

## **Gemeinde Oberboihingen**

### **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**

# Erweiterung Pfanne – Koch / Neuffen-/Zollern- straße

**vom 01.12.2021**

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

## Begründung

### **Inhaltsverzeichnis**

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

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

In der Gemeinde Oberboihingen bestehen derzeit keine kurzfristig umsetzbaren Innenentwicklungspotentiale, die zur Schaffung von Wohnraum dienen könnten. Die in den letzten Jahren durchgeführten Bebauungsplanverfahren (z. B. „Kirchrain – 7. Änderung“, Erweiterung Röte – Teilbereich Meisenweg“) wurden bereits umgesetzt bzw. befinden sich in Bau und neuer Wohnraum geschaffen. Nach wie vor ist die Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde ungebrochen. Nahezu täglich gehen Anfragen bei der Gemeinde ein. Aus diesem Grund hat die Gemeinde verschiedene Außenbereichsflächen untersuchen lassen, die eine Möglichkeit der Arrondierung des Siedlungsbereichs bieten. Die Fläche „Erweiterung Pfanne – Koch / Neuffen-/Zollernstraße“ bietet sich aufgrund der bereits einseitig vorhandenen Erschließung in der Neuffenstraße sowie das Anknüpfungspotential an die bestehenden Straßensysteme Achalm- und Zollernstraße an, diese weiterzuführen und das Wohngebiet Pfanne zu erweitern.

Mit der BauGB-Novelle 2017 hat der Gesetzgeber neue Regelungen zum Bauen im Außenbereich aufgenommen. Diese sieht vor, für Flächen im Außenbereich ein beschleunigtes Verfahren, analog zum § 13a BauGB zuzulassen, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind:

- 1.) Die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>.
- 2.) Das Verfahren dient der Schaffung von Wohnraum an im Zusammenhang bebauter Ortsteile.
- 3.) Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt bis zum 31.12.2019 und wird bis 31.12.2021 abgeschlossen.

Mit dem Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 wurden die Fristen für die Verfahren nach § 13b BauGB verlängert.

Zur Sicherung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und Einleitung des Bebauungsplanverfahrens, hat der Gemeinderat der Gemeinde Oberboihingen am 11.12.2019 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,78 ha.

## 2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB

Das Bebauungsplanverfahren soll gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

### 1. Voraussetzung zur Anwendung des § 13b BauGB

Gemäß § 13b BauGB können Außenbereichsflächen nur in das beschleunigte Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 13 Abs. 3 BauGB einbezogen werden, wenn die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 1,78 ha und weist ein allgemeines Wohngebiet in einer Größe von ca. 13.530 m<sup>2</sup> aus. Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst, unter der Annahme der festgesetzten GRZ von 0,4, ca. 5.412 m<sup>2</sup> und liegt mit dieser Annahme unterhalb des Schwellenwertes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (10.000 m<sup>2</sup>). Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung unter den in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist nicht erforderlich. § 13b BauGB kann angewendet werden.

### 2. Voraussetzung zur Anwendung des § 13b BauGB

Das Verfahren muss gem. § 13b BauGB der Schaffung von Wohnraum dienen und an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet mit Ausnahmen festgesetzt. Im Süden und Osten schließt das Gebiet an den Innenbereich an.

Damit ist diese Voraussetzung für die Anwendung des § 13b BauGB gegeben.

### 3. Voraussetzung zur Anwendung des § 13b BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans kann nur bis zum 31. Dezember 2019 eingeleitet werden. Da der Aufstellungsbeschluss am 11.12.2019 gefasst wurde, ist diese Voraussetzung ebenfalls gegeben.

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 2 BauGB muss gem. § 13b BauGB bis zum 31. Dezember 2021 gefasst werden. Diese Zeitvorgabe wird voraussichtlich eingehalten.

### **Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB, unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 13a BauGB**

Laut § 13b BauGB „(...) gilt § 13a entsprechend (...)“ unter der Voraussetzung der vorangegangenen Punkte. Für § 13a BauGB gelten ebenfalls bestimmte Voraussetzungen, die erfüllt sein müssen um das beschleunigte Verfahren anwenden zu können. Diese sind nachfolgend dargelegt:

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

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

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des

Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird.

## 2. 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)) bestehen.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Schutzgebiete.

Die Anwendung des Verfahrens ist somit zulässig.

## 3. Vereinfachtes Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren kann abgesehen werden von:

- der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB,
- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB.
- Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens muss gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 8).

Um die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig in die Planung mit einzubeziehen, hat sich die Gemeinde Oberboihingen dazu entschieden, dennoch Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Diese haben vom 17.02.2020 bis einschließlich 20.03.2020 stattgefunden.

Die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB haben vom 12.07.2021 bzw. 30.06.2021 bis einschließlich 27.08.2021 stattgefunden. Da an der Planung nach diesen Beteiligungen Änderungen vorgenommen wurden, ist der Bebauungsplan entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt. Hierbei wurde in der Sitzung am 22.09.2021 durch den Gemeinderat bestimmt, dass gemäß § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

## 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

### 3.1 Regionalplan

Übergeordnetes Planwerk ist der Regionalplan Verband Region Stuttgart, Fortschreibung vom 22.07.2009.

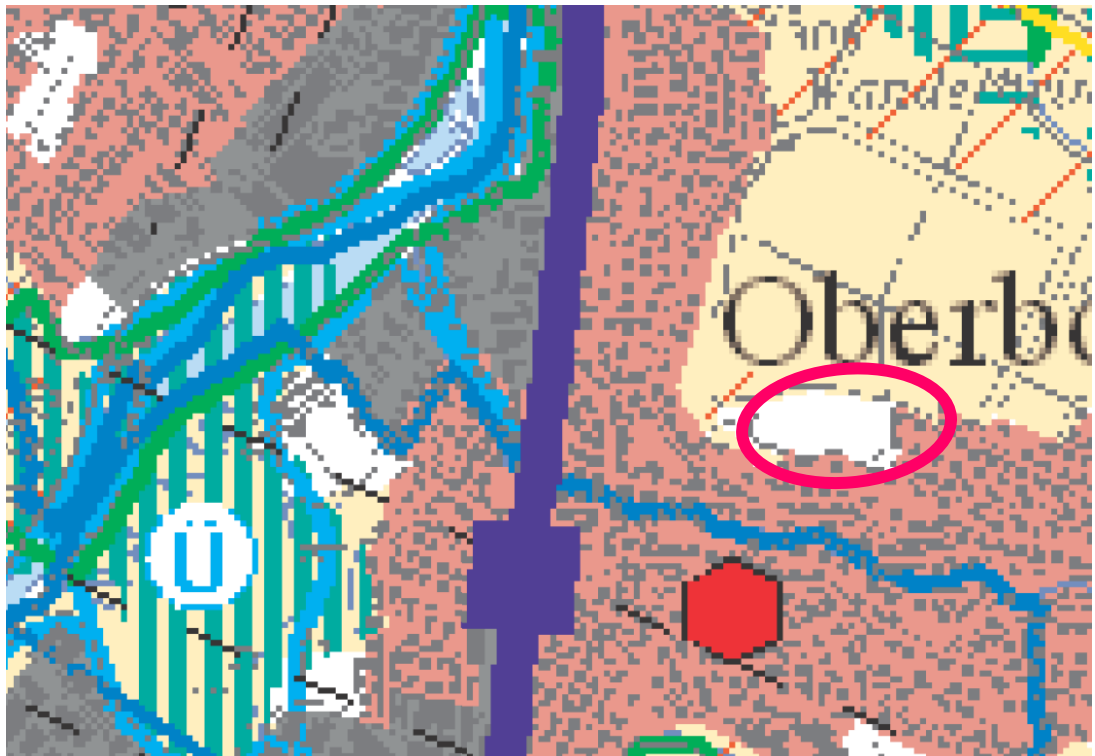
Gemäß Regionalplan liegt die Gemeinde Oberboihingen auf einer Landesentwicklungsachse, welche zwischen dem Mittelzentrum Nürtingen und dem Kleinzentrum Wendlingen, am Neckar verläuft. Der Gemeinde Oberboihingen selbst wird keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, ist jedoch als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit (VRG) (PS 2.4.1.3) gekennzeichnet.

Das Plangebiet ist zum größten Teil als Siedlungsfläche dargestellt. Ein kleiner Teil im Nordosten umfasst ein Gebiet für Landwirtschaft (VBG) (PS 3.2.2). Aufgrund der geringen Eingriffsgröße und der Tatsache, dass diesem Bereich durch die Zollernstraße bereits eine einseitige Erschließung vorhanden ist und dass durch den Entzug der Fläche dem bewirtschaftenden landwirtschaftlichen Betrieb keine essenziellen Flächen verloren gehen, werden den städtebaulichen Belangen in der Abwägung mehr Gewicht beigemessen.

Weiter im Westen grenzt ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG) (PS 3.2.1) an. Ein Eingriff findet hier nicht statt.

Für die in der Raumnutzungskarte des Regionalplans dargestellte weiße Fläche bestehen keine regionalplanerischen Zielsetzungen.

Die vorliegende Planung widerspricht somit keinen Zielen der Raumordnung.

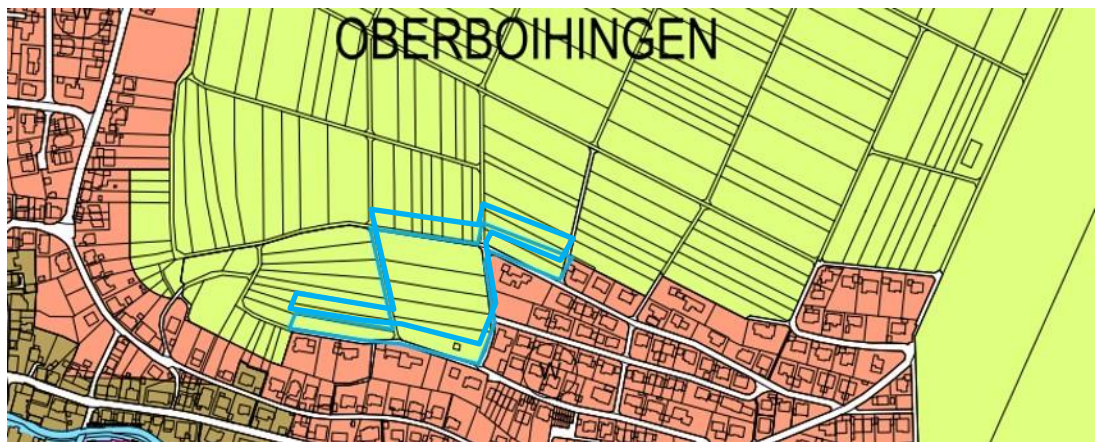


**Abbildung 1:** Auszug aus dem Regionalplan Verband Region Stuttgart, Fortschreibung vom 22.07.2009, Raumnutzungskarte

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von 2000 (rechtswirksam seit dem 07.04.2000) der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Süden und Osten grenzen Wohnbauflächen an. Westlich und nördlich davon bestehen Landwirtschaftsflächen.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht gegeben. Gem. § 13b BauGB i.V.m. § 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.



