

**Gemeinde Bodelshausen**

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**

# „GRABENSTRAßE“

**Entwurf vom 21.04.2026**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

# BEGRÜNDUNG

## Inhaltsverzeichnis

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

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Bodelshausen mit ihren ca. 5.800 Einwohnern (Stand Dez. 2024) verfolgt das städtebauliche Ziel, konsequent die Innenentwicklung zu nutzen, um den Außenbereich in der umgebenden freien Landschaft zu schonen.

Im Bereich der Grabenstraße liegen mehrere Flächen, welche sich u.a. aufgrund der optimalen Erschließungsmöglichkeiten optimal für eine Innenentwicklung und Nachverdichtung im Wohnsektor eignen und für welche aktuell Planungsüberlegungen bestehen. Zum einen handelt es sich dabei um die Fläche zwischen Bahnhofstraße und Grabenstraße. Diese ist aktuell mit einem Parkplatz, einer Grünfläche und einem nicht mehr in Betrieb befindlichen Betriebsgebäude belegt. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Unter anderem soll an dem Standort bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Um eine optimale städtebauliche Lösung für die Innenentwicklungsfläche herauszufiltern, ist vorgesehen, ein Konzeptvergabeverfahren für das bislang unbebaute Areal zwischen der Bahnhofstraße und der Grabenstraße durchzuführen. Für die Fläche wird eine Bebauung mit hauptsächlich Wohnbebauung forciert.

Nördlich anschließend befinden sich Flächen, deren Eigentümer an einer Entwicklung der Grundstücke in naher Zukunft interessiert sind. Im Bereich Grabenstraße 25 befindet sich aktuell ein Gewerbebetrieb. Dieser ist bereits heute umgeben von zahlreichen Wohnnutzungen. Die Eigentümer verfolgen das Ziel, ihr Grundstück in Zukunft ebenfalls mit einer Wohnbebauung zu belegen. Die Flächen sollen im Sinne einer Nachverdichtung und Innenentwicklung optimal genutzt werden können. Die östlich anschließenden Bereiche befinden sich aktuell ebenfalls im Wandel. Es ist vorgesehen, auch diese Grundstücke in Zukunft intensiver, hauptsächlich mit Wohnnutzungen, auszunutzen.

Die Chance, auf diesen Flächen Innenentwicklungsmaßnahmen voranzutreiben, soll genutzt und dadurch die Inanspruchnahme von wertvollen Flächen im Außenbereich vermieden werden. Angestrebt wird eine dem Ort angemessene Dichte, die höher liegt als die bisherige Ausnutzung. Die Lärmeinwirkungen entlang der L389 lassen sich durch aktiven und passiven Schallschutz beherrschen.

Die Gemeinde Bodelshausen hat daher am 20.02.2024 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Grabenstraße“ aufzustellen. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1,34 ha.

## 2 **Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

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

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

Durch den Bebauungsplan soll die innerörtliche Nachverdichtung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Er dient u.a. der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung von innerörtlichen, minder genutzten Fläche und beschreibt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Damit ist die erste Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben.

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

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

- weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan „Grabenstraße“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 13.385 m<sup>2</sup> und liegt damit unterhalb des Schwellenwertes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (20.000 m<sup>2</sup>). Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung unter den in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist nicht erforderlich. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 kann angewendet werden.

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

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

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles 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 und sich der Bebauungsplan auf Wohngebietsnutzung beschränkt.

#### 2.1.4 **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.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.

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

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Störfallbetrieb in der Nähe oder im Plangebiet selbst befindet.

### **2.1.6 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 wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs.1.
- 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 (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit sind die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich.

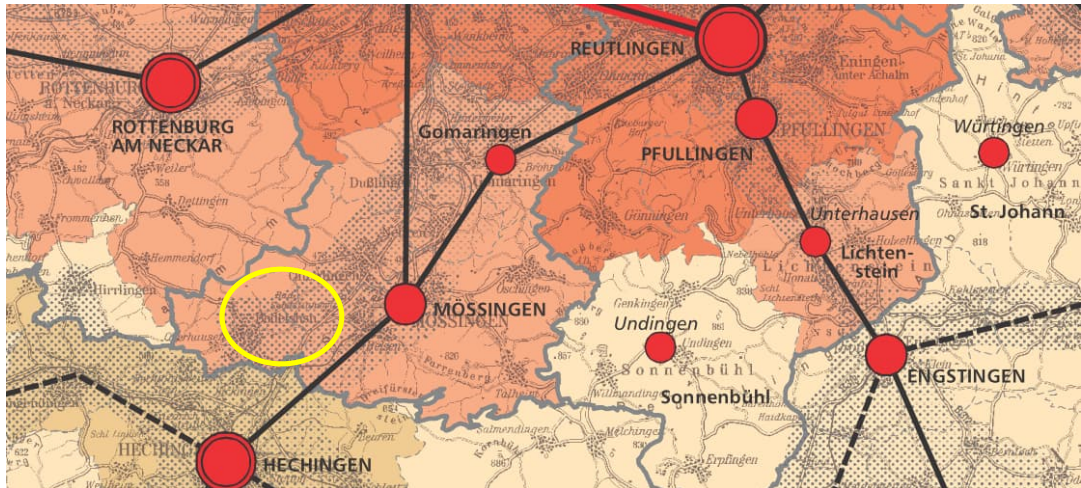
Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann zudem auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben sind und der Bebauungsplan „Grabenstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden kann.

