

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Langer Weg/Schneeberg
im Planbereich 23 „Serach“
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

1 Angaben zum Plangebiet

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Stadtteils Serach, unmittelbar an der Hangkante des Hainbachtals, und wird begrenzt

- im Norden durch das Flurstück Nr. 9084
- im Osten durch die unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen
- im Süden durch den Weg Flurstück Nr. 9067
- im Westen durch den Langen Weg

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke Nr. 9074/1, 9075/1, 9077, 9082 und 9083 und hat eine Größe von ca. 1.650 m². Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich (Streuobstwiesen) genutzt. Südlich und westlich des Plangebietes grenzen bis zu 7-geschossige Wohngebäude an.

1.2 Derzeit geltendes Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

1.3 Aussagen von Voruntersuchungen

Für den Bericht „Geplante Wohnbauflächen nach Flächennutzungsplan“ hatten das Stadtplanungs- und das Grünflächenamt 1989 alle Gutachten und Untersuchungen zusammengetragen, die Aufschluss über die städtebauliche, verkehrliche, ökologische und wirtschaftliche Eignung der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1984 dargestellten neuen Wohnbauflächen geben konnten.

Für das Plangebiet wurden dabei u.a. folgende Aussagen getroffen:

a) Landschaftsökologische Zustandserfassung

Die Grünflächen zwischen Serach und Wäldenbronn haben als Gesamtbestand wichtige Trenn-, Ausgleichs- und Naherholungsfunktionen; sehr wesentlich ist auch die klimatische Bedeutung als Frischluftbahn in Richtung auf das Hainbachtal und damit auch das Stadtgebiet sowie die Funktion als Rückzugslebensraum.

Flächenmäßige Reduzierungen beeinträchtigen diese Funktionen und sind daher zu vermeiden.

b) Städtebauliche Eignungseinschätzung

Der Standort umfasst etwa 3 bis 4 Baumöglichkeiten. Günstig ist die Situation bezüglich der technischen Ver- und Entsorgung, die komplett vorhanden ist. Hinsichtlich der Wohnsiedlungseignung ergibt sich mit geringer Lärm - aber relativ hoher lufthygienischer Belastung eine ausgeglichene Situation.

Die Verkehrserschließung mit der Lage im Netz, den Vorbelastungen auf den Zufahrtsstraßen, der ÖPNV und der Radwegeanbindung ist hier ungünstig. Auch die Nahversorgungslage ist relativ schwach. Problematisch ist die gestalterische Seite mit der sehr empfindlichen Randlage zum Hainbachtal.

Da in Esslingen in den zurückliegenden Jahren andere Entwicklungsmöglichkeiten (vor allem im Bestand) zur Verfügung standen, wurden mehrere nicht ganz unproblematische Gebiete, zu denen auch das Plangebiet gehört, gemäß dem Beschluss des Ausschusses für Technik und Umwelt vom 14.11.1990 vorerst zurückgestellt.

2 Bebauungsplan

2.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Trotz der Realisierung der sog. „5 neuen Baugebiete“ besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnformen im Eigenheimbereich, die über eine Innenentwicklung nicht oder nur bedingt erfüllt werden kann, da in den innerstädtischen Esslinger Bestandsgebieten überwiegend Geschosswohnungsbauten realisiert werden (z.B. BREITE, AOK-Gelände). Wenn in Esslingen der Bedarf nach Wohnformen im Eigenheimbereich bzw. Einfamilienhauswohnformen auch künftig in angemessener Weise befriedigt werden soll, ergibt sich die Notwendigkeit, in begrenztem Umfang auch auf Außenbereichsflächen, die im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbauflächen dargestellt sind, zuzugreifen. Aus diesem Grund soll nun auch das Plangebiet als Baugebiet entwickelt werden.

Zu diesem Zweck ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange insbesondere

- die Überbauung der Grundstücke
- die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen
- die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen

regelt.

Im Gegensatz zu den anderen, größeren Wohnbauflächen, die nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes künftig noch als Baugebiete entwickelt werden können (z.B. Kehler, Kohlerweg II), handelt es sich hier nicht um die aufwändige Entwicklung eines neuen Baugebietes, sondern vielmehr um eine städtebauliche Abrundung auf einer relativ kleinen Fläche, die sowohl hinsichtlich der Ver- und Entsorgungsleitungen als auch der verkehrlichen Anbindung bereits

vollständig erschlossen ist und zudem kein formelles Bodenordnungsverfahren (Umlegung) zur Neuordnung der Grundstücke erfordert.