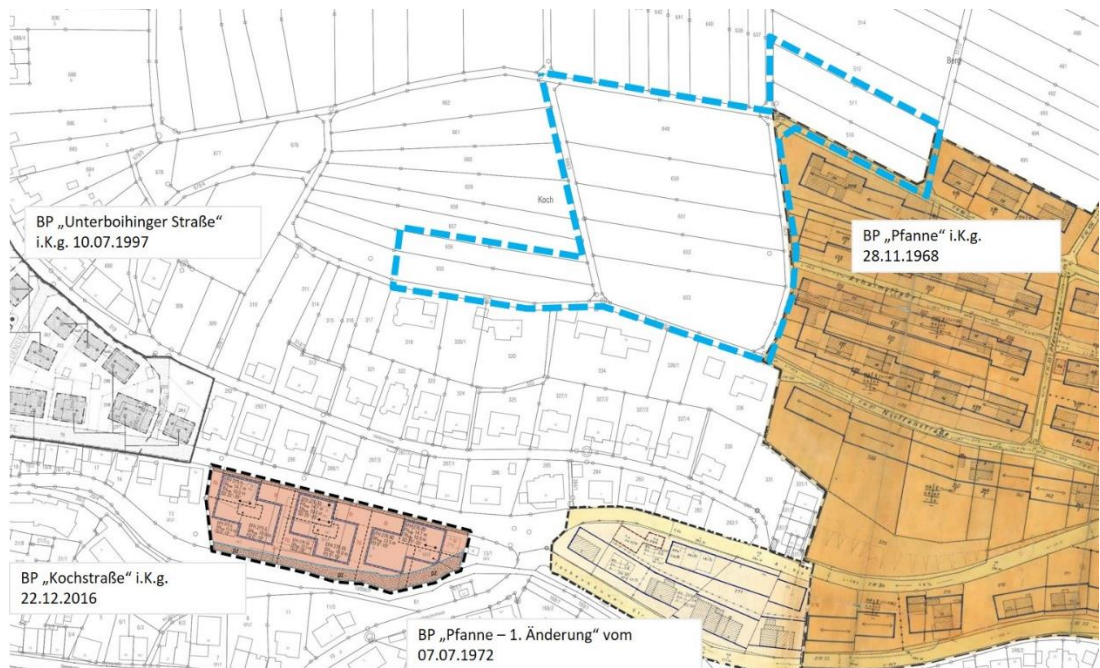
**Abbildung 2:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan VerwG Nürtingen 2000 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs in blau

### 3.3 Bebauungspläne

Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind für das Gebiet derzeit nicht vorhanden. Östlich angrenzend an das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Pfanne“ der am 28.11.1968 in Kraft getreten ist. Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche für die Zollernstraße wird teilweise eingegriffen, um den Ausbau der Straße an die aktuellen Erfordernisse anzupassen.

Im Nordosten grenzt der rechtsverbindliche Änderungsbebauungsplan „Pfanne – 9. Änderung“, in Kraft getreten am 20.11.2014, an. Hierin wird nicht eingegriffen.

Im angrenzenden Bereich südlich der Neuffenstraße bemisst sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.



**Abbildung 3:** Angrenzende Bebauungspläne, Abgrenzung des Geltungsbereichs in blau

### 3.4 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz LKreiWiG / Erdmassenausgleich

Gemäß § 3 Abs. 3 des sollen „bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben im Sinne von Absatz 4 die Abfallrechtsbehörden und die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen ihrer jeweiligen Zuständigkeit, insbesondere im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange, darauf hinwirken, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden [...].“

Aufgrund der topographischen Lage des Plangebietes ist ein Erdmassenausgleich nicht gänzlich möglich. Um unnötigen Bodenaushub zu vermeiden wurden die geplanten Straßen- und Bezugshöhen für die Errichtung von Gebäuden so hoch gesetzt, dass eine möglichst bodenschonende Bebauung umgesetzt werden kann und der Abtransport von Material verringert wird. Ein Erdmassenausgleich bzw. die Wiederverwendung des Bodenmaterials kann beispielsweise im Rahmen der Realisierung des Erdwalls im Nordosten des Plangebietes genutzt werden. Auf die Pflicht zur Einhaltung der gesetzlichen Grundlagen wird im Textteil zum Bebauungsplan hingewiesen.

## 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

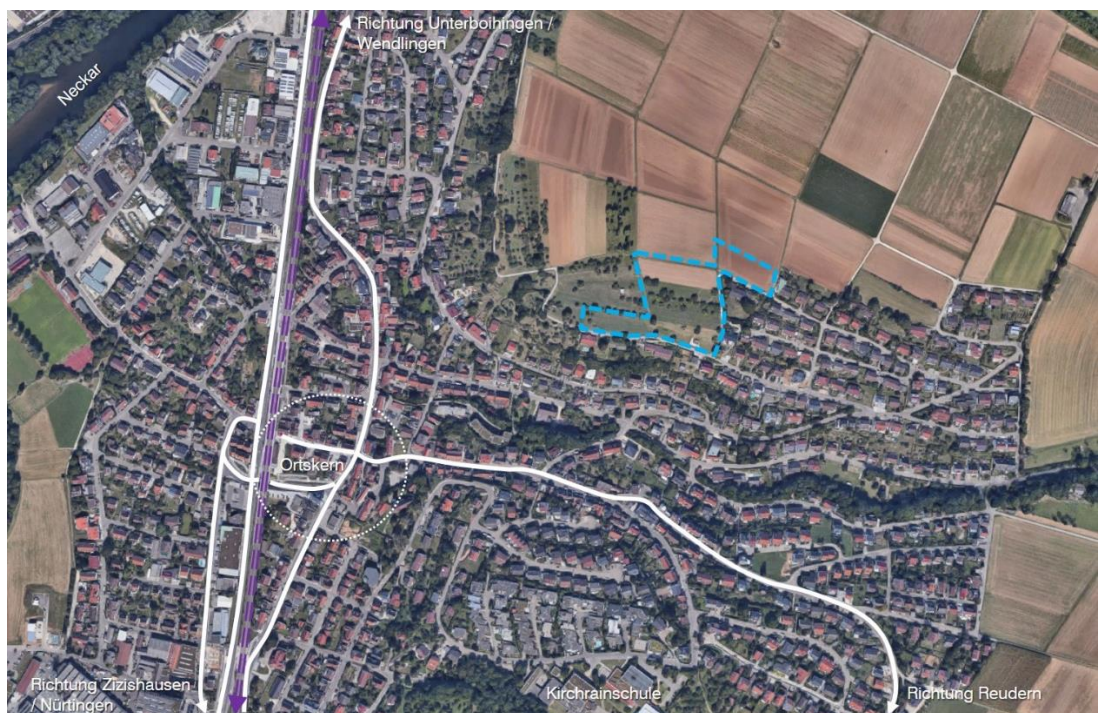
### 4.1 Lage im Siedlungsraum / Naturraum

Die Gemeinde Oberboihingen gehört zum Landkreis Esslingen und liegt am Rande der Schwäbischen Alb zwischen Nürtingen und Wendlingen. Die Landeshauptstadt Stuttgart liegt nordwestlich der Gemeinde, in ca. 30 km Entfernung. Die Lage an der Bahnstrecke Stuttgart-Tübingen sowie die unmittelbare Nähe zur

Autobahn A8 Stuttgart – München verleiht Oberboihingen eine hohe Standortgunst.

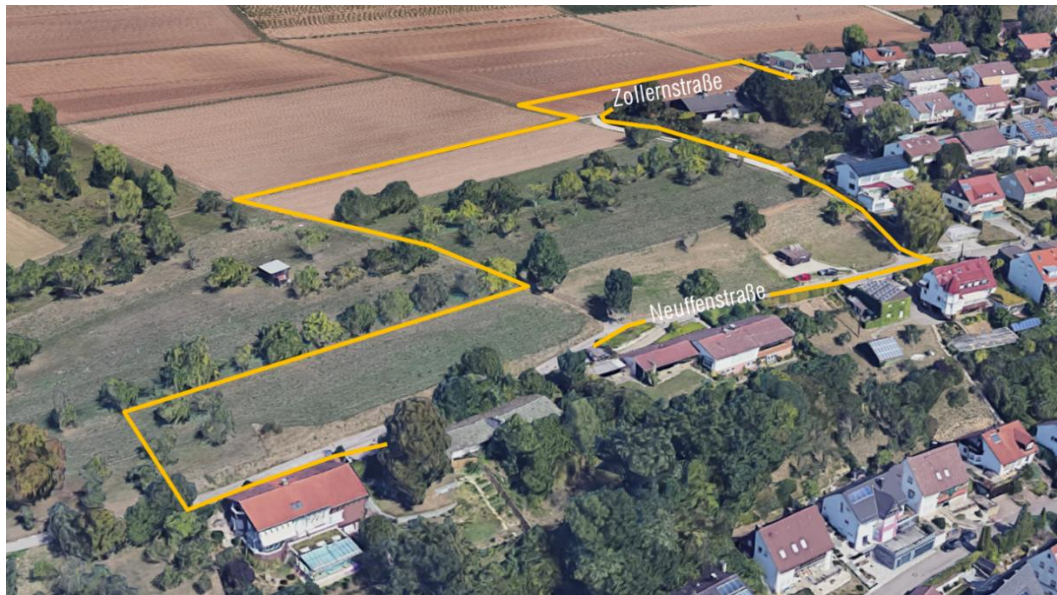
Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Siedlungsbereichs der Gemeinde Oberboihingen und ist ca. 400 m vom Ortskern entfernt. Das bestehende Straßennetz (Neuffen- / Achalm- / Zollernstraße) führen im Bestand bis an das Plangebiet. Ein Anschluss an den schienengebundenen ÖPNV besteht am Bahnhof Oberboihingen in ca. 500 m Entfernung. Die Bushaltestellen „Kreissparkasse Oberboihingen“ sowie „Tachenhäuserstraße“ befinden sich beide in ca. 300 m Entfernung. Zwei Mal wöchentlich besteht auch ein Anschluss an den Oberboihinger Bürgerbus in der Albstraße.

Naturräumlich liegt die Gemeinde Oberboihingen in der Großlandschaft Schwäbisches Keuper-Lias-Land, im Neckartal, am Rande der Schwäbischen Alb. Die Alblandschaft, sowie die Lage am Neckarufer zeichnen die Gemeinde aus.



**Abbildung 4:** Lage im Siedlungsbereich mit Abgrenzung des Geltungsbereichs in blau (Quelle Luftbild: google Kartendaten ©2019 Geo-Basis-DE/BKG (©2009))

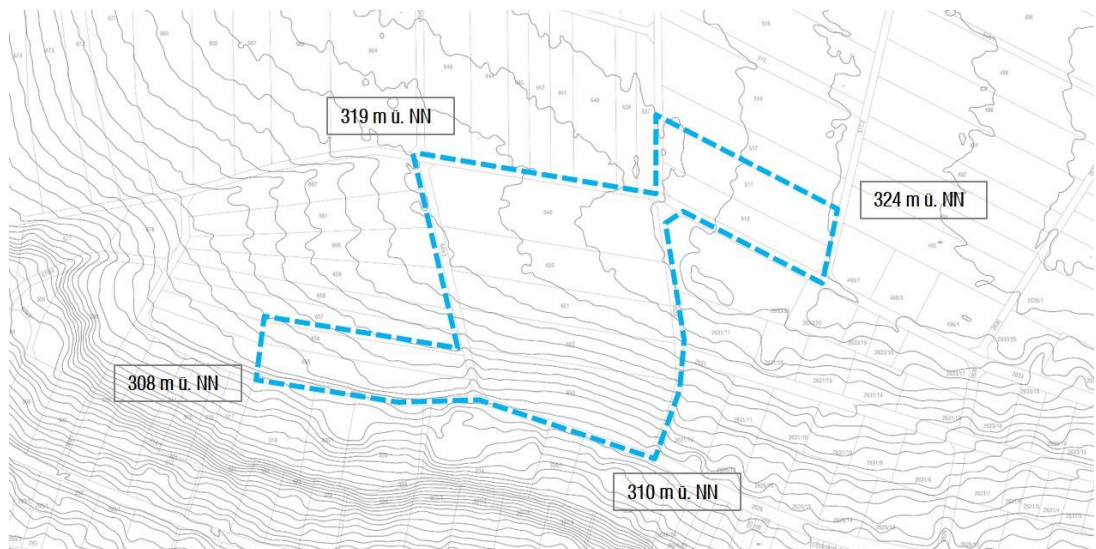




**Abbildung 5:** Bestandsnutzung innerhalb des Plangebietes (Quelle Luftbild: google Kartendaten ©2019 Geo-Basis-DE/BKG (©2009))

## 4.2 Topographie

Das Plangebiet weist ein Gefälle von Nordosten nach Südwesten auf. Der nördliche Bereich ist topographisch ruhiger. Hier besteht ein Gefälle von ca. 324 müNN auf ca. 310 müNN. Je weiter man in Richtung Südwesten kommt, desto steiler wird das Gelände. Im Bereich direkt nördlich der Neuffenstraße bestehen Sprünge von ca. 10 Höhenmetern mit einem Gefälle von bis zu 20 %. Am westlichen Rand fällt das Gelände von ca. 319 m ü. NHN auf ca. 308 m ü. NHN.