# 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

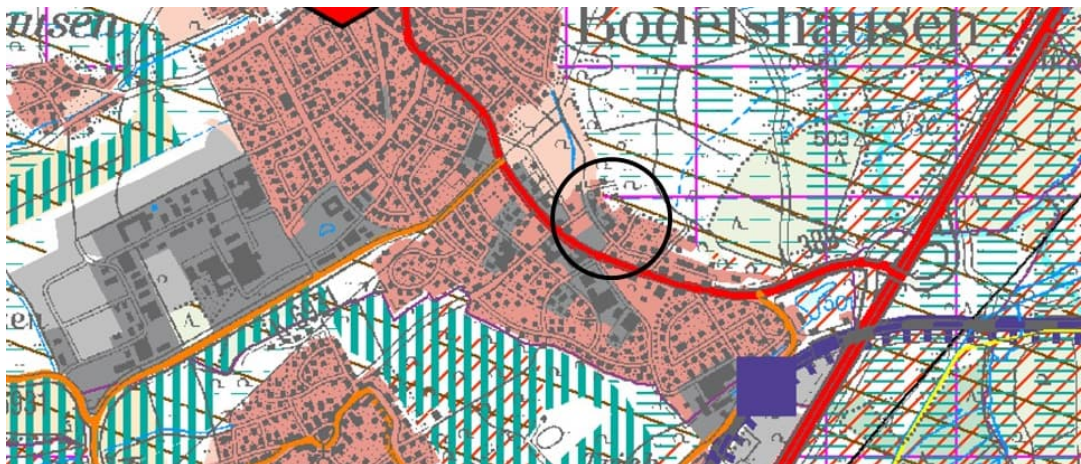
## 3.1 Regionalplan

In der Strukturkarte des Regionalplans Neckar-Alb 2013 liegt Bodelshausen in der Randzone um den Verdichtungsraum Tübingen, nahe des Unterzentrums Mössingen. Des Weiteren liegt Bodelshausen auf dem Korridor der Landesentwicklungsachse und wird dem Verflechtungsbereich Mössingens zugeordnet. Die Gemeinde Bodelshausen erfüllt die vorgegebenen Kriterien zur Festlegung als Kleinzentrum zwar nicht, verfügt aber über eine sehr gute infrastrukturelle Ausstattung und wurde als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereich) festgelegt. Damit wird im Regionalplan ihre Ausstattung mit infrastrukturellen Einrichtungen anerkannt, ihre Eigenständigkeit dokumentiert und ihr Entwicklungspotential anerkannt.



**Abbildung 1:** Ausschnitt aus der Strukturkarte des Regionalplans Neckar-Alb 2013, Bodelshausen gelb umrandet

In der Raumnutzungskarte wird das Gebiet teilweise als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ und teilweise als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ dargestellt. Regionalplanerische Belange sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen.



**Abbildung 2:** Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Neckar-Alb 2013

### 3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Vereinigten Verwaltungsgemeinschaft Mössingen – Bodelshausen – Ofterdingen (1. Fortschreibung vom 25.04.2001) in (geplante) gewerbliche Bauflächen und gemischte Bauflächen aufgeteilt.



**Abbildung 3:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mössingen – Bodelshausen – Ofterdingen, 1. Fortschreibung, vom 25.04.2001

Gem. § 13 a 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.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet eine durchmischte Nutzung zwischen gemischten und gewerblichen Bauflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist jedoch bereits relativ alt (die Fortschreibung befindet sich aktuell in Bearbeitung) und die Darstellungen entsprechen vielerorts nicht mehr den realen Nutzungen. Die das Plangebiet nach Osten, Westen und Süden umgebenden Bereiche sind fast ausschließlich mit Wohnnutzungen belegt. Der bestehende Gewerbebetrieb in der Grabenstraße 25 befindet sich aktuell ebenfalls im Wandel, auch hier ist langfristig die Entwicklung von Wohnen vorgesehen. Die westlich und östlich des Plangebiets im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche würden heute wohl eher als Wohnbauflächen dargestellt werden.

