

Ohmden, den 04.12.2019

An die

Gemeinde Ohmden  
Hauptstraße 18  
73275 Ohmden



Nachrichtlich: Gemeinden Holzmaden, Schlierbach, Zell u.A., Städte Weilheim u.T., Kirchheim u.T.,  
Landratsamt Esslingen, Regierungspräsidium Stuttgart, "Der Teckbote"

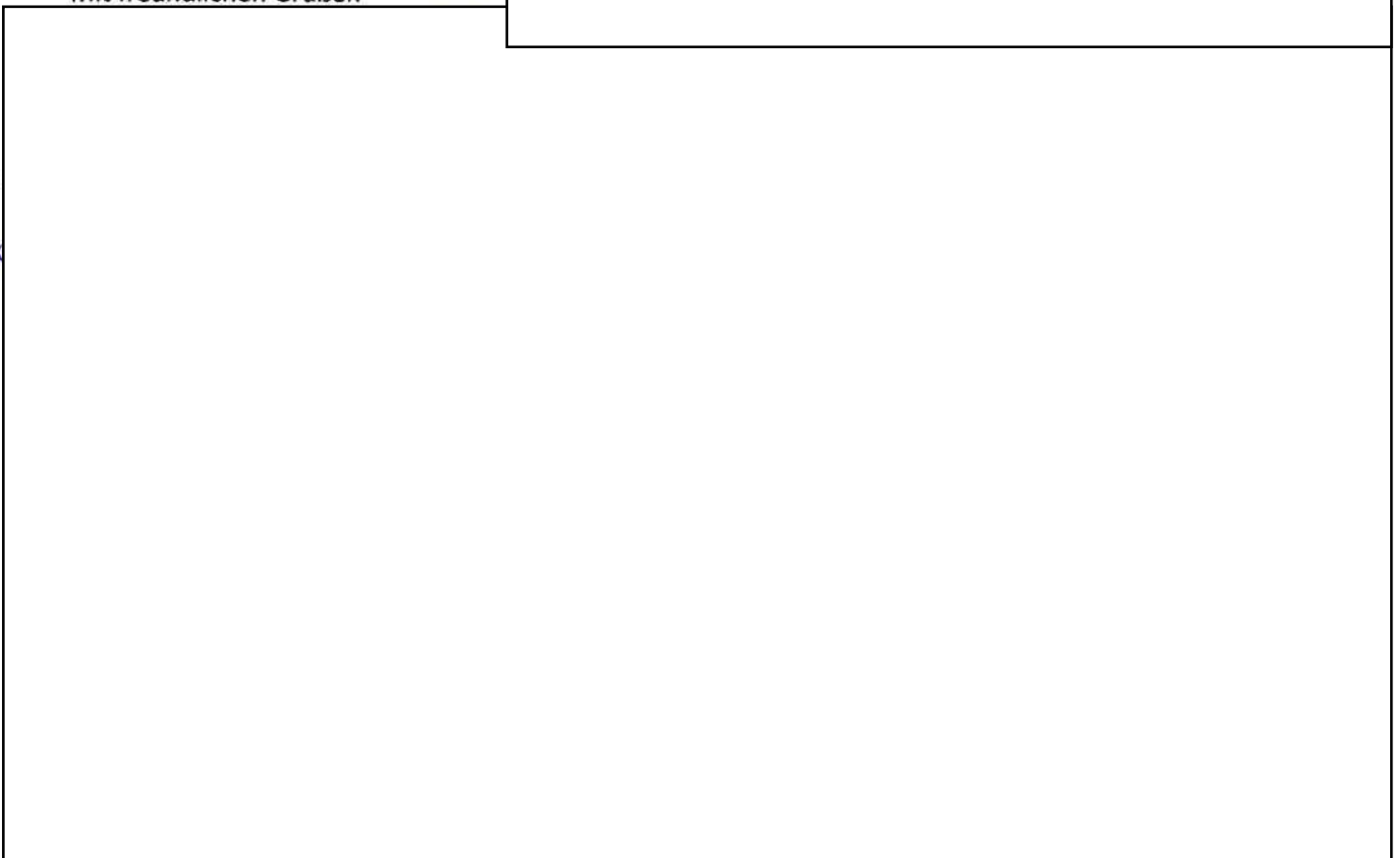
**Bebauungsplanverfahren "Grubäcker 2" in 73275 Ohmden**  
**Schriftliche Stellungnahme zum Vorentwurf "Grubäcker 2"**

