Gemeinde Ohmden

Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften

„GRUBÄCKER 2 - SÜD“

Vorentwurf vom 19.05.2025

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis der Planaufstellung
2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
3 Bauflächenbedarf
4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
5 Städtebauliches Konzept
6 Erschließung / Technische Infrastruktur
7 Gutachten / Untersuchungen
8 Umweltbericht
9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
11 Flächenbilanz
12 Bodenordnung / Folgeverfahren
13 Auswirkungen des Bebauungsplans

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 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 A8 mit den Autobahnanschlüssen „Aichelberg“ und Kirchheim unter Teck-Ost“ wie auch die Nähe zur Bundesstraße B 297 machen 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. Als Potentialfläche steht derzeit noch das Gebiet „Grubäcker 2 – Nord“ zur Verfügung. Der Bedarf kann durch dieses Gebiet allein nicht gedeckt 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 Gebietsabschnitt entwickelt werden. Die Flächen für das Gebiet „Grubäcker 2“ befinden sich vollständig im Eigentum der Gemeinde, sodass hier relativ kurzfristig Wohnbauland geschaffen werden kann.

Die Gemeinde Ohmden hat 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 einen südlichen Teilbereich aufzuteilen. Der Bebauungsplan zum nördlichen Teilbereich „Grubäcker 2 – Nord“ wurde bereits zur Rechtskraft gebracht und trat am 25.02.2021 in Kraft. Ziel ist es nun, auch für den südlichen Bereich „Grubäcker 2 – Süd“ Planungsrecht zu schaffen. Dazu hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.10.2023 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Grubäcker 2 – Süd“ aufzustellen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Entwicklung des Wohngebiets „Grubäcker 2 – Süd“ soll dem anhaltenden Wohnbauflächenbedarf in der Gemeinde begegnet werden. Es soll ein Wohngebiet mit hoher Gestaltqualität geschaffen werden, welches der Nachfrage nach Wohnbauflächen gerecht wird. Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßen- und Wegenetz sowie die Einbindung in den Landschaftsraum und die vorhandene Siedlungsstruktur sind weitere Zielsetzungen des Bebauungsplanverfahren. Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im Normalverfahren.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 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.

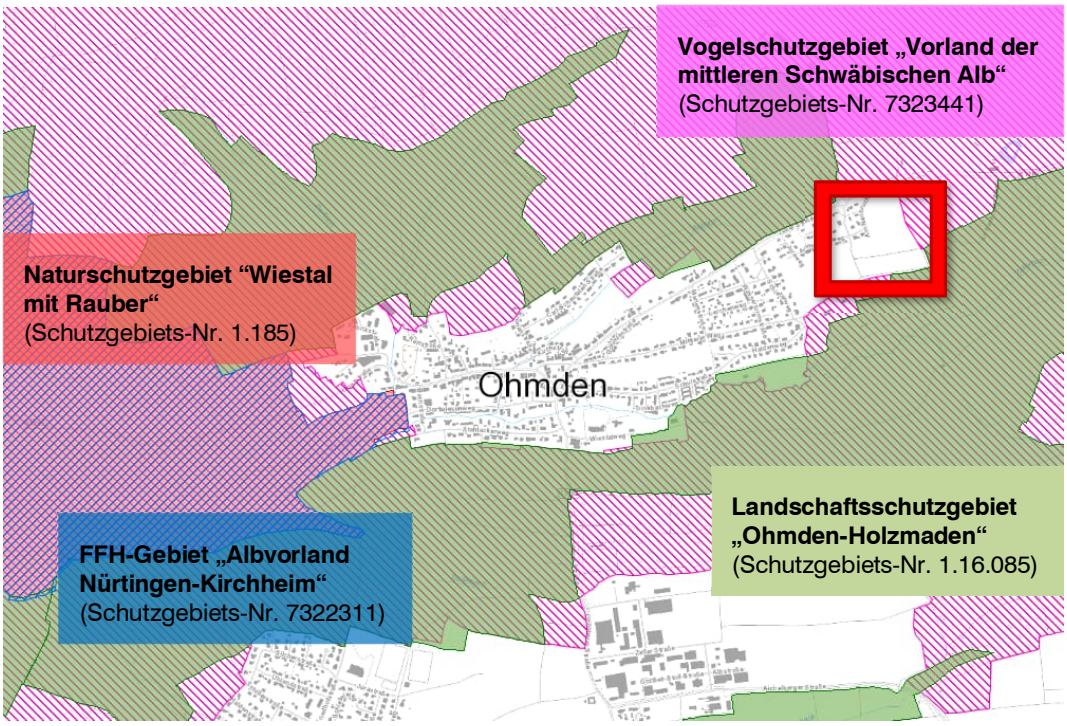

Abbildung 1: Übersicht Schutzgebiete, LUBW, Lage Plangebiet in **rot**

2.2 Regionalplan

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. Den Vorbehaltsgebieten kommt bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen eine besondere Bedeutung zu. Das Vorbehaltsgebiet schließt rund um den Ort an den Siedlungsbereich an. Ebenso grenzen nahezu an den gesamten Siedlungsrand FFH-, Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder Vogelschutzgebiete an. Mit Ausnahme des Vorbehaltsgebietes wird das Plangebiet von keinen weiteren Schutzgebieten bzw. regionalplanerischen Festlegungen überlagert. Die Fläche stellt im Vergleich die konfliktärmste Entwicklungsmöglichkeit für die Gemeinde dar und soll daher städtebauliche entwickelt werden. Regionale Grünzüge sind von der Planung nicht tangiert.