Gegenüber des Plangebiets, auf der anderen Straßenseite der Bahnhofstraße, befinden sich gewerbliche Nutzungen (sowohl im FNP als auch im dort rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Gewerbe bzw. Sondergebiet festgesetzt). Aktuell befinden sich dort ein Archiv, ein Lager und ein Penny-Markt. Die Verträglichkeit der Nutzungen mit der gegenüberliegenden geplanten Wohnnutzung wurde im Schallgutachten, welches dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, untersucht. Südlich der genannten gewerblichen Nutzungen schließt zudem bereits heute direkt Wohnnutzung an. Ein Verstoß der Planung gegen den

Trennungsgrundsatz gem. § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist nicht zu befürchten. Dies wird im Folgenden genauer ausgeführt:

Für ein Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und geplanter Wohnnutzung ist § 50 BImSchG (sog. Trennungsgrundsatz) maßgeblich, wonach u.a. die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebieten so weit wie möglich vermieden werden.

Gemäß einer Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 19.04.2012 handelt es sich beim sog. Trennungsgrundsatz gem. § 50 Satz 1 BImSchG jedoch um eine Abwägungsdirektive, von der Ausnahmen zulässig sind, wenn die Schutzfunktion des sog. Trennungsgrundsatzes auf andere Weise erreicht werden kann.

Da über das Schallgutachten nachgewiesen werden konnte, dass durch die gewerblichen Nutzungen aus schalltechnischer Sicht keine negativen Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung zu erwarten sind, und im Bebauungsplan bei der Neubebauung aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zur Bahnhofstraße verpflichtend auszuführen sind, sind keine negativen Auswirkungen auf die Wohnverhältnisse zu erwarten. Eine Festsetzung als Mischgebiet kann nicht erfolgen, da auf Grund der vorgesehenen Nutzungen keine ausreichende Nutzungsmischung gewährleistet werden kann. Somit kann der Planungsleitsatz des § 50 BImSchG überwunden werden.

Grundsätzlich ist auch der Trennungsgrundsatz nach § 15 BauNVO zu berücksichtigen. Nach § 15 Abs. 1 BauNVO sind die in den §§ 2 bis 14 BauNVO baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn von diesen Belästigungen oder Störungen ausgehen, die unzumutbar sind oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden. So ist nicht nur die entstehende Wohnbebauung verpflichtet Rücksicht auf die gewerbliche Nutzung zu nehmen, sondern es ist die Pflicht beider Nutzungen, sich entsprechend des Gebotes der Rücksichtnahme entgegenzukommen. Die angrenzend bestehenden gewerblichen Nutzungen genießen Bestandsschutz und müssen bereits heute Rücksicht auf benachbarte Wohnnutzungen nehmen. Bei Neubauten, Intensivierungen der Nutzungen und bei der Neuaufnahme von Nutzungen ist darüber hinaus zuzumuten, ggf. eigene Maßnahmen zu treffen, damit das Nebeneinander der gewerblichen und der Wohnnutzung möglich bleibt. Auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung scheint daher durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht gefährdet. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden und dadurch auch an die realen und geplanten Nutzungen angepasst werden.

### **3.3 Bebauungspläne**

Für das Plangebiet bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Im Westen liegt mit etwas Abstand der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Oberwiesen II“, im Osten grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Hascherleshecke“ und im Süden der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Bahnhofstraße I“ an. Des Weiteren befinden sich südwestlich der Bebauungsplan „Schmalzwiesen Angel“ und südöstlich der Bebauungsplan „Seelosenäcker“.

