

**Gemeinde Ohmden**

**Bebauungsplan  
und örtliche Bauvorschriften**

# „GRUBÄCKER 2 - NORD“

**vom 22.02.2021**

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

## BEGRÜNDUNG

### Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung .....	2
2	Bebauungsplan nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) .....	3
3	Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse.....	5
4	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches .....	9
5	Städtebauliches Konzept.....	11
6	Erschließung / Technische Infrastruktur.....	19
7	Gutachten / Untersuchungen .....	21
8	Umweltbelange .....	28
9	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen.....	32
10	Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften .....	38
11	Flächenbilanz.....	41
12	Bodenordnung / Folgeverfahren .....	41
13	Auswirkungen des Bebauungsplans .....	41

# 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 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 für das gesamte Gebiet „Grubäcker 2“ aufzustellen. In seiner Sitzung am 16.11.2020 hat der Gemeinderat beschlossen, das Plangebiet „Grubäcker 2“ in einen nördlichen Teilbereich und in einen südlichen Teilbereich aufzuteilen und das Bebauungsplanverfahren für den nördlichen Teilbereich unter dem Titel „Grubäcker 2 – Nord“ fortzuführen. Dieser Teilbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha. Das Bebauungsplanverfahren für den südlichen Teilbereich wird entsprechend der Bedarfslage zu einem späteren Zeitpunkt fortgeführt.

## Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Entwicklung des Wohngebiets „Grubäcker 2 - Nord“ 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 Haushaltgründer 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 Haushaltgründern, 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. Das Bebauungsplanverfahren wurde vor dem 31.12.2019 eingeleitet. Der Satzungsbeschluss muss spätestens zum 31.12.2021 gefasst werden (§ 13b Satz 2 BauGB).

### **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 - Nord“ 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 Bereich im Wesentlichen in Siedlungsstrukturen eingebunden. Das Gebiet hat eine Fläche von 1,9 ha. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt rund 5.190 m<sup>2</sup> und liegt damit unterhalb der vorgegebenen Flächenobergrenze.

Ob und wann und mit welchem Verfahren der südliche Teil des ursprünglichen Plangebiets weiterentwickelt wird, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilen. Der Zeitpunkt der möglichen Entwicklung des südlichen Teilbereiches ist so unbestimmt, dass er eine Zusammenrechnung zum jetzigen Zeitpunkt nicht rechtfertigt. Eine Zusammenrechnung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 i.V.m. § 13b BauGB ist deshalb zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

#### **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.

Weder nach Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG noch nach Landesrecht ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung erforderlich.

### 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 Vogelschutzgebietes 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. Das Landratsamt Esslingen äußerte weder bei der frühzeitigen Unterrichtung nach § 4 Abs. 1 BauGB, noch bei der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes geltend.

(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“)

In der näheren Umgebung des Plangebietes gibt es eine Flüssiggasanlage. Diese fasst insgesamt 23,2 t Flüssiggas in insgesamt 8 Tanks. Als Störfallanlagen gelten entsprechend dem Anhang I der 12. BImSchV (StörfallV) Anlagen, in denen Stoffe der Nr. 2.1 (Verflüssigte entzündliche Gase Kategorie 1 oder 2 (einschließlich Flüssiggas) und Erdgas im Mengen von 50 Tonnen und mehr vorhanden sind oder sein können.

Da keine anderen, Störfall relevanten Stoffe innerhalb desselben Betriebsgeländes oder in der unmittelbaren Nachbarschaft gelagert werden oder vorhanden sind, unterschreitet die immissionsschutzrechtlich genehmigte Anlage der Firma Scharr die Anwendbarkeitsschwelle der StörfallV.

In der ursprünglichen immissionsschutzrechtlichen Genehmigung des Flüssiggaslagers von 2004 steht, dass die Anlage dem Anhang VII Teil 3 der damaligen 12. BImSchV (von 2000) unterlag. Mit der geänderten Verordnung fällt der Betrieb nicht unter die Störfall-Verordnung.

Diese Flüssiggasanlage stellt keinen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG dar. Deshalb sind auch keine Anhaltspunkte dafür gegeben, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind.

→ **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.

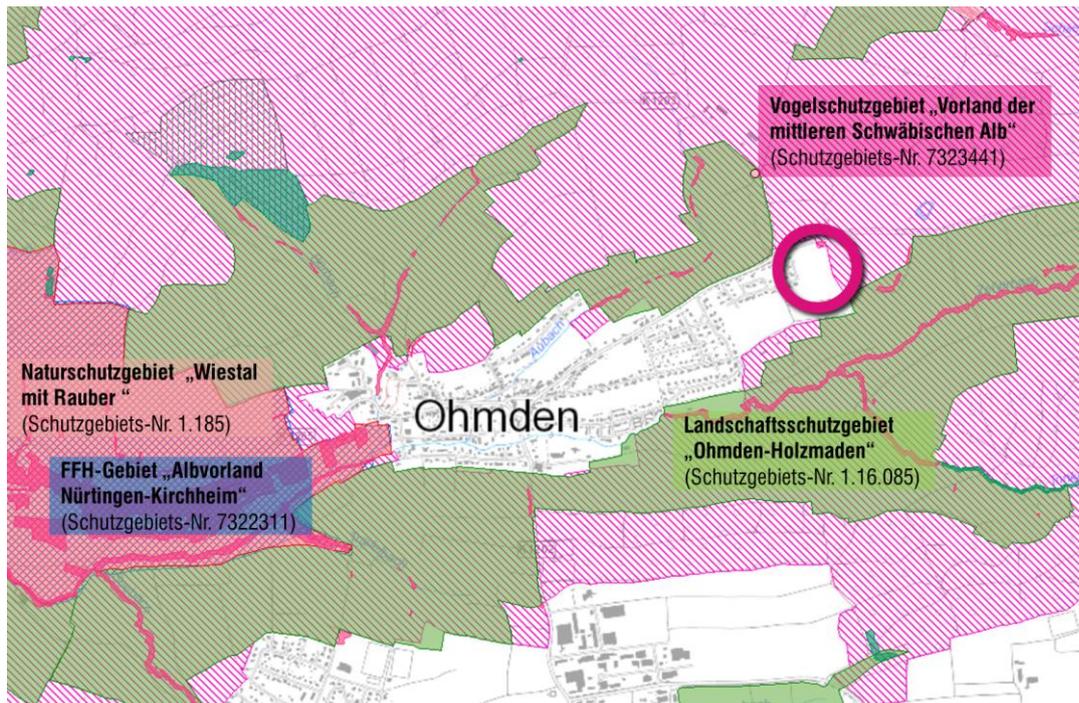


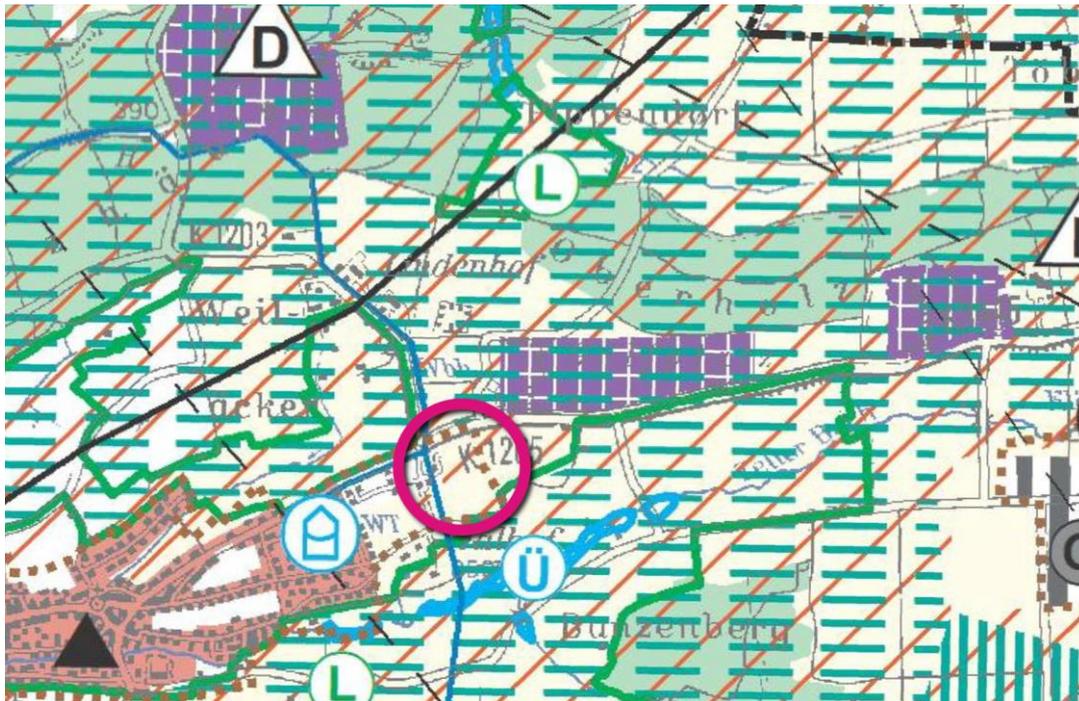
Abbildung 1: Übersicht Schutzgebiete, LUBW, Lage Plangebiet in **magenta**