Daher ist es städtebaulich zu vertreten, auf dieser Fläche eine maßvolle Bebauung zu ermöglichen, obwohl sich die Fläche nach den Aussagen der o.g. Voruntersuchung nicht uneingeschränkt für eine Bebauung eignet. Die städtebauliche Planung bzw. die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen die in der Voruntersuchung angesprochenen Probleme und stellen sicher, dass durch die Bebauung der Flächen keine städtebaulichen Konflikte entstehen.

2.2 Städtebaulicher Vertrag

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes geht auf eine Initiative der Grundstückseigentümer im Plangebiet zurück. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde mit den Grundstückseigentümern ein Städtebaulicher Vertrag i.S.v. § 11 BauGB abgeschlossen, in dem geregelt ist, dass sie der Stadt einen Kostenbeitrag für die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung (Bebauungsplan und Grünordnungsplan) bezahlen sowie die Kosten zur Realisierung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen tragen.

Darüber hinaus verpflichten sich die Grundstückseigentümer in diesem Städtebaulichen Vertrag, bei der Bebauung der Grundstücke Gebäude zu errichten, die mindestens dem energetischen Standard des „KfW-Energiesparhaus 60“ entsprechen. Diese Vereinbarung entspricht den Regelungen in den anderen Esslinger Neubaugebieten (Spitalwald, Kastenäcker, Hochwiesenweg, Mittlere Rosselen).

2.3 Städtebauliche Planung

Das Baukonzept sieht die Errichtung von 3 Einzelhäusern oder 6 Doppelhaushälften vor, die unmittelbar entlang des Langer Weges errichtet werden, so dass sich die Freiflächen hangabwärts nach Osten orientieren. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf 2 begrenzt, aufgrund der Topografie ist die Errichtung eines weiteren Hanggeschosses als Nicht-Vollgeschoss möglich.

Die Garagen sind jeweils in die Gebäude integriert und dürfen nicht innerhalb der Abstandsflächen an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Dadurch wird vermieden, dass eine durchgehende Gebäudefront entsteht; vielmehr sind zwischen den Gebäuden weiterhin Durchblicke sowie der Kaltluftabfluss ins Hainbachtal möglich. Zwischen den Gebäuden ist nur die Errichtung von offenen Stellplätzen zulässig. Entsprechend der angrenzenden Bebauung werden die Gebäude mit Flachdächern errichtet, die zu begrünen sind.

2.4 Planinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie örtliche Bauvorschriften

2.4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Umsetzung der Konzeption erfolgt gem. § 9 BauGB durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in der Planzeichnung und im Textteil.

Art der baulichen Nutzung

Die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen werden gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um mögliche Störungen der Wohnnutzung zu vermeiden, sind von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO nur Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nur nicht störende Gewerbebetriebe als Ausnahme zulässig. Alle anderen Nutzungen sind unzulässig. Mit diesen Festsetzungen kommt zum Ausdruck, dass das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen soll und dass insbesondere die Nutzungen, die zusätzlichen Verkehr in dieses Gebiet ziehen würden, unerwünscht bzw. unzulässig sind.

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Zur Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb der Baufenster ist die Errichtung von 3 Einzelgebäuden oder 6 Doppelhaushälften möglich. Die Baufenster sind so situiert, dass zwischen den Gebäuden weiterhin Durchblicke sowie der Kaltluftabfluss ins Hainbachtal möglich sind.

Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen, Höhenlage der baulichen Anlagen

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Größe der Grundflächen der Gebäude, die Zahl der Vollgeschosse sowie die absoluten Gebäudehöhen festgesetzt. Die Grundfläche je Gebäude wird auf 180 m² begrenzt. Die dadurch mögliche Grundfläche von 90 m² je Doppelhaushälfte berücksichtigt, dass die Garage jeweils in das Gebäude integriert werden muss. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 begrenzt. Die maximale Höhe der Gebäude wird auf 6,3 m festgesetzt - bezogen auf die jeweils festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe, die sich am höhenmäßigen Verlauf des Langer Weges orientiert.