**Abbildung 6:** Plangebiet mit Höhenlinien

## 4.3 Bestehende Nutzung

Die Flächen werden derzeit größtenteils als Grünflächen mit Baumbestand genutzt. Die nördlichsten Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Süden des Plangebietes besteht ein Pferdeunterstand der Zurückgebaut wird. Im Süden der Neuffenstraße sowie direkt östlich und nordöstlich angrenzend

bestehen wohnbauliche Nutzungen in unterschiedlichen Wohntypologien, größtenteils jedoch als Einfamiliengebäude mit zwei Vollgeschossen.

Die Zollernstraße und die Achalmstraße sind bis zum Geltungsbereich ausgebaut. Die Neuffenstraße befindet sich in einem sanierungs- und ausbaubedürftigen Zustand.

#### **4.4 Geltungsbereich**

Vollständig innerhalb des Plangebiets finden sich die Flurstücke 510, 511, 648, , 650, 651, 652, 653, 2628.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke 517/1, 517/2, 649/3, 655, 656, 2625 und 2626 (beide Neuffenstraße), 2633 (Zollernstraße ).

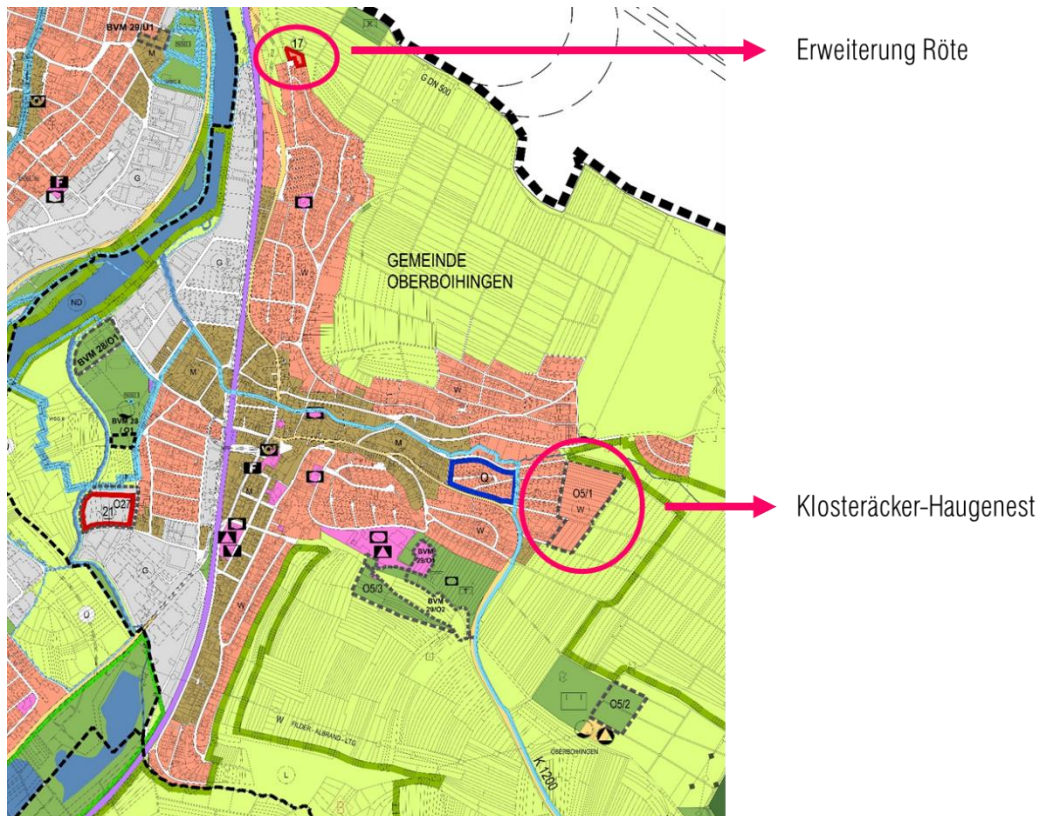
Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

## **5 Alternativenprüfung**

Grundlage für die Entwicklung des Plangebietes „Erweiterung Pfanne – Koch / Neuffen-/Zollernstraße“ waren umfangreiche Machbarkeitsstudien zur maßvollen Entwicklung des Siedlungsrandes der Gemeinde Oberboihingen. Dadurch dass das Innenentwicklungspotential aufgrund fehlender Flächen von Seiten der Gemeinde aus vollständig erschöpft ist, bestanden Überlegungen von den Möglichkeiten des 2017 geschaffenen § 13b BauGB Gebrauch zu machen.

Hierbei wurden zunächst einmal diejenigen Flächen vorrangig untersucht, die sich bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche befinden. Hierbei handelt es sich um die Fläche im Südosten des Kreisverkehrs „Froschländer“ (Erweiterung Röte) sowie um die Fläche „Klosteräcker-Haugenest“ im Osten der Gemeinde. Für den Bereich „Erweiterung Röte – Teilbereich nördlich Meisenweg“ wurde bereits ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan trat am 28.05.2020 in Kraft. In diesem Zuge wurde die Fläche, die sich im Eigentum der Gemeinde befindet, als Allgemeines Wohngebiet überplant. Eine Vergrößerung des Plangebietes unter Berücksichtigung der Fläche die sich im Flächennutzungsplan befindet, war bis dato leider erfolglos.

Die Fläche „Klosteräcker-Haugenest“ ist für die Landwirtschaft überaus wichtig. Der gesamte ca. 3,0 ha große Bereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und soll dieser Nutzung nicht entzogen werden. Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat dazu entschieden, weitere Flächen im direkten Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich untersuchen zu lassen.



**Abbildung 7:** Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan

Aufgrund der regionalplanerischen Vorgaben sowie der vorliegenden kommunalen Planungen (z. B. Schul- und Sportbereich Warnenberg) kam nur noch eine Siedlungsentwicklung in Richtung Nordosten im Bereich des bestehenden Wohngebietes „Pfanne“ in Frage. Eine Siedlungsentwicklung in Richtung Tachenhäuser Hof, wurde bereits bei Untersuchung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durch den Gemeinderat verworfen.

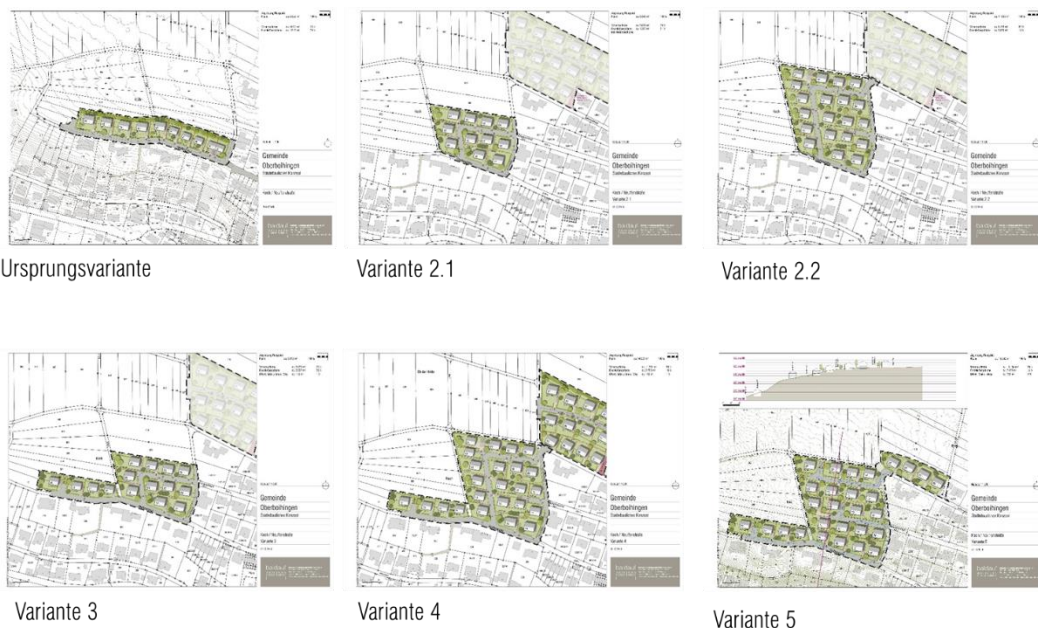


**Abbildung 8:** Untersuchte Fläche „Erweiterung Pfanne – Berg / Zollernstraße“

Im Bereich „Pfanne“ wurden insgesamt zwei Gebiete im Rahmen der Machbarkeitsuntersuchung geprüft. Das Gebiet „Erweiterung Pfanne – Berg / Zollernstraße“ sah die Erweiterung des bestehenden Gebietes nördlich der Zollernstraße und westlich der Albstraße vor. Die Erschließung sollte hauptsächlich über die bestehende Albstraße erfolgen. Aufgrund der nur einseitigen Belastung des Straßennetzes – der gesamte Zu- und Abfahrtsverkehr hätte über die Albstraße erfolgen müssen – wurde von der Entwicklung dieses Plangebietes abgesehen. Des Weiteren werden rund dreiviertel der Fläche landwirtschaftlich, als Ackerflächen genutzt. Unter Berücksichtigung der verschiedenen Belange, hat der Gemeinderat von der Weiterentwicklung der Machbarkeitsstudie abgesehen.

Auslöser für die ersten Untersuchungen im Bereich „Erweiterung Pfanne – Koch / Neuffen-/Zollernstraße“ war der sanierungsbedürftige Zustand der Neuffenstraße. Diese ist nicht adäquat ausgebaut und hätte kurz- bis mittelfristig saniert werden müssen. Vor diesem Hintergrund bestand die Überlegung, die bisher nur einseitige Erschließung zu nutzen und eine erweiterte Bebauungsmöglichkeit in Form einer nördlichen Bauzeile zu schaffen.

Da aufgrund der nur „einseitigen“ Verkehrserschließung im Bereich „Erweiterung Pfanne – Berg / Zollernstraße“ von einer weiteren Untersuchung abgesehen wurde, bestand der weitere Planungsauftrag darin eine mögliche Vergrößerung der ersten Variante zu prüfen. Daraufhin wurde eine Vielzahl von Möglichkeiten erarbeitet, die schlussendlich in der Vorzugsvariante mündete, die dem vorliegenden Bebauungsplan zu Grunde gelegt wurde.



**Abbildung 9:** Untersuchte Entwicklungsvarianten im Bereich „Erweiterung Pfanne - Koch / Neuffen- / Zollernstraße“, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, April bis Dezember 2019.