Folgende regionalen, siedlungsstrukturelle Rahmenbedingungen gelten für die Gemeinde Ohmden:

- Raumkategorie „Randzone um den Verdichtungsraum“ (PS 2.4.2 (Z))
- 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 **rot**

Durch die Entwicklung des Baugebiets Grubäcker 2 in den Abschnitten Nord und Süd besteht die Möglichkeit, Wohnraum zu schaffen. 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 und Einfamilien- und Doppelhäusern ca. 90 Wohneinheiten. Bei einer Belegungsdichte von 2,1 Personen je Haushalt, können Rund 190 Einwohner im neuen Gebiet wohnen. Zusätzlich kann davon ausgegangen werden, dass insbesondere in den Einfamilienhäusern Einliegerwohnungen errichtet werden, wodurch die Einwohnerzahl sich noch erhöhen kann. Dadurch entspricht die Konzeption den regionalplanerischen Vorgaben.

2.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Weilheim (rechtswirksam seit dem 10.12.1993) ist das Plangebiet hauptsächlich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Ein kleiner Teilbereich im Nordwesten ist als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Somit ist die Entwicklung des Plangebiets aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 1 BauGB nicht gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Ein Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 24.04.2024 gefasst.

Eine unterirdische Leitung quert das Gebiet im Westen, in Nord-Süd-Richtung. Diese bleibt bestehen und wird nicht verändert.

Für den Bereich „Grubäcker 2 – Nord“ erfolgt eine Berichtigung.