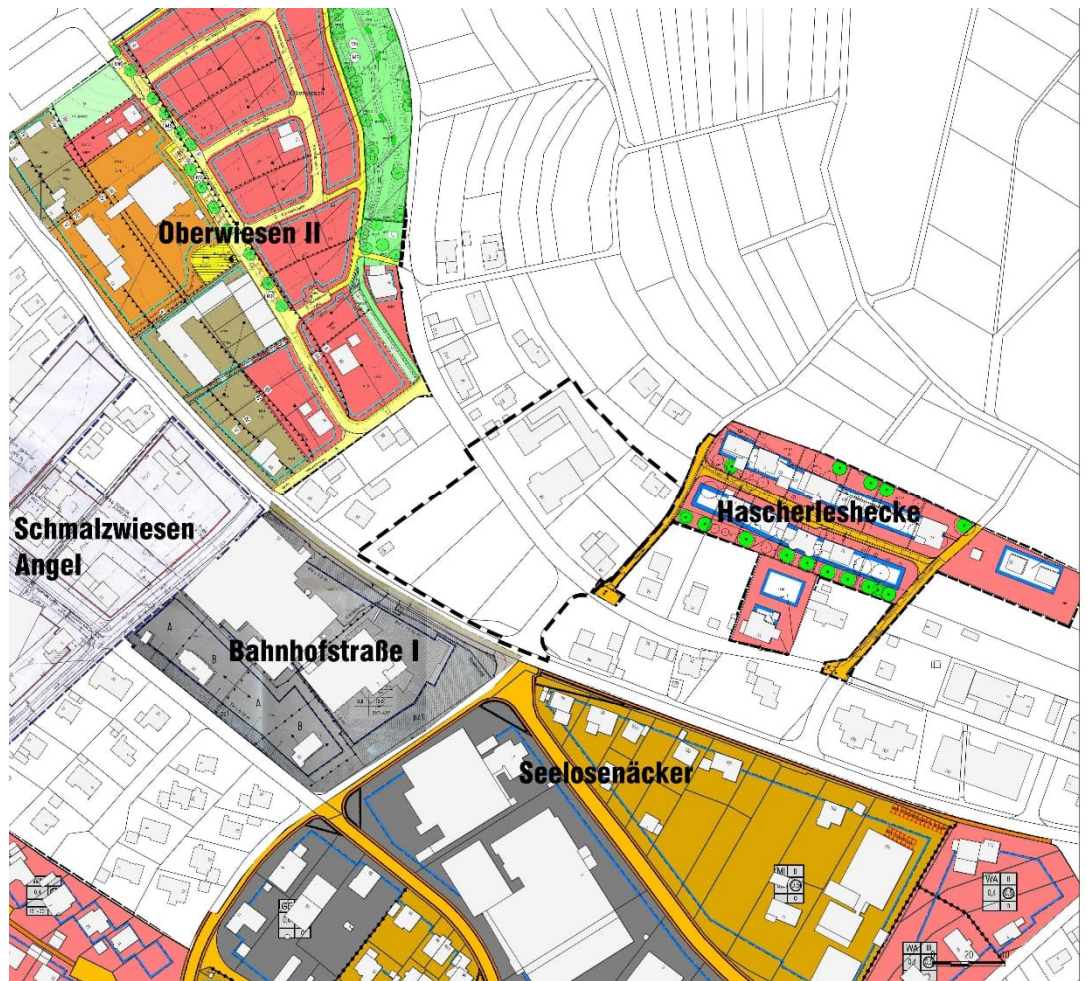


Abbildung 4: Übersicht angrenzende Bebauungspläne

### 3.4 Veränderungssperre

Zur Sicherung der vorliegenden Planung wurde am 20.02.2024 eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen. Dies bedeutet, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht zulässig sind („Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben“). Hiervon können Ausnahmen zugelassen werden, „wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen“. In der Sitzung des Gemeinderats vom 09.12.2025 wurde die Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr beschlossen.

### 3.5 Lärmaktionsplan

Die Gemeinde Bodelshausen lässt derzeit den „Lärmaktionsplan Stufe 4“ durch das Büro Rapp AG aus Freiburg i. Br. erarbeiten. Für die Bahnhofstraße ist im Verlauf angrenzend an das Plangebiet dabei die Ausweisung von Tempo 40 vorgesehen. Der Beschluss des Konzepts ist für das 2. Quartal 2026 angestrebt.

### 3.6 Bundesraumordnungsplan Hochwasser

Gem. Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH) aus dem Jahr 2021 sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwasser- und Starkregenereignissen zu erheben und in die Planung einzustellen.

Laut Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg liegen für das Plangebiet keine Überflutungsflächen bei Hochwasserereignissen vor (Abfrage März 2026).

Für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Bodelshausen wurde ein dezentrales Hochwasserschutzkonzept erarbeitet. Die erarbeiteten Maßnahmen wurden bereits umgesetzt. Das Hochwasserschutzkonzept dient dem Schutz vor bis zu 100-jährlichem Hochwassers (HQ100). Auch im Bereich des Plangebiets wurde eine Maßnahme umgesetzt: „M4 – Grabenstraße: Kanalaufweitung (1 Haltung); 44 lfm;  $I_{SO}=0,32\%$ ; DN 900 mm (best. Durchmesser DN 700)“.

Eine kommunale Starkregengefahrenkarte für die Gemeinde Bodelshausen oder einen Starkregenuntersuchung für das Plangebiet liegen nicht vor. Mangels vorliegender Datengrundlagen kann die Berücksichtigung der Starkregenbelange nur auf Grundlage einer unverbindlichen Risikoabschätzung unter Einbeziehung topografischer und nutzungsbezogener Gegebenheiten erfolgen. Eine abschließende Bewertung der Starkregengefahr kann über die Risikoabschätzung nicht stattfinden. Ein entsprechender Hinweis wird im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen (siehe Hinweis D6).