## 6 Städtebauliches Konzept

Das Wohngebiet soll die bisherige Siedlungserweiterung im Nordosten der Gemeinde Oberboihingen abrunden und einen städtebaulich harmonischen Übergang zur freien Landschaft schaffen. Im Süden und im Osten grenzen direkt großzügig geschnittene Parzellen mit einer lockeren Baustruktur an. Die Lage am Ortsrand ermöglicht einen unmittelbaren Zugang zur umliegenden Landschaft. Die angrenzende Bebauung im Süden / Südosten setzt sich aus Einzel- und Doppelhäusern zusammen. Dies soll durch die neue Wohnbebauung fortgeführt werden. Das Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH hat ein städtebauliches Konzept für das Plangebiet entwickelt.

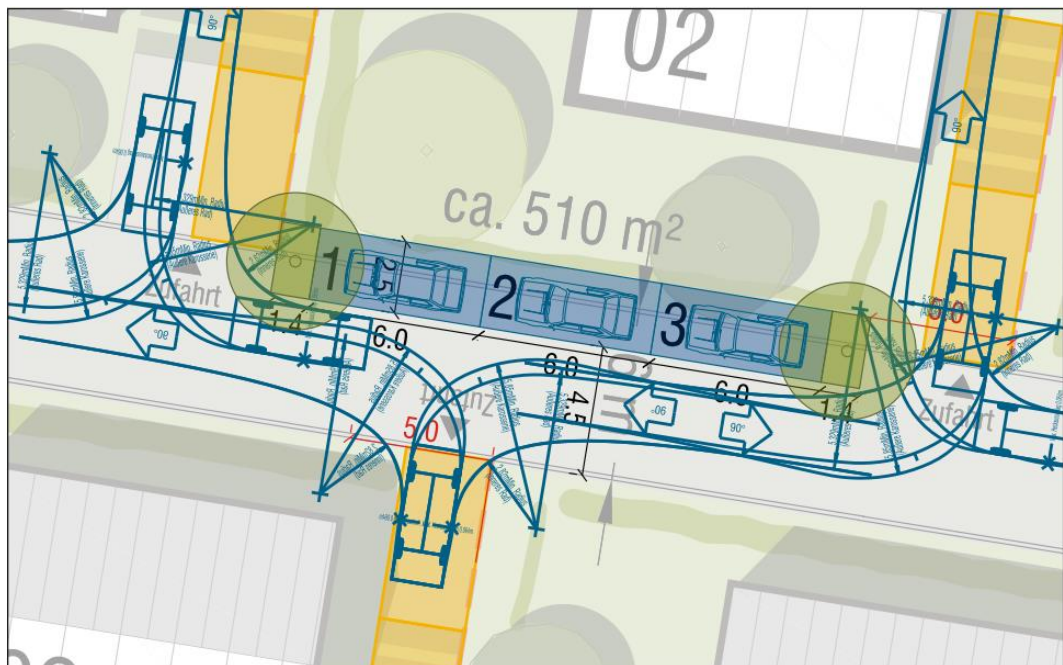
Das städtebauliche Konzept wurde im Gemeinderat beraten. Dieses dient in modifizierter Form als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan, mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen.



**Abbildung 10:** Städtebauliches Konzept „Erweiterung Pfanne - Koch / Neuffen-/Zollernstraße, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stand Februar 2021

Die städtebauliche Struktur basiert auf der Ausbildung einer aufgelockerten Bebauung. Die Erschließung erfolgt über die Verlängerung der bestehenden Neuffenstraße nach Westen und wird am Ende durch eine Wendeanlage begrenzt, die das Wenden für Müllfahrzeuge ermöglicht und dadurch die Müllabholung sicherstellt. Die Zollernstraße wird ebenso nach Westen weitergeführt. Diese verläuft als Ringstraße durch den nördlichen Bereich des Wohnquartiers und schließt an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches an die Achalmstraße an.

Die Weiterführung des bestehenden Erschließungssystems bietet grundsätzlich auch eine potentielle langfristige Weiterentwicklung in Richtung Westen. Da im bestehenden Straßennetz erhebliche Probleme durch „wildes“ Parken im öffentlichen Raum entstehen, sollen bereits auf Ebene des städtebaulichen Konzeptes, so viel wie möglich öffentliche Stellplätze vorgesehen werden. Da hierdurch die bestehende Situation nicht gelöst werden kann, die ausschließlich durch flankierende Maßnahmen im Straßennetz (Erweiterte Parkierungskonzept, Entschärfung von Engstellen und Haarnadelkurven, etc.) möglich wird, sollen innerhalb des Plangebietes Parkierungsmöglichkeiten in ansprechender Qualität (z. B. eingefasst durch Baumquartiere, anstelle einer reinen Bodenmarkierung) entstehen. Im Bebauungsplan werden hierfür 20 Stellplätze auf öffentlicher Fläche vorgesehen. Des Weiteren werden je Wohnung zwei private Stellplätze vorgeschrieben. Die Straßen sollen als Mischverkehrsfläche mit variierenden Breiten zwischen 4,5 und 6 Metern ausgestaltet werden. Dies ermöglicht einerseits die angedachte Unterbringung von Längsparkern andererseits eine Beruhigung des fließenden Verkehrs.



**Abbildung 11:** Prinzipskizze öffentliche Parkierung und Straßenraumverengung, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Januar 2021.

Neben dem motorisierten Individualverkehr, werden der Fuß- und Radverkehr sowie der landwirtschaftliche Verkehr eng in die Planung eingewoben. Die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung im Osten des Plangebietes, die auch als Schulweg dient, soll ausschließlich diesen Verkehrsteilnehmern vorbehalten werden. Durch die Einrichtung von Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen den Haupteerschließungsstraßen kann an das bestehende Wegenetz in Richtung Ortskern angeknüpft werden.

Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen soll nicht eingeschränkt werden, sodass dieses Wegenetz eng in die vorliegende Planung integriert und die Zugänglichkeit gewährleistet wird.

Das Grünkonzept sieht zur Abrundung des Ortsrandes eine lockere Ortsrandbegrünung vor, um einen fließenden Übergang zur angrenzenden Landschaft zu gestalten.

Insgesamt sieht der derzeitige Stand des städtebaulichen Konzeptes die Entwicklung von 33 Baugrundstücken in einer Größe von ca. 215 m<sup>2</sup> bis 788 m<sup>2</sup> vor. Die Grundstücksgrößen spiegeln den örtlichen Trend bei der Wohnungsnachfrage wieder. Zudem entsprechen sie einer städtebaulich stimmigen Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung, hinsichtlich der Bebauungsdichte. Bei der städtebaulichen Konzeption wurde daher von einer entsprechenden Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ausgegangen. Eine flexible Aufteilung der Grundstücke für Einzel- u. / oder Doppelhäuser, ist dem Bedarf / der Nachfrage entsprechend möglich.

Die geplante Kubatur der Gebäude ist angelehnt an die bestehenden Strukturen in direkter Nachbarschaft. Diese lässt eine II-geschossige Bebauung unterschiedlicher Ausprägung zu. Mit dem Satteldach wird eine Dachform mit funktionalen Vorteilen vorgeschlagen. Auch dabei orientiert sich das städtebauliche Konzept an dem angrenzenden Wohngebiet. Bei dem festgesetzten Dachneigungsbereich von 25° bis 40° werden sowohl Photovoltaiknutzung, als auch Ansprüche an kosten- und flächensparendes Bauen optimiert. Im Bereich der Nutzungsschablonen C und D wird der Nachfrage an Flachdachhäusern, durch die Zulässigkeit dieser Gebäudeform auf insgesamt neun Grundstücken, Rechnung getragen.



**Abbildung 12:** Beispielhafte Bebauung in der Vogelperspektive aus Blick Richtung Südwesten, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Januar 2021.

Als Bezugshöhe wird für die Gebäude in etwa die zukünftige Straßenhöhe festgesetzt. Somit wird gewährleistet, dass die Höhenabwicklung der Gebäude der Straße folgt. Des Weiteren kann so auf die teilweise komplexe Topographie reagiert und unnötiger Bodenaushub vermieden werden. Bisher war angedacht die Erdgeschossrohfußbodenhöhe festzuschreiben. Allerdings birgt dies, vor allem in sehr bewegtem Gelände, immer die Gefahr, dass nicht eindeutig klar das Erdgeschoss zu definieren ist (Niveau des Zugangs von der Straße, erstes Wohngeschoss etc.). Aus diesem Grund wurde dazu übergegangen, eine fiktive Bezugshöhe zur Bemessung der maximalen Gebäudehöhen zu bemessen.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen aus max. First-, max. Traufhöhe bzw. Wand- und Gebäudehöhe in Verbindung mit der Erdgeschossrohfußbodenhöhe sowie Dachform und –neigungsbereich entsteht eine Hüllkurve. Innerhalb dieser

Hüllkurve kann sich der Baukörper in gewissem Umfang bewegen. Dies soll den notwendigen Spielraum innerhalb der Höhenfestsetzungen ermöglichen und dennoch gewährleisten, dass sich die Dimensionierung der Baukörper in verträglichem Maße in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.



**Abbildung 13:** Beispielhafte Gebäudekubaturen, die unter Berücksichtigung der Festsetzungen realisiert werden können, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Januar 2021.

Im Plangebiet sind derzeit 33 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Unter der Annahme, dass in 80 % der Einzelhäuser 1 Wohneinheit, in den verbleibenden 20 % 2 Wohneinheiten und in allen Doppelhäusern eine Wohneinheit realisiert werden, entstehen im Plangebiet 37 Wohneinheiten (25 Wohneinheiten in Einzelhäusern und 12 in Doppelhäusern).

Die statistische Belegungsdichte für Oberboihingen beträgt 2,2 Einwohner pro Wohneinheit. Da jedoch realistischer Weise davon ausgegangen wird, dass größtenteils drei und mehr Einwohner je Wohneinheit wohnen werden, wird folgende Annahme getroffen: 25 % aller Wohneinheiten werden mit 2,2 Einwohnern und 75 % der Wohneinheiten werden mit 3,0 Einwohnern je Wohneinheit belegt.

Somit wird durch die Entwicklung des Plangebietes folgende Einwohnerzahlen generiert: 73 Einwohner in Einzelhäusern und 35 Einwohner in Doppelhäusern. Insgesamt entsteht unter Berücksichtigung der Plangebietsgröße von 1,78 ha und einer Wohnbaufläche von 1,34 ha eine Bruttowohndichte von 60,5 Einwohner je Hektar und eine Nettowohndichte von 79,0 Einwohnern je Hektar.

Der Wert der geplanten Bruttowohndichte erfüllt somit den von der Regionalplanung geforderten Wert von 60 Einwohnern je Hektar (PS 2.4.0.8 (Z)).

Eine weitergehende Verdichtung mit Reihenhäusern oder Geschosswohnungsbau wird an dieser Stelle der Gemeinde nicht gesehen, da dies nicht dem städtebaulichen Bild in Ortsrandlage entspricht und das verkehrliche Netz eine solche verdichtete Bauweise mit hohem Verkehrsaufkommen nicht aufnehmen könnte (zum Thema Verkehrsaufkommen wird auf das Kapitel 7 verwiesen).



Im Plangebiet wird, bis zum Anschlusspunkt im bestehenden Mischwassernetz, zur Entwässerung ein Trennsystem eingerichtet. Der Teil des Plangebietes der an der Zollernstraße liegt, kann über das Leitungssystem in der Zollernstraße entwässert werden. Der übrige Teil wird aufgrund der Topographie, über neue Leitungen entlang der Westgrenze des Plangebietes, in Richtung Neuffenstraße entwässert. Hierzu werden neue Kanäle verlegt und bestehende teilweise aufdimensioniert. Die Versorgung des Plangebietes mit Frischwasser kann ebenfalls sichergestellt werden (siehe hierzu Kapitel 6). Die Stromversorgung und der Anschluss an Medien erfolgt über die Weiterführung der bestehenden Infrastruktur.

