

**Gemeinde Ohmden**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
inkl. Vorhaben und Erschließungspläne  
und örtliche Bauvorschriften**

# „ALTER WASSERTURM“

**Vorentwurf vom 16.03.2020 / erg. 17.03.2020  
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

## BEGRÜNDUNG

### Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung .....	2
2	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.....	2
3	Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse.....	5
4	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches .....	8
5	Städtebauliches Konzept.....	10
6	Gutachten / Untersuchungen .....	13
7	Umweltbelange .....	14
8	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen.....	16
9	Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften .....	18
10	Flächenbilanz.....	19
11	Bodenordnung / Folgeverfahren .....	19
12	Auswirkungen des Bebauungsplans .....	20

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

## Anlass der Planung

Der Wasserturm der Gemeinde Ohmden wird seit der Inbetriebnahme des neuen Wasserhochbehälters im Jahr 2015 nicht mehr für den Betrieb der Wasserversorgung benötigt. Der Wasserturm wurde im Zuge der Entwicklung des Wohngebiets „Weitgaßbett“ im Jahre 1960 erbaut. Das Grundstück ist vollständig von einer lockeren Wohnbebauung aus Einzel, Doppel- und Reihenhäusern umgeben. Die verschiedenen Überlegungen zur Nachnutzung des Turms zeigten, dass eine Nutzung als „Wohnturm“ aufgrund der Lage und der Umgebung als geeignet erscheint. Die Gemeinde entschied sich daher, einen Investor für das Objekt zu suchen. Den Zuschlag erhielt Frau Ulrike Volles aufgrund des schlüssigen Nutzungs- und Baukonzepts.

Die Umnutzung des Wasserturms kann mit dem bestehenden Planungsrecht nicht umgesetzt werden, daher ist die Änderung des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans 2. Änderung „Weitgaßbett“ (rechtsverbindlich seit dem 12.03.1983) erforderlich. Da das vorliegende Konzept des Investors realisiert werden soll, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB.

Die Gemeinde Ohmden hat am 16.03.2020 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alter Wasserturm“ zusammen mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 340 m<sup>2</sup>.

## Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Planung soll der stillgelegte Wasserturm einer Wohnnutzung zugeführt werden. Als Innenentwicklungsmaßnahme soll eine derzeit nicht genutzte Fläche reaktiviert und das Bauwerk im Sinne der Nachhaltigkeit wieder genutzt werden. Der Turm in seiner für das Quartier prägenden und auch identitätsstiftenden Funktion („Wasserturmstraße“) soll erhalten werden. Als Landmarke ist er bei Bewohnern und Besuchern eingeprägt und unterstützt die Orientierung im Gebiet, was eine weitere Qualität des Bauwerks ist und ebenfalls gesichert werden soll. Zudem ist er als Zeitzeuge und technisches Bauwerk der Nachkriegsmoderne städtebaulich bedeutend.

# 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen die im Folgenden dargelegt werden.

## 2.1 Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB

### 2.1.1 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage der Gemeinde innerhalb des Wohngebiets „Weitgaßbett“ und ist durch den Turm bebaut bzw. durch einen Rohrkeller unterbaut. Die Erschließung ist über die Wasserturmstraße und die Weitgaßstraße gegeben.

Bei der Maßnahme handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung einer derzeit ungenutzten Fläche und beschreibt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Die inhaltliche Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist damit gegeben.

### **2.1.2 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB**

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls) (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 340 m<sup>2</sup>. Damit liegt die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weit unterhalb des Schwellenwertes für den das beschleunigte Verfahren, ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB, gewählt werden kann. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 kann angewendet werden.

### **2.1.3 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 (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Gemäß § 50 UVP ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans 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 UVP oder nach Landesrecht unterliegen und die jeweiligen Prüfwerte nicht überschritten werden.

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

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist auch 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.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich entsprechende Schutzgebiete in ausreichender Entfernung befinden. Das Plangebiet liegt nicht im Umfeld (Achtungsabstand) sogenannter Störfallbetriebe.

**→ Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewendet werden.**

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

### **2.2.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m.**

#### **§ 13 Abs. 2 und 3 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 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 kleingebietlichen Bebauungsplänen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1; weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche), wie im vorliegenden Fall, 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 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte Region Stuttgart ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) nachrichtlich dargestellt. Zudem ist der Wasserbehälter als nachrichtliche Übernahme zur Versorgung gekennzeichnet. Dieser wird jedoch nicht mehr benötigt, da 2015 ein neuer Wasserhochbehälter in Betrieb genommen wurde.