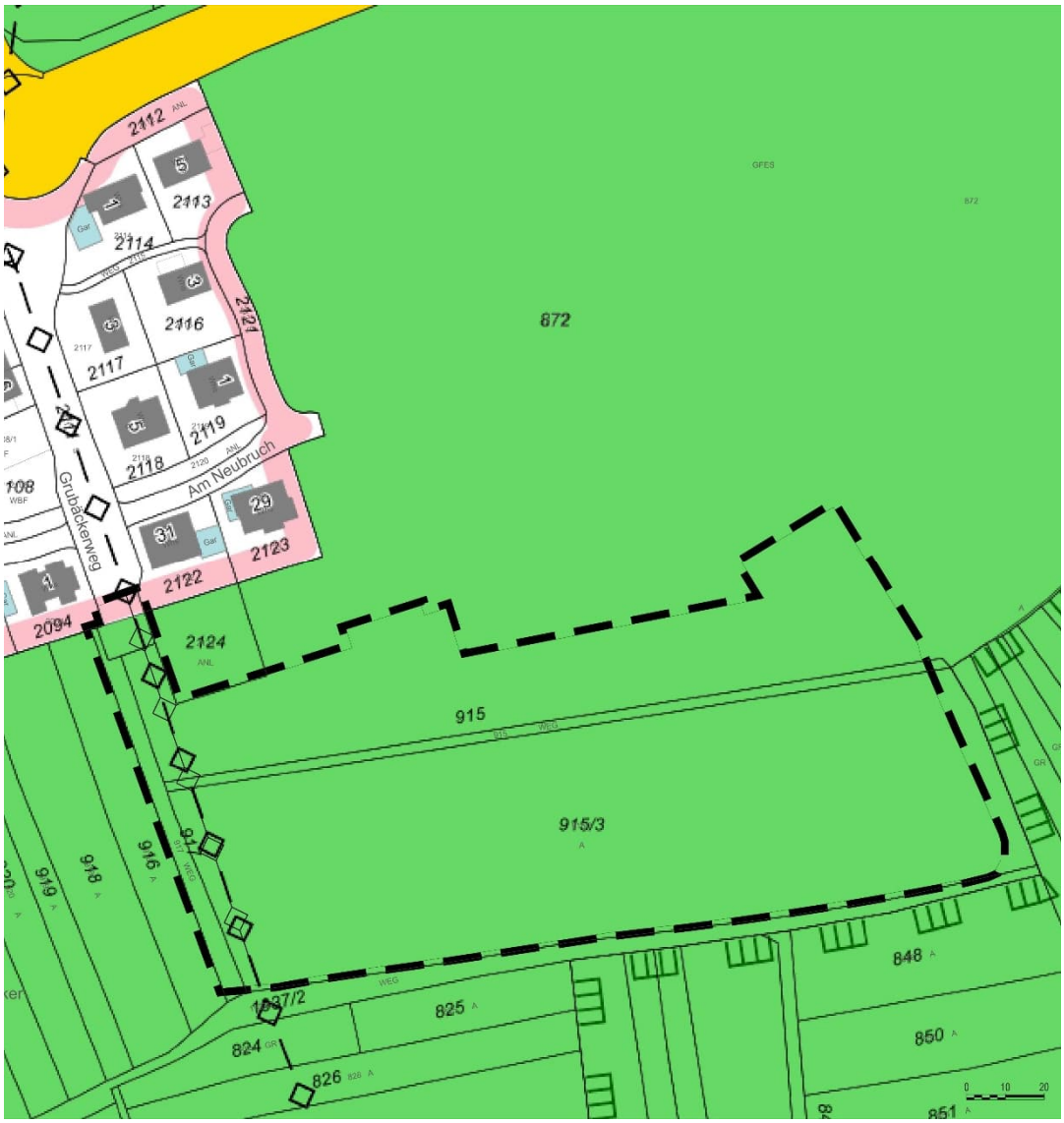

Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan VVG Weilheim rechtswirksam seit dem 10.12.1993 (Digitalisierung Stand November 2017), Abgrenzung Plangebiet in **schwarz**, Fläche dargestellt als landwirtschaftliche Fläche

2.4 Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans „Grubäcker II – Süd“ liegt Im Nordwesten ein Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Grubäcker I“, in Kraft getreten am 05.03.2004. Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes treten die bisher geltenden Vorschriften des Bebauungsplans „Grubäcker I“ in diesem Teilbereich außer Kraft.

Im Norden grenzt der vorliegende Bebauungsplan an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Grubäcker II – Nord“, in Kraft getreten am 25.02.2021 und im Nordwesten an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Grubäcker I“, in Kraft getreten am 05.03.2004.

Abbildung 4: Angrenzende rechtsverbindliche Bebauungspläne, BP „Grubäcker I, i.K.g. am 05.03.2004 (schwarz), BP „Grubäcker II – Nord“, i.K.g. am 25.02.2021 (cyan) und Abgrenzung des vorliegenden Bebauungsplans (rot)

3 Wohnbauflächenbedarf

Die gute Anbindung, die naturräumlich attraktive Lage der Gemeinde, die Nähe zu Kirchheim unter Teck, Esslingen am Neckar und Stuttgart, sowie die Nähe zu Gewerbestandorten machen Ohmden zu einem attraktiven, ruhig gelegenen Wohnstandort innerhalb des prosperierenden Landkreises Esslingen. Ebenso kann festgestellt werden, dass in den nächsten Jahren ein innerörtlicher Generationenwechsel in der Gemeinde stattfinden wird, bei welchem die potentiellen Bauherren die Anzahl der Hochbetagten in der Gemeinde deutlich übersteigt. Um die junge Generation am Ort halten zu können und auch diejenigen, die Ohmden in den vergangenen Jahren aufgrund des Studiums oder der Ausbildung verlassen haben, eine Möglichkeit zu bieten, in den Ort zurückzukehren, soll attraktiver Wohnraum in der Gemeinde bereitgestellt werden. Ebenfalls ist u.a. aufgrund der Corona-Pandemie, der erhöhten Zinssätze und der Kriegslagen, die den Wohnungsbau in Deutschland in den letzten Jahren stark beeinflusst haben, ein deutlicher Nachholbedarf an der Bereitstellung von Wohnraum entstanden.