## 7 Erschließung / Technische Infrastruktur

### 7.1 Geplante Bauabschnitte Erschließung

*Hinweis: Die nachfolgenden Ausführungen beschreiben einen unverbindlichen Ablaufplan, der sich entsprechend ändern kann. Die genannten Zeiträume können sich verschieben.*

Die nachfolgende Bauablaufplan wurde vom Ingenieurbüro Kreidler, Nürtingen-Reudern, 21.04.2021 ausgearbeitet.

Bei entsprechender Wetterlage ist der Baubeginn voraussichtlich für Februar 2022 geplant. Die Arbeiten in Bauabschnitt 1 und 2 werden mit einer Kolonne ausgeführt. Ab Bauabschnitt 3 werden die Arbeiten parallel mit 2 Kolonnen ausgeführt

#### **Bauabschnitt 1:**

Geplante Bauzeit: Februar / März 2022

Ausbau geplanter Fuß- und Radweg zwischen Neuffen-, Achalm- und Zollernstraße auf ca. 4,0 m Breite als Baustraße. Anschlussbereiche zur Neuffen-, Achalm- und Zollernstraße großzügig aufweiten.

Herstellen prov. Parkplatz für die Anwohner während der einzelnen Bauphasen auf den geplanten Baugrundstücken gegenüber der best. Gebäude Neuffenstraße 21 und 23.

#### **Bauabschnitt 2:**

Geplante Bauzeit: März / April 2022

Sanieren der Neuffenstraße zwischen Anschluss Albstraße und Zufahrt Garagenhof, gegenüber Gebäude 14.

Geplante Arbeiten: Kanalauswechslung, Sanierung Wasserleitung, Kanal- und Wasserhausanschlüsse bis hinter Grundstücksgrenze, Kabelarbeiten für NetzeBW und Deutsche Telekom, Straßensanierung zwischen den Grenzen.

- Arbeiten werden unter Vollsperrung durchgeführt.
- Anwohner in den betroffenen Bauabschnitten müssen ihre PKW außerhalb entweder in der Albstraße oder auf dem prov. Parkplatz Neuffenstraße gegenüber Gebäude 21 bis 23 abstellen, die Grundstücke sind fußläufig erreichbar.

- Die Anwohner im hinteren Teil der Neuffenstraße (Bereich entlang Gebäude 7 bis 19) können ihre Grundstücke über die Zollern- oder Achalmstraße und die Baustraße anfahren.
- Gleiche Zufahrt für Rettungs- und Müllfahrzeuge.
- Die Zufahrt zum Garagenhof ist für einige Tage nicht möglich.
- Während der Bauarbeiten ist eine Ein-/ Ausfahrt von der Neuffenstraße in den Pfannenweg nicht möglich.

### **Bauabschnitt 3.1 - Kolonne 1:**

Geplante Bauzeit: Mai / Juni 2022

Sanieren der Neuffenstraße zwischen Zufahrt Garagenhof und bestehenden Ausbauende bei Gebäude 19.

Geplante Arbeiten: Kanalauswechslung, Sanierung Wasserleitung, Kanal- und Wasserhausanschlüsse bis hinter Grundstücksgrenze, Kabelarbeiten für NetzeBW und Deutsche Telekom, Straßensanierung zwischen den Grenzen.

- Arbeiten werden unter Vollsperrung durchgeführt.
- Die Anwohner in betroffenen Bauabschnitt 3.1 sollten ihre PKW auf dem prov. Parkplatz in der Neuffenstraße gegenüber Gebäude 21 bis 23 abstellen, die Grundstücke sind fußläufig! erreichbar.
- Die Erschließung / Zufahrt erfolgt über die Zollernstraße und die provisorische Baustraße.
- Die Neuffenstraße, einschließlich der Zufahrt zum Garagenhof ist frei befahrbar, die Ein- / Ausfahrt in den Pfannenweg ist offen.

### **Bauabschnitt 3.2 - Kolonne 2:**

Geplante Bauzeit: Mai 2022

Sanierung/ Neuverlegung der Wasserhauptleitung und Wasserhausanschlüsse bis in die Grundstücke in der Achalmstraße von Gebäude 21 bis best. Ausbauende (Anschluss an das gepl. Baugebiet).

Geplante Arbeiten: Sanierung Wasserleitung und Wasserhausanschlüsse bis hinter Grundstücksgrenze, Kabelarbeiten für NetzeBW und Deutsche Telekom, Straßensanierung zwischen den Grenzen.

- Arbeiten werden im Sanierungsbereich unter Vollsperrung durchgeführt, die Gebäude sind fußläufig zu erreichen.
- Die Anwohner im Bauabschnitt 3.2 sollten ihre PKW auf dem prov. Parkplatz Neuffenstraße gegenüber Gebäude 21 bis 23 abstellen.
- Die Zufahrt in die Achalmstraße ist bis zur Baustelle möglich, ebenso die Ein- und Ausfahrt in den Pfannenweg.

### **Bauabschnitt 4 - Kolonne 1**

Geplante Bauzeit: Juni – Oktober 2022

Erschließung Baugebiet – Bereich Neuffenstraße zwischen Gebäude 19 und geplantem Ausbauende.

Geplante Arbeiten: Neubau Kanal- und Wasserleitungen mit Hausanschlüssen, Kabelarbeiten für NetzeBW und Deutsche Telekom, Straßenbauarbeiten.

- Andienung der Baustelle über Baustraße und Zollernstraße.
- Die Gebäude Neuffenstraße 23 und 25 sind nicht bewohnt.
- Anwohner Gebäude 27 über Panoramaweg, asphaltierter Weg, ca. 3,00 m breit.

### Bauabschnitt 5.1 - Kolonne 2:

Geplante Bauzeit: Mai – Juli 2022

Ausbau Zollernstraße entlang Gebäude 27 bis 31. Neubau Kanal- und Wasserleitungen mit Hausanschlüssen, Kabelarbeiten für NetzeBW und Deutsche Telekom, Straßenbauarbeiten.

- Vorarbeiten für Erschließung Baugebiet.
- Zugang für Anlieger nur fußläufig.
- Andienung der Baustelle über Achalmstraße und Baustraße.

### Bauabschnitt 5.2 - Kolonne 2:

Geplante Bauzeit: Juli – Oktober 2022

Erschließung Baugebiet – Ringstraße Zollernstraße/ Achalmstraße und zweite Verbindung Achalmstraße/ Neuffenstraße. Neubau Kanal- und Wasserleitungen mit Hausanschlüssen, Kabelarbeiten für NetzeBW und Deutsche Telekom, Straßenbauarbeiten.

- Erschließung Baugebiet über Zollernstraße, Neuffenstraße und Baustraße.
- Achalmstraße für Bauverkehr gesperrt.
- Nach Abschluss der Erschließungsarbeiten Rückbau prov. Parkplatz und Rückbau Baustraße bzw. Ausbau als Fuß- und Radwegverbindung zwischen Neuffen-, Achalm- und Zollernstraße.
- Einbau Asphaltdeckschichten in sämtlichen Bauabschnitten.



**Abbildung 14:** Geplante Bauabschnitte, Ingenieurbüro Kreidler, Nürtingen-Reudern, 21.04.2021

## 7.2 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet wird ein Trennsystem eingerichtet. Unverschmutztes Niederschlagswasser wird somit getrennt vom häuslichen Schmutzwasser geführt. Im Weiteren Verlauf der Leitungsführung wird an das bestehende Mischwassersystem angeschlossen.

Aufgrund des gewählten Erschließungssystems und der geplanten Straßenbreiten sind sämtliche Grundstücke von der Müllabfuhr anfahrbar.

## 7.3 Wasserversorgung

Aufgrund bereits geäußerter Bedenken aus der Nachbarschaft, dass die bestehende Wasserversorgung nicht ausreichend ist, wurde die RBS wave GmbH von der Gemeinde beauftragt ein Gutachten, „Fortschreibung der Rohrnetzanalyse und -berechnung des Wasserrohrnetzes Oberboihingen“, RBS wave GmbH, Stuttgart, Juni 2021, zu erstellen.

# 8 Gutachten / Untersuchungen

## 8.1 Verkehr

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes wurden durch das Büro tögelplan Berechnungen der Verkehrsmengen für das Plangebiet und die maßgeblichen Erschließungsstraßen durchgeführt. Diese dienen auch als Grundlage für die erstellte schalltechnische Untersuchung. Auf die detaillierten Ergebnisse der *verkehrlichen Untersuchung zum umgebenden Straßennetz des Baugebietes Erweiterung Pfanne des Büros tögelplan, Möglingen, 16.04.2021* (Anlagen zum Bebauungsplan) wird verwiesen.

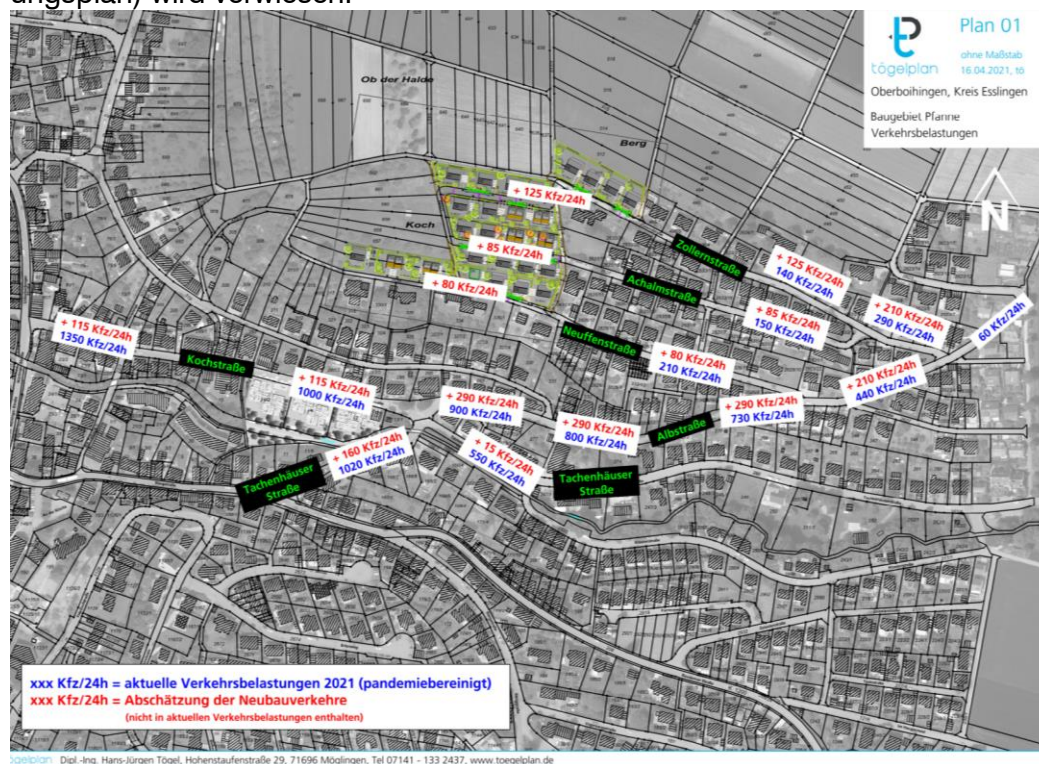


Abbildung 15: Verkehrsbelastungen, Plan 01, tögelplan, Möglingen, 16.04.2021.