Diese Festsetzungen gewährleisten eine angemessene Überbauung der Grundstücke unter Berücksichtigung der exponierten Lage der Gebäude an der Hangkante zum Hainbachtal. Aufgrund der Topografie ist die Errichtung weiterer Wohnflächen in einem Hanggeschoss als Nicht-Vollgeschoss möglich.

Stellplätze und Garagen

Aufgrund der Lage des Plangebietes und dem städtebaulichen Ziel der Sicherung der Durchblicke und des Kaltluftabflusses ins Hainbachtal ist es erforderlich, die Errichtung von Stellplätzen und Garagen lagemäßig festzusetzen. Daher dürfen Garagen und Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen errichtet werden. Damit ist zu-

dem sichergestellt, dass Stellplätze und Garagen unmittelbar den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet sind und nicht die Freiflächen beeinträchtigen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um sicherzustellen, dass - entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes - im Baugebiet Wohnformen im Eigenheimbereich entstehen, ist die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude erforderlich. Damit ist die Errichtung von Geschosswohnungsbauten mit mehr als 2 Wohnungen pro Wohngebäude ausgeschlossen. Diese Festsetzung dient auch der Begrenzung des sich durch die Anzahl der Wohnungen ergebenden Stellplatzbedarfs, da die Anlage weiterer Stellplätze außerhalb der dafür festgesetzten Flächen auf den Baugrundstücken nicht möglich ist.

Pflanzgebote

Zur Gliederung des Verlaufs des Langer Weges bzw. zur gestalterischen Einbindung der Neubebauung müssen entlang der Grundstücksgrenzen zum Langer Weg Einzelbäume in Form standortgerechter, heimischer Laubbäume gepflanzt werden.

Um eine angemessene und standortgerechte Bepflanzung der rückwärtigen Hausgärten im Übergangsbereich zur freien Landschaft sicherzustellen, sind auf diesen Flächen hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

Aus Gründen der Wasserrückhaltung und den damit verbundenen positiven klimatischen Effekten müssen alle Dächer flächendeckend mit einer Extensivbegrünung ausgeführt werden.

2.4.2 Örtliche Bauvorschriften

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten, die für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich sind. Mit diesen Festsetzungen wird der grobe Rahmen abgesteckt, innerhalb dessen Bauherr und Architekt noch genügend Spielraum haben, um ihre individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können. Neben der äußeren Gestaltung der Gebäude betreffen die entsprechenden Festsetzungen insbesondere die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.

Mit den Vorgaben, die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch anzulegen, wird die Durchgrünung des Plangebiets gesichert.

Aufgrund der exponierten Hanglage und den dadurch bedingten Auswirkungen auf das Ortsbild ist es aus gestalterischen Gründen erforderlich, Regelungen zur Zulässigkeit von Außenantennen zu treffen sowie die Errichtung von Niederspannungsfreileitungen generell auszuschließen.

Neben diesen Gestaltungsregelungen wird aus städtebaulichen Gründen festgelegt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei der Errichtung von Wohngebäuden für jede Wohnung 2 Stellplätze herzustellen sind. Diese Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ist erforderlich, da in diesem Bereich überwiegend Wohnformen im Eigenheimbereich entstehen und davon auszugehen

ist, dass die Haushalte i.d.R. über mindestens 2 Pkw`s verfügen. Für Einliegerwohnungen unter 60 m² ist hingegen nur 1 Stellplatz erforderlich.

Für einige Vorhaben, die gem. § 50 Abs. 1 und 2 LBO verfahrensfrei wären, wird gem. § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO festgesetzt, dass das Kenntnissgabeverfahren erforderlich ist. Damit soll die Beachtung des geltenden Bau- und Planungsrechts unterstützt werden.

3 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Amtliche bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung erfolgt über den Langer Weg.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die bestehenden Anschlüsse und Leitungen gesichert.

4 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen bekannt.

5 Kosten

Der Stadt entstehen keine Kosten durch die Aufstellung des Bebauungsplanes.

UMWELTBERICHT

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Entwurf Langer Weg/Schneeberg“ gliedert sich nach den Vorgaben der Anlage des Baugesetzbuches zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB.

