

**Gemeinde Ohmden**

**Bebauungsplan  
und örtliche Bauvorschriften**

# „GRUBÄCKER 2“

**Vorentwurf vom 21.10.2019**

**Bebauungsplan nach § 13b BauGB** (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)

# BEGRÜNDUNG

## Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 7 Gutachten / Untersuchungen
- 8 Umweltbelange
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 11 Flächenbilanz
- 12 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 13 Auswirkungen des Bebauungsplans

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

## Anlass der Planung

In der Region Stuttgart herrscht eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen. Die Auswirkungen werden auch in kleineren Gemeinden wie Ohmden spürbar. Die Nähe zum Mittelzentrum Kirchheim unter Teck und dem Ballungsraum Mittlerer Neckar sowie die verkehrsgünstige Erschließung durch die Lage nahe der Autobahn A 8 mit den Autobahnanschlüssen „Aichelberg“ und „Kirchheim unter Teck -Ost“ wie auch die Nähe zur Bundesstraße B 297 macht die Gemeinde als Wohnstandort attraktiv. Zusätzlich bietet die naturnahe Lage mit nur geringer Entfernung zur Schwäbischen Alb zahlreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Der Wohnbauflächenbedarf kann durch die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale nicht gedeckt werden. In den bereits ausgewiesenen Neubaugebieten, wie dem Wohngebiet „Grubäcker 1“, stehen keine gemeindeeigenen Bauplätze zur Verfügung. Die Nachverdichtungspotentiale bestehender Gebiete können aufgrund der Eigentumsverhältnisse kurzfristig nicht entwickelt werden.

Im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes 2000 für den Verwaltungsraum Weilheim an der Teck (rechtswirksam seit dem 20.07.2001) wurde der erste Bauabschnitt des Gebietes „Grubäcker“ im Osten der Gemeinde als geplante Wohnbaufläche im Tausch für zwei andere Wohnbauflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Dieses Gebiet ist zwischenzeitlich nahezu vollständig bebaut. Weitere Wohnbauflächenpotentiale sind nicht vorhanden. Daher soll nun im Anschluss an das Gebiet „Grubäcker 1“ der zweite Bauabschnitt entwickelt werden. Die Flächen befinden sich vollständig im Eigentum der Gemeinde, sodass hier relativ kurzfristig Wohnbauland geschaffen werden kann.

Das Plangebiet stellt eine unbebaute, bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche dar, die an das bestehende Wohngebiet „Grubäcker 1“ anschließt. Die Entwicklung dieser 3,7 ha großen Fläche bringt die Möglichkeit einer Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung im Osten Ohmdens, welche bauabschnittsweise entwickelt werden kann.

Die Gemeinde Ohmden hat daher am 29.04.2019 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Grubäcker 2“ aufzustellen.

## Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Entwicklung des Wohngebiets „Grubäcker 2“ soll dem anhaltenden Wohnbauflächenbedarf begegnet werden. Die Bevölkerungsvorausrechnung des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg prognostiziert für den Landkreis Esslingen bis zum Jahr 2035 einen eindeutigen Bevölkerungszuwachs. Nach einer Studie des Regionalverbands (Basis 2014) wird es im Landkreis einen Nachfrageüberhang geben, da mehr Haushaltsgründer nach Wohnraum suchen werden als das Wohnungen frei werden (zusätzliche Hochbetagte). Durch die verkehrsgünstige Lage der Gemeinde, kann daher die Entwicklung des Wohngebiets zur Deckung des Wohnraumbedarfs in der Region beitragen. Zudem sollen ortsansässigen jungen Familien ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten im Ort gegeben werden. Auch Haushaltsgründern, die für Ausbildungszwecke Ohmden verlassen haben, sollen durch die Wohnbauentwicklung angesprochen werden.

Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ortserweiterung im Osten zwischen der Kreisstraße 1265, dem Recyclinghof und dem Wohngebiet „Grubäcker 1“ als Wohngebiet geschaffen.

Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens ist es, ein Wohngebiet mit hoher Gestaltqualität zu schaffen, welches der Nachfrage nach Wohnbauflächen gerecht wird. Das Angebot unterschiedlicher Wohntypologien – Geschosswohnungsbauten, Doppelhäuser und Einfamilienhäuser – soll in einer harmonischen Mischung und Nachbarschaft zueinander die verschiedenen

Wohnbedürfnisse befrieden. Erschwinglichen Wohnraum zu schaffen sowie die Förderung von Lebendigkeit und vitaler Nachbarschaften im Quartier sind weitere Zielsetzungen der Wohnbauentwicklung. Dabei soll die Planung einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte entsprechen die zugleich den freiraumplanerischen Anforderungen gerecht wird.

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßen- und Wegenetz sowie die Einbindung in den Landschaftsraum sowie in die vorhandene Siedlungsstruktur sind weitere Zielsetzungen des Bebauungsplanverfahrens.

## **2 Bebauungsplan nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)**

Im Zuge der letzten Novellierung des Baugesetzbuches wurde das Instrument des § 13b BauGB zur Erleichterung des Wohnungsbaus eingeführt. Dieses ermöglicht den Gemeinden, zeitlich befristet und unter Einhaltung bestimmter Anforderungen, Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einzubeziehen und die damit verbundenen Verfahrensvereinfachungen zu nutzen.

### **2.1 Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13b BauGB**

#### **2.1.1 Voraussetzungen nach § 13b BauGB**

Anwendungsvoraussetzungen für das Verfahren nach § 13b BauGB sind, dass die Fläche für Wohnnutzungen entwickelt wird, die Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB bei weniger als 10.000 m<sup>2</sup> liegt und dass die Flächen sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen.

Die Voraussetzungen scheinen gegeben, da mit dem Bebauungsplanverfahren „Grubäcker 2“ ein Wohngebiet entwickelt wird. Das Plangebiet schließt im Westen direkt an das Wohngebiet „Grubäcker 1“ und an die bereits vorhandenen Straßen an. Im Norden grenzt es an die K 1265 und im Osten wird das Plangebiet durch den Grünschnitt-Sammelplatz begrenzt. Somit ist der gesamte nördliche Bereich im Wesentlichen in Siedlungsstrukturen eingebunden. Das Gebiet hat eine Fläche von 3,7 ha. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt rund 9.780 m<sup>2</sup> und liegt damit unterhalb der vorgegebenen Flächenobergrenze.

Des Weiteren ist das Verfahren nach § 13b BauGB zeitlich befristet. Das Aufstellungsverfahren muss bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden, der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 29.04.2019 gefasst. Da sich die Flächen vollständig im Eigentum der Gemeinde befinden scheint eine zügige Umsetzung der Planung möglich.

#### **2.1.2 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB**

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss.

Dies ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach

UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und die jeweiligen Prüfwerte nicht überschritten werden.

### **2.1.3 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB**

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Östlich grenzt das Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ (Schutzgebiets-Nr. 7323-441) an das Plangebiet. Die mögliche Betroffenheit des Vogelschutzgebiets wurde untersucht. Für das Vogelschutzgebiet ergeben sich mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung, die einer Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB entgegenstehen würden.

(Siehe Anlage zum Bebauungsplan „Natura 2000-Vorprüfung für das Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ (Schutzgebiet Nr. 7323-441) zum Bebauungsplan Grubäcker II im Gebiet der Gemeinde Ohmden, Landkreis Esslingen, AWL Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Obersulm, März 2019“)

Das Plangebiet liegt nicht im Umfeld (Achtungsabstand) sogenannter Störfallbetriebe.

→ **Das beschleunigte Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB kann daher angewandt werden.**

## **2.2 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 BauGB**

### **2.2.1 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB**

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Es kann von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden und es bestehen Wahlmöglichkeiten bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Im vorliegenden Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht. Bei der Wahlmöglichkeit bei der förmlichen Beteiligung wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB angewandt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3).

Des Weiteren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren abgesehen:

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB,
- vom Monitoring nach § 4c BauGB.

## 2.2.2 Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 (Berichtigung des FNPs)

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

## 2.2.3 Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 (Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung)

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Bei Bebauungsplänen nach § 13b BauGB (weniger als 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche) gelten somit alle Eingriffe als nichtausgleichsbedürftig. Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 8).

# 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

## 3.1 Natur und Landschaft

Der Naturraum um Ohmden ist durch das Landschaftsschutzgebiet „Ohmden-Holzmaden“, das Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ und im Westen der Gemeinde durch das Naturschutzgebiet „Wiestal mit Rauber“ und das FFH-Gebiet „Albvorland Nürtingen-Kirchheim“ geschützt. Die Schutzgebiete reichen mit Ausnahme des östlichen Siedlungsbereichs bis direkt an die Ortslage heran. Die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten sind daher sehr begrenzt.