## 8.2 Schalltechnische Untersuchung

Im ersten Schritt der Planungen wurde bereits ermittelt, dass gemäß Umgebungslärmkartierung 2017 das Plangebiet Verkehrslärm der Bundesautobahn BAB A8 ausgesetzt ist. Innerhalb des Plangebietes werden Pegel über 45 dB(A) bis 50 dB(A) nachts erreicht. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 betragen für allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Aufgrund dessen wurde zur Ermittlung der genauen Werte und der daraus folgenden möglichen Schallschutzmaßnahmen, wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Schalltechnische Untersuchung ergab eine flächenhafte Überschreitung der Orientierungswerte im Nachtzeitraum. Zwar handelt es sich nicht um Grenzwerte, die überschritten werden, dennoch werden Maßnahmen zum Schutz vor Schallimmissionen empfohlen. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf die Ausführungen der „Schalltechnische Untersuchung“, *Bebauungsplan „Erweiterung Pfanne - Koch / Neuffen-/ Zollernstraße“*, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 21.04.2021, die dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt, wird verwiesen.

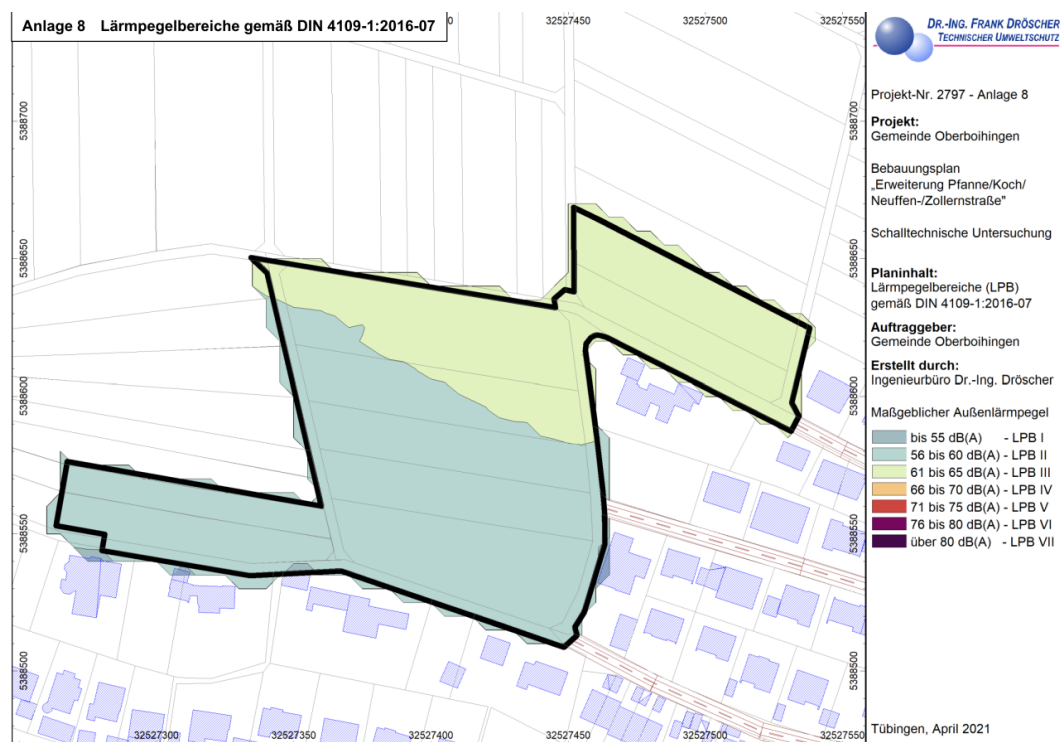


Abbildung 16: Lärmpegelbereiche, Ingenieurbüro Dr.-Ing. Dröscher, Tübingen, April 2021.

## 8.3 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplans „Erweiterung Pfanne – Koch / Neuffen-/Zollernstraße“ wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Daran anknüpfend wurden CEF-Maßnahmen für die Feldleche, für höhlenbrütende Vogelarten sowie populationsschützende Maßnahmen für höhlenbrütende Vogelarten und gebäudebewohnende Fledermäuse erarbeitet und bereits umgesetzt.

Notwendige Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auf die Ausführungen der

- **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung**, Bebauungsplan „Koch- / Neuffen- / Zollernstraße“, Gemeinde Oberboihingen, Planbar Gütthler GmbH, Ludwigsburg, 26.08.2020, zuletzt aktualisiert 22.01.2021
- **Ausführungsplanung der CEF-Maßnahme für die Feldlerche**, Bebauungsplan „Koch- / Neuffen- / Zollernstraße“, Gemeinde Oberboihingen, Planbar Gütthler GmbH, Ludwigsburg, o. D..
- **Umsetzung von CEF-Maßnahmen für höhlenbrütende Vogelarten**, Bebauungsplan „Koch- / Neuffen- / Zollernstraße“, Gemeinde Oberboihingen, Planbar Gütthler GmbH, Ludwigsburg, 27.11.2020.
- **Umsetzung von populationsstützenden Maßnahmen für höhlenbrütende Vogelarten und gebäudebewohnende Fledermäuse**, Bebauungsplan „Koch- / Neuffen- / Zollernstraße“, Gemeinde Oberboihingen, Planbar Gütthler GmbH, Ludwigsburg, 05.02.2021,
- **Erfassung der totholzbewohnenden Käferart Eremit**, Bebauungsplan „Koch- / Neuffen- / Zollernstraße“, Gemeinde Oberboihingen, Planbar Gütthler GmbH, Ludwigsburg, 07.10.2021,

wird verwiesen.

Durch die vorgesehenen / umgesetzten Maßnahmen können Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

#### **8.4 Streuobstbestand § 33a NatSchG**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Streuobstbestände in einer Größenordnung von > 1.500 m<sup>2</sup>. Gemäß § 33a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg sind diese zu erhalten bzw. bei Umwandlung in eine andere Nutzung auszugleichen. Der Eingriff bedarf der Genehmigung.

Mittlerweile wurde ein Ausgleichskonzept durch das Büro Planbar Gütthler GmbH, Ludwigsburg ausgearbeitet welches der zuständigen Stelle beim Landratsamt Esslingen zur Prüfung und Genehmigung der Umwandlung vorgelegt wurde. Auf die Ausführungen des Antrags auf Ausnahme nach § 33a NatSchG, Bebauungsplan „Koch- / Neuffen- / Zollernstraße“, Gemeinde Oberboihingen, Planbar Gütthler GmbH, Ludwigsburg, 23.09.2021 wird verwiesen.

#### **8.5 Außengebietsentwässerung**

Aufgrund der direkten Ortsrandlage mit anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, wurde die Außengebietsentwässerung in Folge von Starkregenereignissen geprüft. Mit dem Bericht zur *Außengebietsentwässerung des Erschließungsgebiets „Erweiterung Pfanne“ in Oberboihingen, Abflussregime bei Starkregenereignissen und daraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen*, RBS wave GmbH, Ettlingen, 11.06.2021 wurden Maßnahmen aufgezeigt, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verbindlich vorgeschrieben wurden. Hierbei handelt es sich um eine Aufwallung am Rande des Plangebietes, um möglichen Wassereintrag aus dem Außengebiet umzulenken. Auf die detaillierten Ergebnisse der genannten Untersuchung wird verwiesen.

## 8.6 Rohrnetzanalyse

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde von direkten Angrenzern an das Plangebiet Bedenken hinsichtlich der Wasserversorgung geäußert. In Folge dessen wurden durch die RBS wave GmbH Untersuchungen durchgeführt, um sicher zu stellen, dass sowohl die Trinkwasser- als auch die Löschwasserversorgung gesichert ist.

Im Ergebnis ist, auszugsweise, festzustellen, dass

- die Versorgungsdrücke in der DEA Zone (Druckerhöhte Zone) Pfanne für die bestehende Situation in allen Bereichen größer sind als die Mindestversorgungsdrücke von 2,70 bar für Gebäude mit EG + 2 OG.
- die Versorgungsdrücke im Bereich des vorgesehenen Wohngebietes „Erweiterung Pfanne“ zwischen 2,83 – 4,62 bar und sind somit ausreichend für eine Bebauung zwischen EG + 2 OG und EG > 4 OG sind.
- für die bestehende Situation in der DEA Zone Pfanne an keiner Stelle eine Löschwasserentnahme von 48 m<sup>3</sup>/h erfolgen kann, ohne dass der Mindestversorgungsdruck von 1,5 bar im vorgelagerten Wasserrohrnetz der Niederzone Oberboihingen unterschritten wird.
- für die zukünftige Situation in der DEA Zone Pfanne an nahezu jeder Stelle eine Löschwasserentnahme von 48 m<sup>3</sup>/h erfolgen kann, ohne dass der Mindestversorgungsdruck von 1,5 bar unterschritten wird.
- für die bestehende und zukünftige Situation in der DEA Zone Pfanne an keiner Stelle eine Löschwasserentnahme von 96 m<sup>3</sup>/h entnommen werden kann.

Auf die *Fortschreibung der Rohrnetzanalyse und -berechnung des Wasserrohrnetzes Oberboihingen*, RBS wave GmbH, Stuttgart, 14.06.2021, die dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt, wird verwiesen.

## 8.7 Archäologie

Vom Landesamt für Denkmalpflege wurden im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Informationen zur Lage des Plangebietes in einem Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG geliefert. Da bereits in der Vergangenheit vorgeschichtliche Siedlungsbefunde zu Tage getreten sind, wurden weitere Untersuchungen empfohlen. Dieser Anregung wurde nachgekommen und archäologische Voruntersuchungen beauftragt. Mit Schreiben vom 08.06.2021 des Landesamtes für Denkmalpflege wurde bestätigt, dass „*aufgrund der vereinzelt und schlecht erhaltenen Befunde keine weiteren Untersuchungen*“ erforderlich werden.

# 9 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13b BauGB keines Umweltberichtes (siehe Kapitel 2), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die

Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

### **Schutzgut Mensch**

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

Eine Nachverdichtung am Ortsrand auf bisher baulich nicht genutzten Flächen kann von Nachbarn / Anwohnern als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Verlust von Grün, Heranrücken der Bebauung) empfunden werden. Erheblich negative Auswirkungen werden jedoch hierdurch nicht hervorgerufen. Innerhalb des Plangebietes werden für die zukünftigen Bewohner Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Schalleinwirkungen getroffen.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet ist derzeit bis auf einen Pferdeunterstand unbebaut und weist einen hohen Streuobstbestand über 1.500 m<sup>2</sup> auf. Auf die Ausführungen unter Ziffer 8.4 wird verwiesen.

Um die Auswirkungen der Planung auf geschützte Tier- und Pflanzenarten zur ermitteln wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Durch die Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen sowie der bereits umgesetzten CEF-Maßnahmen können Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Auf die Gutachten und Maßnahmenplanungen zum Artenschutz, die dem Bebauungsplan als Anlage beiliegen, wird verwiesen.

### **Schutzgut Fläche**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Der vorliegende Bebauungsplan nimmt ausschließlich bisherige Freiraumfläche in Anspruch, allerdings verfügt die Gemeinde Oberboihingen über keine Innenentwicklungspotentiale die ersatzweise aktiviert werden könnten. Um den gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden, wurden im Vorfeld der Planung umfangreiche Alternativflächenprüfungen durchgeführt. Auf die Ausführungen unter Ziffer 5 dieser Begründung wird verwiesen. Dem Schutzgut Fläche wird somit Rechnung getragen.

### **Schutzgut Boden**

Entsprechend den Informationen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landkreises Esslingen, befindet sich im Gebiet der Bodentyp Parabraunerde aus Löss bzw. Lösslehm. Die Ackerzahl beträgt teils um die 47 bis 54 (südwestlicher Teil) und teils 72 bis 76 (nordöstlicher Teil), womit letztere Böden zu den Leistungsfähigsten Böden im Stuttgarter Raum zählen.





**Abbildung 17:** Gesamtbewertung Bodenfunktionen, Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Bodenschätzungsdaten auf Basis ALK und ALB, Stand September 2011.