1. Einleitung

a. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Stadtteils Serach, unmittelbar an der Hangkante des Hainbachtals, und wird begrenzt im Norden durch das Flurstück Nr. 9084, im Osten durch die unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, im Süden durch den Weg Flurstück Nr. 9067 und im Westen durch den Langer Weg.

Durch eine städtebauliche Abrundung auf einer relativ kleinen Fläche sollen Baumöglichkeiten für drei Doppelhäuser geschaffen werden. In Bezug auf die Ver- und Entsorgungsleitungen und die verkehrliche Anbindung ist das Gebiet bereits vollständig erschlossen.

b. Ziele des Umweltschutzes

Die gesetzlichen Ziele des Umweltschutzes sind in den einschlägigen Fachgesetzen und Regelwerken niedergelegt, u. a. Bundesnaturschutzgesetz, Naturschutzgesetz Baden-Württemberg, Bundesbodenschutzgesetz mit Bundesbodenschutzverordnung, Wasserhaushaltsgesetz, Wassergesetz Baden-Württemberg, Immissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen, Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung sowie FFH- und Vogelschutzrichtlinie.

Die fachlichen Grundlagen und Ziele für das Plangebiet und seine Randbereiche sind u. a. in folgenden Planungen und Untersuchungen enthalten:

Landschaftsplan (Nachbarschaftsverband Stuttgart, NVS, 1981), Untersuchung für ein Biotopverbundsystem (NVS, 1987), Klimaatlas (NVS, 1992), Landschaftsrahmenplan (Verband Region Stuttgart, VRS, 1999), Umweltforschung Esslingen, Veröffentlichungen zur Bioindikation, Bände 9 bis 11 (KREEB, 2000/2003), Lärminderungsplanung der Stadt Esslingen (ACCON GmbH, 2003), sowie „Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Grünordnerische Festsetzungen zum Bebauungsplan „Langer Weg“ in Esslingen-Serach“ (Planungsgruppe Ökologie + Information, Unterensingen, 9. Mai 2008).

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a. Bestandsaufnahme und voraussichtliche Beeinträchtigungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt bislang kein Bebauungsplan, so dass dieser Bereich planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist. Die Grundstücke im Plangebiet werden bislang extensiv als Streuobstwiesen genutzt.

Parallel zum Bebauungsplan wurde für das Plangebiet eine „Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung mit Grünordnerischen Festsetzungen“ erarbeitet (Planungsgruppe Ökologie + Information, Unterensingen, 9. Mai 2008). Ergänzend zu der Bilanzierung wurde in div. Fachbeiträgen untersucht, inwieweit in dem Gebiet Vögel, Fledermäuse oder Zauneidechsen vorkommen.

Pflanzen und Tiere

Im Plangebiet ergibt sich im Bereich der wertvollen Streuobstwiesen durch den Flächenverlust von 1650 qm ein erheblicher Eingriff.

Potentiell vorkommende, streng geschützte Arten (Fledermäuse, Grünspecht, Halsbandschnäpper, Zauneidechse und sonstige streng geschützte Arten) wurden im Gebiet nicht vorgefunden.

Durch Dachbegrünung und Baumpflanzungen wird der Eingriff z. T. minimiert. Dennoch verbleibt ein Defizit von 15855 Planungswerten (Bewertung nach LUBW/Küpfner, 2005).

Boden

Die Erstellung von drei Doppelhäusern erhöht einschließlich der Nebenflächen die Versiegelung um 580 qm. Zur Vollkompensation verbleibt ein Defizit von 0,204 haWE (Bewertung gemäß „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, 2006).

Wasser

Beim Schutzgut Wasser ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 0,066 haWE (660 qm).

Klima/Luft

Beim Schutzgut Klima/Luft ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 0,33 haWE.

Orts- und Landschaftsbild

Bezüglich des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 0,165 haWE.

Mensch, Kultur- und Sachgüter

Bezüglich der Schutzgüter „Mensch“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ ergeben sich keine erheblichen Eingriffe bzw. keine Relevanz.