Topografische und nutzungsbedingte Gegebenheiten des Plangebiets:

- Das Plangebiet steigt nach Norden an.
- Die Flächen in den Hanglagen (nördlich der Grabenstraße) sind bereits teilweise bebaut.
- Das derzeit unbebaute Areal südlich der Grabenstraße (Parkplatz und Grünfläche) steigt von der Grabenstraße zur Bahnhofstraße an.
- Tiefpunkt im Plangebiet bildet die Ost-West-Achse der Grabenstraßen und könnte damit einen möglichen Sammelbereich für Starkregen bilden.
- Ein Risiko lässt sich daher für die Bereiche der Straßen erkennen, an welchen durch die vorliegende Planung keine Änderung vorgenommen wird.
- Die Maßnahme M4 aus dem Hochwasserschutzkonzept wirkt diesem Risiko entgegen.
- Das Risiko für die angrenzenden Baugrundstücke kann mit den vorliegenden Datengrundlagen nicht abschließend bewertet werden. Auf den Hinweis D6 im Textteil des Bebauungsplans wird verwiesen.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser in Retentionszisternen auf den Privatgrundstücken aufgenommen. Außerdem wird im Rahmen des Konzeptvergabeverfahrens für den unbebauten Bereich zwischen Grabenstraße und Bahnhofstraße ein Konzept zum Umgang mit Regenwasser gefordert. Dadurch soll dem Starkregenrisiko entgegengewirkt werden.

## 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

### 4.1 Lage im Siedlungsraum

Die Gemeinde Bodelshausen gehört verwaltungsrechtlich dem Landkreis Tübingen an und liegt in der Region Neckar-Alb am Fuße der Schwäbischen Alb. Im Jahr 2024 zählt Bodelshausen etwa 5.800 Einwohner.

Die Landeshauptstadt Stuttgart liegt rund 60 km entfernt, nach Tübingen und Reutlingen sind es je ca. 25 km. In einem Umkreis von unter 15 km liegen zudem die Oberzentren Hechingen und Rottenburg am Neckar. Das Unterzentrum Mössingen liegt in 8 km Entfernung. Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortszugang Bodelshausen. Über die L389 ist das Plangebiet optimal an die Bundesstraße B27 angebunden. Der Bahnhof Bodelshausen liegt in fußläufiger Erreichbarkeit zum Plangebiet.



**Abbildung 5:** Lage im Siedlungsraum mit Plangebiet (Quelle: Google Maps, zugegriffen am 01.02.2024)

### 4.2 Bestehende Nutzung

Südlich der Grabenstraße befinden sich ein Parkplatz, eine Grünfläche und ein ungenutztes Betriebsgebäude. Nördlich der Grabenstraße liegen ein bestehender Gewerbebetrieb, welcher sich in Zukunft auch in Richtung Wohnnutzung weiterentwickeln möchte, sowie Wohngebäude und ein unbebautes Grundstück. Umgeben werden diese Nutzungen von Wohngebäuden und deren privaten Gärten. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Bahnhofstraße.

### 4.3 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 4242/2, 4359, 4360, 4360/2, 4361, 4365, 4367, 4368, 4369. Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 4362/1 (Grabenstraße).

## 5 Städtebauliches Konzept

Geplant ist, im Bereich der unbebauten Teilbereiche zwischen Bahnhofstraße und Grabenstraße eine Innenentwicklungsfläche zu nutzen, um insbesondere Wohnraum entwickeln zu können. Die derzeit als Parkplatz und Grünfläche genutzten Bereiche, welche sich im Eigentum der Gemeinde befinden, sollen zukünftig bebaut werden. Dazu wurden dem Gemeinderat im vergangenen Jahr mehrere städtebauliche Varianten präsentiert. Im Rahmen der ersten Vorstellung am 13.05.2025 entschied sich der Gemeinderat für eine Variante, in welcher ein „Dreigiebelhaus“ entlang der Bahnhofstraße einen Blickfang bilden sollte, in welchem ein Ärztehaus vorgesehen war. Die Bebauung sollte den Straßenraum gliedern und zu einem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild beitragen. Neue Erkenntnisse im Verlauf der Projektbearbeitung haben gezeigt, dass ein Ärztehaus an dem Standort keine Nachfrage erhält und dass erhöhte Anforderungen an den Lärmschutz entlang der Bahnhofstraße zu erfüllen sind. Diese Erkenntnisse haben, neben weiteren neuen Erkenntnissen durch die zwischenzeitlich erarbeiteten Gutachten, dafür gesorgt, dass das Gebiet nochmals geringfügig umgeplant werden musste. An der Grundkonzeption der Dreigiebelständigkeit zur Bahnhofstraße und der Ausbildung einer Hofstruktur wurde dabei festgehalten. In öffentlicher Sitzung vom 24.03.2026 hat der Gemeinderat beschlossen, die beiden nachfolgend aufgeführten Varianten als Grundlage für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens heranzuziehen.