### 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 - Nord“ 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 für das gesamte Gebiet „Grubäcker 2“ (ca. 3,6 ha) die städtebauliche Zielvorgabe Wohnraum für rund 200 Einwohner zu ermöglichen. Die aktuelle Konzeption schafft durch die Mischung von Mehrfamilienhäusern sowie Einfamilien- und Doppelhäusern knapp 90 Wohneinheiten (unverbindliche Schätzung). Bei einer Belegungsdichte von 2,2 Personen je Haushalt, können rund 200 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 - Nord“ 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 - Nord“ im maßgeblichen Geltungsbereich geändert.



**Abbildung 4:** Angrenzender rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Grubäcker 1“ (i.K.g. am 05.03.2004), Abgrenzung Plangebiet in **magenta**

## 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

### 4.1 Lage im Siedlungsraum

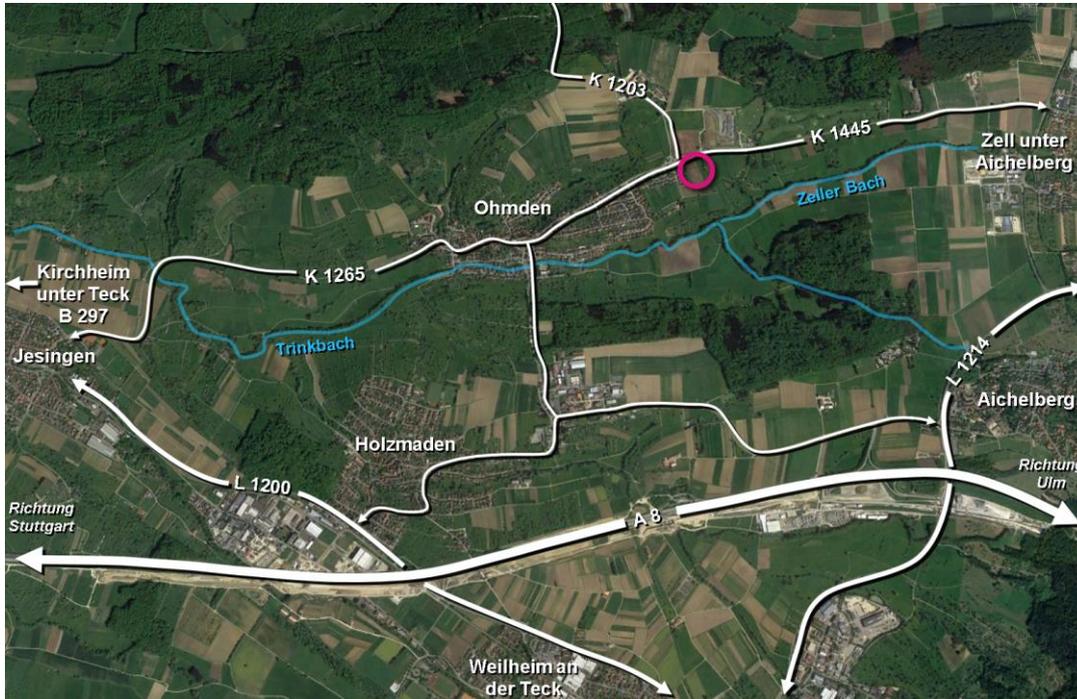


Abbildung 5: Lage im Raum

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 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 - Nord“ 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. Darauffolgend 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. Der Grünschnitt-Sammelplatz / Recyclinghof wird verlegt. Derzeit befinden sich die Planungen für den neuen Standort in Abstimmung mit dem Betreiber und der Genehmigungsbehörde. Für das angrenzende, außerhalb des Plangebiets liegende Biotop Nr. 173231165413 („Baumhecke an der K 1265 östlich Ohmden“) wird ein Ersatzbiotop geschaffen. Die Ausnahmegenehmigung wurde mit Schreiben vom 15.05.2020 vom Landratsamt erteilt. Im Süden folgen landwirtschaftliche Flächen sowie Streuobstwiesen.

Südwestlich, ca. 130 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 einer Untersuchung (siehe Kapitel 7.6) wurden der Abstand zur geplanten Wohnbebauung aus Gründen der Anlagensicherheit geprüft und entsprechende Maßnahmen vorgeschlagen. Im Bebauungsplan wird ein „Schutzwall“ festgesetzt, obgleich die Tankanlage keinen Betriebsbereich darstellt.

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 lagernmäßig angepasst werden.

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 Tönen und schwarzen, dunkelgrauen hellgrauen und rötlichgrauen dünnbankigen Schiefertoneplatten.

### 4.5 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,9 ha und wird begrenzt:

im Norden: von der Zeller Straße / K 1265

im Osten: vom Grünschnitt-Sammelplatz und Recyclinghof

im Süden: von landwirtschaftlich genutzten Flächen

im Westen: von der Wohnbebauung des Baugebietes „Grubäcker 1“

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet Teile der Flurstücke Nr. 872 und 2121.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

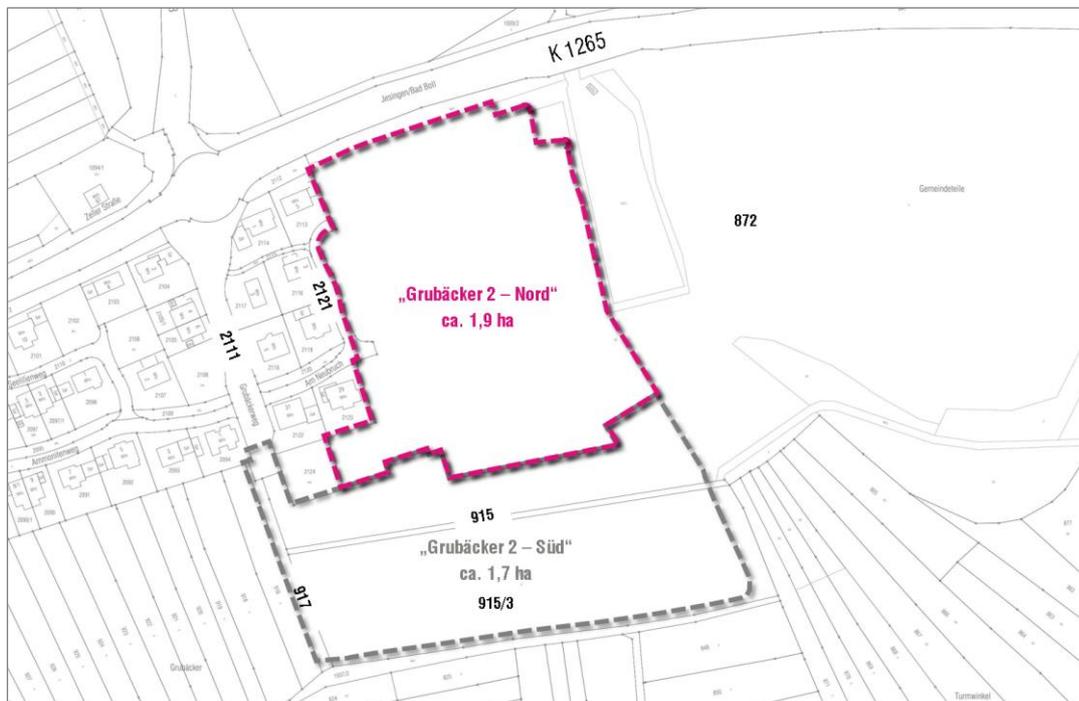


Abbildung 6: Abgrenzung Geltungsbereich in **magenta**

## 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 und die Topografie 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 mit Obstbaumbestand, 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 FNPs 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. Der zweite Abschnitt „Grubäcker 2“ wird in einen nördlichen Bereich („Grubäcker 2 – Nord“) und einen südlichen Bereich („Grubäcker 2 – Süd“) aufgeteilt. Die nachfolgenden Ausführungen des städtebaulichen Konzepts beziehen sich auf beide Bereiche (Nord und Süd).