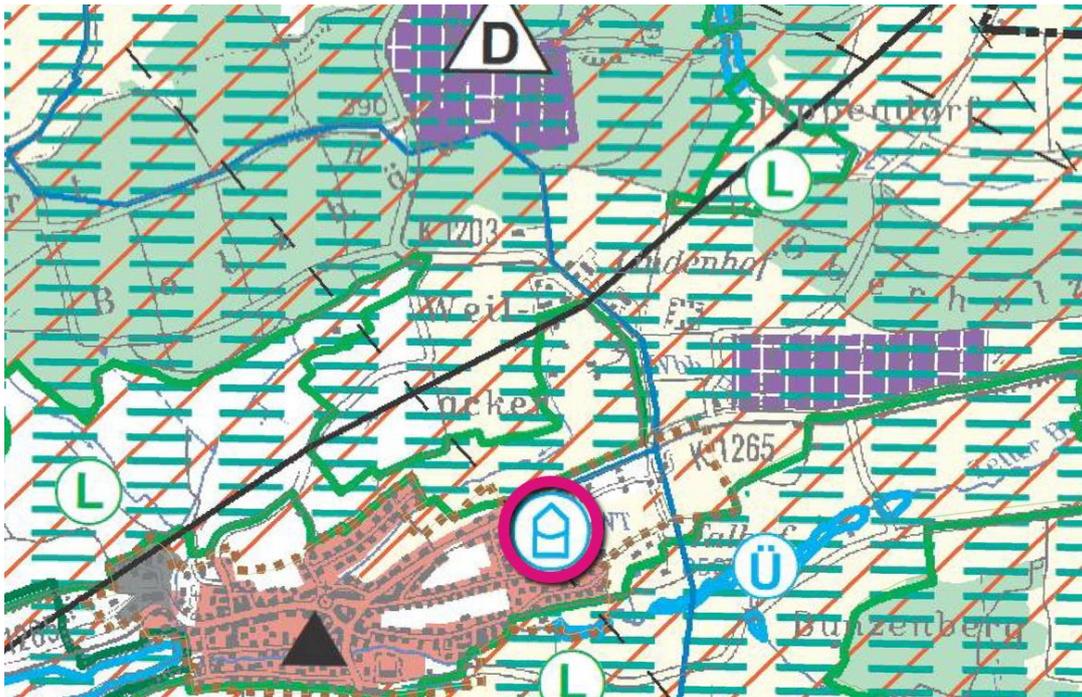


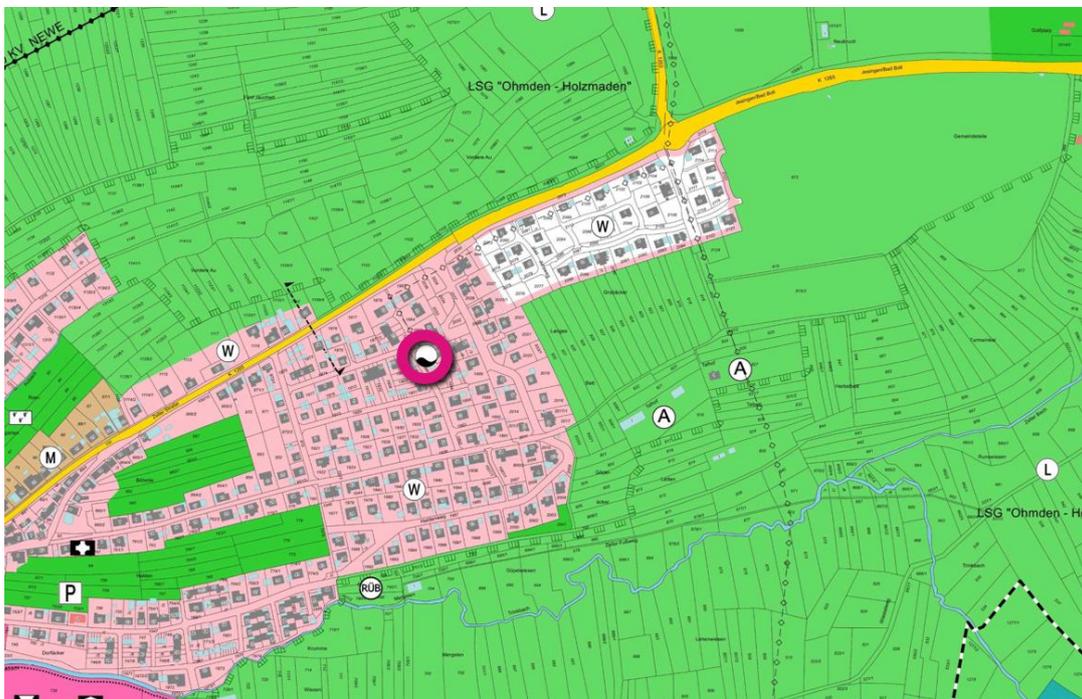
Abbildung 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte, Region Stuttgart, Lage Plangebiet in magenta

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan VVG Weilheim a. d. Teck 2000 (rechtswirksam seit dem 10.12.1993) ist das Plangebiet „Alter Wasserturm“ als Versorgungsanlage für Wasser ausgewiesen. 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.

Das Plangebiet „Alter Wasserturm“ ist vollständig von Wohnnutzungen umschlossen. Damit wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt.

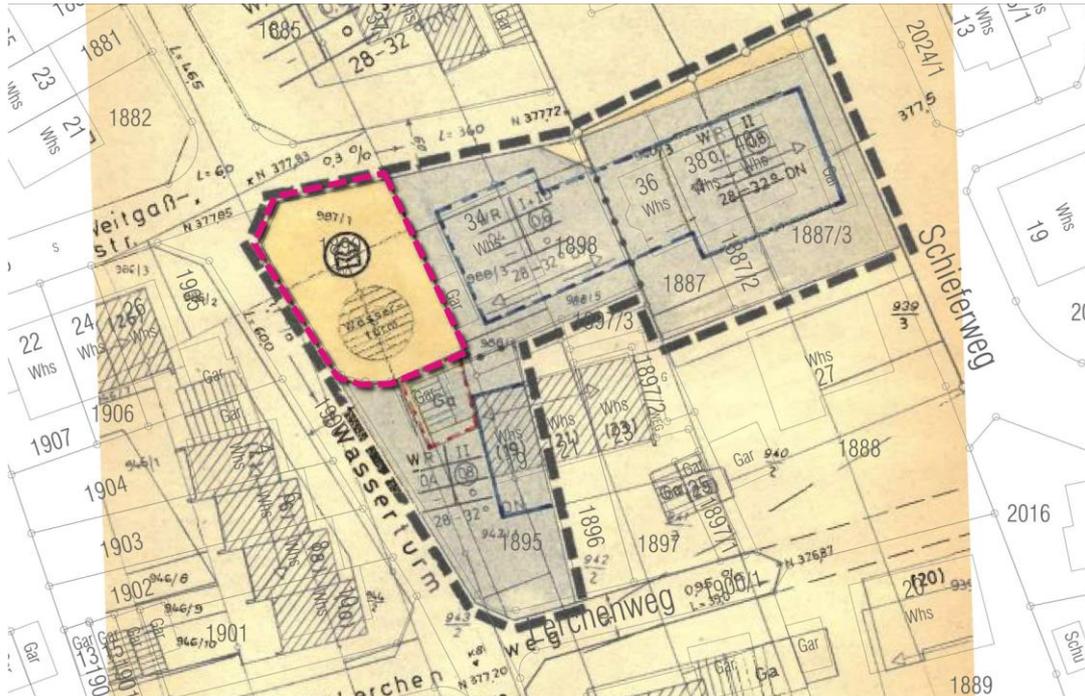


**Abbildung 2:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan VVG Weilheim a. d. Teck 2000 rechtswirksam seit dem 10.12.1993 (Digitalisierung Stand November 2017), Lage Plangebiet in **magenta**