Sonstige Belange

Darüber hinaus besteht keine Relevanz bezüglich der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange (keine FFH-Relevanz, kein europäisches Vogelschutzgebiet). Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB werden ebenfalls nicht tangiert. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB (Landschaftsplan, Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts) sind von dem Vorhaben nicht tangiert. Die Ergebnisse der „Umweltforschung Esslingen“ (langfristig angelegtes Biomonitoring-Projekt) lassen den Schluss zu, dass die Luftqualität im Plangebiet – in Relation zur Gesamtstadt - zumindest gut bis sehr gut ist (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB).

Wechselwirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB zwischen den Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sowie den Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7c und d BauGB sind nicht zu erwarten (keine FFH-Relevanz, kein europäisches Vogelschutzgebiet, keine Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern).

b. Prognose

Der Umweltzustand des Plangebiets kann sich bei Nicht-Durchführung der Planung (Null-Variante) in positiver wie auch negativer Richtung verändern.

c. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Als planinterne Maßnahmen werden festgesetzt:

Pflanzgebote für Obstbäume und standortgerechte heimische Laubbäume, Dachbegrünung, Verwendung von Naturstein-Trockenmauern.

Als externe Ausgleichsmaßnahme ist vorgesehen, den 19062 qm großen, ehemaligen Park der früheren Lungenklinik (Flst. 0-8380/0, heute: Medienakademie) in einen naturnahen Wald umzuwandeln. Die bestehenden Asphaltwege einschließlich des Schotterunterbaus (390 Quadratmeter) sowie der Betonmauern, Fundamente und Betonstufen (36 Kubikmeter) werden ausgebaut und ordnungsgemäß verwertet bzw. entsorgt.

Unter Berücksichtigung der planinternen Minimierungsmaßnahmen und der planexternen Ausgleichsmaßnahmen werden die Eingriffe kompensiert (Arten und Biotope), bzw. überkompensiert (Boden und Wasser) wohingegen bei den Schutzgütern Klima/Luft und Landschaftsbild/Erholung ein Defizit verbleibt.

d. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die dem Ziel des Bebauungsplans entsprechen, bestehen nicht.

Geeignete Flächen für eine weiter gehende Kompensation der Eingriffe bei den Schutzgütern Klima/Luft und Landschaftsbild/Erholung stehen nicht zur Verfügung. Dem gegenüber steht jedoch eine Überkompensation bei den Schutzgütern Boden und Wasser.

3. Zusätzliche Angaben

a. Verfahren der Umweltprüfung

Die Umweltauswirkungen sind im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung u. a. auf der Grundlage der Arbeitshilfe „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ (LfU/Küpfer 2005) verbal-argumentativ und quantitativ beschrieben.

Bei der Bilanzierung des Bodens kam die Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ zur Anwendung (Umweltministerium Baden-Württemberg, Juni 2006).

Nach gegenwärtigem Stand sind im Bebauungsplanverfahren weitere Untersuchungen oder sonstige technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

b. Monitoring

Die Überwachung der Umweltauswirkungen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Baukontrolle der Stadt Esslingen am Neckar geleistet, unterstützt durch die zuständigen Fachämter.

Die Überwachung der Wirksamkeit der planexternen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der Umsetzung des städtischen Pflegekonzepts für Ausgleichsmaßnahmen.

c. Zusammenfassung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Stadtteils Serach, unmittelbar an der Hangkante des Hainbachtals am Langen Weg.

Durch eine städtebauliche Abrundung auf einer relativ kleinen Fläche sollen Baumöglichkeiten für drei Doppelhäuser geschaffen werden. In Bezug auf die Ver- und Entsorgungsleitungen und die verkehrliche Anbindung ist das Gebiet bereits vollständig erschlossen.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen hinsichtlich Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz, sowohl planintern als auch planextern, können die prognostizierten Eingriffe weitgehend als kompensiert betrachtet werden (Den bei einzelnen Schutzgütern verbleibenden Defiziten steht eine Überkompensation bei anderen Schutzgütern gegenüber).

Die Realisierung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme (Umwandlung des 19062 qm großen, ehemaligen Parks der früheren Lungenklinik, Flst. 0-8380/0, in einen naturnahen Wald) erfolgt entsprechend den Regelungen des Städtebaulichen Vertrages durch die Stadt Esslingen auf Kosten der Grundstückseigentümer.