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 „Grubäcker 2“**

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 „Grubäcker 2 (Nord und Süd)“ können etwa 90 Wohneinheiten (unverbindliche Schätzung) entstehen. Bei einer Belegungsdichte von 2,2 Personen je Haushalt, können

langfristig rund 200 Einwohner im neuen Gebiet wohnen. Im nördlichen Teilbereich entstehen ca. 60 Wohneinheiten, im südlichen Teilbereich ca. 30 Wohneinheiten.

Anmerkung: Die Belegungsdichte von 2,2 Einwohnern je Wohnung entspricht dem Wert des statistischen Landesamtes für Ohmden für die letzten Jahre. Es kann davon ausgegangen werden, dass langfristig dieser Wert im Plangebiet erreicht wird. Zur Abschätzung beispielsweise des Infrastrukturfolgebedarfs oder des Verkehrsaufkommens sind in Abhängigkeit des Aufsiedlungshorizonts die entsprechenden Kennzahlen anzuwenden, diese können höher als die Belegungsdichte des StaLa liegen.



**Abbildung 7:** Städtebauliche Studie, Szenario 2, Stand Januar 2019 (Fortschreibung Juni 2020)

### **Erschließungsstruktur**

Die Erschließungsstruktur berücksichtigt die Möglichkeit einer abschnittswisen 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. Sammelplätze 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 Wendmöglichkeiten 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.

### **5.3 Bedarfsdarlegung / Abschnittsbildung**

Wie bereits einleitend kurz angeführt, soll das Plangebiet zur Deckung des dringend benötigten Wohnraums in der Gemeinde entwickelt werden. Zudem werden die regionalen Besonderheiten zur aktuellen Bedarfslage in den Planungsüberlegungen berücksichtigt. Entwicklungshemmnisse im Innenbereich wie fehlende Verkaufsbereitschaft und die schwierigen topografischen Gegebenheiten, veranlassten die Gemeinde bereits in den 2000er Jahren, den Bereich „Grubäcker“ zur langfristigen Siedlungsentwicklung heranzuziehen.

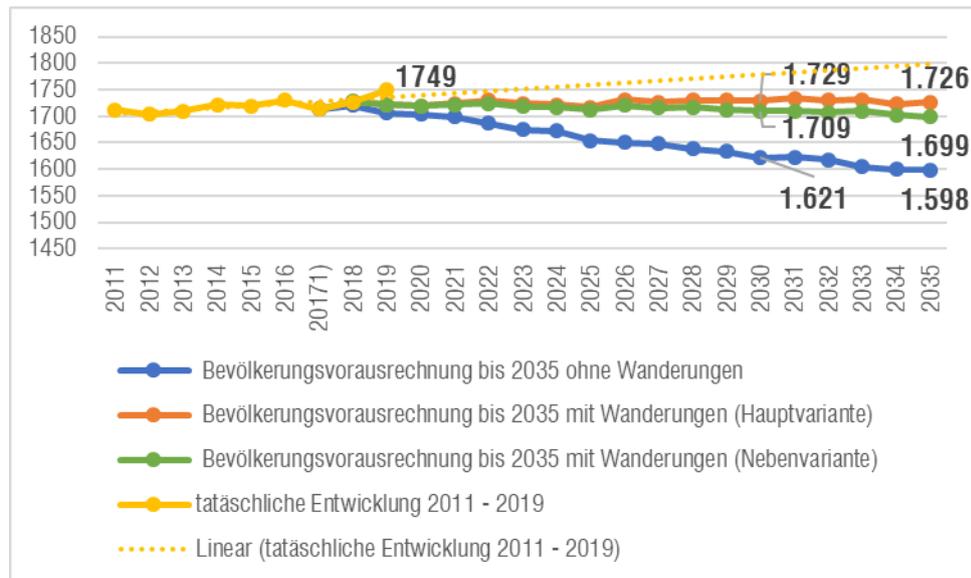
Die Planung „Grubäcker 2“ ist für einen Planungshorizont bis zum Jahr 2035 ausgerichtet. Mit dem Vorentwurf vom 21.10.2019, der das gesamte Gebiet „Grubäcker 2“ umfasste, sollten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Behörden / TöBs und der Öffentlichkeit die Auswirkungen der Planung in der Gesamtschau betrachtet werden. Da sich im weiteren Planungsfortgang bestätigte, dass für die nächsten zehn Jahre aller Wahrscheinlichkeit nach nur der nördliche Bereich benötigt wird, wird das Plangebiet in zwei separaten Bebauungsplanverfahren fortgeführt. Der nördliche Bereich wird nun unter dem Titel „Grubäcker 2 – Nord“ weitergeführt. Der südliche Bereich wird zu gegebener Zeit und in Abhängigkeit von der Bedarfsentwicklung unter dem Titel „Grubäcker 2 – Süd“ weiterverfolgt. Ob und wann und mit welchem Verfahren der südliche Teil des ursprünglichen Plangebiets weiterentwickelt wird, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilen.

Den folgenden Darlegungen liegt daher der Planungshorizont bis zum Jahr 2035 zu Grunde.

#### **5.3.1 Bevölkerungsentwicklung**

Nach dem Regionalplan ist Ohmden als Gemeinde auf Eigenentwicklung beschränkt (PS 2.4.2. (Z)). Als Gründe für die Festlegung werden die exponierte Lage im Albvorland, der zusammenhängende Landschaftsraum und der fehlende Anschluss an den Schienenpersonennahverkehr angegeben. Zur Eigenentwicklung gehört nach der Begründung die Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen für den Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und für den inneren Bedarf.

Die Bevölkerungsvorausrechnungen des Statistischen Landesamtes kommen je nach Berechnungsmethode bis zum Jahr 2035 zu folgenden Bevölkerungszahlen:



**Abbildung 8:** Bevölkerungsvorausrechnungen, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, ab 2017

Vergleicht man die verschiedenen Vorausrechnungen zeigt sich, dass die tatsächliche Entwicklung in der Gemeinde in den letzten Jahren davon deutlich abweicht. Bereits heute leben in Ohmden mehr Einwohner als in der Hauptvariante mit Wanderungen vorausberechnet wird.

Nach dem Hinweispapier des Ministeriums kann in Ohmden der Bedarf aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung nur für das Szenario ohne Wanderung abgeleitet werden. Bei der Vorausrechnung des StaLa handelt es sich nicht um eine Prognose, sondern um eine Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre unter bestimmten Annahmen. Die Modellrechnung ohne Wanderung beschreibt daher keine realistische Entwicklungsperspektive. Das gilt auch für Gemeinden, in denen keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit angestrebt ist. Auch in diesen Gemeinden finden in erheblichem Umfang Wanderungen über die Gemeindegrenzen (z.B. zu Ausbildungs-, Paarbildungs- und Erwerbszwecken) statt. (vgl. Methodenbeschreibung StaLa)

Betrachtet man die natürliche Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2000 bis 2018, d.h. den Geburtenüberschuss bzw. das Geburtendefizit zeigt sich eine insgesamt positive Entwicklung (+ 46). Würde man diesen Trend bis zum Jahr 2035 fortführen ergäbe sich eine Einwohnerzahl von knapp 1.800 Einwohnern. Dies entspricht dem Wert der linearen Fortführung der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung in den letzten 10 Jahren.