### 3.3 Bebauungspläne

Für den Planbereich gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan 2. Änderung „Weitgaßbett“ (rechtsverbindlich seit dem 12.03.1983) mit einer Festsetzung als Versorgungsfläche für einen Wasserbehälter. Für die angrenzenden Bereiche sind ein reines Wohngebiet (WR) bzw. allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alter Wasserturm“ wird der bestehende Bebauungsplan 2. Änderung „Weitgaßbett“ für den Planbereich geändert.



**Abbildung 3:** Auszug bestehender, rechtsverbindlicher Bebauungsplan 2. Änderung „Weitgaßbett“ (rechtsverbindlich seit dem 12.03.1983), Abgrenzung Plangebiet in **magenta**

## 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

### 4.1 Lage im Siedlungsraum

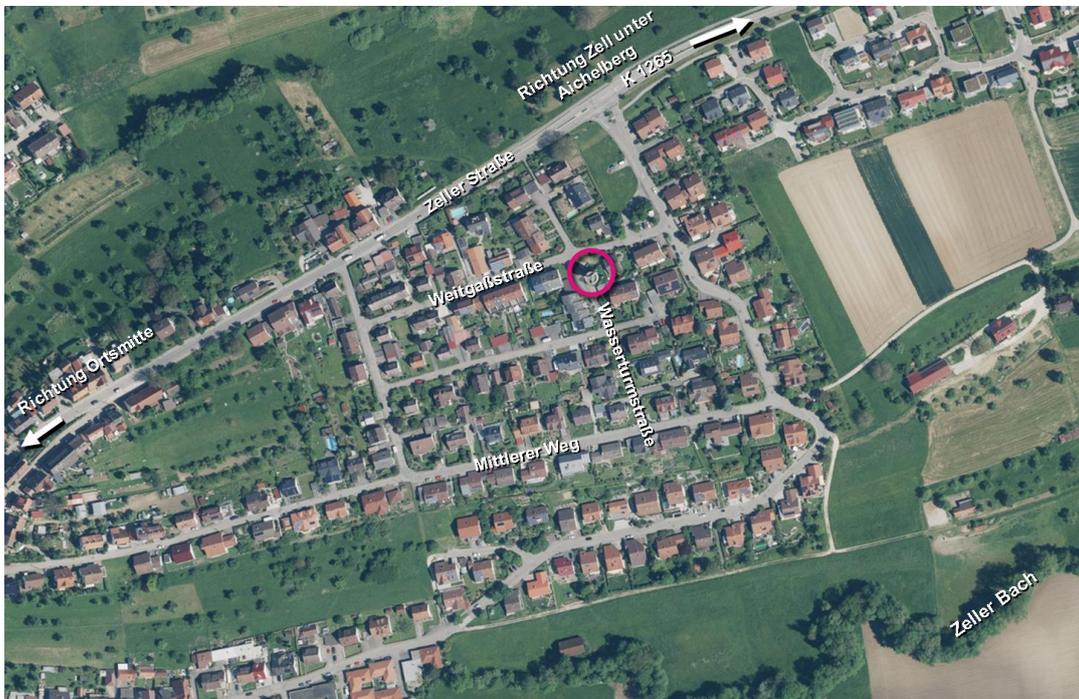


Abbildung 4: Lage in **magenta**

Die Gemeinde Ohmden liegt in der Region Stuttgart, am östlichen Rand des Landkreises Esslingen an der Grenze zum Landkreis Göppingen. Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum Kirchheim unter Teck beträgt ca. 6 km, während man in 3 km den nächsten Autobahnanschluss „Aichelberg“ der A 8 erreicht.

Das Plangebiet selbst liegt im östlichen Teil von Ohmden, am Kreuzungsbereich Weitgaßstraße im Norden und der Wasserturmstraße im Westen, ca. 670 m vom Ortskern entfernt.

### 4.2 Topographie

Das Plangebiet liegt östlich vom Ortskern auf einem Höhenrücken Richtung Zell unter Aichelberg. Die Fläche ist eben und befindet sich auf ca. 375 m über NN.

### 4.3 Bestehende Nutzung

#### Bestehende Nutzung außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ist umgeben von einer offenen Bebauung aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern mit großem Grünanteil. Prägend sind Satteldachgebäude, meist mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss bzw. einem Vollgeschoss mit zusätzlichem Dachgeschoss.

#### Bestehende Nutzung innerhalb des Plangebietes

Der Wasserturm wurde im Jahr 1960 erbaut und hat eine Höhe von ca. 21 m. Der Durchmesser des Wasserbehälters beträgt ca. 8 m. Der Wasserbehälter ist mit einer

wärmeisolierenden, beigefarbenen Blechverkleidung versehen. Auf dem Gebäude sind derzeit vier Mobilfunkantennen angebracht, welche im Rahmen des Vorhabens zu demontieren sind. Die Freiflächen sind in geringem Umfang mit Sträuchern bewachsen. Der Betonturm ist unterhalb des Behälterteils mit Efeu bewachsen. Auf dem Baugrundstück befindet sich eine Trafostation.