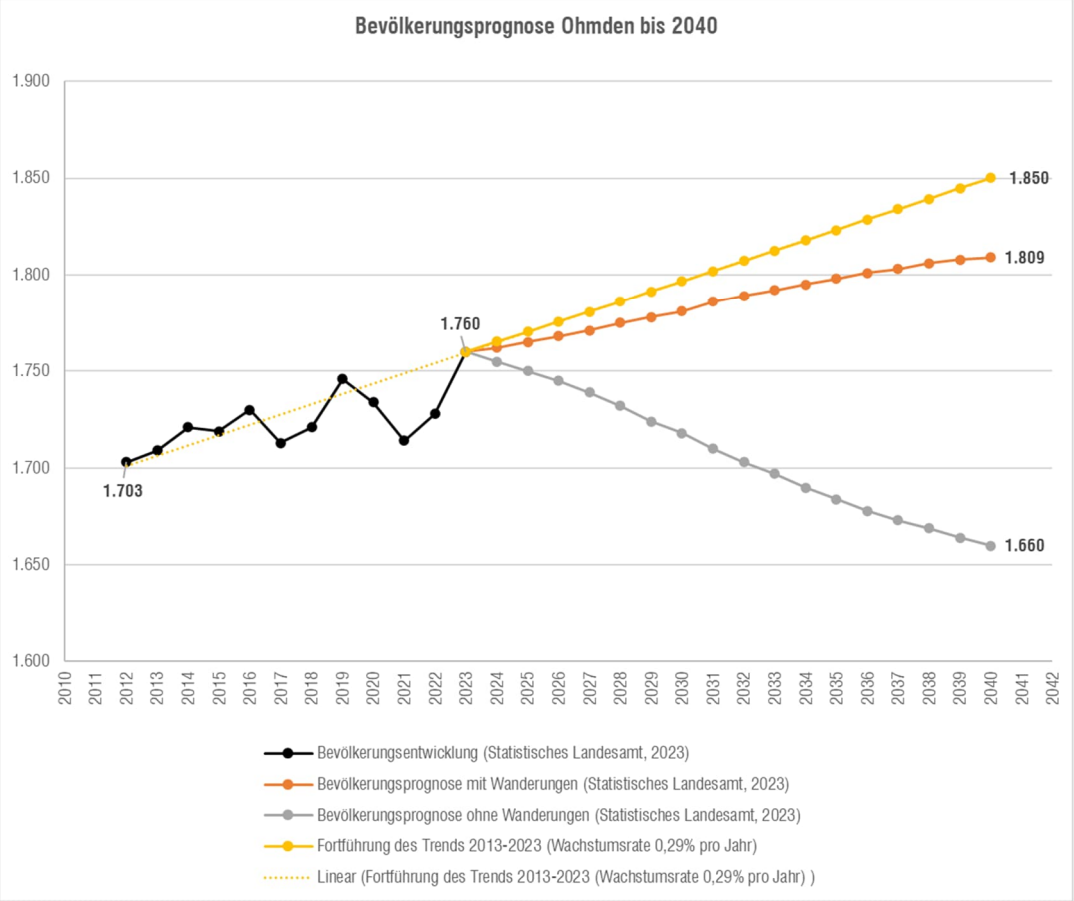

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Ohmden

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg stellt Daten zur Bevölkerungsentwicklung bereit. Inbegriffen sind auch Daten zur Vorausberechnung der Einwohnerzahlen. Hierbei werden zwei unterschiedliche Berechnungen herangezogen: Eine Vorausberechnung, in welcher keine Wanderungen berücksichtigt werden, und eine Vorausberechnung unter Berücksichtigung von Wanderungen. Als Ausgangsjahr für die Vorausberechnungen des Statistischen Landesamtes wird das Jahr 2023 herangezogen, als Zieljahr das Jahr 2045. Aufgrund des angesetzten **Planungszeitraums** von **17 Jahren** wird nachfolgend immer auf das Zieljahr 2040 Bezug genommen. Tatsächlich entspricht der Planungshorizont gerechnet ab dem Jahr 2025 15 Jahre, aufgrund der Aktualität der Daten des Statistischen Landesamts wird jedoch 2023 als Ausgangsjahr herangezogen.

Im Jahr 2023 zählt die Gemeinde Ohmden 1.760 Einwohner.

Betrachtet man die **Vorausberechnung ohne Wanderungen** (graue Linie) stellt man fest, dass sich in diesem Fall die Bevölkerungszahl in Ohmden bis ins Jahr 2040 um **5,7%** verringern würde.

Die Vorausberechnung bis 2040 unter **Einbezug von Wanderungen** (orangene Linie) sagt ein Wachstum der Bevölkerung um **2,8%** bis 2040 voraus.

Blickt man in die Vergangenheit, lässt sich für Ohmden für die vergangenen Jahre eine **Wachstumsrate** von 0,29% feststellen. Das bedeutet, die Bevölkerung hat sich durchschnittlich pro Jahr um 0,29% im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Schreibt man diese Bevölkerungsentwicklung bis in das Jahr 2040 fort (gelbe Linie), so wird bis ins Jahr 2040 eine Einwohnerzahl von ca. 1.850 Einwohnern für die Gemeinde Ohmden erwartet.

Die Berechnung des Statistischen Landesamts ohne Berücksichtigung von Wanderungen prognostiziert einen enormen Einfall der Bevölkerungszahlen bis auf eine Einwohnerzahl weit unter der des Jahres 2013. Dies scheint im Hinblick auf den Trend der letzten Jahre nicht realistisch. Führt man den Trend der letzten Jahre fort, würde eine höhere Bevölkerungszahl als durch die Modellrechnung erreicht werden.

Die Siedlungsentwicklung ist grundsätzlich so zu gestalten, dass der Schwerpunkt auf der Innenentwicklung liegt und eine behutsame Ausweitung der bestehenden Gemeindegebiete erst nach Ausschöpfung innerörtlicher Baulandreserven erfolgt. Die Innenentwicklung geschieht größtenteils durch die Schließung von Baulücken, die jedoch auf der freiwilligen Bebauung oder Veräußerung der Grundstücksbesitzer basiert. Die Städte und Gemeinden können 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 Rechtsinstrumente sind jedoch schwierig anzuwenden und nur bedingt tauglich. Die Städte und Gemeinden sind daher auf den Entwicklungswillen der Eigentümer angewiesen, da sie keinen Zugriff auf die Grundstücke haben. Eine durchgreifende Einflussmöglichkeit auf Eigentümer von Bauplätzen, eine Bebauung zu realisieren oder den Platz zur Bebauung verkaufen, gibt es nicht. Häufig sind die Eigentümer nicht bereit, ihre Flächen an die Gemeinde oder an Dritte zu veräußern. Meist werden die Flächen für den Eigengebrauch oder die Familie vorgehalten. Hier steht oft die individuelle Lebensqualität statt des Grundstückserlöses bei den Grundstückseigentümern im Vordergrund. Das vorhandenen Flächenpotential „Grubäcker 1“ ist in den vergangenen Jahren fast vollständig bebaut worden. Derzeit steht der Gemeinde noch die Potentialfläche „Grubäcker 2 – Nord“ mit ca. 1,9 ha zur Verfügung. Die bestehende Potentialfläche wird den zukünftigen Bedarf voraussichtlich nicht decken können.