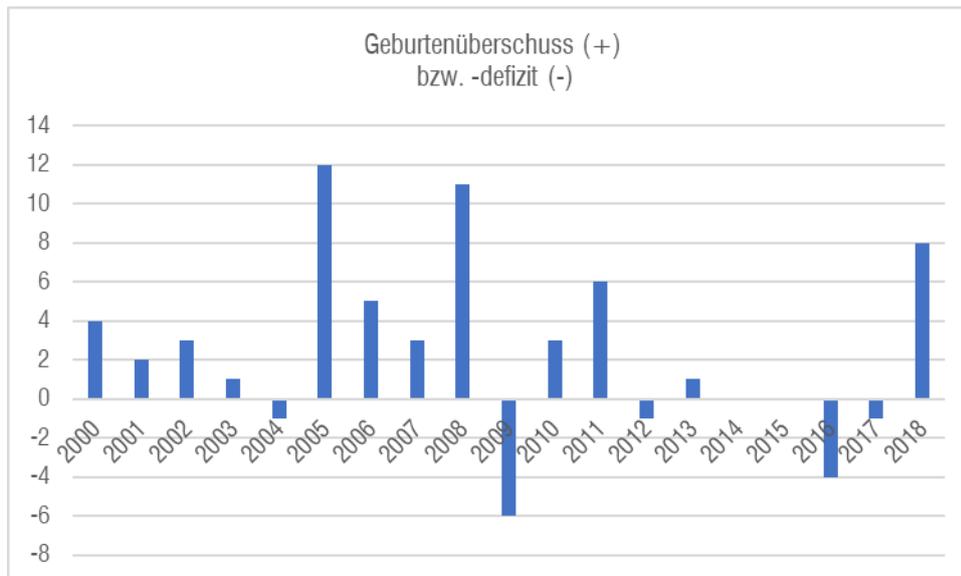


Abbildung 9: Geburtenüberschuss bzw. -defizit 2000 – 2018, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

### 5.3.2 Rechnerische Annäherung des Bedarfs

Eine rechnerische Darlegung der Bedarfssituation nach den entsprechenden Rechenmodellen (Hinweispapier Ministerium und Rechenmodell Regionalplan) kann einen ersten groben Orientierungswert geben. Es ist jedoch zu beachten, dass die aktuelle Nachfragesituation in der Gemeinde und die Entwicklungsmöglichkeiten von Ohmden bei diesen Rechenmodellen kaum abgebildet werden können.

#### A) Regionale Sondersituation

Nach Berechnungen des IW (Institut der deutschen Wirtschaft Köln) werden im Landkreis Esslingen für die Jahre 2016 – 2020 jährlich 2.858 Wohnungen benötigt. Der Neubau lag im Landkreis Esslingen im Zeitraum 2016 – 2018 bei 54 % der benötigten Wohnungen. Nach Daten des StaLa wurden im Jahr 2018 im LK Esslingen 1.406 Wohnungen fertiggestellt, was der Fertigstellungsquote des IW entspricht (2017: 1196, 2016: 1440).

Legt man die im LK Esslingen bis 2020 zu schaffenden Wohnungen anteilmäßig auf Ohmden um, müssten allein bis 2020 ca. 35 Wohnungen in Ohmden geschaffen werden. (gem. IW zu schaffende Wohnungen im Landkreis 2016-2020: 11.432; Anteil der Zahl der Wohnungen in Ohmden (798) an der Zahl der Wohnungen im Landkreis (255.419): 0,3 % (2018)).

Aus dieser Betrachtung wird ersichtlich, dass in der Region ein hoher (Nachhol-)Bedarf nach Wohnungen besteht. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass das Baugebiet auch von „Nicht-Ohmdenern“ nachgefragt wird und damit nicht in vollem Umfang für die angestrebte Eigenentwicklung zur Verfügung stehen wird. Diese regionale Besonderheit wird in den Planungsüberlegungen beachtet.

#### B) Entwicklungsperspektiven / örtliche Besonderheiten

Ohmden ist die zweitkleinste Gemeinde im Landkreis Esslingen. Als eigenständiges Dorf mit ca. 1750 Einwohnern in der Randzone zum Verdichtungsraum Stuttgart steht Ohmden vor besonderen strukturellen Herausforderungen. Als entscheidender Standortfaktor wird die attraktive Wohnlage für Familien gesehen. Daher soll die Gemeindeentwicklung diesbezüglich gestärkt werden. Folgende Merkmale machen Ohmden zu einem attraktiven Wohnstandort:

- Attraktive naturräumliche Lage im Trinkbachtal, eingebettet in Wiesenflächen und Streuobstbestände, Bolzhäuser Wald im Norden
- Nähe zur Schwäbischen Alb mit zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten

- Nähe zum Mittelzentrum Kirchheim unter Teck (6 km), zur Landeshauptstadt Stuttgart (35 km) und zum Autobahnanschluss Aichelberg (4 km)
- attraktive Betreuungsmöglichkeiten in Grundschule und Kindergarten
- attraktive Vereinsangebote

Trotz der attraktiven Wohnlage zeigt die Betrachtung des Wanderungssaldos in den letzten Jahren Wanderungsverluste (insgesamt -16). Die deutlichsten Wanderungsverluste (Zeitraum 2011 – 2018) sind bei den 18 bis unter 30-jährigen (Wanderungssaldo -31; zu Ausbildungszwecken und aus beruflichen Gründen) und bei den 65-jährigen und älter (Wanderungssaldo -24; Versorgung im Alter) zu verzeichnen. Im selben Zeitraum war ein Geburtenüberschuss von + 9 zu verzeichnen.

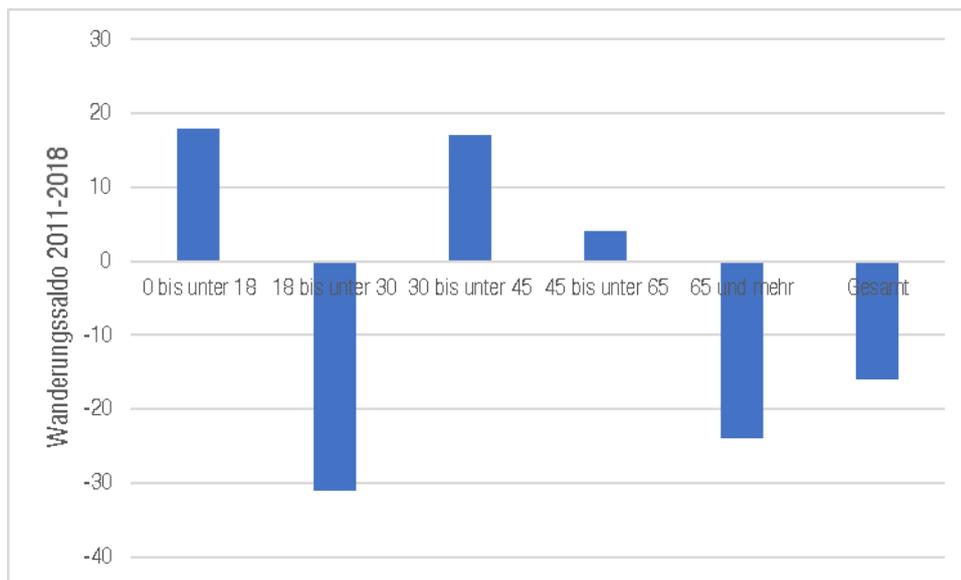


Abbildung 10: Wanderungssaldo 2011-2018, eigene Berechnungen nach Daten des Statistischen Landesamtes

Primäres gemeindliches Ziel ist daher die Schaffung von attraktivem Wohnraum um die jüngeren Generationen am Ort zu halten bzw. nach Ausbildung und Studium wieder nach Ohmden zurück zu holen. Damit soll eine weitere Überalterung abgemildert werden. Nach einer Studie zur Dorfentwicklung braucht ein Dorf mindestens 7 % Kinder unter sechs Jahren, damit es aus eigener Kraft demographisch stabil bleibt. Langfristig soll so die Tragfähigkeit der Daseinsvorsorge sowie der sozialen und technischen Infrastruktur gewährleistet werden.

### C) Bedarf für die Eigenentwicklung

Zur Einschätzung des Bedarfs für die Eigenentwicklung kommen verschiedene Ansätze in Betracht. Der daraus ermittelte Bedarf liegt in der Größenordnung zwischen **30 bis 40 Wohneinheiten** (siehe nachfolgende Übersicht).

#### Eigenentwicklung durch potentielle Bauherren

= ca. 40 Wohneinheiten

Derzeit (Stand 31.12.2018) leben in Ohmden 444 Kinder und Jugendliche (25 Jahre und jünger). Von denen werden bis zum Jahr 2035 329 das 25. Lebensjahr vollenden und stellen damit die potentiellen Bauherren in den nächsten 17 Jahren dar. Dem gegenüber stehen 290 Hochbetagte (Einwohner, die bis 2035 das 85. Lebensjahr vollenden). Betrachtet man die Differenz zw. Hochbetagten und potentiellen Bauherren, ergibt sich eine Nachfrage durch rund 40 neue Bauherren.

Eigenentwicklung durch Belegungsdichterückgang (Variante 1)

= ca. 40 Wohneinheiten

Eigenentwicklung durch Belegungsdichterückgang (Variante 2)

= ca. 30 Wohneinheiten

Bei Betrachtung des fiktiven Einwohnerzuwachses nach dem Hinweispapier des Ministeriums ergibt sich eine Zunahme von knapp 90 Einwohnern (Einwohnerzahl 2018: 1726, Wachstum p.a. 0,3 %, Planungszeitraum 17 Jahre).