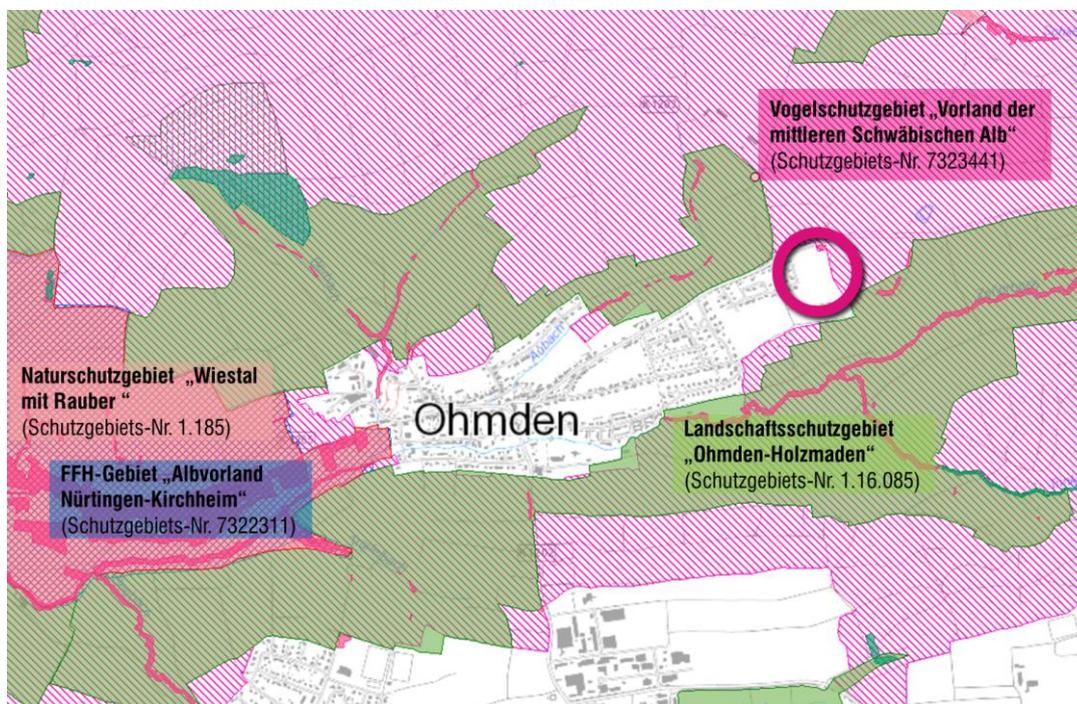


Abbildung 1: Übersicht Schutzgebiete, LUBW, Lage Plangebiet in **magenta**

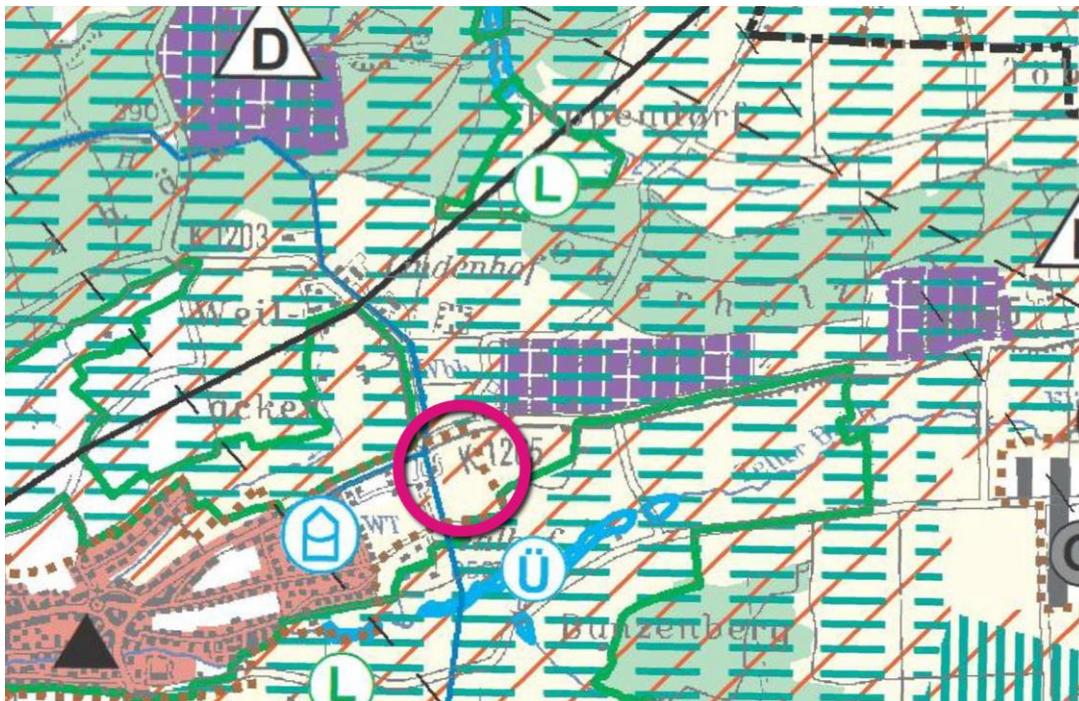
## 3.2 Regionalplan

Regionale Grünzüge sind von der Planung nicht tangiert. Es kommt zu einer Überschneidung mit einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (PS 3.2.1 (G)). Bei Vorbehaltsgebieten handelt es sich um bedeutsame Flächen zur Erhaltung und Verbesserung der

Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zur Sicherung der biologischen Vielfalt. Mit Ausnahme des Vorbehaltsgebiets wird das Plangebiet von keinen weiteren Schutzgebieten (siehe Kapitel 3.1) bzw. regionalen Grünzügen überlagert. Die Fläche stellt die unter diesen Gesichtspunkten betrachtete konfliktärmste Entwicklungsmöglichkeit dar und soll daher baulich entwickelt werden.

Folgende regionalen, siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen gelten für die Gemeinde Ohmden:

- Raumkategorie „Randzone um den Verdichtungsraum“ (PS 2.1.2 (N))
- Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion
- Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung (PS 2.4.2 (Z))
- Bruttowohndichte: 55 EW/ha (PS 2.4.0.8 (Z))



**Abbildung 2:** Auszug aus der Raumnutzungskarte, Region Stuttgart, Lage Plangebiet in **magenta**

Aufgrund der Nähe zum Verdichtungsraum und der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Region besteht durch die Entwicklung des Baugebiets „Grubäcker 2“ die Möglichkeit, Wohnbauland zu schaffen. Da in der Region / im Landkreis Wohnungen fehlen, kann davon ausgegangen werden, dass Wanderungen von den Zentren ins Umland und insbesondere in Gemeinden wie Ohmden aufgrund der attraktiven Wohnlage, stattfinden. Für diese Zuzüge sowie die Nachfrage aus der Eigenentwicklung soll daher ausreichend Wohnbauland zur Verfügung stehen.

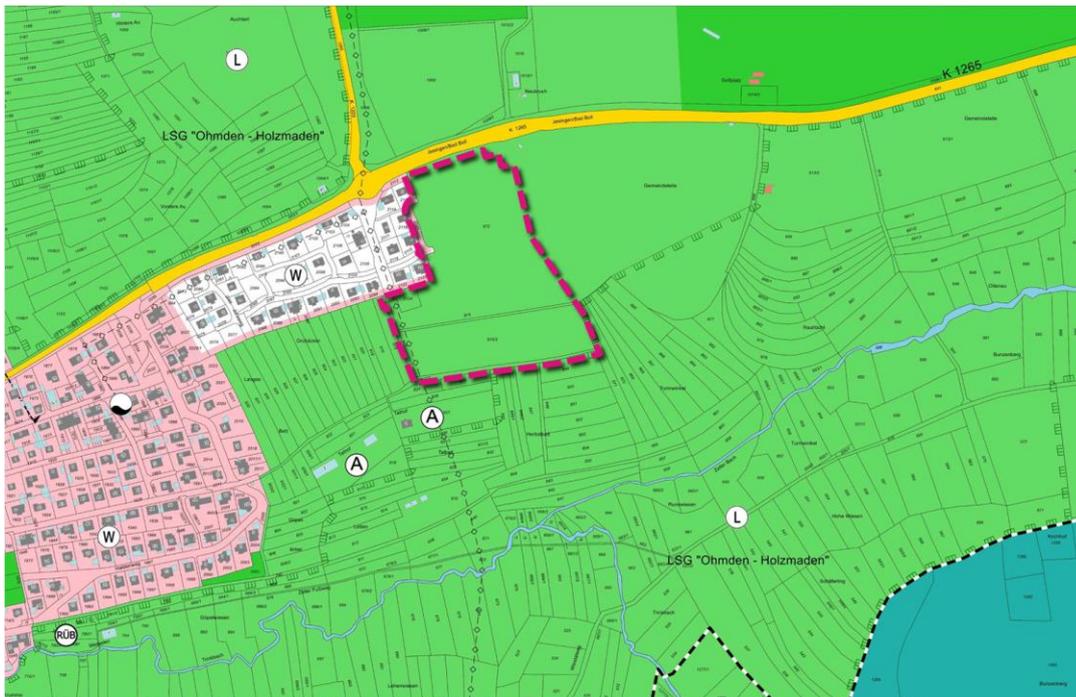
Bei Berücksichtigung des regionalplanerischen Orientierungswertes von 55 EW/ha ergibt sich die städtebauliche Zielvorgabe Wohnraum für rund 200 Einwohner zu ermöglichen. Die aktuelle Konzeption schafft durch die Mischung von Mehrfamilienhäusern sowie Einfamilien- und Doppelhäusern knapp 100 Wohneinheiten (unverbindliche Schätzung). Bei einer Belegungsdichte von 2,2 Personen je Haushalt, können rund 220 Einwohner im neuen Gebiet wohnen, was der regionalen Vorgabe entspricht.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan VVG Weilheim a. d. Teck 2000 (rechtswirksam seit dem 10.12.1993) ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Somit ist die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht gegeben.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Wohnbauentwicklung „Grubäcker 2“ stellt den zweiten Bauabschnitt der Gesamtentwicklung „Grubäcker“ dar. Bereits in der Planung des Wohngebiets „Grubäcker 1“ wurde eine Erweiterung nach Osten berücksichtigt. Damit wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt.



**Abbildung 3:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan VVG Weilheim a. d. Teck 2000 rechtswirksam seit dem 10.12.1993 (Digitalisierung Stand November 2017), Abgrenzung Plangebiet in **magenta**

### 3.4 Bebauungspläne

Ein Bebauungsplan besteht für das Plangebiet bisher nicht. Unmittelbar westlich grenzen Wohnbauflächen an, deren baulicher Bestand sich über die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Grubäcker 1“ (i.K.g. am 05.03.2004) entwickelt hat.

Im Bereich der Verkehrsflächen kommt es zu geringfügigen Überschneidungen. Hier wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan durch den Bebauungsplan „Grubäcker 2“ im maßgeblichen Geltungsbereich geändert.



zentrum Kirchheim unter Teck beträgt ca. 6 km, während man in 3 km den nächsten Autobahnanschluss „Aichelberg“ der A 8 erreicht.

Das Plangebiet selbst liegt am östlichen Ortsrand von Ohmden, ca. 1 km vom Ortskern entfernt. In Norden grenzt die Fläche an die K 1265 an.

## 4.2 Naturräumliche Lagebedingungen

Naturräumlich liegt die Gemeinde im Mittleren Albvorland als Teil des Schwäbischen Keuper-Lias-Landes. Das Mittlere Albvorland wird in seiner Gestalt durch die Aufeinanderfolge von Braunjura- und Schwarzjuraschichten bestimmt. Die südliche Hälfte der Gemeinde mit dem Trinkbachtal gehört naturräumlich zum Kirchheimer Becken, dem von der Lauter und ihren Nebenbächen ausgeräumten Gebiet, während nach Norden das Gelände zur Notzinger Platte ansteigt, einer Schwelle im mittleren und oberen Unterjura zwischen Kirchheimer Becken und Filstal. Das in Ost-West-Richtung verlaufende Trinkbachtal ist die Hauptachse der Gemeinde. Dem Trinkbach, der in seinem Oberlauf auch Zeller Bach heißt, fließen von rechts der Aubach (im Mündungsbereich verdolt) und der Berbach zu.

Wiesen und Streuobstwiesen prägen weite Teile der Gemeinde. Besonders in den feuchten Talmulden und an den Abhängen sind sie die vorherrschende Nutzungsform. Ackerflächen findet man insbesondere auf den Hochflächen rund um den Lindenhof (Gewann Weiläcker) und nördlich des Talhofs.

## 4.3 Topographie

Das Gemeindegebiet steigt vom Trinkbachtal, das im Südwesten auf 340 m ü. NN hin abfällt, nach Norden und Süden an. Der historische Ortskern liegt nördlich vom Trinkbach auf einer Höhe von ca. 350 m ü. NN. Das Plangebiet selbst liegt östlich vom Ortskern auf einem Höhenrücken Richtung Zell unter Aichelberg. Die Fläche ist relativ eben und fällt von Norden von der Kreisstraße mit einer Höhe von ca. 378 m ü. NN nach Süden auf ca. 375 m ü. NN hin leicht ab. Auf einer Länge von ca. 250 m entspricht dies einem Gefälle von rund 1 %.