Aus den oben genannten Gründen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Grubäcker 2 - Süd“ erforderlich. Um den langfristigen Bedarf an Wohnbauflächen zu sichern, scheint die Umsetzung der Planung sinnvoll, städtebaulich begründbar und bedarfsgerecht.

Hinweis: Eine konkrete Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs erfolgt im Rahmen der 21. Flächennutzungsplanänderung der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Weilheim für den Bereich „Grubäcker 2 – Süd“, welche im Parallelverfahren durchgeführt wird.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum

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 und Teck beträgt ca. 6 km, während man in 3 km den nächsten Autobahnanschluss „Aichelberg“ der A8 erreicht. Das

Plangebiet selbst lieg am östlichen Ortsrand von Ohmden, ca. 1 km vom Ortskern entfernt. Das Gebiet schließt südlich an das Gebiet „Grubäcker 2 – Nord“ 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, welches 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 Nutzung

Die Flächen des Plangebiets „Grubäcker 2 – Süd“ werden überwiegend als extensives Grünland genutzt. Im Norden schließt das Plangebiet an das geplant Wohngebiet „Grubäcker 2 – Nord“ an. Im Nordwestlichen Bereich schließt das Plangebiet an das Wohngebiet „Grubäcker 1“ an, welches durch offene und kleinteilige Wohnbebauung aus Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt wird. Hier befindet sich auch ein Spielplatz, der als grüne Mitte der Gesamtentwicklung „Grubäcker“ angelegt ist.

Ungefähr 500 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.. Nordöstlich liegen der Grünschnitt-Sammelplatz und der Recyclinghof. Im Süden wird das Plangebiet durch einen geschotterten Feldweg begrenzt, darauf folgen landwirtschaftliche Flächen sowie Streuobstwiesen.

4.5 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,70 ha und umfasst im Einzelnen folgende Flurstücke, die sich nur teilweise innerhalb der Abgrenzung befinden: Flurstücke Nr. 872, 915, 2111, 917, 915/3

