zeitnahen Baubeginn des *Solarparks* ergänzt werden. Die Gebäude verfügen weitgehend über zwei Vollgeschosse. Die Mehrfamilienhäuser weisen zusätzlich ein zurückversetztes

Dachgeschoss auf. Hinsichtlich der Dachformen sind sowohl begrünte Flach- und Pultdächer als auch Sattel- und Zeltdächer zu finden bzw. möglich.

c. Erschließung

Die Erschließung ist derzeit noch nicht gesichert. Das Gebiet wird derzeit durch Feldwege ((Flust. 917/3, 966/10) für die Landwirtschaft erschlossen. Das fehlende Teilstück wird im derzeit noch laufenden Bebauungsplanverfahren „Haarwiesen/Geren II – West“ planungsrechtlich gesichert. Hierbei wird an das provisorisch ausgebaute Teilstück der östlichen Fröbelstraße sowie die zuletzt ausgebaute Gerhart-Hauptmann-Straße angeschlossen. Zudem ist eine Stichstraße in Verlängerung des Max-Liebermann-Wegs im Ansatz hergestellt.

Weiterhin besteht ein Anschluss an den ÖPNV durch die Bushaltestelle Scheerstraße/ Dr.-Engel-Real-schule in rund 350-400 m Entfernung zum Plangebiet. Dort verkehren die Linie 1 und 17. Die Linie 1 bedient die Haltestelle bis 14 Uhr halbstündlich (an schulfreien Tagen nur bis 9 Uhr) und danach sowie am Wochenende stündlich. An Schultagen ergänzt die Linie 17 das Angebot mit acht weiteren Fahrten.

d. Emissionen

Im Bestand sind aufgrund der Ortsrandlage keine bedeutenden Lärmemissionen zu erwarten. Es befinden sich keine Gewerbebetriebe und Bahnanlagen in unmittelbarer Nähe. Lärmemissionen von der Ortsumgehungsstraße Bundesstraße 10 sind aufgrund der großen Entfernung nicht relevant.

Es befinden sich Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe im Süden (Scheerstraße 50) bzw. Südosten (Näherhofweg 51) in ca. 135 m bzw. ca. 180 m Entfernung vom Plangebiet. Auf diesen Hofstellen wird Pferde- und Rinderhaltung betrieben. Die von diesen beiden landwirtschaftlichen Hofstellen resultierenden Geruchsmissionen im Plangebiet liegen nach Einschätzung des Landratsamts Göppingen unter dem für Wohngebiet geltenden Wert von 10 % nach der Geruchsmissionsrichtlinie und sind demnach nicht relevant. Aufgrund der unmittelbar angrenzend gelegenen landwirtschaftlichen Flächen kann es jedoch während der Düngephasen zu geringfügigen Geruchsmissionen im Plangebiet kommen.

e. Altlasten

Gemäß der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen (Stand 6.10.2010) liegt kein Verdacht auf Bodenverunreinigungen vor.

5. Beschreibung der Planung

a. Städtebau

Die städtebauliche Konzeption sieht eine nach Süden hin orientierte Bebauung des Grundstücks vor. Das architektonische Konzept ist noch offen; es ist eine Mehrfachbeauftragung vorgesehen.



Abb 5 Städtebauliches Konzept „Haarwiesen/ Geren II – West/Kindertagesstätte“ und in grau „Haarwiesen/ Geren II – West“ unmaßstäblich

b. Verkehr

Die Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan „Haarwiesen/Geren II – West“ festgesetzt, dessen Satzungsbeschluss kurz bevor steht. Nachfolgend wird das Verkehrskonzept vorgestellt, da dieses auf die Kindertagesstätte abgestimmt wurde.

Das Verkehrskonzept sieht die Verbindung der Fröbel- und der Gerhart-Hauptmann-Straße vor. Entlang der Fröbelstraße entsteht zunächst eine einseitige Bebauung. Die Fröbelstraße soll aufgrund der einseitigen Erschließungsfunktion zunächst mit 7,4 m ausgebaut werden. Neben einem Gehweg mit 2,5 m Breite verbliebe 4,9 m Fahrbahn.