## 4.4 Bestehende Nutzungen

Bei den durch den Bebauungsplan „Grubäcker 2“ überplanten Flächen handelt es sich um extensiv genutztes Grünland, einige ältere Obstbäume, kleinere Gärten und Brachflächen und größere Ackerflächen.

Nach Norden wird das Plangebiet durch die Zeller Straße / K 1265 begrenzt. Ungefähr 200 m in nordöstlicher Richtung entfernt befindet sich der Schieferbruch „Kromer“, in dem freizeitmäßig Versteinerungen gesucht werden können. Darauf folgend nach Osten liegt der Golfplatz des Golfclubs Teck e.V. Östlich grenzt der Grünschnitt-Sammelplatz und Recyclinghof an das Plangebiet, der durch eine dichte Strauchhecke eingesäumt ist. Im Süden wird das Plangebiet durch einen geschotterten Feldweg begrenzt, darauf folgen landwirtschaftliche Flächen sowie Streuobstwiesen.

Südwestlich, ca. 50 m vom Plangebiet entfernt, beginnt das Areal des „Talhofs“ mit Wohngebäuden (Talhof 1 und Talhof 2) und darauffolgenden landwirtschaftlichen Gebäuden.

Im Westen grenzt das Plangebiet an das Wohngebiet „Grubäcker 1“ an, welches durch eine offene und kleinteilige Wohnbebauung aus Einfamilien- und Doppelhäuser geprägt wird. Hier befindet sich auch ein Spielplatz, der als grüne Mitte der Gesamtentwicklung „Grubäcker“ angelegt ist.

Am Rande des Grünschnitt-Sammelplatzes befindet sich eine Flüssiggastankanlage, die das Baugebiet „Grubäcker 1“ mit Gas versorgt. Diese liegt außerhalb des Plangebiets.

In Nord-Süd-Richtung verläuft im Grubäckerweg bzw. in der Fortführung parallel zum landwirtschaftlichen Weg eine Wasserleitung der Landeswasserversorgung. Diese liegt außerhalb der Baugrundstücke. Das Regenwasser vom Gebiet „Grubäcker 1“ wird durch das Plangebiet in den Zeller Bach abgeleitet. Der Regenwasserkanal muss im östlichen Bereich lagemäßig angepasst werden.

Im Plangebiet lagern bis ca. 3 – 4 m unter Gelände Auffüllungen. Die Auffüllungen sind der Abraum, der beim Abbau der Schiefertonsteine in früheren Zeiten entstand. Es handelt sich um ein inhomogenes und lokal unterschiedliches Gemisch aus braunen, gelbbraunen, grüngrauen und lokal auch roten Tonen und schwarzen, dunkelgrauen hellgrauen und rötlichgrauen dünnbankigen Schiefertonplatten.

#### 4.5 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,7 ha und wird begrenzt

im Norden: von der Zeller Straße / K 1265

im Osten: vom Grünschnitt-Sammelplatz und Recyclinghof bzw. von landwirtschaftlich genutzten Flächen

im Süden: von einem Feldweg mit anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen

im Westen: von der Wohnbebauung des Baugebietes „Grubäcker 1“ wie auch von landwirtschaftlich genutzten Flächen

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: Flurstücke Nr. 915, 915/3 und 917.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke Nr. 872 und 2111.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.



Abbildung 6: Abgrenzung Geltungsbereich in **magenta**

## 5 Städtebauliches Konzept

### 5.1 Städtebauliche Gesamtsituation

Ohmden hat sich in der Vergangenheit hauptsächlich in Ost-West-Richtung entlang des Trinkbachs entwickelt. Der Hauptsiedlungsschwerpunkt liegt nördlich des Trinkbachs. Der heutige Ort geht siedlungsstrukturell auf ein Straßendorf um Kirche und Rathaus zurück, was noch heute in den bandartigen Fortführungen ablesbar ist. Die Gebietsentwicklungen der letzten Jahrzehnte fanden hauptsächlich für Wohnzwecke statt. Am westlichen Ortsrand besteht ein kleineres Gewerbegebiet.

Flächenpotentiale in Form von Baulücken sind nur sehr vereinzelt vorhanden. In den „älteren Neubaugebieten“ gibt es zwar noch einzelne nicht bebaute Grundstücke, diese befinden sich aber allesamt in Privatbesitz und stehen daher nicht am freien Markt zur Verfügung. Bedingt durch die bandartige Siedlungsstruktur der Gemeinde bestehen größere innerörtliche Freiflächen. Diese wären zwar grundsätzlich für Nachverdichtungsmaßnahmen geeignet, doch war eine Entwicklung in den letzten Jahren nicht möglich. Zum einen handelt es sich teilweise um sehr steile Hangbereiche, zum anderen sind die Entwicklungen an der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer gescheitert.

Dies veranlasste die Gemeinde Anfang der 2000er Jahre den Bereich „Grubäcker“ zur langfristigen Siedlungsentwicklung heranzuziehen, da hier das geringste naturschutzrechtliche Konfliktpotential zu erwarten war. Die damalige Gesamtkonzeption „Grubäcker“ umfasste eine Fläche von rund 10 ha mit drei bis vier Bauabschnitten. Im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplans wurden dann die vor Jahren aufgenommenen Baugebiete „Leimhecken“ und „Bäumlen“ im Tausch für die Neudarstellung des 1. Bauabschnitts „Grubäcker“ aus den Darstellungen des FNP herausgenommen. Somit sind derzeit keine Flächenpotentiale für Wohnbauzwecke im Flächennutzungsplan enthalten.

Aufgrund der hohen Wohnraumnachfrage soll nun der zweite Bauabschnitt der Gesamtentwicklung „Grubäcker“ im direkten Anschluss an das Wohngebiet „Grubäcker 1“ umgesetzt werden.

Die umgebende Bestandsbebauung wird durch offene, kleinteilige Baustrukturen mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern in meist zweigeschossiger Bauweise geprägt. Die Dachlandschaft zeigt verschiedene Dachformen auf.

### 5.2 Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Struktur für das Wohngebiet „Grubäcker 2“ soll ein Wohnquartier mit hoher Wohn-, Aufenthalts- und Gestaltqualität schaffen, das zugleich mit einem geringen Erschließungsaufwand verbunden ist. Die städtebauliche Studie vom Januar 2019 (Fortschreibung August 2019), des Büros Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH stellt die Grundlage für den Bebauungsplan dar. Enthalten sind die städtebaulichen Zielvorstellungen zur Grünstruktur, Erschließungsstruktur, Bauabschnittsbildung und zur Verteilung und dem Verhältnis der Bautypologien für das Gebiet.

#### Nutzungen und Bautypologien

Zum Erreichen eines Höchstmaßes an Wohnqualität werden ausschließlich süd- und westorientierte Gebäude vorgeschlagen. Durch eine Mischung von Einfamilien- und Doppelhäusern mit einem gewissen Anteil an Mehrfamilienhäusern soll ein lebendiges Quartier entstehen, das eine Wohnungsvielfalt für verschiedene Zielgruppen (Familien, Haushaltsgründer, Senioren, junge Alte) bereit hält.

Die Mehrfamilienhäuser sind so konzipiert, dass diese verträglich mit der kleinteiligeren Bebauung funktionieren. Diese Typologie (II+D bzw. III) eignet sich i.d.R. für ca. 5 Wohneinheiten.

Möglich wäre die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen. Hierbei erscheint es städtebaulich sinnvoll, dass mehrere Gebäude über eine gemeinsame Tiefgarage zusammengebunden sind, was bei der späteren Vermarktung der Grundstücke beachtet werden sollte. Die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern wird aufgrund der Ausrichtung des Plangebiets am nördlichen und östlichen Gebietsrand vorgeschlagen, sodass nach Süden und Westen die Blickbeziehungen zur freien Landschaft gewahrt werden können.

Aufgrund der gewünschten städtebaulichen Dichte werden für die Einfamilien- und Doppelhäuser eher kleinere Grundstücke angeboten. Durch die Möglichkeit der Ausbildung von zwei Vollgeschossen mit einem zusätzlichen Dachgeschoss soll eine gute Ausnutzbarkeit der Fläche erreicht werden.

Die Grundstücksgrößen der Einfamilienhäuser bewegen sich zwischen ca. 360 – 650 m<sup>2</sup>, die Doppelhausgrundstücke zwischen ca. 250 – 370 m<sup>2</sup> und die Grundstücke für Mehrfamilienhäuser liegen zwischen ca. 1600 – 1800 m<sup>2</sup>.

Im Gesamtgebiet können etwa 100 Wohneinheiten (unverbindliche Schätzung) entstehen. Bei einer Belegungsdichte von 2,2 Personen je Haushalt, können rund 220 Einwohner im neuen Gebiet wohnen. Um das vorhandene Infrastrukturangebot (Kindergärten, Schulen, etc.) nicht zu überlasten ist eine Aufsiedlung zum derzeitigen Planungsstand in drei Bauabschnitten geplant. Im ersten Bauabschnitt sind zwischen 45 – 55 Wohneinheiten möglich, im zweiten Bauabschnitt zwischen 15 – 20 Wohneinheiten und im dritten Bauabschnitt ca. 25 – 30 Wohneinheiten.



**Abbildung 7:** Städtebauliche Studie, Szenario 2, Stand Januar 2019 (Fortschreibung August 2019)

## **Erschließungsstruktur**

Die Erschließungsstruktur berücksichtigt die Möglichkeit einer abschnittsweisen Aufsiedlung des Plangebiets. Ausgehend von den bestehenden Straßen „Grubäckerweg“ und „Am Neubruch“ wird das Plangebiet über Stichstraßen erschlossen. Somit soll die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Vordergrund stehen. Die Wendemöglichkeiten sind aufgrund der gestalterischen Zielsetzung nur für den PKW-Verkehr ausgelegt. Für Müllfahrzeuge sowie den Räum- und Reinigungsdienst sind Durchfahrtmöglichkeiten im Einbahnverkehr vorgesehen bzw. Sammelpunkte für die Müllentsorgung. Für die Besucher des Quartiers werden öffentliche Parkierungsmöglichkeiten eingeplant. Im Süden des Gebiets gelangt man über mehrere Fußwege zum bestehenden landwirtschaftlichen Weg und damit in den Natur- und Landschaftsraum.

Die Fortführung des bestehenden landwirtschaftlichen Weges im Süden des Plangebiets nach Osten wird gesichert.

## **Grünstruktur**

Der bestehende Spielplatz stellt die grüne Mitte der beiden Gebiete „Grubäcker 1“ und „Grubäcker 2“ dar. Durch einen Fußweg gelangt man direkt aus dem neuen Gebiet zum Spielplatz. Zur Gliederung und Gestaltqualität im Straßenraum werden die Parkflächen von Bäumen gesäumt. Zudem sind jeweils an den Wendemöglichkeiten Einzelbäume vorgesehen, sodass hier durch das Thema „Hof und Baum“ Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld erzeugt wird. Zur Einbindung in den Landschaftsraum sind an den Gebietsrändern Hecken- und Baumstrukturen geplant.