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Born, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderats Ohmden,

zum geplanten Bauvorhaben "Grubäcker 2" möchten wir die von uns in der Bürgerinformations-  
veranstaltung am 11.11.2019 mündlich vorgebrachten Argumente nun in schriftlicher Form  
vorlegen.

Wir gehen davon aus, dass unsere Bedenken beraten, im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung  
berücksichtigt und bei der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs umgesetzt werden.

Mit freundlichen Grüßen



## 1. Belegungsdichte mit Faktor 2,2

Die Gemeinde Ohmden geht für Grubäcker 2 von einer Belegungsdichte von 2,2 aus. Bei 100 geplanten Wohneinheiten kann man daher von ca. 220 neuen Bewohner für Ohmden ausgehen. Als Richtwert im Landkreis Esslingen für vergleichbare Gebiete gilt aber eine Personenzahl von ca. 50 Einwohnern pro Hektar.

Der Faktor 2,2 für die Belegungsdichte erscheint uns deshalb absolut unrealistisch, da es viele Anfragen speziell von Familien gibt. Beim Faktor 2,2 dürften jedoch nur in jedem zehnten Haushalt eine Familie mit zwei Kindern wohnen, die anderen Haushalte sind dann mit (Ehe-) Paaren (kinderlos) belegt. Realistisch wäre hingegen ein Faktor von 3,3 wie er im Grubäcker 1 - Gebiet vorzufinden ist. Mit diesem Faktor würde die Gemeinde Ohmden nicht nur um 12% = 220 Einwohner wachsen, sondern um ca. 20%, was einer Zahl von 330 neuen Einwohnern entspricht !

Würde ein Wohngebiet dieser Größenordnung in Weilheim entstehen, würden 1200 - 2000 neue Bewohner in einem Neubaugebiet bauen.

Sind denn auch unsere Schule und der Kindergarten überhaupt für diese Größenordnungen ausgelegt ? Auch langfristig ?

## 2. Zufahrtssituation für Grubäcker 2

Es ist lt. Planungen vorgesehen keine zusätzliche Zufahrt für Grubäcker 2 zu erstellen.

Wenn man in Betracht zieht, dass schon heute beim Einfahren in Grubäcker 1 aus dem Kreisverkehr der K1265 und gleichzeitigem Ausfahren eines Autos (PKW !) aus dem Wohngebiet, einer der beiden Verkehrsteilnehmer in die Straßenkandeln am Rande der Fahrbahn einfahren muss, um das entgegenkommende Fahrzeug passieren zu lassen, so kann bereits aktuell von sehr engen Straßenverhältnissen gesprochen werden. Dass die hier gebauten Kandeln der Oberflächenentwässerung dienen und dennoch zur Straße gehören ist klar, allerdings wird der ohnehin schon knapp bemessene Raum von dort sehr häufig (korrekt) parkenden Autos zusätzlich minimiert.

Wenn man davon ausgeht, dass je nach Bauabschnitt letztendlich ca. 100 Wohneinheiten mit geschätzten 200 bis 300 neuen Bewohnern entstehen und diese mit hoher Wahrscheinlichkeit eine große Anzahl an PKWs besitzen werden, so ist das mit der bestehenden Zufahrt einfach nicht bewältigbar ! Wenn man den noch baubedingt entstehenden Verkehr mit Lastwagen, Kranen, Baggern etc. über längere Zeit hinzunimmt, so wird das Szenario noch viel fataler.