**Abbildung 5:** Bestehender Wasserturm



**Abbildung 6:** Bestehender Wasserturm

#### 4.4 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 340 m<sup>2</sup> und wird begrenzt

Im Norden: von der Weitgaßstraße

Im Osten: von der Wohnbebauung Weitgaßstraße

Im Süden: von der Wohnbebauung Wasserturmstraße

Im Westen: von der Wasserturmstraße

Das Plangebiet umfasst vollständig das Flurstück Nr. 1899.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

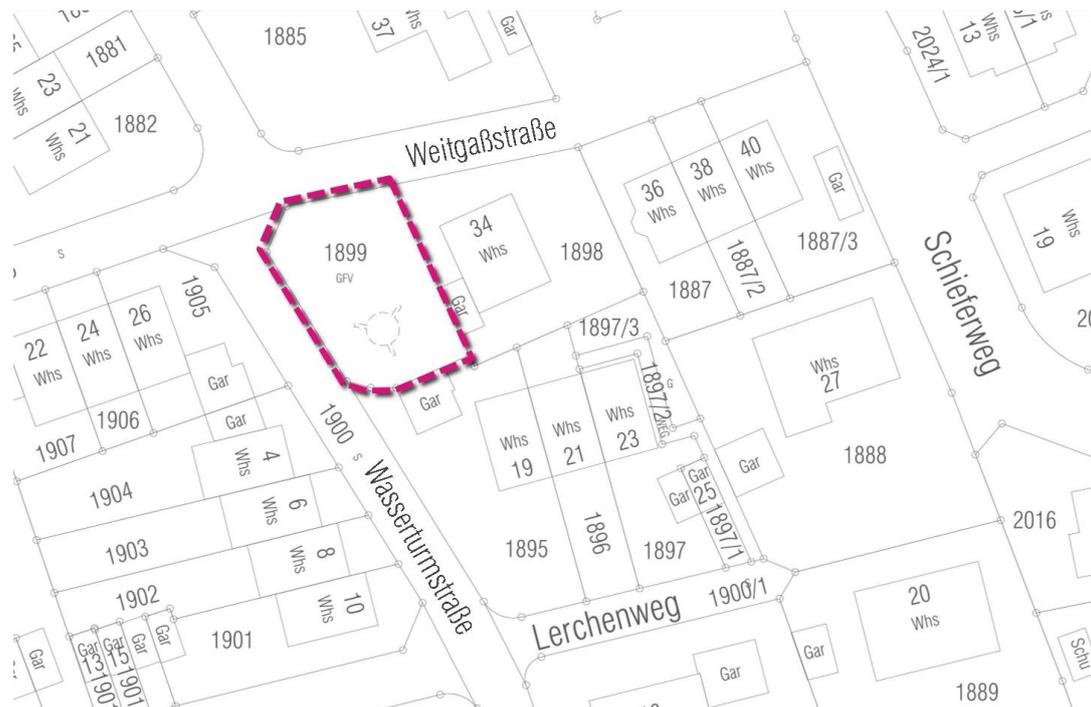


Abbildung 7: Abgrenzung Geltungsbereich in magenta

## 5 Städtebauliches Konzept

### 5.1 Städtebauliche Gesamtsituation

Der Wasserturm wurde im Zuge der Wohngebietsentwicklung „Weitgaßbett“ in den 1950/60er Jahren zur Sicherung der Wasserversorgung der Gemeinde erbaut. Im Jahr 2012 wurde bei einer Rohnetzberechnung und Rohrnetzanalyse festgestellt, dass der bestehende Turm eine zu geringe Löschwasserreserve umfasst. Daraufhin wurden zwei Varianten, die Sanierung des Wasserturms mit Bau von Feuerlöschzisternen und der Neubau eines Hochbehälters, untersucht. Die Entscheidung wurde zu Gunsten der Variante Neubau Hochbehälter getroffen. Der neue Hochbehälter konnte im Jahr 2015 in Betrieb genommen werden, womit der Wasserturm funktionslos wurde.

Die umgebende Bebauung wird durch eine offene, eher kleinteilige Bebauung aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern in meist zweigeschossiger Bauweise geprägt. Satteldächer bestimmen die Dachlandschaft.

Die Gemeinde entschied, den Wasserturm als Wohnturm aufgrund seiner Einbindung in das Wohngebiet „Weitgaßbett“ und seines Alleinstellungsmerkmals umzunutzen. Zudem soll durch den Erhalt des Bauwerks

- die derzeit ungenutzte Fläche reaktiviert werden.
- ein kostenintensiver Abriss vermieden und die Immobilie im Sinne der Nachhaltigkeit revitalisiert und wiederverwertet werden,
- die identitätsstiftende und orientierungsgebende Qualität des Wasserturms für das Wohngebiet erhalten werden und
- der Bedeutung als technisches Bauwerk der Nachkriegsmoderne Rechnung getragen werden.

Für die Umnutzung wurde ein Investor mit einem schlüssigen Nutzungs- und Baukonzept gefunden. Dieses Konzept soll durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nun umgesetzt werden.

## 5.2 Nutzungs- und Baukonzept

Das Konzept sieht vor, den stillgelegten Wasserturm zum Wohnen zu nutzen. Im bestehenden, eigentlichen Wasserbehälter werden ein Arbeits-/Gästezimmer, Dusche/WC und die Küche angeordnet. Darauf aufbauend ist ein 24-eckiger Holzaufbau geplant, in dem der Schlaf- und Wohnbereich untergebracht werden. Die bestehende Wendeltreppe geht bis zur obersten Ebene. Zusätzlich wird ein Aufzug außerhalb des Turms angebracht.