Für die nördlich angrenzenden Bereiche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine städtebaulichen Überlegungen vor.

*Hinweis: Im Nachgang zur Sitzung wurden noch geringfügige Anpassungen zugunsten der Einheitlichkeit der Bebauungsplanfestsetzungen (z.B. einheitliche Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen) an der Konzeption vorgenommen. Die Grundstruktur der beschlossenen Konzepte wurde dabei nicht verändert.*

### 5.1 Schallschutzbebauung mit Tiefgarage

Das Konzept basiert auf der Idee einer schallabschirmenden Bebauung in Richtung Bahnhofstraße und einer gemeinschaftlich genutzten Hofstruktur im Innenbereich. Entlang der Grabenstraße sind Punkthäuser mit je 5-6 Wohneinheiten (WE) angedacht. Der entstehende Höhensprung im Gelände wird im Bereich der drei Punkthäuser durch Böschungen und eine entsprechende Grundrissgestaltung im Erdgeschoss gelöst (zum höher gelegenen Innenhof hin Neben- und Kellerräume, zur Grabenstraße hin je eine Wohneinheit mit Garten im Südosten).

An der Dreigiebelstruktur in Richtung der Bahnhofstraße wird festgehalten. Die Gebäude sind so angeordnet, dass attraktive, nach Westen ausgerichtete Wohnungen entstehen können. Zwischen den drei giebelständigen Gebäuden kann beispielsweise eine Kombination aus Glaselementen und Loggien auf allen drei Vollgeschossen den Innenhof und schutzbedürftige Wohnbereiche vom Verkehrslärm abschirmen. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume können nach Westen orientiert werden, zudem können Gartenbereiche in Richtung Westen für die Wohnungen im Erdgeschoss angeboten werden.

Im westlichen Bereich des Gebiets ist beispielhaft ein Gebäudekomplex für die Unterbringung von barrierefreiem Wohnen / Wohnen mit Zusatzleistungen

(pflegenahes Wohnen) angedacht. Dadurch kann u.a. Wohnraum für ältere oder eingeschränkte Personen geschaffen werden.

In allen Gebäuden können unterschiedlich große Wohneinheiten untergebracht werden, welche zu einer bautypologischen Durchmischung innerhalb des Gebiets beitragen können. Die Kubaturen der Gebäude ermöglichen sowohl herkömmliche Wohnnutzungen, barrierefreie Wohnungen und die Umsetzung von bezahlbarem Wohnraum, sowie die Nutzung der Erdgeschosse beispielsweise für nicht störende gewerbliche Einheiten.

Alle Gebäude sitzen auf einer gemeinsamen Tiefgarage. Deren Oberkante befindet sich etwa im Bereich der Bahnhofstraße auf Straßenniveau. Der Geländesprung zwischen Grabenstraße und Bahnhofstraße kann dadurch ausgenutzt werden und die Zufahrt von der Grabenstraße kann ohne eine lange Rampe erfolgen. Der zentral auf der Tiefgarage liegende Hof soll mit gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten belegt werden. Nach Osten kann ein barrierefreier Zugang zum Hof hergestellt werden.

Insgesamt können in dieser Variante ca. 50 Wohneinheiten untergebracht werden, deren baurechtlich notwendigen Stellplätze komplett in einer gemeinsamen Tiefgarage realisiert werden können. Im Sinne einer positiven Adressbildung und des städtebaulichen Einfügens in die umgebende Bebauung wird empfohlen, zumindest entlang der Bahnhofstraße an der Dachform Satteldach festzuhalten. Diese Vorgabe wird über das Konzeptvergabeverfahren (siehe Ziff. 5.3) transportiert.



**Abbildung 6:** Städtebauliches Konzept, Variante „Schallschutzbebauung mit Tiefgarage“, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stand 27.03.2026

## 5.2 Schallschutzbebauung

Durch die Herausnahme des nordwestlichen Wohngebäudes ist es denkbar, sämtliche notwendige Stellplätze auch oberirdisch anzulegen (ca. 60 Stellplätze für ca. 40 Wohneinheiten). Entlang eines Privatwegs können die Stellplätze teils in Form von Carports mit PV-Anlagen und Garagen, teils oberirdisch und begrünt angeordnet werden. Durch das Einrücken der drei Punkthäuser sind entlang der Grabenstraße ebenfalls oberirdische Stellplätze vorstellbar. Der Innenhof ist entsprechend kleiner dimensioniert. Im Hinblick auf den Lärmschutz schneidet die Variante etwas ungünstiger ab, durch ein automatisch verschließbares Tor in der Zufahrt zum Privatweg kann die Situation zumindest im Erdgeschoss verbessert werden.