Bei Fortführung des Gebiets nach Süden, soll die Fröbelstraße entsprechend dem Bestand weiter westlich ausgebaut werden. Der derzeit angedachte Straßenquerschnitt von 11 m ermöglicht einen Gehweg von 2,5 m, eine Fahrbahn mit 6,5 m, auf der das Parken möglich ist sowie einen südlichen Gehweg von 2,0 m.

Die Gerhart-Hauptmann-Straße wird nach Süden hin etwas aufgeweitet, um zahlreiche Stellplätze (Querparker) anzubieten. Die Stellplätze sollen etwas breiter als üblich (2,65 m) hergestellt werden, um das Abstellen der immer breiter werdenden Fahrzeuge zu erleichtern und Falschparkern vorzubeugen. Der Gehweg soll im südlichen Bereich der Gerhart-Hauptmann-Straße beidseitig mit 2,5 m ausgebaut werden, um sichere Schul- und Kindergartenwege zu ermöglichen. Südlich der Gerhart-Hauptmann-Straße 24 und des Breitinger-Wegs 2 soll ein Fußgängerübergang entstehen und die Fahrbahnbreite zwecks Geschwindigkeitsreduzierung auf 4,5 m verengt werden.

Es ist mittel- bis langfristig vorgesehen, die bestehenden Buslinien die neue Verbindungsstraße anfahren zu lassen. Entsprechend wurden die Fahrbahnbreite und die Kurvenradien gewählt. Das Ausbilden einer Haltestelle ist im Bereich der Einmündung zur Planstraße nach Osten angedacht.

Diese Stichstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Diese erschließt zunächst die neue Bauzeile gegenüber der Gebäude Breitinger-Weg 2, 4, 6 und stellt die Erschließung nach Osten, die im Bebauungsplanverfahren „Haarwiesen/ Geren II – Ost“ begründet werden soll, sicher. Die vorgesehene

Straßenbreite mit 6,5 m ist in Verbindung mit einer Wendeanlage im Osten ausreichend für ein Müllfahrzeug dimensioniert.

Um Schleichverkehre durch den Max-Liebermann-Weg und den Breitinger-Weg zu verhindern, ist der nach Süden ansatzweise vorhandene Stich im Bebauungsplanentwurf „Haarwiesen/ Geren II – West“ nur als Fuß- und Radweg vorgesehen. Das neue, südlich anschließende Quartier wird damit für den motorisierten Verkehr vom Bestandsgebiet Geren abgekoppelt, aber dennoch verkehrlich angebunden.

c. Entwässerung

Das Gebiet wird an das vorhandene Mischsystem angeschlossen. Eine Einleitung von Regenwasser in ein Gewässer ist aufgrund der Topografie und der Entfernung zum nächsten Vorfluter nicht vorgesehen. Es werden keine Festsetzungen zur dezentralen Versickerung auf privaten Grundstücken festgesetzt, da mit geringen Versickerungsraten aufgrund lehmiger Böden zu rechnen ist.

6. Artenschutz

Das Plangebiet des ursprünglichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Haarwiesen/ Geren II“, also West- und Ostteil, wird derzeit von Grünland, teilweise mit einem reliktschen Streuobstbestand geprägt. Aufgrund der vorhandenen Lebensräume können im Planungsraum Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten bzw. Artengruppen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere sind aufgrund von Höhlenbäumen und der im Kontaktbereich liegenden Streuobstgebiete Vorkommen von europäischen Vogelarten, Fledermäusen sowie von Totholz bewohnenden Käferarten und der Zauneidechse denkbar.

Es wurde für das gesamte Bebauungsplangebiet „Haarwiesen/ Geren II“ artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Diese kommt zu dem Schluss, dass hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Relevanz deutliche Unterschiede innerhalb des Plangebiets vorhanden sind.

Der **westliche Teil** und damit auch der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans (etwa westlich des Stichts Breitinger-Weg) weist keine Habitatpotenziale für artenschutzrechtlich relevante Arten auf. In diesem von westlich und nördlich angrenzender Bebauung geprägten Teilbereich sind nach überschlüssiger Betrachtung keine erheblichen Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Arten zu erwarten. Für den westlichen baumfreien Teilbereich ergibt sich demnach keine zwingende Erforderlichkeit für eine vertiefte Untersuchung im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Mögliche vorhabenbedingte Wirkungen (z. B. visuelle Störwirkungen) können durch Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Pflanzgebote) aufgefangen werden.