Da die prognostizierte Einwohnerentwicklung (ohne Wanderung) eine unrealistische Entwicklungsperspektive darstellt, wird diese der Eigenentwicklung nicht gegenübergestellt.

Die rechnerische Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs gemäß Regionalplan ergibt einen Bedarf von knapp 30 Wohneinheiten (Wohnungen 2018: 798, 0,2 % Wachstum p.a., Planungszeitraum 17 Jahre)

**D) Ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten**

Zudem soll die junge Generation, die in den letzten Jahren Ohmden verlassen hat, die Möglichkeit erhalten, wieder nach Ohmden zurück zu kehren, indem ein attraktives Wohnraumangebot geschaffen wird. Des Weiteren soll für derzeit noch nicht absehbare Entwicklungen (z.B. Stadt-Umland-Wanderungsgeschehen, steigende Geburtenzahlen, abnehmende Haushaltsgröße, ...) ausreichend Spielraum ermöglicht werden. Hierfür wird eine Größenordnung von rund 15 Wohnungen (entspricht der Hälfte des Wanderungsverlusts der 18 bis unter 30-jährigen) angenommen.

= 15 Wohneinheiten

**E) Flächenpotentiale**

Die Gemeinde Ohmden verfügt über keinerlei Wohnbauflächenpotentialen im Flächennutzungsplan. In den „älteren“ Neubaugebieten sind gut 20 Baulücken vorhanden. Zudem gibt es teilweise untergenutzte Flächen. In den letzten Jahren konnten die bestehenden Innenentwicklungspotentiale aufgrund verschiedener Hemmnisse, nicht mobilisiert werden. Ursachen hierfür sind wenn

- Eigentümer nicht auf die Lagernutzung untergenutzter Grundstücke oder Nebengebäude verzichten wollen
- Immobilien / Grundstücke für Nachkommen vorgehalten werden
- Baulücken als Kleingärten genutzt werden
- Ältere Hauseigentümer ihr Haus, mangels Alternativen im Ort, nicht verlassen wollen / können.

Die Entwicklung des neuen Wohngebiets soll auch die Chance eröffnen, etwas Dynamik in die Innenentwicklung zu bekommen und diese voranzutreiben. Die Gemeinde möchte durch das Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ die städtebaulichen Missstände im Ortskern beheben. So können im neuen Wohngebiet eventuell Alternativen/Ausweichangebote für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden und die vorhandenen Baulandreserven mobilisiert werden. Zudem wurde ein gesamtgemeindliches Entwicklungskonzept erstellt.

Die Aktivierung von Baulücken ist ein wesentlicher Faktor der Innenentwicklung. Doch ist eine Aktivierung nur schwer abschätzbar, da diese auf einer freiwilligen Bebauung und Veräußerung der Grundstücke durch die privaten Grundstücksbesitzer basiert. Die Gemeinde kann auf „informeller Basis“, das heißt durch Aufklärung und Öffentlichkeitsarbeit, sowie durch Hilfestellungen mit Testentwürfen und durch die Verbesserung der planerischen Rahmenbedingungen sicherlich Erfolge erzielen. Die vorhandenen Rechtsinstrumentarien sind jedoch schwierig anzuwenden und nur bedingt tauglich. Die Gemeinde ist daher auf ein Tätigwerden des Eigentümers angewiesen, da sie keinen direkten Zugriff auf die Grundstücke hat. Viele der Baulücken

existieren bereits seit Jahren und die Eigentümer sind nicht gewillt eine Veränderung beizuführen. Die Flächen stehen damit dem allgemeinen Wohnungsmarkt nur zu Verfügung, wenn die Eigentümer bauwillig sind.

Aufgrund der vorwiegend dörflich geprägten Strukturen, sind die Möglichkeiten für eine Nachverdichtung nur punktuell gegeben. Hinzu kommt, dass bei der Innenentwicklung oft viele Eigentümer und eine schwierige Erschließungssituation einer schnellen und unkomplizierten Entwicklung der Fläche entgegenstehen.

## F) Flächenbedarf

Der Flächenbedarf bis zum Jahr 2035 setzt sich wie folgt zusammen:

1. Regionale Sondersituation 35 WE x 2,2 EW/WE = 77 Einwohner

*Auf einen noch etwas höheren Bedarf käme man, wenn man die tatsächliche Entwicklung der letzten Jahre bis zum Jahr 2035 linear fortführt (+ 50 Einwohner, insgesamt rund 1.800 Einwohner)*

2. Bedarf für die Eigenentwicklung 40 WE x 2,2 EW/WE = 88 Einwohner

3. Vorhalten von Entwicklungsmöglichkeiten 15 WE x 2,2 EW/WE = 33 Einwohner

198 Einwohner / 55 ha/EW = 3,6 ha

Wie bereits dargelegt ist der Bedarf von 3,6 ha für den Planungshorizont 2035 ausgelegt.

Da das Gebiet in Bauabschnitten aufgesiedelt werden soll, um auch das vorhandene Infrastrukturangebot (Kindergärten, Schulen, etc.) nicht zu überlasten, scheint in den nächsten 10 Jahren die Entwicklung des nördlichen Teilbereichs (ca. 1,9 ha) als geboten. Daher wurde das Plangebiet in einen nördlichen und südlichen Teilbereich aufgeteilt und das Bebauungsverfahren wird nun für den nördlichen Teilbereich fortgeführt.

## 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 „Grubäcker 2 – Süd“ zu gegebener Zeit ausgebaut.

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

#### Innere Verkehrserschließung

Der nördliche Teilbereich wird über die bestehende Straße „Am Neubruch“ erschlossen. Von hier aus führen drei Stichstraßen nach Osten. Mit Entwicklung des Plangebiets „Grubäcker 2 –

Süd“ erfolgt vom nördlichen Teilbereich ein Ringschluss über den südlichen Teilbereich auf den Grubäckerweg. Die Erschließung des südlichen Teilbereichs 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 (siehe auch Kapitel 9 „Begründung zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen“, Ziff.A8).

Der südliche Teilbereich wird 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 (Wasser, Strom, Telekommunikation, etc.) 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 geprüft. Die Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h ist zu gewährleisten.

### **Entwässerungskonzeption**

Es ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen.

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

Die Planung sieht vor, das Niederschlagswasser von Dachflächen 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.

Alle Hof- und Straßenflächen sollen an den Regenwasserkanal angeschlossen und der Vorflut zugeführt werden.

### **Straßenentwässerung K 1265**

Es wurde festgestellt, dass die beiden nördlich und südlich der K 1265 angelegten Sickerfelder das Oberflächenwasser der Kreisstraße bzw. des angrenzenden Geländes bei Starkregen zeitweise nicht mehr aufnehmen können. Deshalb kommt es immer wieder zu Überschwemmungen der südlich der Kreisstraße gelegenen Felder. Bei einer Bebauung besteht daher die Problematik, dass die Bauflächen bei Starkniederschlägen unter Umständen überflutet werden. Es wurden daher verschiedene Möglichkeiten geprüft, das Oberflächenwasser der Kreisstraße und der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen in den nächsten Vorfluter bzw. in das gemeindliche Leitungsnetz abzuleiten. Es ist vorgesehen, das Oberflächenwasser vom Tiefpunkt im Bereich der Kreisstraße über eine Leitung in den geplanten Regenwasserkanal in der Planstraße A abzuleiten. Im Bebauungsplan wird dies durch ein Leitungsrecht gesichert.