Für Grubäcker 2 - Bauabschnitt 1 mit 6 Mehrfamilien-, 5 Doppel- und 8 Einfamilienhäuser mag das vielleicht gerade noch so funktionieren, da das damalige Baugebiet Grubäcker 1 im Jahre 2004 bereits so ausgelegt wurde, dass eine in der Zukunft geplante Erweiterung mit Grubäcker 2 über die beiden Straßen "Grubäcker" und "Am Neubruch" zu bewältigen ist. Allerdings war damals nicht die Rede davon Grubäcker 2 so extrem auszudehnen (>200%) und dann auch noch Mehrfamilienhäuser zu bauen (incl. Tiefgaragen).

Wir bitten Sie daher dies dringend zu überdenken und eine zusätzliche Zufahrt über die K1265 in Ihren Planungen zu berücksichtigen oder den Ortskern Ohmden über eine innerörtliche Straße an Grubäcker 2 anzubinden !

### **3. Neubaugebiet Grubäcker 2 im Hinblick auf § 13b BauGB**

**Dreh-und Angelpunkt** des ganzen Verfahrens für das Baugebiet Grubäcker 2 ist der **§ 13b BauGB**.

Zusammen mit § 13a wurde er vom Gesetzgeber 2017 in das Baugesetzbuch aufgenommen, um den Kommunen das Bauen im Innen- und Außenbereich zu erleichtern. Es ging nicht vordergründig um die allgemeine Wohnungsnot, sondern um die Folgen der Flüchtlingskrise für den Wohnungsmarkt (nachzulesen auf der Internetseite des Bundestages).

Der § 13b BauGB erlaubt es, im beschleunigten Verfahren Außenbereichsflächen ohne förmliche Umweltprüfung anzuschließen. Es müssen z.B. für die neuen Bauflächen auch keine Ausgleichsflächen angeboten werden.

Einige Gemeinden und Landesbehörden sehen den § 13b BauGB als Freibrief, um neue Siedlungen zu bauen. Einige strenge Anforderungen müssen hierbei jedoch schon beachtet werden und die Auslegung des Gesetzes obliegt nach wie vor den Gerichten und nicht den Kommunen.

§ 13b ist erst dann zulässig, wenn die Möglichkeiten des § 13a ausgeschöpft sind !

Wir wichtigsten Problemfelder für uns sind:

#### **3.1 Zersiedlung des Außenbereichs**

Am 04.05.2018 hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof zur Auslegung des § 13b BauGB Stellung bezogen. Im Wortlaut heißt es: „ Eine Zersiedlung im Außenbereich ist nicht erlaubt! Dies sei dann der Fall, wenn der vorhandene Siedlungsbereich nicht lediglich abrundend in den Außenbereich erweitert werde, sondern bei städtebaulich wertender Betrachtung tatsächlich ein neuer Siedlungsbereich im bisherigen Außenbereich entstehe, der sich vom bestehenden Ortsrand ersichtlich absetze und deshalb einen qualitativ neuen Ansatz für künftige Siedlungserweiterungen vorgebe“.

Es bleibt somit festzuhalten:

Es darf nur abrundend angebaut werden, es dürfen keine neuen Siedlungen entstehen.

Grubäcker 2 ist de facto eine neue Siedlung, weil es sich von Grubäcker 1 sehr unterscheidet: Stichstraßen statt Ringstraßen, viele Doppelhaushälften, Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen etc. Nur die Dachformen sollen hierbei ähnlich sein.

Das geplante Baugebiet ist ein großer "Wurmfortsatz", der sich an einen bestehenden kleineren "Wurmfortsatz" (Grubäcker 1) anschließt. Daher ist Grubäcker 2 als eine Zersiedlung anzusehen.



### 3.2 Grenze zwischen bestehendem Ortsrand und dem neuen Baugebiet

Derselbe Bayerische Verwaltungsgerichtshof stellt fest: "...dass sich Außenbereichsflächen dann **nicht** mehr im Sinne von §13b BauGB an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, wenn eine Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich nur über eine im Verhältnis zur Gesamtgröße des neuen Baugebiets völlig untergeordnete gemeinsame Grenze erfolge, der weitaus größte Teil eines neuen Baugebiets sich aber derart vom bestehenden Ortsrand in den Außenbereich hinein absetze, dass letztlich ein neuer, selbständiger Siedlungsansatz entstehe".