Die Alternativflächenprüfung unter Ziffer 5 hat auch unter dem Gesichtspunkt Bodenfunktionen stattgefunden. In der Gesamtschau, hat das vorliegende Plangebiet, im Vergleich zu den Alternativgebieten geringere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Das Plangebiet schließt an bestehende Wohnbebauung an und rundet den Ortsrand ab. Durch die vorliegende Planung kommt es zu Flächenversiegelungen. Im Sinne des sorgsamsten Umgangs mit Grund und Boden werden im vorliegenden Bebauungsplan die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung hinsichtlich versiegelbarer Fläche festgesetzt, sodass die in Anspruch genommene Fläche effizient ausgenutzt wird. Maßnahmen, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu verringern, wurden durch die Festsetzung von Pflanzzwängen, offenporigen Belägen sowie dem Ausschluss von Schottergärten, getroffen.

### Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete nicht betroffen.

Zum Schutz vor eindringendem Außengebietswasser werden im Plangebiet Maßnahmen umgesetzt (siehe hierzu Ziffer 8.5).

Aufgrund der geplanten Bebauung des Gebietes sind Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gegeben. Es wird jedoch die Festsetzung getroffen, dass Oberflächenbeläge wasserdurchlässig zu erstellen sind, um den Eingriff etwas zu mindern und zur Grundwasserneubildung beizutragen.

### Schutzgut Luft und Klima

Die Vorbelastung des Plangebietes ist hinsichtlich der Schutzgüter Luft und Klima gering. Die Umgebung ist durch Wohnnutzung in offener Bauweise geprägt, die einen hohen Durchgrünungsgrad aufweist. Im Norden und Westen grenzen offene Landwirtschafts- und Wiesenflächen an.

Gemäß dem Klimaatlas der Region Stuttgart wird das Plangebiet dem Freiland Klimatop zugeordnet. Dieses wird wie folgt charakterisiert: ungestörter stark ausgeprägter Tagesgang von Temperatur und Feuchte, windoffen, starke Frisch-/Kaltluftproduktion. In den Planungshinweisen des Klimaatlasses wird die Fläche als Freifläche mit weniger bedeutsamer Klimaaktivität ausgewiesen. Hier besteht keine direkte Zuordnung zu besiedelten Wirkungsräumen und eine nur geringe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen.

Im Vergleich zu den Alternativflächen z. B. „Klosteracker-Haugenest“ sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima im vorliegenden Plangebiet weitaus geringer. In der Gesamtabwägung wird demnach dem vorliegenden Plangebiet der Vorzug gegeben.

Hinsichtlich Klimaschutz und Klimaanpassung werden im vorliegenden Bebauungsplan verbindliche Vorgaben für die Dachbegrünung von Flachdachgebäuden sowie der Möglichkeit der Nutzung von Anlagen solarer Strahlungsenergie getroffen. Das Plangebiet befindet sich an einem südorientierten Hang und die Gebäudeausrichtung wird ausschließlich in Ost-West-Richtung vorgegeben, sodass Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie effizient genutzt werden können. Aufgrund der Tatsache, dass es sich hier um ein Neubaugebiet handelt, werden an die Gebäude hohe Anforderungen an Energieeffizienzstandards gefordert, die sich positiv auf das Schutzgut Klima auswirken. Zusätzlich wird durch festgesetzte Pflanzmaßnahmen und der Ausschluss von Schottergärten das Kleinklima gefördert.

Da sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen befindet, auf denen unter Umständen Gülle oder Spritzmittel ausgebracht werden können, kann das Plangebiet durch Geruchsimmissionen bzw. durch Abdrift betroffen sein. Da die Häufigkeitsverteilung der Windrichtungen in diesem Bereich eine Hauptrichtung aus Süd bis West zeigt, werden mögliche Immissionen in Richtung Norden abziehen. Die durch die Bewirtschaftung der Flächen ausgehenden Immissionen werden als zumutbar bewertet.

### **Schutzgut Landschaft**

Die Errichtung einer neuen baulichen Nutzung auf der ursprünglich unbebauten Fläche wird das Ortsbild verändern. Dieser Effekt hat in erster Linie Auswirkungen auf unmittelbare Angrenzer des Gebietes. Der Blick aus dem Außenbereich auf den Ortsrand der Gemeinde wird sich verändern, ist jedoch bereits heute durch die bestehende Bebauung vorgeprägt. Die Lage des Plangebietes auf einem Plateau erfordert eine angemessene Höhenentwicklung der Gebäude, die mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewürdigt wird. Eine großzügige Ortsrandeingrünung entlang des gesamten Plangebietes ermöglicht darüber hinaus einen verträglichen Übergang in die offene Landschaft.

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

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Auf die Ausführungen zum Thema Archäologie unter Ziffer 8.7 wird verwiesen.

### **Schutzgut Wechselwirkungen**

Unter Wechselwirkungen können alle diejenigen Wirkungsbeziehungen verstanden werden, die bei einer isolierten Betrachtung nur eines Wirkfaktors auf nur ein Umweltmedium nicht erfasst werden. Grundsätzlich bestehen zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen. So hat z.B. die Versiegelung des Bodens

Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Erheblich negative Auswirkungen sind in der Gesamtbetrachtung und unter Berücksichtigung aller Belange die in die Abwägung einzustellen sind nicht zu befürchten.

### **Schutzgebiete**

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete bekannt. Eine Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden.

## **10 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **A1 Art der baulichen Nutzung**

#### **A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet**

Das Baugebiet soll, wie bereits einleitend erwähnt, dem Bedarf an Wohnraum zur Verfügung stehen und dient somit als Erweiterung der Wohnnutzung. Gleichzeitig ermöglicht die Zulässigkeit von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke eine gewisse Nutzungsmischung, die in einem allgemeinen Wohngebiet verträglich ist. Gleiches gilt für nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, jedoch nur ausnahmsweise zugelassen werden, um den Vorrang der Wohnnutzung zu sichern. Des Weiteren werden hiermit die Vorgaben des § 13b BauGB eingehalten sowie dem Urteil des Verwaltungsgerichtshofs München, Urteil vom 04.05.2018 – 15 NE 18.382 gefolgt.

Ausgenommen der allgemeinen Zulässigkeit wurden die Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, da im Ortskern diese Nutzungen besser unterzubringen sind. Zudem sind der mit diesen Anlagen einhergehende Zu- und Abfahrtsverkehr sowie die notwendigen Stellplätze im Plangebiet unverträglich bzw. nicht realisierbar. Das bestehende Straßensystem ist für derartige Nutzungen nicht ausgelegt.

Ebenfalls nicht zulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, da sie der Gebietscharakteristik an der Ortsrandlage nicht entsprechen.

Die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen wurden aus folgenden Gründen ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes: Das Ziel ist es dauerhaften Wohnraum zu schaffen. Beherbergungsbetriebe für temporäre „Wohnnutzungen“ widersprechen dieser städtebaulichen Vorstellung für das Gebiet und werden deshalb ausgeschlossen.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe: Diese Betriebe werden ausgeschlossen, um möglichst dem dringenden Bedarf an Wohnraum nachzukommen.
- Anlagen für Verwaltungen: Diese Anlagen werden ausgeschlossen, da sie für das umgebende Bestandsgebiet untypisch und im Ortskern der Gemeinde besser angesiedelt sind.

- Gartenbaubetriebe haben einen sehr großen Flächenbedarf und lösen durch Besucher- und Lieferverkehr ein hohes Verkehrsaufkommen aus. Das prioritäre Ziel des städtebaulichen Konzeptes sowie des vorliegenden Bebauungsplans ist die Entwicklung einer qualitätvollen, wohntypologisch gemischten Nutzung. Derart flächenintensive Nutzungen würden diesem Ziel entgegenstehen.
- Tankstellen verursachen Immissionen, die im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht hinnehmbar sind. Durch den Betrieb mit Gefahrstoffen, geruchsintensiven Treibstoffen und oft mit einer Tankstelle verbundener Waschanlage, die hohe Schallimmissionen hervorruft, wird eine Verschlechterung des angrenzenden Wohnumfelds und der freien Landschaft befürchtet. Tankstellen sind entlang von Haupterschließungsstraßen bzw. überörtlichen Straßen, außerhalb des Plangebietes, sinnvoll, da sie davon abhängig sind eine gute und schnelle Anbindung zu haben. Diese Nutzung entspricht nicht den städtebaulichen Zielen des vorliegenden Bebauungsplans.

## **A2 Maß der baulichen Nutzung**

### **A2.1 Grundflächenzahl**

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche sowie auch das landschaftliche Bild wird besonderen Wert gelegt. Bei der Wahl des Maßes der baulichen Nutzung wurden sowohl die Bestandsgebäude im angrenzenden Bereich als auch der Übergang in die freie Landschaft berücksichtigt. Durch die Festsetzung der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung wird den Vorgaben der Regionalplanung hinsichtlich Wohndichte sowie dem Grundsatz des sorgsamem Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

### **A2.2 Geschossflächenzahl**

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) unterschreitet die nach BauNVO zulässige Geschossflächenzahl. Die Unterschreitung resultiert aus den Vorgaben zur Wasserversorgung und der Bereitstellung von Löschwasser für das Gebiet. Bei einer GFZ von 0,7 kann der Mindestversorgungsdruck für die Wasserversorgung, insbesondere der Löschwasserversorgung an nahezu jeder Stelle im Netz ermöglicht werden.

### **A2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Vorgesehen ist die Zulässigkeit von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen. Dabei können für Wohngebäude durch die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen und unter Berücksichtigung der bestehenden Topographie wahlweise zwei „vollwertige“ Geschosse oder ein ausgebautes Dach bzw. Untergeschoss als Vollgeschoss realisiert werden. Dies entspricht der Kubatur der angrenzenden Gebiete und soll auch im vorliegenden weitergeführt werden.

## A2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Grundsätzlich wird bei der Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen zwischen Satteldachgebäuden und Flachdachgebäuden unterschieden, da diese unterschiedliche Wirkungen auf das städtebauliche Bild haben.

Als Bezugshöhe zur Bemessung der Höhe der baulichen Anlagen wird die Bezugshöhe in Metern über Normalhöhennull festgesetzt. Diese orientiert sich an der geplanten Straßenhöhe und trägt auch der bestehenden Topographie Rechnung. Von den Festsetzungen zur BZH werden Abweichungen vorgesehen, um eine unnötige und ungewollte Härte zu vermeiden. Zum einen können sich aufgrund der weiteren Erschließungsplanung noch Änderungen an den Höhen ergeben, zum anderen können auf Ebene der Bauleitplanung nicht sämtliche topographische Gegebenheiten im Vorfeld bis ins letzte Detail gewürdigt werden. Das Einfügen in das geplante städtebauliche Gesamtbild wird hierdurch dennoch gewährleistet.

Die Kubatur der Satteldachgebäude wird durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen geregelt. Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass ausreichend Spielräume zur Errichtung der Gebäude bestehen. Aufgrund des stark abfallenden Geländes zwischen Achalmstraße und Neuffenstraße ist es aus städtebaulichen Gründen notwendig, auch die talseitige Ansichtsfläche der Gebäude zu regeln. Dies geschieht durch die Beschränkung einer maximalen talseitigen Wandhöhe. Diese wurde so gewählt, dass unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse entweder ausgebaute Dachgeschosse oder Gartengeschosse realisiert werden können.

Flachdachgebäude haben aufgrund ihrer Erscheinung ohne „traditionelles“ Dach eine andere optische Wirkung. Aus diesem Grund werden für sie gesonderte Festsetzungen getroffen. Flachdachgebäude sollen in direkter Nachbarschaft mit Satteldachgebäude nicht dominant wirken, sodass im Vergleich zu Satteldachgebäuden etwas geringere Höhen vorgesehen sind. Auch hier wird die talseitige Ansichtsfläche beschränkt, indem ein verpflichtender Rücksprung umgesetzt werden muss

Mit den Festsetzungen soll somit erreicht werden, dass durch die Dimensionierung der Baukörper trotz der Topographie ein städtebauliches Gesamtbild entsteht, welches sich in verträglichem Maß in das Orts- und Landschaftsbild einfügt und dennoch einen Spielraum zur individuellen Gestaltung der Gebäude ermöglicht.