### **Abfallentsorgung**

Die Stichstraßen mit den Wohnhöfen werden aus gestalterischen Gründen nicht mit Wendemöglichkeiten für 3-achsige Müllfahrzeuge versehen. Im nördlichen Teilbereich sind daher Durchfahrtmöglichkeiten für die Ver- und Entsorgung geplant. Im südlichen Teilbereich werden für die Abfallentsorgung der Privathaushalte 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 Neubruch, 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. 2-19-081-01hö, BWU, Kirchheim unter Teck, 10.10.2019“ 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. 34 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 (Posidonienschiefer 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 überschrei-*

*ten. 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*

*bekanntem 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 Innenministeriums 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, 10.10.2019]

### **7.3 Untersuchungen Altablagerung Turmwinkel**

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung verwies das Landratsamt Esslingen auf die Altablagerung „Turmwinkel“, die das Plangebiet am östlichen Rand tangiert. In der bereits durchgeführten Baugrunduntersuchung vom 10.10.2019 (siehe Ziffer 7.2) wurde der mögliche Einfluss der Altablagerung auf die geplante Bebauung des Geländes nicht berücksichtigt. Um die sich durch die Altablagerung möglicherweise ergebenden Einflüsse auf die zukünftige Bebauung, vor allem durch eventuelle Deponiegasmigrationen im Untergrund, besser einschätzen zu können und ob und in welcher Größenordnung der bei einer Bebauung anfallende Bodenaushub Schadstoffbelastungen aufweisen wird, wurden ergänzenden Untersuchungen und Messungen durchgeführt. Die „Untersuchungen zum Einfluss der Altablagerung Turmwinkel auf das Neubaugebiet Grubäcker in Ohmden, Gutachten-Nr. 1-20-012-01, BWU, Kirchheim unter Teck, 19. März 2020“ sind dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Das Ergebnis lautet wie folgt (Auszug S. 12f):

---

#### *„5. Interpretation, Bewertung und Schlussfolgerungen*

*Die Gasmessungen und gaschromatografischen Bodenluftuntersuchungen belegen, dass in der Altablagerung keine nennenswerte Gasentwicklung mehr stattfindet, die bei einer Bebauung des östlichsten Abschnitts des Baugebietes besondere Schutzvorkehrungen gegenüber migrierenden Gasen erforderlich machen.*

*Der im Zusammenhang mit Neubaumaßnahmen anfallende Bodenaushub außerhalb der Altablagerung Turmwinkel überschreitet großteils sowohl im Bereich der Erschließungsflächen als auch auf den einzelnen Baugrundstücken aufgrund leicht erhöhter, geogener Schwermetallgehalte, aber auch aufgrund erhöhter Gehalte an geogenem Sulfat (s. Geotechnischer Bericht unseres Instituts), die Zuordnungswerte Z0 der VwV Boden und erreicht stellenweise wegen des Sulfat sogar den Zuordnungswert Z2. Dieser Sachverhalt wird voraussichtlich zu Mehrkosten bei der Entsorgung von Bodenaushub führen. Eine Verwertung des Bodenaushubs außerhalb des Baugebietes ist nur unter den in der VwV Boden genannten Einschränkungen möglich.*

*Anfallender Aushub aus der Altablagerung wird zumindest bereichsweise Müll und erhöhte Schadstoffkonzentrationen enthalten, die ebenfalls zu Mehrkosten bei der Entsorgung führen werden. Vor allem die im Bereich der Altablagerung erfolgenden Erdbaumaßnahmen sollten*

*gutachterlich begleitet werden, um unterschiedliche Aushubmaterialien ordnungsgemäß zu separieren und entsprechende Deklarationsanalysen für eine sachgerechte Entsorgung anzufertigen.*

*Es wird empfohlen, den vorliegenden Bericht dem Amt für Umweltschutz des Landratsamtes Esslingen zur Beurteilung der beschriebenen Sachverhalte und Untersuchungsergebnisse zuzuleiten.“*

[Untersuchungen zum Einfluss der Altablagerung Turmwinkel auf das Neubaugebiet Grubäcker in Ohmden, Gutachten-Nr. 1-20-012-01, BWU, Kirchheim unter Teck, 19. März 2020]

## **7.4 Artenschutz**

### **7.4.1 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 beigefügt, 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.

### **7.4.2 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 - Nord, im Gebiet der Gemeinde Ohmen, AWL Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Dieter Veile, Obersulm, Mai 2020“ 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. Deren Fortpflanzungsstätte wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Es wird empfohlen, durch eine fortwährende kurzrasige Mahd des Plangebiets eine später mögliche Einwanderung und einen längeren Aufenthalt von Individuen im Plangebiet zu unterbinden.*

*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 - Nord, im Gebiet der Gemeinde Ohmen, AWL Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Dieter Veile, Obersulm, Mai 2020]

## **7.5 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. Soweit Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, werden diese vorgeschlagen.

Die schalltechnische Untersuchung „Gemeinde Ohmden, Bebauungsplan „Grubäcker II“, Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 19. Juni 2019 / Revision 1: 15. Sept. 2020“ ergab (Auszug S. 31):

---

*„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

Bei der Planung von schutzbedürftigen Räumen im Einwirkungsbereich von Straßenverkehrslärm ist die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 anzustreben. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Tag- und 45 dB(A) im Nachtzeitraum werden im Plangebiet im Tagzeitraum im Nahbereich zur Straße 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 geringfügig im nordwestlichen Teil des Plangebiets überschritten: die Überschreitung beträgt im Tagzeitraum bis zu 0,3 dB auf einer Länge von 11 m an der nordwestlichen Grenze des nächstgelegenen Baufeldes. Bereits bei einem Abrücken von 2 m wird der Immissionsgrenzwert eingehalten. Im Nachtzeitraum wird an der nordwestlichen Grenze des nächstgelegenen Baufeldes der Immissionsgrenzwert um lediglich 0,1 dB überschritten.

Es werden somit Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Mögliche Schallschutzmaßnahmen werden in Kapitel 8 diskutiert.

### **Anforderungen zum Schallschutz**

#### Passiver Lärmschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) ist gemäß DIN 4109 zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks. In Anlage 4 im Anhang sind die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016, dargestellt.

#### Lüftungseinrichtungen für Schlafräume

Für Schlafräume im Plangebiet an Gebädefassaden mit nächtlichen Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) – siehe Anlage 3 im Anhang – geeignete Lüftungseinrichtungen (wie bspw. passive Außendurchlasselemente) vorzusehen, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen, sofern im Schlafräum keine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade (mit einem Beurteilungspegel von < 45 dB(A) im Nachtzeitraum) besteht. Dabei müssen die Anforderungen der Schalldämmung gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016 weiterhin erfüllt werden.“

---

[Gemeinde Ohmden, Bebauungsplan „Grubäcker II“, Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 19. Juni 2019 / Revision 1: 15. Sept. 2020]

Seit der baurechtlichen Einführung der DIN 4109-1 Ausgabe Juli 2016 müssen Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan nicht mehr festgesetzt werden. Die Anforderung zur Darstellung in der Planzeichnung entfällt. Planungsrechtliche Festsetzungen sind nicht notwendig, die Schallschutzmaßnahmen sind gem. dem Schallgutachten zu realisieren. Die Hinweise zum Schallschutz werden in den Textteil unter „C Hinweise“ aufgenommen.

### **7.6 Abstand der Wohnbebauung zum bestehenden Flüssiggaslager**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist der Abstand zu den bestehenden unterirdischen Flüssiggas-Lagerbehältern aus Gründen der Anlagensicherheit zu prüfen und sind ggf. Maßnahmen zur Minderung des Sicherheitsabstands zu treffen.

Die Ausarbeitung „Gemeinde Ohmden, Bebauungsplan „Grubäcker II“, Abstand der geplanten Wohnbebauung „Grubäcker 2“ zu dem bestehenden Flüssiggaslager der Friedrich Scharr KG, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 05. August 2020“ ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, auf diese wird verwiesen.

Die vorliegende Ausarbeitung bewertet den Abstand der geplanten Wohnbebauung „Grubäcker 2“ von dem bestehenden Flüssiggaslager der Friedrich Scharr KG aus sicherheitstechnischer Sicht. Die Abstandsverhältnisse werden anhand der derzeit gültigen Regelwerke - entsprechend der Vorgaben der VDI 3783 Blatt 2 und TRBS 3146 - neu ermittelt und bewertet. Soweit Schutzvorkehrungen an der Flüssiggasanlage und/oder an der Bebauung im Plangebiet erforderlich oder empfehlenswert sind, werden diese vorgeschlagen.

Die Beurteilung nach dem aktuellen technischen Regelwerk ergibt (Auszug S. 14ff):

## **„6. Zusammenfassung**

(...)