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

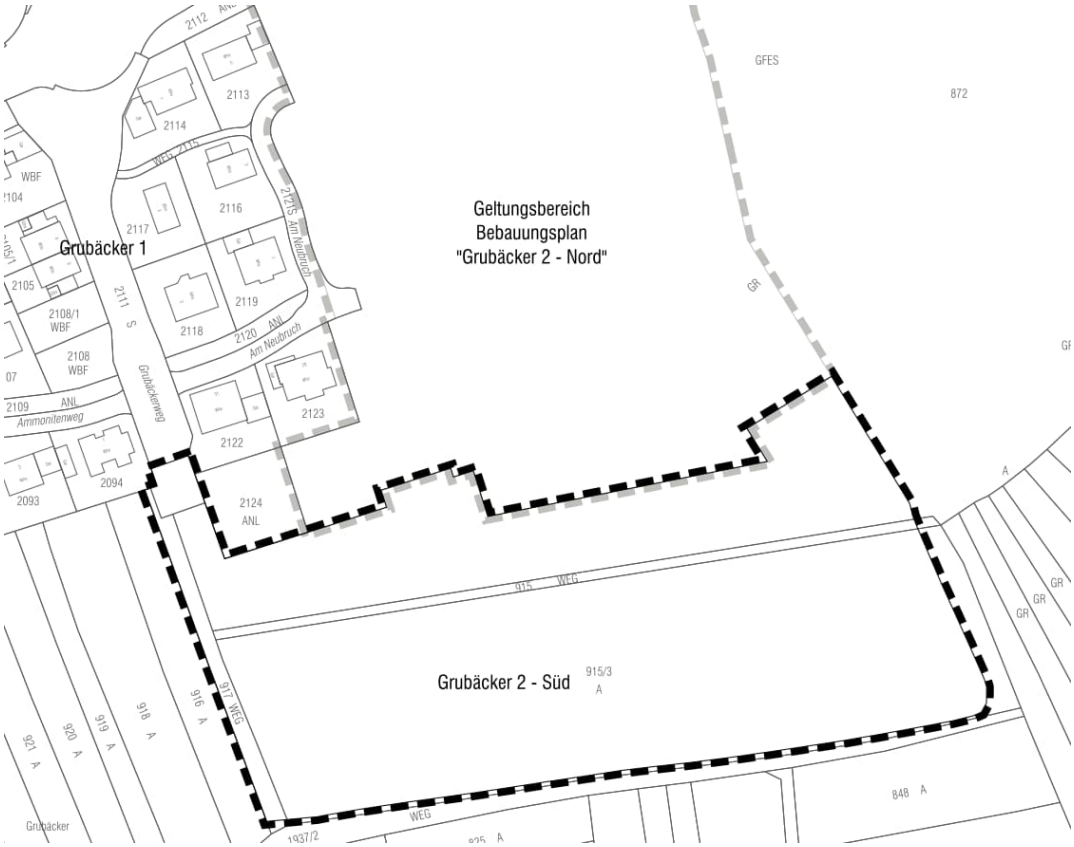

Abbildung 6: Abgrenzungsplan „Grubäcker 2 – Süd“

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Städtebauliche Gesamtsituation

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

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

Dies veranlasste die Gemeinde Anfang der 2000er Jahre den Bereich „Grubäcker“ zur langfristigen Siedlungsentwicklung heranzuziehen, da hier das geringste naturschutzrechtliche Konfliktpotential zu erwarten war. Die damalige

Gesamtkonzeption „Grubäcker“ umfasste eine Fläche von rund 10 ha mit mehreren 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 nach der nahezu vollständigen Aufsiedlung des Gebiets „Grubäcker 1“ und der planungsrechtlichen Sicherung des Gebiets „Grubäcker 2 – Nord“ auch das Gebiet „Grubäcker 2 - Süd“ entwickelt werden.

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

5.2 Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Struktur für das Wohngebiet „Grubäcker 2“ (Gesamtgebiet) 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. Dabei wird das Gebiet in die Bauabschnitte Nord und Süd gegliedert.

5.2.1 Nutzung und Bautypologien

Zum Erreichen eines Höchstmaßes an Wohnqualität werden ausschließlich süd- und westorientierte Gebäude vorgeschlagen. Durch eine Mischung von Einfamilien- und Doppelhäusern im Gebiet „Grubäcker 2 – Süd“ soll ein lebendiges Quartier entstehen, das eine Wohnungsvielfalt für verschiedene Zielgruppen (Familien, Haushaltsgründer, Senioren, junge Alte) bereithält.

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. 330-650 m², die Doppelhausgrundstücke zwischen ca. 250-360 m².

Im Gesamtgebiet (Nord und Süd) können etwa 90 Wohneinheiten entstehen. Um das vorhandene Infrastrukturangebot (Kindergärten, Schulen, etc.) nicht zu überlasten ist eine Entwicklung in Abschnitten vorgesehen. Die Erschließungsstruktur berücksichtigt die Möglichkeit einer abschnittsweisen Entwicklung des Gebiets und schließt an bestehende Straßen an. Der nördliche Bereich wurde über den Bebauungsplan „Grubäcker 2 – Nord“ zur Rechtskraft gebracht. Nun soll auch die rechtliche Grundlage zur Entwicklung des Gebiets „Grubäcker 2 – Süd“ geschaffen werden.

Im Bereich „Grubäcker 2 – Süd“ können etwa 30 Wohneinheiten entstehen. Bei einer Belegungsdichte von 2,1 Personen je Haushalt würde dies rund 63 Einwohnern entsprechen.

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

5.2.2 Erschließungsstruktur

Die Erschließungsstruktur berücksichtigt die Möglichkeit einer abschnittsweisen Aufsiedlung des Plangebiets. Ausgehend von den bestehenden Straßen „Grubäckerweg“ und „Am Neubruch“ wird das Plangebiet über Stichstraßen erschlossen. Somit soll die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Vordergrund stehen. Die Wendemöglichkeiten sind aufgrund der gestalterischen Zielsetzung nur für den PKW-Verkehr ausgelegt. Für Müllfahrzeuge sowie den Räum- und Reinigungsdienst sind Durchfahrtsmöglichkeiten 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.

5.2.3 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.

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

6.1 Verkehr

6.1.1 Äußere Verkehrserschließung

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

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

6.1.2 Innere Verkehrserschließung

Das Gebiet „Grubäcker 2 – Nord“ wird über die bestehende Straße „Am Neubruch“ erschlossen. Von hier aus führen zwei Stichstraßen mit Wendeanlagen für den PKW-Verkehr nach Osten in das Gebiet hinein.

Durch die Entwicklung des Gebiets „Grubäcker 2 – Süd“ kann ein Ringschluss auf den Grubäckerweg hergestellt werden. Von dieser Ringstraße aus gehen Stichstraßen nach Osten und Süden ab, wodurch die restlichen Bereiche erschlossen werden können. Durch die Stichstraßen mit Wendemöglichkeiten für den PKW-Verkehr soll eine hohe Gestalt- und Aufenthaltsqualität im Straßenraum erzeugt werden.

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

6.2 Ver- und Entsorgung

6.2.1 Versorgung

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

6.2.2 Entwässerungskonzeption

Es ist eine Entwässerung im modifizierten Mischsystem vorgesehen.