Für den mit Obstbäumen geprägten **östlichen Teil**, welcher eine Anbindung und Vernetzung an umliegende Streuobstbestände besitzt, können artenschutzrechtliche Konflikte bei den dargestellten Artengruppen dagegen nicht ausgeschlossen werden. Für den östlichen Teil „Haarwiesen/ Geren II – Ost“ ist die konkrete Betroffenheit von streng geschützten Arten im Rahmen einer *Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung* gemäß § 44 (1) und § 45 BNatSchG zu ermitteln. Hierfür sind Untersuchungen erforderlich, die sich bis Herbst 2018 erstrecken können. Sofern bei diesen Untersuchungen das Vorkommen streng geschützter Arten bestätigt wird, werden zur Umgehung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG sogenannte CEF-Maßnahmen erforderlich.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

a. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gebiet mittels Grundflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen definiert.

Die Grundflächenzahl wird im Gebiet auf 0,4 festgesetzt.

Die Zahl Vollgeschosse wird auf maximal zwei beschränkt. Um dennoch einen flexiblen architektonischen Entwurf zu ermöglichen, wird die Gebäudehöhe (Entfernung von der EFH zur Oberkante der Attika) auf max. 8 m festgesetzt.

b. Flächen für Gemeinbedarf

Für den Geltungsbereich wird eine Gemeinbedarfsfläche bei der Zweckbestimmung *Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, insbesondere Anlagen zur Kinderbetreuung* festgesetzt.

c. Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhen

Die Lage der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) beeinflusst die Einbindung der Gebäude in das bauliche und landschaftliche Umfeld. Die Festsetzung der EFH erfolgt im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde des Gemeindeverwaltungsverbandes Eisingen – Ottenbach – Salach. Hierdurch kann in Abhängigkeit vom architektonischen Entwurf und der Lage des Gebäudes auf dem Grundstück eine Flexibilität erreicht werden. Die EFH muss sich am vorhandenen Gelände, der Umgebungsbebauung und am geplanten Straßenniveau orientieren.

d. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine offene Bauweise festgelegt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von max. 50 m zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die Baugrenzen definiert. Hierbei wurde auf eine Südausrichtung geachtet. Für das Grundstück wurde ein großes Baufenster gewählt, um eine große Bandbreite an architektonischen Konzepten im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung zu ermöglichen.

e. Nebenanlagen

Die Größe von Nebenanlagen wird außerhalb der Baufenster im Gesamten auf 18 m³ umbauten Raum begrenzt. Gärten sollen von einer Bebauung freigehalten und weiterhin als Grünbereich erhalten bleiben. Durch die Festsetzung wird die städtebauliche Struktur klarer.

f. Behandlung von Böden

Anfallender kulturfähiger Oberboden von Baumaßnahmen ist zwecks Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden wieder einzubauen.

g. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch die Festsetzungen werden Eingriffe in die Schutzgüter vermieden und minimiert: Die Maßnahme Pflanzgebot dient insbesondere der Eingrünung des Wohngebiets und dadurch den Schutzgütern Landschaftsbild, Wasser, Klima, Biologische Vielfalt (Biotope, Tiere) und Mensch. Durch die Festsetzung zur insektenverträglichen Beleuchtung kann die Lockwirkung für Insekten durch die nächtliche Beleuchtung zum Außenbereich vermindert werden. Mit den technischen Vorgaben werden Insektenverluste durch Leuchtfallen vermieden.

h. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung

Zur besseren Einbindung in Natur und Landschaft wird ein Pflanzgebot mit heimischen, standortgerechten Gehölzen sowie Baumpflanzungen festgesetzt. Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild wird hierdurch minimiert und teilweise ausgeglichen.

i. Herstellen des Straßenkörpers

Angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen können für die Herstellung des Straßenkörpers, Betonfüße, Böschungen, Stützmauern und ähnliches auf privaten Grundstücken erforderlich werden.