Bezogen auf das gesamte Gebiet Grubäcker bedeutet dies:

Grubäcker 2 ist für Grubäcker 1 zu groß, die gemeinsame Grenze zu klein.

Grubäcker 2 grenzt an Grubäcker 1 nur an vier Grundstücken. Zwei davon sind vom neuen Baugebiet durch eine Straße getrennt. Ob der Spielplatz, an den Grubäcker 2 grenzen soll, als Grenze im Sinne von § 13b BauGB anerkannt wird, bleibt abzuwarten.

Im Vorentwurf wird in Kenntnis des § 13b BauGB offensichtlich versucht, das geplante Baugebiet so darzustellen, als ob es sich voll in die bisherige Dorfbebauung einfügen und weitgehend an den bestehenden Ortsrand grenzen würde.

Hier ein ganzheitlicher Blick auf das heutige Ohmden und das vorgesehene, in rot umrahmte Neubaugebiet Grubäcker 2:



Alle aufgeführten Argumente erscheinen bei dieser Betrachtung als offensichtlich !

### **3.3 Maximale bebaubare Grundfläche 10.000 m<sup>2</sup>**

Nach § 13b BauGB darf die bebaubare Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Das Baugebiet Grubäcker 2 hat eine Gesamtfläche von 37.500 m<sup>2</sup>. Die öffentlichen Flächen (Straßen, Parkflächen, Grünflächen usw.) werden im Vorentwurf mit etwa 7.600 m<sup>2</sup> angegeben. Verbleiben also 29.280 m<sup>2</sup> an Wohngebietsfläche, also die Fläche, die verkauft werden kann. Von diesen 29.280 m<sup>2</sup> werden laut Entwurf 9.780 m<sup>2</sup> bebaut.

Für Grubäcker 2 wird eine GFZ von 0,35 für Mehrfamilienhäuser und nur 0,3 für die restlichen Grundstücke angegeben. Dadurch entstehen dann in Summe die 9.780 m<sup>2</sup> bebaubare Grundfläche, also 220 m<sup>2</sup> bzw. 2 % unter den maximal erlaubten 10.000 m<sup>2</sup>.

Bei einer üblichen und möglichen Grundflächenzahl von 0,4, die z.B. für Grubäcker 1 galt, würden wir schon bei unerlaubten 11.712 m<sup>2</sup> liegen.

Wie man sehr leicht erkennt, bewegen wir uns hier im absoluten Grenzbereich. Wie will die Gemeinde sicherstellen, dass die 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden? Was passiert, wenn dies nicht gelingt?

Aus dem Bebauungsplan geht nicht eindeutig hervor, ob die Anlagen nach § 19 Abs.4 der BauNVO (z.B. Garagen, Zufahrten, Terrassen) schon in den angegebenen 9.780 m<sup>2</sup> enthalten sind. Kommen diese Flächen dazu, liegt die bebaute Fläche deutlich über 10.000 m<sup>2</sup>.

Bei der Betrachtung dieser Zahlen und auch in Anbetracht der Worte von Frau BM Born bei der Bürgerinformationsveranstaltung, wonach die Bebauung für Grubäcker 2 auf Sicht von 10 – 15 Jahren geplant ist, drängt sich uns der Verdacht auf, dass hier der § 13b BauGB dazu missbraucht wird, große Teile des Neubaugebiets Grubäcker 2 "auf Vorrat" genehmigen zu lassen.

Dazu wurde § 13b BauGB nicht geschaffen !

### 3.4 Alternativen zu Grubäcker 2

Um ein Ohmden zu vermeiden, das immer mehr in Richtung Zell u.A. "ausfranst" und die Kriterien des § 13b BauGB nicht erfüllt, wäre es nicht eine viel logischere Vorgehensweise, das ursprünglich in 2004 vorgesehene Neubaugebiet "Grubäcker 3" im Hinblick auf § 13b BauGB vorzuziehen, um somit Ohmden und das Baugebiet Grubäcker per se als Ganzes an den Ortskern und die gegebene Infrastruktur anzubinden ?