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

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

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

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

6.2.3 Abfallentsorgung

Die Stichstraßen mit den Wohnhöfen werden aus gestalterischen Gründen und um die Versiegelung zu reduzieren nicht mit Wendemöglichkeiten für 3-achsige Müllfahrzeuge versehen. Für die Abfallentsorgung der Privathaushalte werden im Einmündungsbereich der Stichstraßen Abholflächen für die temporäre Bereitstellung der Müllbehälter 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 Anlagen 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, am 08.11.2023 aktualisiert und ergänzt“ 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. 35 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 überschreiten. Eine Verwertung von Oberboden für die Herstellung von bzw. für den Auftrag auf durchwurzelbaren Bodenhorizonten ist nur unter der Einschränkung möglich, dass die Verwertung nur auf Flächen mit vergleichbaren geologischen Rahmenbedingungen bzw. geogen bedingt erhöhten Schwermetallgehalten erfolgt.

Der Unterboden sowie die darunter folgenden Horizonte weisen deutlich erhöhte, vermutlich ebenfalls geogen bedingte, Sulfatgehalte auf, die in erster Näherung gemäß Ersatzbaustoffverordnung (EBV) der Materialklasse BM-0 zuzuordnen sind und somit eine Verwertung nur unter den in der Tabelle 5 der Anlage 2 der EBV genannten Kriterien zulässig ist.*

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 DIN18 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°, < 60° oder < 80° 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 Leitungsgräben bzw. Baugruben liegen könnte, ist ein Wasserrechtsverfahren für die Tiefbaumaßnahmen im Zuge der Erschließung und für unterkellerte Gebäude im Zuge der Bebauung durchzuführen.

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

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

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

Die geologischen Ergebnisse der Baugrunderkundung (Lageplan und Bohrprofile/Schichten-beschreibungen) 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, am 08.11.2023 aktualisiert und ergänzt]

7.3 Natura 2000-Vorprüfung

Das Plangebiet grenzt im Süden und Osten an das Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren schwäbischen Alb“ (Schutzgebiet Nr. 7323-441). Deshalb ist der Bebauungsplan gem. Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 BNatSchG hinsichtlich dessen Verträglichkeit mit den festgelegten Erhaltungszielen des Schutzgebiets zu prüfen. Eine Natura2000-Vorprüfung wurde bereits im März 2019 für das Gebiet „Grubäcker II“ erstellt. Dieses besteht aus der Abgrenzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Grubäcker 2 – Nord“ und des vorliegenden Bebauungsplans „Grubäcker 2 – Süd“ erstellt.

Auf die „*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*“, die Anlage zum Bebauungsplan ist, wird verwiesen

7.4 Artenschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist der besondere Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potentials wurde eine Ortsbegehung durchgeführt, mit dem Ziel, Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplans auf die lokale artenschutzrechtlich relevante Fauna festzustellen.

Auf das Gutachten: *„Bebauungsplan „Grubäcker 2 – Süd“ Ohmden, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, StadtLandFluss, Nürtingen, 27.02.2025“* wird verwiesen.

Als Fazit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung lässt sich festhalten, *„(…) dass die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen durch das geplante Vorhaben nicht erfüllt werden“*.

Planungsrechtliche Festsetzungen wurden gem. den Ausführungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung aufgenommen, sofern hierfür Rechtsgrundlagen bestehen. Unabhängig der getroffenen Festsetzungen, müssen die Ausführungen im Gutachten berücksichtigt und eingehalten werden. Die CEF-Maßnahme „Herstellen einer Ausgleichsfläche und Umsiedlung bzw. Umsetzen von Zauneidechsen“ befindet sich derzeit in der Abstimmung.

7.5 Altablagerung Turmwinkel

Um Aussagen über den möglichen Einfluss der Altablagerung „Turmwinkel“ auf das Baugebiet zu erhalten, wurde hierzu eine Untersuchung erstellt. Der Bericht „Untersuchungen zum Einfluss der Altablagerung Turmwinkel auf das Neubaugebiet Grubäcker in Omden“, Gutachten-Nr. 1-20-012-01, BWU, Kirchheim unter Teck, 08.11.2023, ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Auf die darin enthaltenen ausführlichen Inhalte und Untersuchungsergebnisse verwiesen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Altablagerung das Plangebiet „Grubäcker 2 – Süd“ nur in einem sehr kleinen Bereich im Nordosten schneidet.

Die Zusammenfassung lautet wie folgt (Auszug S. 12 ff):

„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. […] Anfallender Aushub aus der Altablagerung wird zumindest bereichsweise Müll und erhöhte Schadstoffkonzentrationen enthalten, die [..] 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. […]“

[Untersuchungen zum Einfluss der Altablagerung Turmwinkel auf das Neubaugebiet Grubäcker in Omden“, Gutachten-Nr. 1-20-012-01, BWU, Kirchheim unter Teck, 08.11.2023]

8 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Auf die detaillierten Ausführungen im **Umweltbericht** („*Gemeinde Ohmden, Umweltbericht zum Bebauungsplan „Grubäcker 2 – Süd“, StadtLandFluss GbR, Nürtingen, 27.02.2025*“), als Anlage zum Bebauungsplan, wird verwiesen.