# **6 Erschließung / Technische Infrastruktur**

## **6.1 Verkehr**

### **Äußere Verkehrserschließung**

Die äußere Erschließung erfolgt über die Zeller Straße / K 1265, die nördlich des Plangebiets verläuft und die Verbindung zur Ortsmitte darstellt. Der Grubäckerweg schließt über einen Kreisverkehr an die Zeller Straße an und stellt die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Sammelstraße der beiden Gebiete „Grubäcker 1“ und „Grubäcker 2“ dar. Der in Fortführung des Grubäckerwegs nach Süden bestehende landwirtschaftliche Weg wird zur Erschließung des Plangebiets ausgebaut.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Ohmden Siedlung“ befindet sich an der Weitgaßstraße und wird von der Linie 165 (Kirchheim (T) ZOB - Jesingen – Ohmden) bedient. In Kirchheim Teck besteht Anschluss an die S-Bahn (S1).

### **Innere Verkehrserschließung**

Der erste Bauabschnitt wird über die bestehende Straße „Am Neubruch“ erschlossen. Von hier aus führen zwei Stichstraßen nach Osten. Vom ersten Bauabschnitt erfolgt ein Ringschluss über den zweiten Bauabschnitt auf den Grubäckerweg. Die weitere Erschließung der Bauabschnitte 2 und 3 erfolgt ebenfalls über Stichstraßen nach Osten bzw. Süden. Durch die Stichstraßen mit Wendemöglichkeiten für den PKW-Verkehr soll eine hohe Gestalt- und Aufenthaltsqualität im Straßenraum erzeugt werden.

Das Plangebiet ist über mehrere Wegeverbindungen an das örtliche Wegenetz, insbesondere zum landwirtschaftlichen Weg im Süden, angebunden. Diese Wegeverbindung führt über den Mittleren Weg in die Ortsmitte.

## 6.2 Ver- und Entsorgung

### Versorgung

Die technische Infrastruktur ist im Plangebiet herzustellen. Anschlussmöglichkeiten an das bestehende örtliche Leitungs- und Kanalnetz bestehen im Grubäckerweg bzw. in der Straße „Im Neubruch“. Die Kapazität der vorhandenen Systeme, insbesondere bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung, wird im weiteren Verfahren geprüft. Die Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h ist zu gewährleisten.

### Entwässerungskonzeption

Es ist eine Entwässerung im modifizierten Mischsystem vorgesehen.

Das Niederschlagswasser soll grundsätzlich, so weit möglich im Gebiet durch Nutzung, Rückhaltung oder Versickerung verbleiben. Von einer Versickerung von Niederschlagswasser wird aufgrund der dafür zu geringen Wasserdurchlässigkeit der Bodenschichten und den Grundwasserhältnissen abgeraten.

Die Planung sieht vor, das Niederschlagswasser von Dachflächen in zentralen Regenrückhaltebecken oder dezentral in Retentionszisternen zwischen zu puffern und gedrosselt abzuleiten. Der Abfluss soll gedrosselt auf 15 l/s ha Einzugsgebietsfläche über die vorhandenen Mulden in den Zeller Bach abgeleitet werden.

Bei den südwestlichen Flurstücken ist sehr wahrscheinlich eine Ableitung des Regenwassers aus technischen Gründen (Höhenlage des Anschlusses an den Kanal) nicht möglich. Hier muss der gedrosselte Zisternenabfluss an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Alle Hof- und Straßenflächen werden zusammen mit dem häuslichen Abwasser an den Mischwasserkanal angeschlossen.

*(Konkretisierung folgt zum Planstand BP-Entwurf.)*

### Abfallentsorgung

Die Stichstraßen mit den Wohnhöfen werden aus gestalterischen Gründen nicht mit Wendemöglichkeiten für 3-achsige Müllfahrzeuge versehen. Für die Abfallentsorgung der Privathaushalte werden im Einmündungsbereich der Stichstraßen Abholflächen für die private Müllentsorgung vorgesehen. Die Mülleimer können hier für den Zeitraum der Abholung abgestellt werden, ohne die Zufahrt der Müllfahrzeuge bzw. sonstigen Verkehrsteilnehmer zu beeinträchtigen, da die Verkehrsanlage ausreichend bemessen wurde und das Verkehrsaufkommen in diesen Bereichen untergeordnet ist.

## 7 Gutachten / Untersuchungen

Zur grundsätzlichen Beurteilung der Planung hinsichtlich verschiedener fachlicher Aspekte wie Boden/Baugrund, Artenschutz und Schall wurden Fachgutachten erstellt. Die Gutachten / Untersuchungen sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, auf diese wird verwiesen. Nachfolgend wird daher nur eine kurze Zusammenfassung des jeweiligen Untersuchungsergebnisses aufgeführt.

(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus den Gutachten angeführten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten selbst.)

## 7.1 Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung

Mit Hilfe einer Luftbildauswertung („Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Am Neubuch, Baugebiet Grubäcker 2 Ohmden, Dr. K. Hinkelbein, Filderstadt, 24.05.2019“) wurde das Plangebiet auf das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern untersucht.

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Es besteht keine Notwendigkeit, den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD) oder ein anderes autorisiertes Unternehmen zu weiteren Erkundungen einzuschalten. Nach dem jetzigen Kenntnisstand sind in Bezug auf Sprengbomben-Blindgänger keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Erkundungs- und Bauarbeiten können diesbezüglich ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.

Die Luftbildauswertung kann nicht als Garantie für die absolute Kampfmittelfreiheit des Untersuchungsgebiets gewertet werden.

## 7.2 Geotechnischer Bericht

Um Aussagen über die Beschaffenheit des Baugrundes und die Grundwasserverhältnisse zu erhalten wurde der Baugrund erkundet und ein geotechnischer Bericht erstellt. Der Bericht „Geotechnischer Bericht, Erschließung Neubaugebiet „Grubäcker II“ in 73275 Ohmden, Gutachten-Nr. 2-19-081-01h, BWU, Kirchheim unter Teck, 09.10.2019“ ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Auf die darin enthaltenen ausführlichen Inhalte und Untersuchungsergebnisse zu Baugrund, Grundwasser, Homogenbereiche, Boden-/Frostempfindlichkeitsklassen, Bodenkennwerten, Korrosionsverhalten von Böden, Chemische Untersuchungsergebnisse sowie Erschließung und Bebauung wird verwiesen. Die Zusammenfassung lautet wie folgt (Auszug S. 33 ff):

---

### **„11 Zusammenfassung und Schlussbemerkungen**

(...)

*Das Neubaugebiet liegt in der Erdbebenzone 0 und außerhalb von Wasserschutzgebieten.*

*Zur Baugrunderkundung wurden fünfzehn Kleinbohrungen abgeteuft, bodenmechanische, bodenkundliche und chemischen Laboruntersuchungen durchgeführt.*

*Den Erkundungsergebnissen zufolge liegt zuoberst bis zu 5 - 60 cm mächtiger humoser Oberboden vor. Der darunter anstehende Untergrund besteht bis zu den Bohrendtiefen aus Auffüllungen, Verwitterungston, anfangs verwitterten, dann festen Juraschichten (Posidonien-schiefer und Jurensismergel).*

*Der Oberboden des Baugebietes enthält geogen erhöhte Gehalte an den Schwermetallen Nickel und Kupfer, die die Vorsorgewerte der Ziffer 4.1 des Anhangs 2 der BBodSchV überschreiten. Eine Verwertung von Oberboden für die Herstellung von bzw. für den Auftrag auf durchwurzelbaren Bodenhorizonten ist nur unter der Einschränkung möglich, dass die Verwertung nur auf Flächen mit vergleichbaren geologischen Rahmenbedingungen bzw. geogen bedingt erhöhten Schwermetallgehalten erfolgt.*

*Der Unterboden sowie die darunter folgenden Horizonte weisen deutlich erhöhte, vermutlich ebenfalls geogen bedingte, Sulfatgehalte auf, die gemäß VwV Boden der Einbaukonfiguration Z1.2, teilweise sogar der Einbaukonfiguration Z2 zuzuordnen sind und somit eine Verwertung nur unter den in der VwV Boden genannten einschränkenden Kriterien zulässig ist. Auf die Öffnungsklausel in Nr. 6.3 der VwV wird hingewiesen, die eine (uneingeschränkte) Verwertung in Gebieten zulässt, wenn deren Böden naturbedingt vergleichbare Eluatkonzentrationen für Sulfat aufweisen.*

*In acht der fünfzehn Aufschlüsse wurden schwache Grundwasserzutritte beobachtet.*

*Das geotechnische Baugrundmodell wird in Schichtenbeschreibungen, Schichtenprofilen und geologischen Schnitten dargestellt.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass der angebotene und beauftragte Erkundungsumfang nicht in allen Punkten den Anforderungen der im September 2016 erschienenen Neufassung der DIN 18 300 genügt. Falls die Anforderungen der aktuellen DIN 18 300 eingehalten werden sollen, sind weitere Erkundungsmaßnahmen erforderlich.*

*Beim Kanal- und Leitungsbau kann in den Auffüllungen und im Verwitterungston ein weitgehend maßhaltiger Aushub und eine kurzfristig gute Standsicherheit von Grabenwänden erwartet werden. Die Tragfähigkeit der Grabensohle wird in natürlichem Untergrund gut sein.*

*In Auffüllungen kann die Tragfähigkeit u. U. nicht ausreichen und ein Bodenaustausch erforderlich werden.*

*Je nach Witterungs- und Grundwasserverhältnissen vor und während der Bauausführung kann es zu Grundwasserzutritten in Gräben und Baugruben und der Erfordernis einer bauzeitlichen Wasserhaltung kommen, die in Form einer offenen Wasserhaltung möglich sein wird.*

*Das voraussichtliche Erdplanum von Verkehrsflächen wird in frostempfindlichem und für Standardbauweisen nicht ausreichend tragfähigem Untergrund liegen und sind entsprechend zu bemessen. Die Erfordernis besonderer Maßnahmen (Bodenverbesserung, Bodenaustausch, erhöhte Tragschichtdicke) ist absehbar.*

*Bei ausreichenden Platzverhältnissen können Graben- und Baugrubenwände je nach Bodenart frei unter einem Winkel von  $< 45^\circ$ ,  $< 60^\circ$  oder  $< 80^\circ$  geböscht werden. In weichen Schichtabschnitten und/oder bei Grundwasserzutritten können besondere Maßnahmen erforderlich werden.*

*Von einer Versickerung von Niederschlagswasser wird aufgrund der dafür zu geringen Wasserdurchlässigkeit der Bodenschichten und den Grundwasserverhältnissen abgeraten.*