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

Um dem städtebaulichen Ziel einer lockeren Bebauung gerecht zu werden, sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Aufgrund der Ortsrandlage und der damit verbundenen direkten Nähe zum Landschaftsraum wird ein abgestimmter Übergang angestrebt. Eine stärkere Verdichtung durch Reihenhäuser oder Geschosswohnungsbau soll daher vermieden werden. Zudem würde das zu erwartende

Verkehrsaufkommen bei einer verdichteten Bauweise die Kapazitäten des vorhandenen und geplanten verkehrlichen Netzes überschreiten. Durch die Festsetzungen fügt sich das Plangebiet in die umgebende, vorhandene bauliche Struktur ein, entspricht dem gewünschten Gebietscharakter und gewährleistet eine gute Wohnqualität.

## **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist. Damit wird auch der anspruchsvollen architektonischen Planung Rechnung getragen, die sich aufgrund der topographischen Voraussetzungen ergibt. Eine Festsetzung von Einzelbaufenstern auf den jeweiligen Grundstücken würde hingegen eine unnötig starke Einschränkung der Flexibilität hervorrufen.

### **A4.1 Offene Stellplätze**

Stellplätze beeinträchtigen die Gestalt des Straßenraumes kaum und sind daher im gesamten Geltungsbereich, außerhalb der Flächen mit Pflanzzwang, auch direkt angrenzend an den Straßenraum zulässig.

### **A4.2 Garagen**

Im Gegensatz zu offenen Stellplätzen und Carports sollen Garagen einen gewissen Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Dies ist aufgrund der flachen Topographie im Quartier grundsätzlich möglich. Durch den vorgegebenen Abstand zum Straßenraum wird sichergestellt, dass vor der Garage noch ein vorgelagerter offener Stellplatz oder Carport errichtet wird. Des Weiteren wird dadurch sichergestellt, dass der Straßenraum einen offenen Charakter erhält und die Verkehrssicherheit beim Ein- und Ausfahren gegeben ist.

In den übrigen Quartieren ist die Topographie teilweise sehr anspruchsvoll sodass hier Garagen nicht den vorgegebenen Mindestabstand einhalten müssen. Dies dient somit auch dem sorgsamem Umgang mit Grund und Boden und verhindert unnötigen Bodenaushub.

### **A4.3 Carports**

Wie offene Stellplätze beeinträchtigen Carports die Wirkung auf den Straßenraum weniger als Garagen. Aus diesem Grund dürfen diese auch im Quartier A bis auf 2,5 m an den öffentlichen Straßenraum heranrücken. An den Stellen, z. B. entlang der Fuß- und Radwege, wo die geplante Grundstückssituation es erfordert, werden Bereiche für die Errichtung von Carports vorgesehen. Dies ist aufgrund der engeren Grundstückssituation oder der Topographie notwendig.

### **A4.4 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 im Straßenraum beitragen.

Die Ausnahme für überdachte Fahrradabstellplätze und Mülleinhausungen wurde getroffen, da diese funktional auf den Grundstücken angeordnet werden müssen.

## **A5 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Gestaltung und berücksichtigt die Hanglage sowie die Einsehbarkeit des Plangebiets. Die Ausrichtung ist für die Anbringung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie optimal.

## **A6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

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.

Trotz der Festlegung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden können, aufgrund der vorgesehenen Anzahl an Einfamilienhäusern und Doppelhäusern die regionalplanerischen Vorgaben zur Wohndichte eingehalten werden.

## **A7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

### **A7.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

Die Festlegung der Straßenverkehrsfläche dient der Erschließung des Plangebietes.

### **A7.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkierung**

Durch die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entlang der Erschließungsstraßen, soll der Verkehr durch unterschiedliche Fahrbahnbreiten entschleunigt und gleichzeitig Parkmöglichkeiten geschaffen werden.

### **A7.3 Öffentlicher Fuß- und Radweg**

Die festgesetzten Fuß- und Radwege berücksichtigen bzw. binden an die bestehenden Wegeverbindungen an und sichern somit die gebietsübergreifende Ein- und Anbindung. Die Wege dienen als Schulwege und autofreie Verbindungen zum Ortskern. Daher leistet die Festsetzung einen Beitrag zur sicheren Durchwegung des Gebietes.

#### **A7.4 Öffentlicher Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg**

Um die Zugänglichkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sicherzustellen dienen die festgesetzten Flächen sowohl als Fuß- und Radwege, als auch als Anbindung an das bestehende Wegenetz aus Wirtschaftswegen.

#### **A8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und für die Regelungen des Wasserabflusses**

Die Festsetzung dient der Rückhaltung und Ableitung von eindringendem Außenbereichswasser bei Starkniederschlagsereignissen. Diese entsprechen den Empfehlungen der fachlichen Untersuchung.

#### **A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

##### **A9.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung**

Im Plangebiet wird ein Trennsystem eingerichtet. Dies würdigt ökologische Belange und entspricht den gesetzlichen Vorgaben.

##### **A9.2 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze**

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

##### **A9.3 Unbebaute Flächen**

Neben dem Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit und der Verbesserung des örtlichen Kleinklimas trägt die Regelung zu einer ansprechenden Gestaltung des Gebietes bei. Ziel ist ein durchgrüntes Quartier. Daher sollen alle unbebauten Flächen, sofern sie keine bestimmte Funktion wie Erschließung oder Aufenthalt übernehmen, als Grünflächen angelegt werden. Zudem wird die Wirkung des öffentlichen Straßenraums durch die Gestaltung der angrenzenden Vorgartenzonen bestimmt. Um hier monoton wirkende Übergänge der versiegelten Flächen in Schotterflächen zu vermeiden ist die Anlage von Schottergärten nicht zulässig.

##### **A9.4 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.



Die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie schließen heute eine zusätzliche Dachbegrünung nicht mehr aus. Um dennoch den Bau der Anlagen zu fördern, wird ein Teil der notwendigen Begrünung erlassen.

### **A9.5 Außenbeleuchtung**

Die Festsetzung dient dem Schutz von nachtaktiven Insekten.

### **A9.6 Rodungszeiträume und Baufeldfreimachung**

Die Festsetzung basiert auf der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung der Planbar Gütthler GmbH, die Anlage zum Bebauungsplan ist, und dient dem Schutz gefährdeter Arten. Abbruch- und Fällarbeiten dürfen demnach nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit getätigt werden.

### **A10 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche**

Im eingetragenen Bereich ist die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen geplant. Da die geplante Breite des öffentlichen Fuß- und Radweges nicht ausreichend ist, müssen Verlegungen auf zukünftigen Privatgrundstücken stattfinden. Somit dient die Festsetzung der gesicherten Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

### **A11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen**

#### **A11.1 Passiver Schallschutz: Lärmpegelbereiche / maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109**

Die Festsetzungen zum passiven Schallschutz dienen als Vorkehrungen vor schädlichen Beeinträchtigungen des menschlichen Körpers. Allen voran im Nachtzeitraum spielen Maßnahmen zum Schutz vor Schallimmissionen eine bedeutende Rolle, um die Erholungsfunktion zu gewährleisten.

#### **A11.2 Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Räume im Nachtzeitraum**

Die Festsetzungen zur Installation von Lüftungseinrichtungen ermöglichen die Durchlüftung schutzbedürftiger Räume auch bei geschlossenen Fenstern. Dadurch werden die erforderlichen Mindestraumluftwechsel gesichert, die insbesondere im Nachtzeitraum erforderlich sind.

### **A11.3 Abstände von Luft/Wasser-Wärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbaren Anlagen zu schutzbedürftigen Räumen**

Luft-Wärmepumpen und vergleichbare Anlagen können in der Regel genehmigungsfrei installiert werden. Sie müssen so betrieben werden, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm ausgehen und die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Bei den gesetzlichen Lärmschutzvorgaben handelt es sich um Betreiberpflichten, die im Verantwortungsbereich des Bauherrn liegen. Da es bei diesen Anlagen jedoch immer wieder zu Beschwerden wegen Lärm kommt, insbesondere in Wohngebieten, wird zum vorbeugenden Lärmschutz in der Nachbarschaft die Festsetzung zu den einzuhaltenden Abständen getroffen.

## **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 Pflanzzwang**

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und tragen somit zur Grundwasserneubildung bei. 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 werden Eingriffe in den Naturhaushalt minimiert. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas wirken die Bäume lärmreduzierend und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten zudem Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z. B. Vögel und Insektenarten.

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

Mit dieser Festsetzung sollen dichte Gehölzstreifen zur optischen Einbindung der Bebauung geschaffen werden und den Ortsrand harmonisch abrunden.

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

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und den 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.

# **11 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.

Der Dachneigungsbereich orientiert sich an den angrenzenden Wohngebieten und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild. Auch der Übergang zur freien Landschaft wird mit dieser Festsetzung berücksichtigt.

#### **Dachdeckung**

Die Farbgebung sowie das Material für die Dachdeckung orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Leuchtende Farben, wie z.B. ein kräftiges Orangerot sind aufgrund der Exponierten Hanglage nicht zugelassen.

Solarthermische oder photovoltaische Anlagen tragen zum Schutz des Klimas bei und sind daher allgemein zulässig.

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

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

Die Festsetzungen dienen insgesamt dem einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbild.

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

Die Festsetzung soll zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung führen und sich in das städtebauliche Bild einfügen.

### **B1.3 Gestaltung von Doppelhäusern**

Die Festsetzung dient einem einheitlichen Erscheinungsbild und der gestalterischen Darstellung der baulichen Zusammengehörigkeit von Doppelhäusern.

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

### **B2.1 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 schmaler sind als die Zwischenräume.

### **B2.2 Stützmauern**

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten können Stützmauern zur Stabilisation der Geländeoberfläche dienen und zur Sicherheit gegenüber dem Fahrverkehr beitragen. Dennoch sollen sie sich gestalterisch in den Charakter des Gebietes einfügen. Daher werden für Stützmauern entlang von öffentlichen Flächen Regelungen hinsichtlich Materialität und Höhe getroffen.

## **B3 Stellplatzverpflichtung**

Da im Plangebiet gemäß 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 2,0 Stellplätze je Wohnung erhöht. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und eine Belastung des bestehenden umgebenden Straßenraumes ausgeschlossen.

## **B4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Als Teil des Entwässerungskonzepts ist die Rückhaltung von Regenwasser auf den Privatgrundstücken erforderlich. Dabei wird durch Zwischenspeicherung eine Verzögerung und durch Regenwassernutzung eine Verringerung des Regenwasserabflusses erreicht.

## 12 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 1,78 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 13.530 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche:	ca. 3.175 m <sup>2</sup>
öfftl. Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung	ca. 367 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsweg:	ca. 177 m <sup>2</sup>
Fuß- und Radweg:	ca. 508 m <sup>2</sup>

## 13 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die betreffenden Grundstücke befinden sich mittlerweile im Eigentum der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH. Die Gemeinde Oberboihingen hat die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH zur Realisierung des Vorhabens als Erschließungsträger beauftragt. Nach erfolgter Erschließung des Plangebietes werden die gebildeten Grundstücke an private Interessenten mit einer Bauverpflichtung veräußert.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

## 14 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Vorhabens werden in der Gemeinde Oberboihingen neue Wohnbauflächen geschaffen, um der stetig hohen Nachfrage etwas Angebot zu schaffen.

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

Oberboihingen, den

.....

Torsten Hooge, Bürgermeister