Der bestehende Behälter hat eine Höhe von 18,8 m, der höchste Punkt des Turms liegt bei 21,3 m. Die Oberkante Attika des Aufbaus ist mit einer Höhe von 22,9 m geplant und ist damit 1,6 m höher als die jetzige Betonstütze. Diese Höhe resultiert aus der Angliederung an die obere Neigung der vorhandenen Betonstütze und der Neigung des Daches nach innen. Der Aufbau kragt waagrecht 1,5 m über den im Durchmesser 8,0 m breiten Behälter hinaus und hat damit einen Außendurchmesser von ca. 11,0 m.

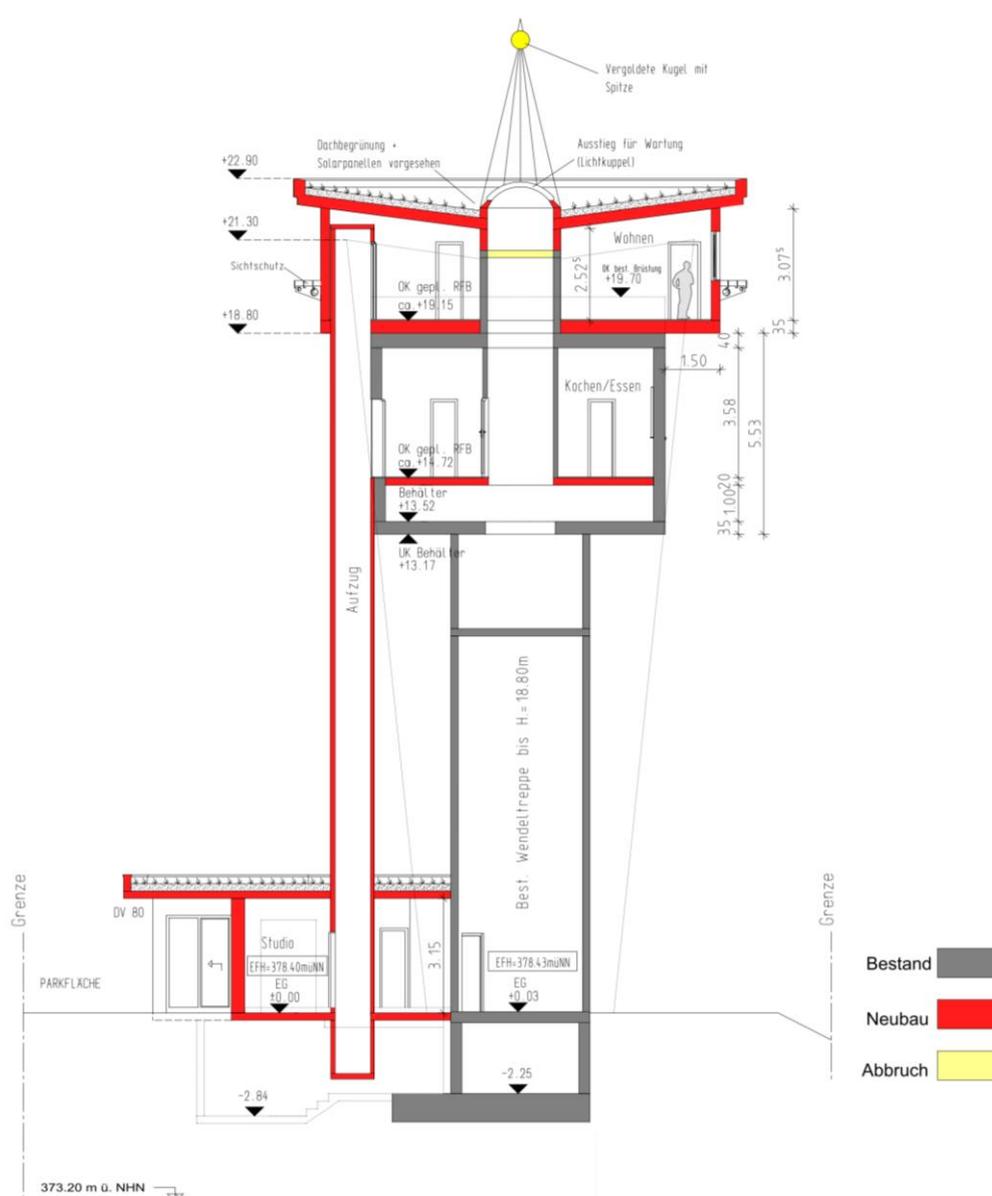


Abbildung 8: Schnitt AA

Auf dem Dach soll eine vergoldete Kugel (Durchmesser 0,4 m) mit Spitze angebracht werden. Alternativ ist ein Wetterhahn möglich. Diese Einrichtung soll als Turmabschluss die Wirkung des Turms als „Landmarke“ unterstützen und dient gleichzeitig als Blitzschutz.

Um die Sicht auf die nähere Umgebung, vor allem auch die Nachbargrundstücke, einzuschränken sollen an der Fassade Sichtschutzlamellen angebracht werden und die Brüstungshöhe der Fenster ist mit 1,1 m über dem Fußboden geplant. Durch diese Maßnahmen soll der Sichtwinkel nach unten eingeschränkt werden.

Im Erdgeschoss ist zur Ergänzung des Wohnraums ein Anbau geplant sowie eine Garage und Stellplätze. Der Anbau ist mit seiner Hauptfläche auf den bestehenden Rohrkeller aufgesetzt und mit der Garage verbunden.

Die gesamte Planung kommt mit geringen Abbrucharbeiten aus. Die vorhandene Fassadenbegrünung wird geschont, ebenso wie das Turmfalken-Nest an der Unterseite des Behälters. Die Stellplätze werden mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt. Anbau, Garage sowie Turmdach werden begrünt. (Siehe auch Vorhaben- und Erschließungsplan 2/10 „Außenanlagenplan“). Als Heizung ist eine geothermische Anlage geplant.