Abbildung 7: Städtebauliches Konzept, Variante „Schallschutzbebauung“, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stand 27.03.2026

## 5.3 Konzeptvergabeverfahren

Das Konzeptvergabeverfahren stellt eine Möglichkeit der Veräußerung kommunaler Grundstücke dar, bei welcher der Fokus auf der Qualität der Gestaltung und nicht auf der Vergabe an den Höchstbietenden liegt. Die öffentliche Hand erhält mit dem Verfahren ein hohes Maß an Steuerungsmöglichkeiten und kann die Qualität des Vorhabens sichern, ohne selbst die Rolle des Investors oder Bauherren einzunehmen. Es ist vorgesehen, die bislang unbebauten Grundstücke zwischen Bahnhofstraße und Grabenstraße über ein Konzeptvergabeverfahren zu vergeben. Die Ausschreibung soll spätestens im August 2026 erfolgen.

## **6 Erschließung / Technische Infrastruktur**

### **6.1 Verkehr**

Das Plangebiet ist optimal an den überörtlichen Verkehr angebunden. Die Bahnhofstraße (L389) schließt östlich des Plangebiets an die Bundesstraße B27 an. Von der Bahnhofstraße führt die Grabenstraße in das Plangebiet. Der Bahnhof Bodelshausen liegt nur wenige Minuten vom Plangebiet entfernt.

### **6.2 Ver- und Entsorgung**

Das bestehende Entwässerungssystem im Plangebiet ist teilweise im Trennsystem und teilweise im Mischsystem ausgebildet. In der Grabenstraße erfolgt die Entwässerung im Trennsystem. Der Regenwasserkanal und der Schmutzwasserkanal sind getrennt verlegt. In der Hartstraße erfolgt die bestehende Entwässerung im Mischsystem. Im Bereich des bestehenden Mischwassersystems sind weitere Anschlüsse je nach Bauvorhaben zu prüfen. Neue Anschlüsse sind im Trennsystem anzulegen. Im Fall einer Einleitung des Regenwassers in den Mischwasserkanal ist ein gedrosselter Ablauf vorzusehen (siehe Textteil A7.3). Im Bereich der Grabenstraße kann an das bestehende Kanalnetz im Trennsystem angeschlossen werden. Auch hier ist eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal vorzusehen.

### **6.3 Müllentsorgung**

An dem Verlauf der öffentlichen Verkehrsflächen wird keine Veränderung vorgenommen. Die Müllentsorgung kann wie gewohnt durchgeführt werden.

## 7 Gutachten / Untersuchungen

Zur grundsätzlichen Beurteilung der Planung wurden Fachgutachten eingeholt, um die fachlichen Aspekte wie Artenschutz, Baugrund und Schall zu prüfen. Die Gutachten / Untersuchungen sind dem Bebauungsplan als Anlagen beigefügt. Auf diese wird verwiesen. Nachfolgend sind daher nur kurze Zusammenfassungen der jeweiligen Untersuchungsergebnisse aufgeführt.

*Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus den Gutachten / Untersuchungen dargestellten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten / Untersuchungen selbst.*

### 7.1 Schalltechnisches Gutachten

Auf das Gutachten „Lärmschutz Grabenstraße Bodelshausen, **Schalltechnische Untersuchung** zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Zuge des Bebauungsplans „Grabenstraße“ in Bodelshausen, ISIS - Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, März 2026“, welches dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, wird verwiesen.

(Auszug S. 21 f.)

#### „6. Zusammenfassung – Interpretation

*[...] Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs der Bahnhofstraße sowie der Grabenstraße und etwaige Lärmeinwirkungen aus den gewerblichen Nutzungen südlich der Bahnhofstraße auf das Planungsgebiet ermittelt und beurteilt. Als Beurteilungsgrundlage dienen die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – [1] und die TA-Lärm [2].*

*Die Lärmeinwirkungen dieser Straßen lassen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18008 [1] für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) in großen Teilen des Planungsgebiets erwarten: Pläne 2526-02 und -03.*

*In Abhängigkeit von den Lärmeinwirkungen erfolgte die Ausweisung der Anforderungen gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – [3] zum Schutz der Bebauung oder der Wohn- und Büroräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr.*