- *Der geplante Abstand der geplanten Wohnbebauung im Süden des Flüssiggas-Tanklagers ist unkritisch.*
- *Die geplante Wohnbebauung im Westen des Flüssiggas-Tanklagers rückt so dicht an das Tanklager heran, dass besondere Maßnahmen bzw. Schutzvorkehrungen erforderlich werden.*
- *Als besondere Schutzvorkehrung ist ein wirksames Ausbreitungshindernis bei etwaigen Schwergasaustritten - insbesondere bei der Betankung - zwischen den Domdeckeln des Tanklagers und der Wohnbebauung erforderlich. Bereits die Schüttung eines Walls mit einer Höhe von 0,3 m in einem Abstand von 2 m von den Domdeckelmitten auf der West-, Süd- und Ostseite des Betriebsgrundstücks des Flüssiggas-Tanklagers bietet nach dem Konventionsverfahren der VDI 3783, Bl. 2 einen ausreichenden Schutz. Damit wäre der mindestens erforderliche Sicherheitsabstand gegenüber der geplanten Wohnbebauung im Westen bereits eingehalten.*

*Aus Vorsorgegesichtspunkten wird empfohlen, sowohl die Wallschüttung zu Wohnbebauung im Westen und Süden höher auszubilden als auch mit der Wohnbebauung im Westen weiter als bisher geplant abzurücken.*

*Empfohlen wird:*

- *Herstellen eines Walls mit einer Höhe von 1 m auf der westlich und südlich an den bestehenden Zaun des Betriebsgrundstücks der Friedrich Schaar KG auf dem Flst.-Nr. 872 in Ohmden angrenzend.*
- *Pflanzung eines ca. 3 - 5 m breiten Gehölzstreifens als Sichtschutz und zur Verbesserung der Ausbreitungsbedingungen bei etwaigen Gasaustritten vor der Westgrenze und der Südgrenze des Betriebsgrundstücks der Friedrich Schaar KG auf dem Flst.-Nr. 872 in Ohmden innerhalb des Plangebiets „Grubäcker 2“, auf dem Wall.*
- *Festlegung der Ostgrenze eines unmittelbar westlich angrenzenden Baufeldes C in einem Abstand von 12 m zur Mitte der Domdeckel des Flüssiggas-Tanklagers. Dieser Abstand entspricht etwa dem erforderlichen Sicherheitsabstand der Wohnbebauung zu den Domdeckeln der unterirdischen Lagertanks entsprechend den Vorgaben der TRGS 3146 bei mittlerer Ausbreitungssituation nach VDI 3783, Bl. 2. Der empfohlene Abstand stellt in Verbindung mit dem o. g. Wall in jedem Fall auch bei ungünstigen Ausbreitungsbedingungen den Sicherheitsabstand zur Wohnbebauung sicher. Einer Verbreiterung des Baufeldes in Richtung Norden stehen keine sicherheitstechnischen Belange entgegen.“*

*[Gemeinde Ohmden, Bebauungsplan „Grubäcker II“, Abstand der geplanten Wohnbebauung „Grubäcker 2“ zu dem bestehenden Flüssiggaslager der Friedrich Scharr KG, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 05. August 2020“]*

Bei dieser Anlage handelt es sich um keine Betriebsbereiche im Sinne der Störfallverordnung. Unabhängig davon werden Maßnahmen zur Anlagensicherheit getroffen: Die oben aufgeführten Empfehlungen zum bepflanzten Wall werden im Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen bzw. bei der Dimensionierung des nördlichen Baufensters berücksichtigt.

## 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
- Ortsrandeingrünungen,
- Festsetzung eines Walls zum Schutz vor etwaigen Gasaustritten des Flüssiggas-Tanklagers.

### 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. Durch das Heranrücken der Bebauung kommt es zu einer Minderung der Biotopqualität. Zudem wird das Biotop in Zukunft von bebauten Bereichen eingeschlossen sein und dadurch nicht mehr in der freien Landschaft liegen. Dadurch verliert das Biotop seinen Status als geschütztes Offenlandbiotop. Aus Ausgleich für die qualitative Beeinträchtigung des geschützten Biotops ist die Entwicklung einer Baumhecke mit einer Flächengröße von ca. 260 m<sup>2</sup> im Bereich des Flurstücks Nummer 2056 vorgesehen. Die qualitative Beeinträchtigung des Biotops wird durch diese Maßnahme ausgeglichen. Die Ausnahmegenehmigung wurde mit Schreiben vom 15.05.2020 vom Landratsamt erteilt.

Südlich des Plangebiets befinden sich Flächen, die Elemente des baden-württembergweiten Biotopverbundes sind. Das Vorhaben ist aufgrund der räumlichen Distanz ohne Einfluss aus die Ziele der Biotopverbundplanung.

Das Plangebiet wurde unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten untersucht (siehe Ziffer 7.4). 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 südlichen Teilbereich nachgewiesenen Zauneidechsen wird empfohlen, durch eine fortwährende kurzrasige Mahd des Plangebiets eine später mögliche Einwanderung und einen längeren Aufenthalt von Individuen im Plangebiet zu unterbinden. Die Fortpflanzungsstätte wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

(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 - Nord, im Gebiet der Gemeinde Ohmen, AWL Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Dieter Veile, Obersulm, Mai 2020“)

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. 1,9 ha.

Die geologische Einheit bildet die Posidonien-schiefer-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 gesamten Baugebiet liegen den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung zufolge unter einer bis zu mehreren Dezimeter mächtigen, humosen Oberbodendecke bereichsweise bis zu 2,90 m mächtige anthropogene, lehmige Auffüllungen, die mit Tonstein- und Schieferstücken, lehmigen Kiesen sowie eingestreuten Ziegelstückchen vermischt sind. Diese über das Baugebiet verstreuten Auffüllungen sind gegenüber der im Osten sich anschließenden Altablagerung „Turmwinkel“ nicht eindeutig abgrenzbar. Während diese im Baugebiet verteilten Auffüllungen im Wesentlichen aus mineralischen, zumeist bodenähnlichen, Materialien bestehen, in denen bodenfremde Bestandteile, wie z. B. Ziegel, nur untergeordnet anzutreffen sind, finden sich in der Altablagerung „Turmwinkel“ selbst neben Erdaushub und Abraum aus dem Schieferabbau, auch Hausmüllanteile (Plastik, Metall- bzw. Schrottteile, Glasbruch, Getränkedosen, verrottete organische Substanz u. a.). Die Auffüllungsmächtigkeit der Altablagerung nimmt von Westen nach Osten zu und erreicht in zentralen Bereichen teilweise mehr als 6 m, wie sich anhand der in den Jahren 2000 bis 2002 durchgeführten orientierende Untersuchung nachweisen ließ. Unter den Auffüllungen und der Altablagerung folgen die schwarzen Tonschiefer der Posidonien-schiefer-Formation des Unterjura.

Im gesamten Plangebiet ist aufgrund der leicht erhöhten, geogenen Schwermetallgehalte und auch aufgrund erhöhter Gehalte an geogenem Sulfat mit Mehrkosten bei der Entsorgung des Bodenaushubs zu rechnen. Eine Verwertung des Bodenaushubs außerhalb des Baugebietes ist nur unter den in der VwV Boden genannten Einschränkungen möglich.

Anfallender Aushub aus der Altablagerung wird zumindest bereichsweise Müll und erhöhte Schadstoffkonzentrationen enthalten, die ebenfalls zu Mehrkosten bei der Entsorgung führen werden.

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 Jurensismergel-Formation“ (Hydrogeologische Einheiten, GeoLa HK50, LGRB), einem Grundwassergeringleiter mit mäßiger Durchlässigkeit und mittlerer bis mäßiger Ergiebigkeit auf klüftigen Kalkstein-, Kalkmergelstein- und Kalksandsteinbänken.

In den überwiegend aus Schieferntonstein 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 modifizierten Mischsystem 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 modifizierten Mischsystem 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. Es werden Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm notwendig. (Siehe Anlage Gemeinde Ohmden, Bauungsplan „Grubäcker II“, Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 19. Juni 2019 / Revision 1: 15. Sept. 2020)

Im östlichen Randbereich des Plangebiets liegt die Altablagerung (AA) „Turmwinkel“. Messungen belegen, dass keine nennenswerte Gasentwicklung mehr stattfindet, die bei einer Bebauung des östlichsten Abschnitts des Baugebietes besondere Schutzvorkehrungen gegenüber migrierenden Gasen erforderlich machen.

Ungefähr 200 m in nordöstlicher Richtung entfernt befindet sich der Schieferbruch „Kromer“, in dem freizeitmäßig Versteinerungen gesucht werden können. Ein gewerbsmäßiger Gesteinsabbau zur Baustoffgewinnung findet nicht statt. Sprengungen werden bis zu 5 mal im Jahr durchgeführt, diese finden kleinräumig innerhalb des Schieferbruchs statt. Der Materialumsatz und die damit verbundenen Staubemissionen sind so gering, dass sie die Wohnnutzung nicht beeinträchtigen werden und deshalb keine Schutzmaßnahmen erfordern. Die Schallemissionen wurden untersucht. Aufgrund der geringen Abbaumengen wird im Steinbruch nur in geringem Umfang gesprengt. Im Umfeld des Schieferbruchs bestehen bereits schutzbedürftigen Anwesen, die näher zum Schieferbruch liegen als die geplante Wohnbebauung und bei Sprengungen berücksichtigt werden müssen.