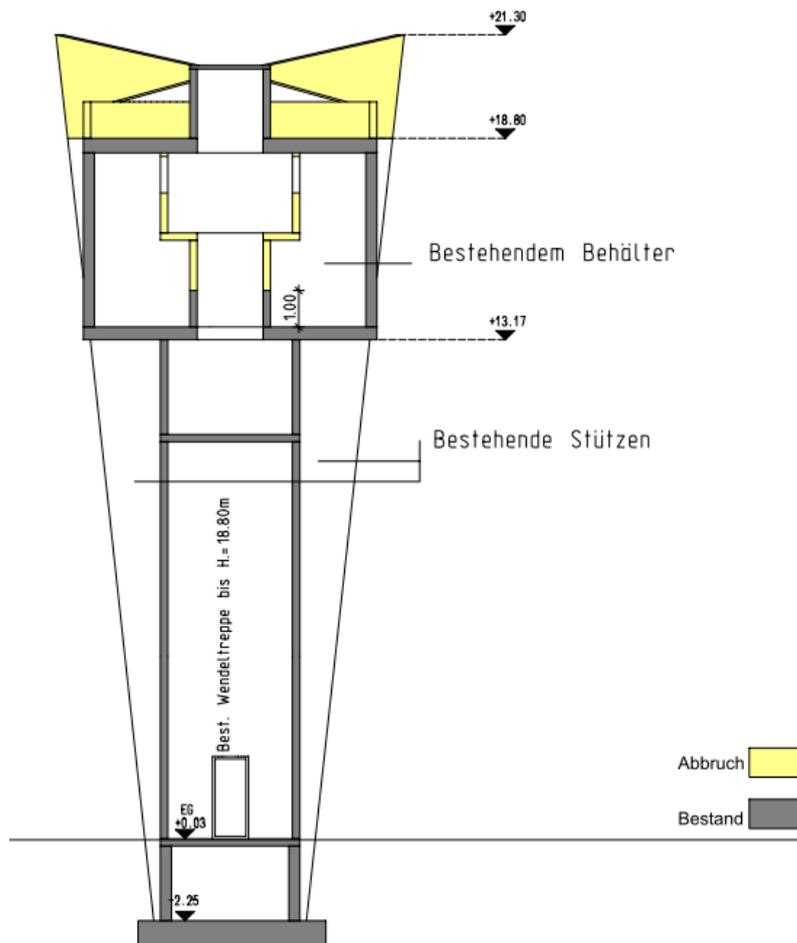


Abbildung 9: Abbruchplan

### 5.3 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt an der Weitgaßstraße (nördlich des Grundstücks) und der Wasserturmstraße (westlich des Grundstücks). Somit ist die Erschließung gesichert. Alle relevanten Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser wird versickert bzw. über eine Zisterne zurückgehalten und u.a. für die Bewässerung der Gartenflächen insbesondere unterhalb der Turmfläche genutzt.

Die obere Ebene des Turms kann von der Wasserturmstraße löschtechnisch mit einer Feuerwehr-Drehleiter erreicht werden. Die Aufstellung des Löschfahrzeugs und der Drehleiter ist auf der öffentlichen Fläche der Wasserturmstraße möglich. Eine Feuerwehr-Drehleiter ist im Verbandsgebiet vorhanden.

## 6 Gutachten / Untersuchungen

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

### Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung

In einer artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung wurde geklärt, ob das Gebäude bzw. deren Fassade in irgendeiner Form aktuell durch einheimische Vogelarten oder durch europarechtlich geschützte Fledermäuse als Teilhabitat genutzt wird und ob weiterhin durch die teilweise Überbauung der turmumgebenden Freifläche Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden können. Die faunistische Untersuchung wurde anhand einer Begehung am 15.01.2020 durch Herrn Dipl.-Biol. Dieter Veile (Obersulm) durchgeführt. Die „Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung zum Bauvorhaben Alter Wasserturm, Gemeinde Ohmden, AWL Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Obersulm, Januar 2020“ ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt, auf diese wird verwiesen. Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar (Auszug S. 7ff):

„Bei einer Begehung am 15.01.2020 wurden die beschriebenen Strukturen im Untersuchungsbereich hinsichtlich ihrer Habitateignung für planungsrelevante Tierartengruppen begutachtet. Vorkommen geschützter Pflanzenarten konnten aufgrund der Nutzung und der Standortbedingungen generell ausgeschlossen werden und waren damit kein Gegenstand der weiteren Betrachtung.“

Für Fledermaus-, Reptilien-, Amphibien-, und Käferarten sowie für Schmetterlinge wird kein weiterer Handlungsbedarf festgestellt.

Für Vogelarten wurde ein mögliches Vorkommen festgestellt.

„Vogelarten:

#### 1. Einschätzung der Population/en

Für Vogelarten, die gerne in Gebäudenischen, unter Dachvorsprüngen oder in Dachspalten brüten (Bachstelze, Hausrotschwanz, Haussperling, Mauersegler, z. T. auch Amsel) existieren keine geeigneten Nistplätze im Außenbereich des Turms. Der dichte Bewuchs durch Efeu ermöglicht freibrütenden Vögeln (in Betracht kommt v. a. die Amsel) den Nestbau. Irrelevant sind in dieser Hinsicht hingegen die wenigen vorhandenen Gehölze.

An der Unterseite des ehemaligen Wasserspeichers (Abb. 2) befindet sich auf einem dichten Geflecht von Stromleitungen ein Turmfalkenhorst, der laut Aussagen von Anwohnern regelmäßig genutzt wird.

#### 2. Einschätzung der Beeinträchtigung

Durch den Umbau des Gebäudes könnte der Horst des Turmfalken beschädigt und damit Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG erfüllt werden. Da der Efeubewuchs erhalten wird, sind freibrütende Arten nicht vom Vorhaben betroffen. Die Gehölze der Freifläche dienen nicht als Nistplatz.