*Da Grundwasser zumindest teilweise über der Aushubsohle von Kanal- und Leitungsräben bzw. Baugruben liegen könnte, ist ein Wasserrechtsverfahren für die Tiefbaumaßnahmen im Zuge der Erschließung und für unterkellerte Gebäude im Zuge der Bebauung durchzuführen.*

*Die Ergebnisse der Feld- und Laboruntersuchungen sowie die daraus resultierenden Angaben im Geotechnischen Bericht gelten nur für die Untersuchungsstellen und den Zeitpunkt der Untersuchungen. Abweichungen hiervon können nicht ausgeschlossen werden, so dass eine sorgfältige und laufende Überprüfung der angetroffenen Verhältnisse im Vergleich zu den Erkundungsergebnissen und Folgerungen im Gutachten erforderlich ist.*

*Der vorliegende Geotechnische Bericht beschreibt die Untergrundverhältnisse im geplanten Neubaugebiet „Grubäcker II“ und die aus der Baugrunderkundung resultierenden baulich notwendigen Maßnahmen im Zuge der Erschließung, soweit sie aus dem derzeitigen und uns bekannten Planungsstand absehbar sind, und gibt Hinweise zur späteren Bebauung. Der Gutachter muss über den Beginn und die Durchführung von Aushub- sowie Erschließungsarbeiten rechtzeitig verständigt und beigezogen werden, ferner bei Abschluss und/oder Änderung der Planung, um gegebenenfalls erforderliche Änderungen und Ergänzungen angeben zu können. Sollten bei der Baumaßnahme unvorhergesehene Schwierigkeiten oder Unklarheiten hinsichtlich der Angaben im Geotechnischen Bericht auftreten, so ist der Gutachter ebenfalls unverzüglich zu benachrichtigen.*

*Die Angabe der zu erwartenden Homogenbereiche und Bodenklassen und die in den Schnitten (Anlage) eingetragenen Schichtgrenzen können nicht als Grundlage für verbindliche Massenermittlungen dienen und können ein örtliches Aufmaß nicht ersetzen.*

*Die geologischen Ergebnisse der Baugrunderkundung (Lageplan und Bohrprofile/Schichtenbeschreibungen) wurden mit Fertigstellung des Gutachtens gemäß Verordnung des Innenminis-*

*teriums über die Überwachung von Erdaufschlüssen i. V. mit § 43 Wassergesetz dem Landratsamt Esslingen und gemäß § 3 Lagerstättengesetz dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg übersandt.*

***Das Erschließungsgutachten ersetzt kein projektbezogenes Baugrundgutachten einzelner Baumaßnahmen. Hierzu sind die Richtlinien des EC 7 bzw. der DIN 4020 zu beachten“***

[Geotechnischer Bericht, Erschließung Neubaugebiet „Grubäcker II“ in 73275 Ohmden, Gutachten-Nr. 2-19-081-01hö, BWU, Kirchheim unter Teck, 09.10.2019]

## **7.3 Artenschutz**

### **7.3.1 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung**

Die Strukturen im Gebiet „Grubäcker 2“ stellen potentielle Lebensräume europarechtlich und national streng geschützter Arten dar. Daher wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. In ihr wurde auf der Grundlage der vorhandenen Habitatstrukturen ermittelt, welche Tierartengruppen im Plangebiet vorkommen und durch das Vorhaben i. S. v. § 44 Abs. 1 BNatSchG beeinträchtigt werden können und für welche Artengruppen Vorkommen auszuschließen sind. Die „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum Bebauungsplan Grubäcker II, Gemeinde Ohmen, AWL Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Obersulm, Dezember 2018“ ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt, auf diese wird verwiesen.

Im Rahmen einer Begehung am 07.12.2018 wurden die beschriebenen Strukturen im Untersuchungsgebiet hinsichtlich ihrer Habitateignung für planungsrelevante Tierartengruppen bewertet. Vorkommen geschützter Pflanzenarten konnten aufgrund der Nutzung und der Standortbedingungen generell ausgeschlossen werden und waren damit kein Gegenstand der weiteren Betrachtung.

Für folgende Art/Artengruppe sind zur Beurteilung des Eingriffs vertiefte Untersuchungen für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich:

- Vogelarten
- Fledermausarten
- Reptilienarten
- Schmetterlinge.

Für Amphibienarten und Käferarten wird kein weiterer Handlungsbedarf festgestellt.

### **7.3.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, wobei die Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen sowie europarechtlich geschützter Reptilien und Schmetterlinge untersucht, erfasst und bezüglich der zu erwartenden Eingriffe artenschutzrechtlich bewertet wurden. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Bewertung „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Grubäcker II, im Gebiet der Gemeinde Ohmen, AWL Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Dieter Veile, Obersulm, September 2019“ können wie folgt zusammengefasst werden (S. 31):

---

#### **„7 GUTACHTERLICHES FAZIT**

##### Vögel:

*2019 wurden im Untersuchungsgebiet 12 Brutvogelarten nachgewiesen, die mit 15 Brutpaaren vertreten waren. Durch das Vorhaben könnte es im Rahmen von Gehölzrodungen zu Tötungen von Individuen (Eier, fluchtunfähige Nestlinge) von Individuen dieser Vogelarten kommen. Zur Vermeidung ist die Maßgabe nach § 39 BNatSchG Abs. 5 einzuhalten, nach der vom 01.03.-*

*30.09. keine Gehölze gerodet werden sollen. Diese Zeitvorgabe sollte auch auf den Abbruch der Geschirrhütten berücksichtigt werden.*

#### Fledermäuse:

*Durch das Vorhaben werden bezüglich europarechtlich geschützter Fledermausarten keine Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.*

#### Europarechtlich geschützte Reptilien:

*Im Grabeland des südlichen Plangebiets wurden zwei Adulttiere und ein Jungtier der Zauneidechse nachgewiesen. Durch das Vorhaben wird deren Fortpflanzungsstätte zerstört. Als CEF-Maßnahme wird die Anlage von zwei Eidechsenzellen im südöstlichen Randbereich des Plangebiets in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde empfohlen. Durch die Bauarbeiten kann es zu Tötungen von Individuen der Zauneidechse kommen. Als konfliktvermeidende Maßnahmen werden empfohlen:*

- *Abschnittsweise Verminderung der Habitatqualität im Vorfeld der eigentlichen Bautätigkeiten durch Beseitigung wertvoller Strukturen (Steinplatten, Komposthäufen u.a.) sowie Rückschnitt der Vegetation auf ein kurzrasiges Niveau von Osten nach Westen zum Abdrängen vorhandener Zauneidechsen in Richtung der zuvor als CEF-Maßnahme anzulegenden Eidechsenzellen (Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist erforderlich).*
- *Erhaltung des kurzschürigen Niveaus nach Erstrückschnitt durch intensive Mahd oder alternativ Abdeckung der kurzgeschnittenen Abschnitte durch reptilienabweisende Folie.*

#### Europarechtlich geschützte Schmetterlinge:

*Durch das Vorhaben werden bezüglich europarechtlich und streng geschützter Schmetterlingsarten keine Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.“*

---

[Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Grubäcker II, im Gebiet der Gemeinde Ohmen, AWL Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Dieter Veile, Obersulm, September 2019]

Die vorgeschlagene CEF-Maßnahme zur Anlage von zwei Eidechsenzellen wird als planungsrechtliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **7.4 Schalltechnische Untersuchung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Schalleinwirkungen durch das angrenzende Gewerbe sowie durch den Straßenverkehr an schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft zu bewerten und ggf. Schallschutzmaßnahmen festzulegen.

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung werden die Schalleinwirkungen des Gewerbe- und Straßenverkehrslärms auf (im Plangebiet vorgesehene) geplante schutzbedürftige Nutzungen untersucht. Die Schalleinwirkungen werden entsprechend den Vorgaben der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau), der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm (Gewerbelärm) sowie der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) bewertet. Die ermittelten Beurteilungspegel werden den entsprechenden Orientierungs-, Richt- und Grenzwerten gegenübergestellt. Hierzu werden:

- die Schallemissionen des Gewerbelärms außerhalb des Plangebiets erfasst und bewertet,
- die Schallimmissionen des Straßenverkehrs im Plangebiet auf Grundlage der Verkehrsstärken der umliegenden Hauptverkehrsstraße für ein Prognosejahr ermittelt und bewertet.
- die Geräuscheinwirkungen an geplanten schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet ermittelt.

Sämtliche Lärmeinwirkungen werden entsprechend den Vorgaben der DIN 18005-1, der TA Lärm und der 16. BImSchV bewertet.

Die schalltechnische Untersuchung „Gemeinde Ohmden, Bebauungsplan „Grubäcker II“, Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 19. Juni 2019“ ergab (Auszug S. 25, 27):

---

#### „Gewerbe

*Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an den maßgeblich betroffenen geplanten Wohnflächen im Plangebiet (IO 01 bis IO 04) im Regelfall um mindestens 4 dB(A) im Tagzeitraum damit sicher unterschritten.*

*Weiterhin werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblich betroffenen geplanten Wohnflächen im Plangebiet (IO 01 bis IO 04) im seltenen Ereignis im Tagzeitraum eingehalten.*

#### Straßenverkehr

*Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Tag- und 45 dB(A) im Nachtzeitraum werden mutmaßlich im Plangebiet im Tagzeitraum auf den Baugrenzen entlang der Straße geringfügig überschritten. Die Orientierungswerte stellen jedoch keine Grenzwerte dar.*

*Einen weiteren Schwellenwert bilden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung). Die höher angesetzten Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) im Tag- und 49 dB(A) im Nachtzeitraum werden im Plangebiet im Tag- und Nachtzeitraum unterschritten.*

*Aufgrund der angestrebten Nutzungsart und der Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV wären damit im Plangebiet grundsätzlich allein zum Schutz vor Straßenverkehrslärm keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Höchst vorsorglich wird jedoch empfohlen, die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen derart zu bemessen, dass die Anforderungen für den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016 erfüllt werden.“*

*„Hinweis: In den Lärmpegelbereichen I bis III werden die Anforderungen an die Schalldämmung der DIN 4109-1 in der Regel bereits aufgrund der Bestimmungen in anderen Vorschriften, wie beispielsweise der Energieeinsparverordnung erfüllt. Ausnahmen können sich lediglich bei Fassaden mit einem sehr hohen Fensterflächenanteil ergeben.“*

---

[Gemeinde Ohmden, Bebauungsplan „Grubäcker II“, Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 19. Juni 2019]

Seit der baurechtlichen Einführung der DIN 4109-1 Ausgabe Juli 2016 müssen Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan nicht mehr festgesetzt werden. Das Erfordernis zur Darstellung in der Planzeichnung entfällt. Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil aufgenommen.