Aus Vorsorgegesichtspunkten wird zum Schutz der Wohnbebauung vor etwaigen Gasaustritten des Flüssigas-Tanklagers ein 1,0 m hoher begrünter Wall im Nordosten des Plangebiets errichtet und die erforderlichen Abstände berücksichtigt. (Siehe Anlage „Gemeinde Ohmden, Bauungsplan „Grubäcker II“, Abstand der geplanten Wohnbebauung „Grubäcker 2“ zu dem bestehenden Flüssiggaslager der Friedrich Scharr KG, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 05. August 2020“)

Da trotz der anzunehmenden geringen Geruchs- und Staubbelastigungen ausgehend von der Grünschnittsammelstelle, ein Konflikt zwischen Grünschnittsammelstelle und künftiger Wohnbebauung nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird die Grünschnittsammelstelle verlegt. So kann die Anlage in der Gemeinde langfristig gesichert 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.

Zudem wird es durch die Aufsiedlung des Plangebiets zu einer Verkehrszunahme in den angrenzenden Straßen, insbesondere auf der Straße „Im Neubruch“, auf dem „Grubäckerweg“ und auf der „Zeller Straße / K1265“, kommen. Da der Kreisverkehr im Hinblick auf die Gesamtentwicklung „Grubäcker“ angelegt wurde, scheint eine zweite, direkte Anbindung des Plangebiets an die Zeller Straße nicht erforderlich zu sein. Zudem ist eine zweite Zufahrt auch aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich.

Eine grobe Abschätzung des Verkehrsaufkommens nach Angaben in der Literatur ergibt für den motorisierten Individualverkehr ca. 630 Fahrten pro Werktag im Gesamtgebiet „Grubäcker 2“. In den Spitzenstunden kann von knapp 60 Fahrten je Stunde und Fahrtrichtung ausgegangen werden. Vergleicht man diese Werte mit der Charakteristik von Wohnwegen nach der RAST 06 (Verkehrsstärke unter 150 Kfz/h) bzw. von Wohnstraßen (Verkehrsstärke unter 400 Kfz/h) zeigt sich, dass die Werte deutlich unterschritten werden.

### **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 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 - Nord“ 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 sowie Schank- und Speisewirtschaften, die ansonsten im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig wären, werden aufgrund des möglichen erhöhten Besucherverkehrs und der Konflikte, die sich z.B. durch eine Außengastronomieerzeugung ergeben können, vorsorglich ausgeschlossen. Handwerksbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden. Somit soll sichergestellt werden, dass die gewünschte Gebietscharakteristik gewahrt bleibt und zugleich ausreichend Spielraum zur Unterbringung dieser Nutzungen besteht.

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 um bis zu ca. 2,0 m 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, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, auch auf Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein 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 besonderer Zweckbestimmung „Müllfahrzeuge / Räum- und Streudienst“ festgesetzt. Diese Wegeverbindungen dienen zugleich der fußläufigen Durchlässigkeit des Quartiers. Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Müllfahrzeuge/ Räum- und Streudienst“ darf zur Erschließung der angrenzenden östlichen Grundstücke (Nutzungsschablone B) genutzt werden, wenn sich dies nicht vermeiden lässt: z. B. im Fall einer Errichtung von Doppelhäusern oder im Fall einer Anordnung der Garagen im nördlichen Grundstücksbereich. Diese Option soll gegeben sein, da die Grundstücksaufteilung sowie die dann realisierte Hausform zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht feststeht.

#### **A8.4 Öffentliche Verkehrsflächen Zweckbestimmung: „Fuß- und Radweg“**

Die festgesetzten Fuß- und Radwege sichern die Verbindung zum Spielplatz.

### **A9 Grünflächen**

#### **A9.1 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.

#### **A9.2 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: „Wall“**

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wall“ berücksichtigt die Erstellung eines Walls zum Schutz vor etwaigen Gasaustritten des angrenzenden Flüssiggas-Tanklagers.

### **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 ortsnahe 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.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen wird getrennt erfasst und dezentral in Retentionszisternen auf den privaten Grundstücken zwischengepuffert. Anschließend wird das Niederschlagswasser über Regenwasserkanäle in den Zeller Bach abgeleitet. (Siehe auch Ziffer B6)

Das häusliche Schmutzwasser wird in den Schmutzwasserkanal abgeleitet.

#### **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.

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

Die eingetragene Fläche für Leitungsrechte (LR) sichert die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers auf den nördlich angrenzenden Flächen.

## **A12 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**

### **Wall zum Schutz gegenüber dem Flüssiggas-Tanklager**

Östlich des Plangebiets befindet sich ein Flüssiggas-Tanklager der Friedrich Scharr KG. Die Abstandsverhältnisse wurden anhand der derzeit gültigen Regelwerke ermittelt und bewertet. Bei dieser Anlage handelt es sich um keine Betriebsbereiche im Sinne der Störfallverordnung. Unabhängig davon werden Maßnahmen zur Anlagensicherheit getroffen. Als besondere Schutzvorkehrung ist ein wirksames Ausbreitungshindernis bei etwaigen Schwergasaustritten - insbesondere bei der Betankung - zwischen den Domdeckeln des Tanklagers und der Wohnbebauung erforderlich. Bereits die Schüttung eines Walls mit einer Höhe von 0,3 m in einem Abstand von 2 m von den Domdeckelmitten auf der West-, Süd- und Ostseite des Betriebsgrundstücks des Flüssiggas-Tanklagers bietet nach dem Konventionsverfahren der VDI 3783, Bl. 2 einen ausreichenden Schutz. Damit wäre der mindestens erforderliche Sicherheitsabstand gegenüber der geplanten Wohnbebauung im Westen bereits eingehalten. Aus Vorsorgegesichtspunkten wird empfohlen, die Wallschüttung zur Wohnbebauung im Westen und Süden höher auszubilden und ein Wall mit einer Höhe von 1,0 m herzustellen. Diese Empfehlung wird durch die Festsetzung umgesetzt.

(Siehe auch Kapitel 7.6 und Anlage zum Bebauungsplan „Gemeinde Ohmden, Bebauungsplan „Grubäcker II“, Abstand der geplanten Wohnbebauung „Grubäcker 2“ zu dem bestehenden Flüssiggaslager der Friedrich Scharr KG, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 05. August 2020)

## **A13 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

### **A13.1 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 (pz3) – Begrünung Wall**

Die Pflanzfestsetzung dient zur Eingrünung des Plangebiets und als Sichtschutz sowie zur Verbesserung der Ausbreitungsbedingungen bei etwaigen Gasaustritten des Flüssiggas-Tanklagers.

### **Pflanzzwang 4 (pz 4) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche** (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

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.

## **A14 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, Wohnhöfe – 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.

### **Zwerggiebel/-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 Ziffer A10.1 „Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“). Dies dient der Entlastung der Abwasseranlagen, zur Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushalts.

Die Retentionszisternen enthalten einen Anteil zur Brauchwassernutzung, sowie abhängig von der Dachflächengröße einen Anteil zur Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung in den Regenwasserkanal.

## **11 Flächenbilanz**

Die geplanten Flächen innerhalb des 1,9 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

<b>Wohngebietsfläche:</b>		<b>ca. 15.760 m<sup>2</sup></b>
<i>davon</i>	<i>überbaubare Grundfläche insgesamt</i>	<i>ca. 5.190 m<sup>2</sup></i>
<b>öffentliche Verkehrsfläche insgesamt:</b>		<b>ca. 2.670 m<sup>2</sup></b>
<i>davon</i>	<i>Verkehrsfläche</i>	<i>ca. 2.120 m<sup>2</sup></i>
	<i>Parkierungsfläche</i>	<i>ca. 170 m<sup>2</sup></i>
	<i>Fuß- und Radweg</i>	<i>ca. 50 m<sup>2</sup></i>
	<i>Verkehrsfläche besond. Zweckbestimmung</i>	<i>ca. 330 m<sup>2</sup></i>
<b>Öffentliche Grünfläche:</b>		<b>ca. 670 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 Umlenungsverfahren 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 23.02.2021

.....

Barbara Born, Bürgermeisterin