### 3. Handlungsempfehlung

Anbringen eines dauerhaft funktionsfähigen Turmfalkennistkastens an der Unterseite des ehemaligen Wasserspeichers im oberen Turmabschnitt. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.“

---

[Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung zum Bauvorhaben Alter Wasserturm, im Gebiet der Gemeinde Ohmden, Landkreis Esslingen, AWL Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Dieter Veile, Obersulm, Januar 2020]

Das Anbringen eines Turmfalkennistkastens wird als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

*Bis zum nächsten Verfahrensstand, dem BP-Entwurf, wird das Anbringen eines weiteren Turmfalkennistkastens im Aktionsradius zum heutigen Turmfalkenhorst geprüft.*

## 7 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes / keiner Umweltprüfung (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.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung / Neuordnung und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt, welche grundsätzliche Außengebietsentwicklungen vorzuziehen ist.

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

- die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für private Erschließungsflächen,
- die Verpflichtung auf den Flachdächern, eine Dachbegrünung vorzusehen,
- das Einsetzen einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung,
- das Anbringen eines Turmfalkennistkastens,
- die Begrünung der privaten Grundstücksfläche.

### Schutzgut Mensch

Während der Bauphase 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, wirken aber nur temporär.

Durch die Umnutzung werden die erforderlichen Abbruchmaßnahmen auf ein Minimum beschränkt. Durch die Stilllegung des Wasserturms sind die zu beliebigen Tages- und Nachtzeiten auftretenden Pumpengeräusche entfallen.

Die Umnutzung und Aufstockung des ehemaligen Wasserturms kann von den Nachbarn / Anwohnern ggfs. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Wohnqualität empfunden werden. Durch die Erhöhung des Turms um ca. 1,6 m und das Auskragen um ca. 1,5 m

kann sich die Belichtungs- und Belüftungssituation in der Nachbarschaft verändern. Die im Bestand ausreichende Belichtungs- und Belüftungssituation wird sich jedoch durch den Umbau nicht wesentlich verschlechtern. Es ist anzumerken, dass die genannten baulichen Veränderungen im Turmgeschoss deutlich in der Höhe über der Bestandsbebauung in der Umgebung liegen und damit nicht unmittelbar auf Sichtebezugsebene. Um die Privatsphäre der Nachbarn zu schützen, werden an der Fassade Sichtschutzlamellen angebracht und die Brüstungshöhe der Fenster ist mit 1,1 m über dem Fußboden geplant.

Die Kubatur des Wohnturms unterscheidet sich aufgrund seiner früheren Eigenschaft als technischen Bauwerk für die Wasserversorgung grundsätzlich von klassischen Wohngebäuden. Die besondere städtebauliche Erscheinung des Turms soll aufgrund seiner Bedeutung und Qualität für das Wohngebiet erhalten werden. Die Reduzierung der Abstandsflächen auf das für die Umnutzung des alten Wasserturms zu Wohnzwecken notwendige Maß erscheint daher geboten.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet ist bebaut und teilweise versiegelt. Die vorhandene Fassadenbegrünung wird geschont, ebenso wie das verlassene Turmfalken-Nest an der Unterseite des Behälters

Es wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Vorkommen geschützter Pflanzenarten konnten aufgrund der Nutzung und der Standortbedingungen generell ausgeschlossen werden. Für Fledermaus-, Reptilien-, Amphibien-, und Käferarten sowie für Schmetterlinge wird kein weiterer Handlungsbedarf festgestellt. Für Vogelarten wurde ein mögliches Vorkommen festgestellt. Durch Anbringen eines dauerhaft funktionsfähigen Turmfalkennistkastens an der Unterseite des ehemaligen Wasserspeichers im oberen Turmabschnitt werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt. (Siehe Kapitel 6 und Anlagen zum Bebauungsplan „Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung zum Bauvorhaben Alter Wasserturm, im Gebiet der Gemeinde Ohmden, Landkreis Esslingen, AWL Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Dieter Veile, Obersulm, Januar 2020“)

### **Schutzgut Fläche und Boden**

Das Plangebiet hat eine Fläche von 340 m<sup>2</sup> und ist bereits zum Teil versiegelt bzw. bebaut. Durch den Erweiterungsbau und die Garage einschl. der Stellplätze werden zusätzlich Flächen versiegelt. Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen sowie die geplante Dachbegrünung wirken sich positiv aus.

### **Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Die Vorbelastung des Plangebietes ist hinsichtlich des Schutzgutes Klima relativ gering. Die Umgebung ist durch Wohnnutzung mit einem hohen Durchgrünungsgrad geprägt. Durch die Bebauung der innerörtlichen Fläche sind lediglich geringfügige Veränderungen des lokalen Klimas zu erwarten. Die Auswirkungen auf Luft und Klima können durch die geplante Begrünung der Dächer und durch die Festsetzung, die Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden, minimiert werden. Die Wärmespeicherung durch die Dachbegrünung verzögert Temperaturschwankungen. Ein schnelles Aufheizen am Tag wird verhindert und die nächtliche Wärmeabstrahlung verringert.

### **Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet ist vollständig von Bebauung umgeben. Die geringfügige Erhöhe des Turms wird sich auf das Landschaftsbild nicht auswirken.

Das Ortsbild wird durch die Reaktivierung der Fläche/des Bauwerks positiv beeinflusst.

### **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 a, 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.

Durch die Umnutzung des ehemaligen Wasserturms kann das Bauwerk erhalten werden und der Bedeutung als technisches Bauwerk der Nachkriegsmoderne wird Rechnung getragen.

### **Wechselwirkungen**

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

**Zusammenfassend** kann festgestellt werden, dass in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Fläche und Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter durch die Planung nicht stärker als bisher eingegriffen wird. Insgesamt findet durch die neue Bebauung / Gestaltung eine Aufwertung des Areals statt.