## **8 Umweltbelange**

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13b BauGB keiner Umweltprüfung / keines Umweltberichtes (siehe Kapitel 2.2), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Es werden ökologische Festsetzungen getroffen, die den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima zu Gute kommen wie:

- Begrenzung der Grundflächenzahl,
- dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser,
- die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für private Erschließungswege,

- Dachbegrünung von Flachdächern,
- Überdeckung der Tiefgaragen,
- das Einsetzen einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung,
- das Anpflanzen von Bäumen,
- die Begrünung der privaten Grundstücksfläche,
- Anlage von Eidechsenzellen.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet wird von vielseitigen Nutzungen eingenommen, in dem sich extensiv genutztes Grünland, Ackerland, Gärten mit einzelnen Gehölzen und Brachflächen relativ kleinräumig ablösen. In einem Grasstreifen südlich der Zeller Straße stehen mehrere alte Obstbäume. Östlich dieser Baumreihe befindet sich das Biotop Nr. 173231165413 („Baumhecke an der K 1265 östlich Ohmden“). In die Baumreihe und das Biotop wird nicht eingegriffen, diese liegen außerhalb des Plangebiets.

Ein Teil des Plangebiets liegt innerhalb des derzeit baden-württembergweit im Aufbau befindlichen Biotopverbundes.

Das Plangebiet wurde unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten untersucht (siehe Ziffer 7.3). Europarechtlich geschützte Pflanzenarten kommen aufgrund der Standorteigenschaften im Untersuchungsgebiet nicht vor. Durch das Vorhaben werden bezüglich europarechtlich geschützter Fledermausarten sowie europarechtlich und streng geschützter Schmetterlingsarten keine Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt. Hinsichtlich der nachgewiesenen Vögel sind Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit vorzunehmen. Für die im Plangebiet nachgewiesenen Zauneidechsen wird die Anlage von zwei Eidechsenzellen im südöstlichen Randbereich empfohlen. (Siehe Anlagen „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum Bebauungsplan Grubäcker II, Gemeinde Ohmen, AWL Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Dieter Veile, Obersulm, Dezember 2018“ und „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Grubäcker II, im Gebiet der Gemeinde Ohmen, AWL Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Dieter Veile, Obersulm, September 2019“)

Die Verträglichkeit des Bebauungsplans mit den festgelegten Schutz- und Erhaltungszielen des angrenzenden Vogelschutzgebiets "Vorland der mittleren Schwäbischen Alb" wurde geprüft. Die FFH-Vorprüfung ergab, dass von der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen ausgehen. (Siehe Anlage zum Bebauungsplan „Natura 2000-Vorprüfung für das Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ (Schutzgebiet Nr. 7323-441) zum Bebauungsplan Grubäcker II im Gebiet der Gemeinde Ohmden, Landkreis Esslingen, AWL Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Obersulm, März 2019“).

### **Schutzgut Fläche und Boden**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,7 ha.

Die geologische Einheit bildet die Posidonienschiefer-Formation. Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (Standort für naturnahe Vegetation, Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe) ergibt eine mäßig bis mittlere Bedeutung (Bodenkarte 1:50.000 (GeoLa BK50), Kartenviewer Regierungspräsidium Freiburg, LGRB).

Im Plangebiet lagern bis ca. 3 – 4 m unter Gelände Auffüllungen. Die Auffüllungen sind der Abraum, der beim Abbau der Schiefertone in früheren Zeiten entstand. Es handelt sich um ein inhomogenes und lokal unterschiedliches Gemisch aus braunen, gelbbraunen, grüngrauen und lokal auch roten Tonen und schwarzen, dunkelgrauen hellgrauen und rötlichgrauen dünn-

bankigen Schiefertonplatten. Die Auffüllungen wurden auf Schadstoffe untersucht. Der Aushub kann wieder eingebaut werden (Kategorie Z.1.1).

Mit Umsetzung der Planungen gehen vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren und die Flächen werden teilweise versiegelt. Im Bereich der künftigen Bebauungen/Versiegelungen gehen damit die natürlichen Bodenfunktionen verloren bzw. werden eingeschränkt.

In der Bauphase und bei Baustelleneinrichtungen ist darauf zu achten, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben und die Böden nach Ende des Vorhabens fachgerecht wiederhergestellt bzw. rekultiviert werden.

Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ = 0.35 bzw. 0.3), die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, Dachbegrünungen sowie die Überdeckung der Tiefgaragen wird die Versiegelung auf das für eine Wohnnutzung erforderliche Maß begrenzt.

Die städtebauliche Struktur soll einen möglichst geringen Erschließungsaufwand auslösen und die geplanten Typologien und Grundstücksgrößen eine dem Standort angemessene bauliche Dichte generieren.

### **Schutzgut Wasser**

Das Gebiet gehört zur hydrogeologischen Einheit „Obtususton-Formation bis Jurensisermergel-Formation“ (Hydrogeologische Einheiten, GeoLa HK50, LGRB), einem Grundwassereringleiter mit mäßiger Durchlässigkeit und mittlerer bis mäßiger Ergiebigkeit auf klüftigen Kalkstein-, Kalkmergelstein- und Kalksandsteinbänken.

In den überwiegend aus Schiefertonstein bestehenden Auffüllungen wird einsickerndes Niederschlagswasser gestaut. Durch die Inhomogenität der wasserführenden Auffüllungen kann ein Grundwasserleiter im eigentlichen Sinne nicht definiert werden. Wasserstände, Fließrichtungen, Durchlässigkeit und Mächtigkeit der wasserführenden Auffüllungen sind kleinräumig stark variabel. Als wasserstauende Schichten wirken die anstehenden Tonsteine unterhalb der Auffüllungen und lokal auch die feinkörnigen Auffüllungen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Trinkbach / Zeller Bach verläuft südlich, in rund 180 m Entfernung in Tallage, damit ist das Plangebiet im Hochwasserfall nicht betroffen. Auf der Gemarkung Ohmden bestehen keine Wasserschutzgebiete oder Quellschutzgebiete.

Durch die Begrenzung der Versiegelung sowie der Entwässerung im Trennsystem sind daher keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Die Bebauung der bisher offenen landwirtschaftlichen Flächen wird sich lokal auf die kleinklimatische Situation (Frisch- und Kaltluftentstehung, Luftaustausch) auswirken. Durch die offene Bebauung wird ein hoher Durchgrünungsgrad erreicht, was die Auswirkungen reduziert. Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl und Zugleich der Möglichkeit zwei bis drei-geschossige Gebäude zu errichten sollen relativ kompakte Baukörper entstehen, die ein günstiges Verhältnis von wärmeabgebender Hüllfläche zum beheizten Volumen haben. Die Festsetzungen unterstützen und ermöglichen den Einsatz regenerativer Energien. Auch die Entwässerung im Trennsystem kommt dem Klima zu Gute.

### **Schutzgut Landschaft**

Durch die Bebauung der bisher unbebauten landwirtschaftlichen Flächen wird sich das Landschaftsbild am östlichen Ortsrand Ohmdens verändern. Da das Plangebiet bereits heute schon

durch die angrenzende bestehende Bebauung im Westen, die Zeller Straße / K 1265 im Norden und den Grünschnitt-Sammelplatz im Osten umschlossen wird, ist der Übergang zur freien Landschaft hier ohnehin schon verändert. Durch Eingrünungsmaßen der Gebietsränder soll die Einbindung in den Landschaftsraum standortgerecht gestaltet werden.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Die Region um Ohmden ist ungewöhnlich reich an Schwarzjura-Versteinerungen, die in ihrer ausgezeichneten Erhaltung auf der Erde einzigartig sind. Daher erklärte das Regierungspräsidium Stuttgart am 15. Mai 1979 das Versteinerungsgebiet Holzmaden, was auch die Gemarkung Ohmden umfasst, zum Grabungsschutzgebiet. Sind bei der Durchführung eines Bauvorhabens Arbeiten im anstehenden Schiefer erforderlich, sind diese, sowie ggfs. entdeckte Versteinerungen anzuzeigen.

Kulturdenkmale sind nicht bekannt.

### **Schutzgut Mensch**

Die bis vor einiger Zeit als Gärten genutzten Flächen liegen brach. Der Erholungs- und Freizeitwert der Flächen ist gering. Der bestehende Spielplatz wird in die Gesamtkonzeption integriert und bildet die grüne Mitte der beiden Baugebiete „Grubäcker 1“ und „Grubäcker 2“. Es wird darauf geachtet, dass das Plangebiet in das Wegenetz, das heute schon von Spaziergängern gut genutzt wird, eingebunden ist.

Die Schalleinwirkungen (Straße und Gewerbe) wurden untersucht. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich, können jedoch zur Vorsorge getroffen werden.

Während den Erschließungsmaßnahmen und den Bauphasen ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden und wirken nur temporär.

### **Schutzgut Wechselwirkungen**

Vorhabenbedingte Wirkungen, die zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen können und über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen, sind nach aktuellem Kenntnisstand und bei Umsetzung der ökologischen Festsetzungen nicht zu erwarten.

## **9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **A1.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **WA – Allgemeines Wohngebiet**

Das Plangebiet soll für die Deckung des Bedarfs an Wohnraum zur Verfügung stehen. In Fortführung der Gesamtentwicklung „Grubäcker“ wird für das Plangebiet „Grubäcker 2“ ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Zulässigkeit von kirchlichen, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienenden Anlagen soll die vielfältigen Wohnbedürfnisse decken und ausreichend Spielraum zur Unterbringung dieser Infrastruktureinrichtungen eröffnen, auch wenn vordergründig die Wohnfunktion Planungsziel ist.

Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, da diese an den bestehenden Standorten konzentriert werden sollen und dort ein ausreichendes Angebot besteht.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Handwerksbetriebe, die ansonsten im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig wären, werden aufgrund des möglichen erhöhten Besucherverkehrs und der Konflikte, die sich z.B. durch eine Außengastronomie Nutzung ergeben können, vorsorglich ausgeschlossen.

Sämtliche ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet nicht zulässig, da sie nicht der gewünschten Gebietscharakteristik des dort geplanten Wohngebiets entsprechen. Aufgrund des dringenden Bedarfs soll so viel Wohnbauland wie möglich geschaffen werden und für die Nutzung „Wohnen“ zur Verfügung stehen.

## **A2 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die maximale Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen die bauliche Struktur im angrenzenden Wohngebiet „Grubäcker 1“. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche sowie auch das landschaftliche Bild wird besonderer Wert gelegt.

Zudem werden die Anforderungen der verschiedenen Gebäudetypologien (Mehrfamilienhäuser bzw. Einfamilien- und Doppelhäuser) beachtet. Die gewünschte städtebauliche Dichte soll durch eine kompakte Bebauung erreicht werden, in dem die Überbauung der Grundstücksfläche auf das für Wohnbauzwecke unbedingt notwendige Maß begrenzt wird und anstatt dessen die Ausnutzung in der Höhe unterstützt wird.

### **A2.1 Grundflächenzahl**

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0.3 bzw. 0.35 soll so viel wie möglich nicht versiegelte Fläche im Plangebiet erhalten werden um die natürlichen Bodenfunktionen zu erhalten und die klimatischen Veränderungen möglichst gering zu halten.