Wie in folgender Grafik zu sehen, wäre das Baugebiet viel homogener und abgerundet an das bestehende Ortsbild Ohmdens angeschlossen:



Das Argument der Gemeinde, dass diese Grundstücke nicht in Gemeindebesitz sind und die Verhandlungen mit den dortigen Grundstückseigentümern zu viel Zeit in Anspruch nehmen würden und nicht von Erfolg gekrönt wären (generelle Aussage: "Niemand will verkaufen."), sind grundsätzlich nur Annahmen. Gespräche mit den Eigentümern wurden offensichtlich nicht geführt, da uns hierfür keine belastbare Antworten seitens der Gemeinde Ohmden gegeben wurden.

Wäre der Wille hierzu von der Gemeinde Ohmden gegeben, könnten z.B. durch Tausch von Grundstücken in Grubäcker 3 mit Grundstücken von Grubäcker 2 die Eigentumsverhältnisse so angepasst werden, dass daraus eine zukunftssichere, **mit dem § 13b BauGB konforme Lösung** entstehen würde, mit dem alle Parteien und Ohmden gut leben könnten. Das Ortsbild Ohmden wäre damit "runder", in sich geschlossen und die innerörtlichen Verbindungen zu allen Gemeindeteilen gegeben (incl. Anschluss "Talhof") !

#### **4. Weitere Fragen und Anmerkungen**

1. Warum wurde der Bebauungsplanung von 2005 (Plan liegt vor – ist beigelegt) verworfen?  
Auf Grund dieses Bebauungsplanes haben wir unsere Grundstücke hier gekauft !
2. Damals wurden nur 17 Häuser geplant. Hausnummerierung wurde hier bereits auch schon vergeben (siehe beigelegter Plan). Wie passt dies mit jetzt plötzlich geplanten 100 Wohneinheiten (ca. 300 Personen / 18% mehr Einwohner) zusammen ?
3. In der neuen Planung ist eine 2,5 - 3-stöckige Bauweise erlaubt.  
Dies bedeutet in Richtung Süden und Randlage höhere Häuser als an der Randlage in Grubäcker 1 (damals war es Vorschrift in Randlage niedriger zu bauen !).  
Das bedeutet, dass jetzt die Randlage in Richtung Osten und Süden höher sein wird, als die letzten Häuser in Grubäcker 1. Wie passt dies ins Gesamtbild ?
4. In Grubäcker 1 waren 41 Häuser geplant. 32 wurden gebaut. 9 Grundstücke sind immer noch nicht bebaut.  
Wie auf dem Ortsplan deutlich erkennbar, gibt es im Ortskern große aneinanderhängende Baulücken. Warum gelingt anderen Gemeinden eine Ortskernsanierung und der Gemeinde Ohmden anscheinend überhaupt nicht ?  
Wurde denn alles unternommen um die Baulücken innerorts zu schließen?
5. Grubäcker I wurde im Austausch für Leimhecken und Bäumchen bebaut. Hier gab es damals seitens der anderen Gemeinden (Weilheim, Holzmaden) keine Genehmigung für eine Erweiterung auf Grubäcker 2 und 3.  
Wurde hier geprüft, ob die Gebiete Leimhecken und Bäumchen wieder als Baugrund reaktiviert werden können?
6. Ärztliche Versorgung:  
Wenn eine Gemeinde um 12-20 % wächst (siehe Punkt 1) muss auch die ärztliche Versorgung gewährleistet sein. Landärzte sind rar und die umliegenden Arztpraxen am Rande ihrer Patienten-Kapazität.  
Gibt es Bemühen seitens der Gemeinde einen Landarzt zu bekommen?

#### **5. Ausblick**

Wird das geplante Vorhaben der Gemeinde Ohmden Realität, so ist zu befürchten, dass andere Gemeinden diesem Beispiel folgen, was dann wiederum in einer enormen Zersiedelung im Außenbereich von Gemeinden enden würde.