## **8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **A1 Zulässige Vorhaben**

Die Vorhaben- und Erschließungspläne beschreiben das Bauvorhaben des Vorhabenträgers. Der Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde ist Voraussetzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. In ihm wird geregelt, zu welchen Leistungen, unter Beachtung der Vorhaben- und Erschließungspläne, der Vorhabensträger sich verpflichtet.

### **A2 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ist die Möglichkeit gegeben, abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen zuzulassen. Auf Grund der besonderen städtebaulichen Situation und der erhaltenswerten Eigenart der Bebauung – Erhalt des ehemaligen Wasserturms und Umnutzung zum Wohnen – wird ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt.

Im Vergleich zum bestehenden Turm ist der höchste Punkt des Aufbaus ca. 1,6 m höher als im Bestand. Der Aufbau krägt über den ursprünglichen Wasserbehälter ca. 1,5 m hinaus. Die im Bestand ausreichende Belichtungs- und Belüftungssituation wird sich daher

durch den Umbau nicht wesentlich verschlechtern. Im Norden und Westen grenzt das Grundstück an die Weitgaßstraße und die Wasserturmstraße. Im Osten und Süden grenzen Garagengebäude an das Grundstück an. Ein weiteres Heranrücken von Wohngebäuden bei einer Neubebauung ist durch die Festlegung der Baufenster im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 2. Änderung – Weitgaßbett nicht möglich.

Der Wohnfriede in der Nachbarschaft soll durch verschiedene bauliche Maßnahmen am Turm gesichert werden. So werden durch Sichtschutzlamellen und entsprechende Brüstungshöhen Einblicke, durch die sich die Nachbarn in ihrer Privatsphäre gestört fühlen könnten, vermieden. Es ist anzumerken, dass der Abstand des eigentlichen Wohnteils des Turms zu den Nachbargebäuden einen größeren Abstand (vertikal) hat, als beispielsweise bei einer Reihenhausbauung.

Die Gründe des Brandschutzes stehen den verminderten Abstandsflächen nicht entgegen.

### **A3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **A3.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser / Modifiziertes Mischsystem**

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.

Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den privaten Flächen zu versickern bzw. zu sammeln und gedrosselt in den Mischwasserkanal abzuleiten.

Die Einleitung in einen Vorfluter oder einen Regenwasserkanal ist aufgrund der örtlichen Situation nicht möglich.

#### **A3.2 Dachdeckung**

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 versickernden Regenwassers auszuschließen.

#### **A3.3 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze**

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

#### **A3.4 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.

### **A3.5 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.

### **A3.6 Turmfalkennistkasten**

An der Unterseite des ehemaligen Wasserspeichers befindet sich auf einem dichten Geflecht von Stromleitungen ein Turmfalkenhorst, der laut Aussagen von Anwohnern regelmäßig genutzt wird. Daher ist ein dauerhaft funktionsfähiger Turmfalkennistkasten an der Unterseite des ehemaligen Wasserspeichers im oberen Turmabschnitt anzubringen.

## **A4 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

### **Pflanzzwang 1 (pz 1) – 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.

## **9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften**

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

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

Die Dachform ergibt sich aus den Vorhaben- und Erschließungsplänen. Der Anbau im Erdgeschoss sowie die Garage sind mit einem Flachdach geplant. Die Dachflächen des Wasserturms sind nach innen geneigt, wodurch das Dach als Flachdach in Erscheinung tritt. Durch die Dachform Flachdach wird der besondere städtebauliche Charakter des Vorhabens unterstützt und der Anbau hebt sich von den Satteldachgebäuden in der Nachbarschaft ab.

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

Die Fassadengestaltung mit Festlegung von Materialien und Farben wird zum nächsten Verfahrensstand konkretisiert.

## B2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

### B2.1 Gestaltung der unbebauten Fläche

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

### B2.2 Einfriedungen

Die Festsetzung soll zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen. 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.

## B3 Abweichende Abstandsflächentiefe

Wie bereits dargelegt, werden auf Grund der besonderen städtebaulichen Situation im Plangebiet und der erhaltenswerten Eigenart der Bebauung die Abstandsflächen reduziert. Auf die Begründung Ziffer A2 wird verwiesen.

# 10 Flächenbilanz

Grundstück:	ca. 340 m <sup>2</sup>
Gebäudegrundfläche (inkl. Dachvorsprung Turm und Vordach EG):	ca. 180 m <sup>2</sup>
<i>Gebäudegrundfläche (ohne Dachvorsprung Turm und Vordach EG):</i>	<i>ca. 150 m<sup>2</sup></i>
Stellplätze, Zufahrten und Wege:	ca. 60 m <sup>2</sup>
Garage (inkl. Dachvorsprung):	ca. 40 m <sup>2</sup>
<i>Garage (ohne Dachvorsprung):</i>	<i>ca. 30m<sup>2</sup></i>
Garten (nicht durch Turm inkl. Dachvorsprung überbaut):	60 m <sup>2</sup>
<i>Garten (nicht versiegelte Flächen)</i>	<i>ca. 130 m<sup>2</sup></i>

# 11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Das Grundstück ist durch die Weitgaß- und Wasserturmstraße bereits erschlossen.

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

Das Grundstück wird an den Vorhabenträger veräußert. Weitere Regelungen, wie zum Beispiel zu verschiedenen Kostenfaktoren und deren Verteilung sowie über weitergehende Aufgaben zwischen der Gemeinde Ohmden und dem Investor sind in den Vorhaben- und Erschließungsplänen ebenso enthalten wie im Durchführungsvertrag.

## 12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Vorhabens wird innerörtlicher Wohnraum geschaffen. Der ehemalige Wasserturm erfährt eine neue Funktion wodurch das Bauwerk revitalisiert und wiederverwertet wird. Ein kostenintensiver Abriss der Immobilie kann so vermieden werden. Die identitätsstiftende und orientierungsgebende Qualität des Wasserturms für das Wohngebiet wird erhalten.

**Hinweis:** Gem. § 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