Die mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garage und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) bis zu einem Wert von 0.6 soll eine zweckentsprechende Grundstücksausnutzung ermöglichen.

Durch die separat festgelegte Überschreitungsmöglichkeit für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einem Wert von 0.8 soll die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen unterstützt werden und hierfür ausreichend Spielraum geschaffen werden.

Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, die geplante Dachbegründung zumindest für einen Teil der Garagen sowie die festgesetzte Überdeckung von Tiefgaragen sollen die Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen möglichst gering gehalten werden.

### **A2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wurde in Zusammenhang mit der Höhe der baulichen Anlagen, der Dachform und der Bauweise entsprechend den Anforderungen der verschiedenen Gebäudetypologien festgelegt.

Für die Bereiche mit der Nutzungsschablone **A** und **B** (individueller Wohnungsbau) wird die Zahl der Vollgeschosse als maximale Anzahl festgesetzt, da hier die Gebäudetypologien Einfamilien- und Doppelhaus geplant sind und für diese Bereiche die Erforderlichkeit eines Mindestmaßes nicht gesehen wird. Hier werden zwei Vollgeschosse festgelegt. Durch die Höhenfestsetzung ist die Ausbildung eines Dachgeschosses als Nicht-Vollgeschoss möglich.

Für die Bereiche mit der Nutzungsschablone **C** wird ein Mindest- und Höchstmaß für die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Dadurch soll die gewünschte städtebauliche Dichte und gewünschte Gebäudetypologie („Mehrfamilienhäuser“) sichergestellt werden.

### A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen die Anforderungen der verschiedenen Gebäudetypologien und sind je nach Dachform (Satteldach: First- und Traufhöhe; Flachdach: Gebäudehöhe) differenziert festgesetzt.

Insgesamt wird darauf geachtet, dass die Höhenfestsetzungen der verschiedenen Typologien miteinander verträglich sind.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen, First- und Traufhöhe bzw. Gebäudehöhen, in Verbindung mit der Bezugshöhe sowie Dachform und –neigungsbereich und der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse entsteht eine Hüllkurve. Innerhalb dieser Hüllkurve kann sich der Baukörper in gewissem Umfang bewegen.

Dies soll einen notwendigen Spielraum innerhalb der Höhenfestsetzungen ermöglichen. Zudem soll gewährleistet werden, dass sich die Dimensionierung der Baukörper in städtebaulich verträglichem Maße einfügt, jedoch auch die gewünschten Dichtewerte erreicht werden können.

Die Regelungen für technisch bedingte Aufbauten sind getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Das Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen soll unterstützt werden. Durch die Festsetzung soll jedoch eine städtebaulich unangemessene Überhöhung der Gebäude durch diese Anlagen vermieden werden.

### A3 Bauweise

In Anknüpfung an das Wohngebiet „Grubäcker 1“ soll eine lockere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern entstehen (im Sinne von Ein- und Zweifamilienhäusern mit 1 Wohneinheit bis maximal 3 Wohneinheiten). Um jedoch auch der Wohnungsnachfrage gerecht zu werden sollen am Gebietsrand zur Zeller Straße und zum Grünschnitt-Sammelplatz auch Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Mehrfamilienhäuser wie Einfamilienhäuser fallen unter die Bauweise des Einzelhauses. Daher sind am Gebietsrand nur Einzelhäuser (Nutzungsschablone **C**) und im übrigen Plangebiet (Nutzungsschablone **A** und **B**) Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die städtebaulich gewünschten Gebäudetypologien werden in Zusammenhang mit der Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten für die Bereiche des individuellen Wohnungsbaus (Nutzungsschablone **A** und **B**) einerseits und der Festsetzung eines Mindestmaßes für Zahl der Vollgeschosse in den Bereichen der Mehrfamilienhäuser (Nutzungsschablone **C**) andererseits sichergestellt.

### A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden aus dem städtebaulichen Konzept entwickelt und sind ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstücks gegeben ist.

Die i.d.R. „streifenartigen“ Baufenster ermöglichen eine raumbildende Bebauung, was einen baulich gefassten Straßenraum entstehen lässt. Zugleich wurde auf eine sinnvolle Zuordnung der privaten Gärten zu den Wohngebäuden geachtet.

Die Baufelder haben i.d.R. eine Tiefe von 13,0 m bzw. 15,0 m. Bei einer Regelgebäudetiefe von 10,0 m bzw. 12,0 m ist es vorstellbar, dass z.B. Balkone oder Terrassen die Baugrenzen überschreiten ohne dass eine nachbarschaftliche Beeinträchtigung zu befürchten wäre. Eine grundsätzliche Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche, unter Einbeziehung dieser

planerischen Überlegungen, hätte jedoch zur Folge, dass die Hauptgebäude bzw. die Kubatur zu groß werden könnte.

## **A5 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Die Anordnungsmöglichkeiten für offene Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen soll die Stellplatzversorgung in ausreichender Form auf den privaten Grundstücken sicherstellen und ein „Zustellen“ des öffentlichen Straßenraums soll vermieden werden.

Da Stellplätze die Gestalt des Straßenraums im Vergleich zu Garagen weniger beeinträchtigen und die Anordnung flexibel möglich sein soll, sind diese auch auf Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen hingegen sind aus gestalterischen und verkehrlichen Aspekten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der separat festgesetzten Flächen für Garagen („Ga“) zulässig.

Die Möglichkeit, Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichten zu können, soll dem planerischen Ziel, die Stellplatzversorgung bei den Mehrfamilienhäusern in einer Tiefgarage vorzusehen, unterstützen.

## **A6 Flächen für Nebenanlagen**

Aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Gartenbereiche im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild beitragen. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

## **A7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

In den Bereichen mit den Nutzungsschablonen **A** und **B** soll eine aufgelockerte Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern entstehen. Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen innerhalb des Gebiets wird im Zusammenhang mit der festgesetzten Bauweise auch die gestalterische Qualität des Gebiets gesichert und Nutzungskonflikte, insbesondere bezüglich des Stellplatzbedarfs, vermieden. Im öffentlichen Straßenraum ist nur eine begrenzte Anzahl von öffentlichen Parkplätzen möglich, so dass die Parkierung auf dem privaten Grundstück sicherzustellen ist. Für die Bereiche, in denen eine Mehrfamilienhausbebauung / Geschosswohnungsbau vorgesehen ist (Nutzungsschablone C), wird bewusst auf die Begrenzung der Wohneinheiten verzichtet, um der gewünschten Dichte nicht entgegen zu stehen.

(Ein Doppelhaus besteht baurechtlich aus zwei Gebäuden, so dass die Festsetzung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude bei Doppelhäusern umgangssprachlich bedeutet, dass je Doppelhaushälfte 2 Wohnungen zulässig sind.)

## **A8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

### **A8.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Für die innere Erschließung des Plangebiets wird innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen keine Trennung in Straßenverkehr und Fußgängerkehr getroffen. Diese Nichtverbindlichkeit der Verkehrsflächenaufteilung ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Einteilung der Verkehrsflächen im Zuge der Ausführungsplanung, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen.

### **A8.2 Öffentliche Verkehrsflächen Zweckbestimmung: „Parkfläche“**

Die Flächen für öffentliche Parkplätze werden im zeichnerischen Teil festgesetzt, da das Parkierungskonzept und die damit verbundenen Auswirkungen, z.B. Einschränkung der Ein-/Ausfahrtmöglichkeiten auf die Baugrundstücke, eindeutig geregelt werden soll.

### **A8.3 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: „Müllfahrzeuge / Räum- und Streudienst“**

Die Wendemöglichkeiten sind aus gestalterischen Gründen nur für den PKW-Verkehr dimensioniert. Für Müllfahrzeuge sowie Räum- und Reinigungsdienste sind Verbindungsmöglichkeiten vorgesehen. Diese werden als Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Müllfahrzeuge / Räum- und Streudienst“ festgesetzt. Diese Wegeverbindungen dienen zugleich der fußläufigen Durchlässigkeit des Quartiers.

### **A8.4 Öffentliche Verkehrsflächen Zweckbestimmung: „Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg“**

Der im Südosten bestehende Wirtschaftsweg wird geringfügig nach Osten verlegt. Dies wird durch die Festsetzung des „Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweges“ gesichert.

### **A8.5 Öffentliche Verkehrsflächen Zweckbestimmung: „Fuß- und Radweg“**

Die festgesetzten Fuß- und Radwege berücksichtigen bzw. binden an die bestehenden Wegeverbindungen an und sichern somit die überörtliche Ein- und Anbindung sowie die Verbindung zum Spielplatz.

### **A8.6 Öffentliche Verkehrsflächen Zweckbestimmung: „Verkehrsgrün“**

Die Festsetzung der Verkehrsgrünflächen berücksichtigt die zur Verkehrsfläche der äußeren Erschließung gehörenden Böschungsbereiche sowie die Bereiche die die Straßenverkehrsfläche u.a. von den Bauflächen trennt, in der Summe jedoch zur Verkehrsfläche gehören.

## **A9 Grünflächen**

### **Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Spielplatz“**

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ berücksichtigt den bestehenden Spielplatz. Der Bereich soll als grüne Mitte der Gesamtentwicklung „Grubäcker“ dienen. Die aufgeführten Nutzungsmöglichkeiten sollen für die spätere Ausgestaltung bzw. mögliche Umgestaltung ausreichend Flexibilität ermöglichen.

## **A10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **A10.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser**

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Von einer Versickerung von Niederschlagswasser wird aufgrund der dafür zu geringen Wasserdurchlässigkeit der Bodenschichten und den Grundwasserverhältnissen abgeraten.

Die Planung sieht vor, das Niederschlagswasser von Dachflächen in zentralen Regenrückhaltebecken oder dezentral in Retentionszisternen zwischen zu puffern und gedrosselt abzuleiten. Der Abfluss soll gedrosselt über die vorhandenen Mulden in den Zeller Bach abgeleitet werden. Ansonsten ist der gedrosselte Zisternenabfluss an den Mischwasserkanal anzuschließen.

*(Konkretisierung folgt zum Planstand BP-Entwurf.)*

### **A10.2 Dachdeckungen**

Sofern bei den genannten Dachdeckungen durch Beschichtung oder andere Behandlung eine Auswaschung von Schadstoffen nicht verhindert werden kann sind diese ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des Regenwassers auszuschließen.

### **A10.3 Oberflächenbelag privater Erschließungswege / privater Stellplätze**

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ebenfalls ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

### **A10.4 Dachbegrünung**

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

### **A10.5 Tiefgaragenüberdeckung**

Die Festsetzung einer Mindestüberdeckung (60 cm) von Tiefgaragen hat ökologische und städtebauliche Gründe. So wird ausreichend Boden für geeignete Bepflanzungen geschaffen.