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

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

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

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

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

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

A2 Maß der baulichen Nutzung

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

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.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wurde in Zusammenhang mit der Höhe der baulichen Anlagen, der Dachform und der Bauweise festgelegt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als maximale Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Im Plangebiet sind Einfamilien- und Doppelhaus vorgesehen. Die Erforderlichkeit eines Mindestmaßes wird nicht gesehen. Durch die Höhenfestsetzung ist die Ausbildung eines Dachgeschosses als Nicht-Vollgeschoss möglich.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur First- und Traufhöhe in Verbindung mit der Bezugshöhe sowie der Dachform und –neigung 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 bis max. 3 Wohneinheiten). Daher wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Zusätzlich wird eine Längenbeschränkung für die Gebäude festgesetzt, um die gewünschte kleinteilige Körnung im Gebiet zu erreichen.

Die städtebaulich gewünschten Gebäudetypologien werden in Zusammenhang mit der Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten sichergestellt.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

A5 Flächen für Stellplätze und Garagen

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

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

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

Im Plangebiet 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.

Hinweis: Ein Doppelhaus besteht baurechtlich aus zwei Gebäuden, sodass 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 Fußgängerverkehr 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 besonderer Zweckbestimmung: „Parkflächen“

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

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

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

A8.4 Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg

Die festgesetzten Fuß- und Radwege berücksichtigen bzw. binden an die bestehenden Wegeverbindungen an und sichern somit die überörtliche Ein- und Anbindung sowie die fußläufige Verbindung zum Spielplatz. Die Wege werden so ausgestaltet, dass ein Befahren durch landwirtschaftliche Fahrzeuge und für Revisionszwecke möglich ist.

A8.5 Verkehrsgrün

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

A9 Müllbehälterstandorte

Da nicht alle Grundstücke durch das Müllfahrzeug angefahren werden können (betrifft die Gebäude an den Stichstraßen von Planstraße D) werden entlang der

anfahrbaren Straßen Müllbehälterstandorte für die temporäre Bereitstellung von Behältern vorgesehen. Somit ist die geregelte Entsorgung sichergestellt und wird in das städtebauliche Bild integriert.

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

A10.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

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

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

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

A10.2 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.

A10.3 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.

A10.4 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 eingetragenen Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichert die Ver- und Entsorgung sowie die Erschließung der hinterliegenden Grundstücke im Plangebiet.

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

A12.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung 1 (pb1) – Einzelbäume

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Der im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Einzelbaum soll zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden.

A12.2 Pflanzzwang

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

Pflanzzwang 1 (pz1) – 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 (pz2) – Ortsrandeingrünung

Mit dieser Festsetzung soll ein dichter Gehölzstreifen zur Gestaltung des Ortsrands und optischen Einbindung der Bebauung entstehen. Mit der Anlage der

Grünstrukturen entstehen darüber hinaus Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

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

Pflanzzwang 3 (pz 3) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche

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

A13 Flächen für 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

B1.1.1 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.

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.

B1.1.2 Dachform Garagen

Bei der Ausgestaltung der Garagen soll eine möglichst hohe Flexibilität gewährleistet werden. Flache und flachgeneigte Dächer tragen durch begrünte Dächer zur Speicherung des Regenwassers bei.

B1.1.3 Hauptfirstrichtung

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

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

B1.1.4 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 Garagen ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

B1.1.5 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.

B1.1.6 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.

B1.1.7 Zwerchgiebel/-haus und Quergiebel/-haus

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

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

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

B2 Werbeanlagen

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

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

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

B3.1 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 schmäler sind als die Zwischenräume.

Der Mindestabstand zum Boden wurde festgesetzt, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu ermöglichen, die somit das Gebiet zur Nahrungssuche nutzen können (z.B. Igel).

B4 Niederspannungsfreileitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll durch das Verbot von Niederspannungsleitungen 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 m² von mindestens zwei Personen bewohnt werden und für diese auch zwei Stellplätze benötigt werden. Bei Wohnungen mit weniger als 60 m² 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 A10.1).

(Eine Konkretisierung folgt zum Planstand BP-Entwurf)

11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 17.015 m² großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Allgemeines Wohngebiet	ca.	13.030 m²
Öffentl. Verkehrsfläche	ca.	2.730 m²
Öffentl. Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung:		
Müllfahrzeuge / Räum- und Reinigungsdienst	ca.	60 m²
Verkehrsgrün	ca.	810 m²
Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg	ca.	365 m²
Versorgungsfläche Müllbehälterstandorte	ca.	20 m²

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

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

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 24.04.2024 gefasst.

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: Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beigefügt.

Ohmden, den

……

Barbara Born,

Bürgermeisterin