8. Örtliche Bauvorschriften

a. Dachgestaltung

Die Dachform und -neigung wird auf Flach- und Pultdächer beschränkt. Dies geschieht zwecks verbindlichem Festsetzen einer Dachbegrünung.

b. Dachbegrünung

Durch Festsetzen einer Dachbegrünung für Flach- und Pultdächer von Hauptgebäuden und Garagen wird der Eingriff in den Naturhaushalt verringert. Daher wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

c. Außenantennen

Die Fassaden und Dächer sollen nicht mit einer Vielzahl von Außenantennen verunstaltet werden. Deshalb wird deren Zahl pro Gebäude beschränkt.

d. Niederspannungsfrei- und Telekommunikationsfreileitungen

Niederspannungsfrei- und Telekommunikationsfreileitungen werden ausgeschlossen, da diese das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums beeinflussen. In Eislingen ist es schon seit vielen Jahren Standard, sämtliche Leitungen unterirdisch verlegen zu lassen. Somit wird eine verbesserte Gestaltungsqualität im Stadtraum erreicht.

e. Einfriedigungen

Um ein einheitliches Erscheinungsbild zum öffentlichen Raum hin zu wahren und gleichzeitig die Sicherheit der Kinder zu gewährleisten, sind tote Einfriedigungen entlang des öffentlichen Verkehrsraums nur bis 1,5 m Höhe und in transparentem Material zulässig. Diese sind zu hinterpflanzen, wobei gebietsheimische Gehölze zu bevorzugen sind.

f. Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten

Das Festsetzen wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten trägt zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt bei.

g. Müllbehälter

Frei stehende Standorte von Müllbehältern sind aus stadtgestalterischen Gründen an drei Seiten zu begrünen.

h. Höhenlage der Grundstücke sowie Aufschüttungen und Abgrabungen

Der natürliche Geländeverlauf soll so wenig wie möglich verändert werden. In letzter Zeit wurde bei Bauvorhaben vermehrt festgestellt, dass erhebliche Anschüttungen vorgenommen wurden, um vollständig ebene Grundstücke zu erhalten. Die Höhenunterschiede zu Nachbargrundstücken wurden nicht

weich abgebösch, sondern erhalten aufgrund von Stützmauern auf der Grenze eine harte und teilweise hohe Kante.

Um den natürlichen Geländeverlauf zu erhalten, die Höhenlage der Grundstücke zu begrenzen, harmonische Übergänge zwischen angrenzenden Flurstücken und dem öffentlichen Straßenraum sowie das Einfügen der Gebäude in das Gelände sicherzustellen, werden Festsetzungen zur Höhenlage der Grundstücke und zu Aufschüttungen und Abgrabungen getroffen.

9. Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs „Haarwiesen/Geren II – West/Kindertagesstätte“ verteilen sich folgendermaßen:

Größe des Plangebiets	ca. 2.557 m ²
Gemeinbedarfsfläche	ca. 2.557 m ²
Grundfläche i. S. d. § 19 (2) BauNVO (bei GRZ 0,4)	ca. 1.023 m ²

10. Bodenordnung und Planverwirklichung

Um im Plangebiet zweckmäßige Grundstücke für eine Bebauung zu erreichen, wird im Plangebiet eine Umlegung durchgeführt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgt das Bodenordnungsverfahren.

Der Verfahrensabschluss wird für Herbst 2018 erwartet. Die Mittel für die Erschließung sind in den Haushalt 2018/2019 eingeplant. Die Verfahrenskosten werden über den Ergebnishaushalt getragen.

Eislingen/Fils, den 15. Mai 2018
Baudezernat/ Planungsamt
61-Si

Dirk Ringleb
Dipl.-Ing. (FH)
Stadtplaner

Anlagen:

- 1a Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen, Landratsamt Göppingen
- 1b Merkblatt Flächenhafte Versickerung von Niederschlagswasser
- 2 Umweltbericht, Stadt Eislingen/Fils v. 15.05.2018
- 3 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung gemäß § 44 BNatSchG (Habitatpotenzialanalyse) Planungsamt Eislingen 16.11.2017
- 4 Erschließung Neubaugebiet „Haarwiesen/ Geren II“, Erkundung Baugrundverhältnisse von der VTG Straub Ingenieurgesellschaft mbH vom 16.02.2018