### **A10.6 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

### **A10.7 Eidechsenzellen**

Im Grabeland des südlichen Plangebiets wurden zwei Adulttiere und ein Jungtier der Zauneidechse nachgewiesen. Durch das Vorhaben wird deren Fortpflanzungsstätte zerstört. Als CEF-Maßnahme wird die Anlage von zwei Eidechsenzellen im südöstlichen Randbereich des Plangebiets empfohlen. Die Ausgestaltung der Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

*(Konkretisierung folgt zum Planstand BP-Entwurf.)*

## **A11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die eingetragenen Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichern die Erschließung im südwestlichen Bereich des Plangebiets.

## **A12 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

### **A12.1 Pflanzbindung**

#### **Pflanzbindung 1 (pb 1) – Einzelbäume**

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Ein-

zelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden.

### **A12.2 Pflanzzwang**

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

#### **Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume**

Die Pflanzfestsetzungen dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes und der Gliederung des Straßenraums. Sie lockern die Bebauung auf und binden sie in den Landschaftsraum ein.

Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

#### **Pflanzzwang 2 (pz 2) – Ortsrandeingrünung**

Mit dieser Festsetzung soll ein dichter Gehölzstreifen zur Gestaltung des Ortsrands und optischen Einbindung der Bebauung entstehen. Mit der Anlage der Grünstrukturen entstehen darüber hinaus Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

Durch die freie Anordnung der Bäume außerhalb der festgesetzten pz2 Fläche (Hecke) können diese Bäume leichter gepflegt oder genutzt werden (z.B. Obstbäume) und dienen trotzdem der Ortsrandgestaltung durch Eingrünung der Bebauung.

#### **Pflanzzwang 3 (pz 3) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche**

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

### **A13 Flächen zur Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers**

Diese Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche. Die durch diese Festsetzung entstehenden Beeinträchtigungen der privaten Grundstücke sind geringfügig und daher zumutbar.

## **10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften**

### **B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **B1.1 Dachgestaltung**

##### **Dachform / -neigung**

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: Die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange.

Durch die Bestimmungen zur Dachgestaltung soll eine harmonische Dachlandschaft im Plangebiet geschaffen werden, die dem Quartier einen besonderen Charakter verleiht. Das Gebiet

soll über die Dachgestaltung zusammengebunden werden und in seiner Identität gestärkt und die Ausbildung von Nachbarschaften unterstützt werden.

Die Anforderungen der verschiedenen Wohntypologien (Geschosswohnungsbau, individuelle Typologien) sowie die Lage im Gebiet werden bei der Festsetzung der Dachform / -neigung berücksichtigt.

Durch die vorgeschriebenen Flachdächer für die Bereiche des Geschosswohnungsbaus können vollwertige Geschosse mit verhältnismäßig niedrigen Firsthöhen erreicht werden, was einerseits der Belichtung und Besonnung von benachbarten Gebäuden und Grundstücken dient, andererseits kostengünstiges Bauen ermöglicht.

Für die Bereiche der Einfamilien- und Doppelhäuser werden Satteldächer festgelegt, da diese zu einer gestalterisch qualitätsvollen Dachlandschaft beitragen und dies dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild entspricht. Auch der Übergang zur freien Landschaft wird mit dieser Festsetzung berücksichtigt.

### **Hauptfirstrichtung**

Die Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Gestaltung, einem harmonischem Straßenraum und berücksichtigt eine mögliche solare Energieausnutzung sowie den Übergang zur freien Landschaft.

Um auf die unterschiedlichen städtebaulichen Anforderungen reagieren zu können – Haupterschließung, Wohnwege, Wohnhöhe – werden Bereiche mit unterschiedlicher Akzentuierung festgesetzt: Bereiche in denen eine einheitliche klare Gebäudestellung durch die Festlegung der Hauptfirstrichtung erfolgen soll (Haupterschließung) wechseln mit Bereichen in denen durch den Wechsel der Gebäudestellung (Hauptfirstrichtung) eine Hofsituation und ein Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden soll (Wohnhöfe).

### **Dachdeckung**

Die Farbgebung für die Dachdeckung für geneigte Dachflächen orientiert sich am Bestand der angrenzenden Wohngebiete und an der charakteristischen Farbgebung.

Die Begrünung der Flachdächer von Hauptgebäuden und Garagen ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

### **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Die mögliche Nutzung der Dachflächen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist aus ökologischen Gründen sinnvoll, zugleich soll durch die Regelung eine ruhige Dachlandschaft gewahrt werden.

### **Dachaufbauten und Dacheinschnitte bei Satteldächern**

Die Beschränkung in Art und Größe der Dachaufbauten / Dacheinschnitte soll zu einem städtebaulich harmonischen Erscheinungsbild beitragen. Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: Die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange.

Zielsetzung ist die Hauptdächer der Gebäude hervortreten zu lassen und nicht durch zu viele und zu lange Dachaufbauten zu unterbrechen. Eine weitere Zielsetzung ist, eine qualitätsvolle Nutzung der Dachräume zu ermöglichen.

## **Zwerchgiebel/-haus und Quergiebel/-haus**

Die Zielsetzung ist eine qualitätsvolle Nutzung und gute Erschließung der Dachräume zu ermöglichen. Die Reglementierung auf 1/3 der Gebäudelänge soll die Erhöhung der Wandansicht, die durch ein Quergiebel / Querhaus erreicht wird, beschränken.

### **B1.2 Fassadengestaltung / Materialien**

Auch die Fassadengestaltung prägt das städtebauliche Erscheinungsbild. Die Festsetzung soll zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung führen und sich in das städtebauliche Bild einfügen. Die nachbarlichen Belange werden ebenfalls berücksichtigt.

## **B2 Werbeanlagen**

Die besondere Ortslage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt und ein Übergang in die freie Landschaft nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Ebenso sind Nachbarschaft schützende Belange des Gebiets berücksichtigt.

Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind aufgrund der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. Beeinträchtigungen für benachbarte Wohnbevölkerung und Straßenverkehrsteilnehmern werden dadurch vermieden.

## **B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

### **B3.1 Gestaltung der unbebauten Fläche**

Die Festsetzung dient der Durchgrünung und der gestalterischen Aufwertung des Gebietes.

### **B3.2 Einfriedungen**

Die Festsetzung soll zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen und die Grundstücke untereinander nicht abschotten. Des Weiteren wird auf diese Weise sichergestellt, dass das Lichtraumprofil frei bleibt und auch keine Mauerfundamente o.ä. den Straßenunterbau beeinträchtigen.

Als offen gelten Einfriedungen, deren Zaunteile schmaler sind als die Zwischenräume.

## **B4 Niederspannungsfreileitungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll durch das Verbot von Niederspannungsfreileitungen eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sichergestellt werden. Eine oberirdische Führung von Leitungen würde die gestalterische Qualität des Gebietes erheblich beeinträchtigen und somit dem Planungsziel einer hochwertigen Wohnnutzung widersprechen.

Innerhalb des Planungsgebietes fallen ohnehin verschieden Tiefbauarbeiten an, so dass die unterirdische Verlegung der Leitungen in Abstimmung mit den anderen Versorgungsträgern und dem Straßenbau durchgeführt werden kann. Durch diese Koordination können die Mehrkosten für eine unterirdische Verlegung der Telekommunikationsleitungen auf ein Minimum begrenzt werden.

## **B5 Stellplatzverpflichtung**

Da im Plangebiet gem. der allgemein gesellschaftlichen Entwicklung zu erwarten ist, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden ist, wurde aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und eine Belastung des bestehenden umgebenden Straßenraumes ausgeschlossen.

Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden. Beispielhafte Erläuterung des Berechnungsschlüssels:

Wohngebäude mit 1 Wohnung	2 Stellplätze erforderlich
Wohngebäude mit 2 Wohnungen	3 Stellplätze erforderlich

Es ist davon auszugehen, dass Wohnungen mit mehr als 100 m<sup>2</sup> von mindestens zwei Personen bewohnt werden und für diese auch zwei Stellplätze benötigt werden. Bei Wohnungen mit weniger als 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche wird davon ausgegangen, dass diese lediglich nur von einer Person bewohnt werden und somit auch nur ein Stellplatz für diese Wohnung benötigt wird, dies wurde bei der Festsetzung berücksichtigt.

## **B6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Als Teil des Entwässerungskonzepts ist der Rückhalt von Regenwasser auf den Privatgrundstücken erforderlich. Dabei wird durch Zwischenspeicherung eine Verzögerung und durch Regenwassernutzung eine Verringerung des Regenwasserabflusses erreicht (siehe auch Kapitel A10.1 „Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“).

*(Eine Konkretisierung folgt zum Planstand BP-Entwurf)*

## **11 Flächenbilanz**

Die geplanten Flächen innerhalb des 3,7 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

<b>Wohngebietsfläche:</b>		<b>ca. 29.280 m<sup>2</sup></b>
davon	<i>überbaubare Grundfläche insgesamt</i>	ca. 9.780 m <sup>2</sup>
<b>Öffentliche Verkehrsfläche insgesamt:</b>		<b>ca. 6.990 m<sup>2</sup></b>
davon	<i>Verkehrsfläche</i>	ca. 4.510 m <sup>2</sup>
	<i>Parkfläche</i>	ca. 460 m <sup>2</sup>
	<i>Fuß- und Radweg</i>	ca. 250 m <sup>2</sup>
	<i>Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg</i>	ca. 380 m <sup>2</sup>
	<i>Verkehrsgrün</i>	ca. 1.000 m <sup>2</sup>
	<i>Verkehrsfläche besond. Zweckbestimmung</i>	ca. 390 m <sup>2</sup>
<b>Öffentliche Grünfläche:</b>		<b>ca. 600 m<sup>2</sup></b>

## **12 Bodenordnung / Folgeverfahren**

Für das Plangebiet ist die Erschließung herzustellen. Sämtliche Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Eines amtlichen Umlegungsverfahrens bedarf es daher nicht.

Da der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden kann, bedarf es auch hier keines weiteren Verfahrens.

## **13 Auswirkungen des Bebauungsplans**

Durch die Planung werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen einer Wohnnutzung zugeführt. Aufgrund des hochwertigen und durch mehrere Schutzgebiete gesicherten Naturraums um Ohmden sind die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten sehr begrenzt. Daher scheint die Entwicklung am östlichen Ortsrand in Fortführung der Wohnbauentwicklung „Grubäcker 1“ als sinnvoll. Da sich die Flächen vollständig im Eigentum der Gemeinde befinden,

scheint eine zügige Umsetzung der Planung möglich und es kann zeitnah dem dringend benötigten Wohnraumbedarf begegnet werden.

Durch die verschiedenen Gebäudetypologien soll Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen entstehen. So können attraktive Wohngebäude entwickelt werden, die vor allem jungen Familien, die sich in der Gemeinde ansiedeln oder sich aber innerhalb der Gemeinde umorientieren wollen, zu Gute kommen. Zugleich können attraktive Wohnungen geschaffen werden, die für die älteren Generationen eine Wohnalternative zum Einfamilienhaus darstellen können.

**Hinweis:** Gem. § 13b, 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Ohmden, den

.....

Barbara Born, Bürgermeisterin