*Den Baufenstern ist maximal ein Maßgeblicher Außenlärmpegel von 72 dB(A) beziehungsweise der Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 [3] zuzuordnen: Pläne 2526-04, -07 und -10.*

*Angesichts dieser Ergebnisse soll nach den städtebaulichen Konzepten entlang der Bahnhofstraße eine Schallschutzbebauung entstehen, die zum Schutz der Wohnbebauung entlang der Grabenstraße dient. Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden entlang der Bahnhofstraße sind Bestandteil der Schallschutzbebauung.*

*Es wurden 2 Konzepte ausgearbeitet, wobei die Varianten SSB nur Wohnnutzung vorsieht und die zweite Variante SSB TG neben der Wohnnutzung auch Gebäude für pflegenahes Wohnen und eine Tiefgarage vorsieht.*

*Der Vergleich der beiden Varianten zeigt, dass die Lärmsituation im Planungsgebiet mit TG etwas günstiger ist. Die Gebäude A1 und A2 liefern eine gute*

*Abschirmwirkung, so dass der Bereich zwischen den Gebäuden eine bessere Aufenthaltsqualität erreicht. Ebenso lässt sich bei der Variante SSB TG im Zeitbereich nachts die weitgehende Einhaltung der Orientierungswerte für WA erreichen.*

*Es verbleiben jedoch deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte an den zur Bahnhofstraße hin orientierten Seiten der Straßenrandbebauung, die die Durchführung von passiven Schallschutzmaßnahmen erfordern.*

*Die Lärmabschätzung für die gewerblichen Nutzungen westlich der Bahnhofstraße (Hofffläche Bahnhofstraße 90, Penny-Markt) lässt die weitgehende Einhaltung des Immissionsrichtwertes der TA-Lärm [2] für Allgemeine Wohngebiete an der geplanten Bebauung entsprechend den städtebaulichen Konzepten erwarten.*

*Der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 [3] ist erforderlich, wenn der Maßgebliche Außenlärmpegel gleich oder höher als 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen beziehungsweise gleich oder höher als 65 dB(A) bei Büroräumen ist. Die betroffene Gebäudeseiten sind im Plan 2526-07 für die Variante SSB und im Plan 2526-10 für die Variante SSB TG farblich dargestellt. Bei Schlafräumen und Kinderzimmern sind an den Gebäudeseiten mit Nachweispflicht unabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.*

*Es wird bei beiden Varianten der Verzicht auf die Anordnung von Wohnräumen an den zur Bahnhofstraße orientierten Seiten der Randbebauung empfohlen, um aufwändige passive Lärmschutzmaßnahmen und Konflikte mit den benachbarten gewerblichen Nutzungen zu vermeiden.“*

---

[siehe Lärmschutz Grabenstraße Bodelshausen, **Schalltechnische Untersuchung** zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Zuge des Bebauungsplans „Grabenstraße“ in Bodelshausen, ISIS – Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, Stand März 2026]

## 7.2 Artenschutz

Um ausschließen zu können, dass durch das geplante Vorhaben sowohl streng geschützte als auch besonders geschützte Arten beeinträchtigt werden, ist die Betroffenheit dieser Arten durch eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung abzuklären. Durch eine projektspezifische Abschichtung des zu prüfenden Artenspektrums müssen diejenigen Arten einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch das Vorhaben mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Deshalb wird in einem ersten Schritt die Relevanz ermittelt. Die Relevanzprüfung kann mit Hilfe von Datenrecherchen oder/und durch eine Vorbegehung zur Ermittlung geeigneter Lebensraumbedingungen erfolgen. Hierdurch werden die Arten identifiziert, die vom Vorhaben tatsächlich betroffen sein können. Für den Fall der Relevanz erfolgt dann im zweiten Schritt die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.

### 7.2.1 Relevanzprüfung zum Artenschutz

Auf das Gutachten „Bebauungsplan „Grabenstraße“ Bodelshausen, **Relevanzprüfung zum Artenschutz**, StadtLandFluss, Nürtingen, in Zusammenarbeit mit Stauss & Turni, Tübingen, Stand 09.12.2024“, welches dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, wird verwiesen.

---

(Auszug S. 26 f.)

#### „9 Fazit

Für die **Freifläche ohne das Obstbaumgrundstück** (Parkplatz, Wiese) kommt die vorliegende artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zu dem Ergebnis, dass für **Zauneidechsen** Habitatpotenzial vorhanden ist und ein Vorkommen sowie eine Betroffenheit nicht ausgeschlossen werden kann. Eine Bewertung im Sinne von § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG ist für die genannten Arten(gruppen) erst anhand zusätzlicher Daten möglich, weshalb eine vertiefende Untersuchung im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich ist. Für die Artengruppen der **Vögel** werden die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen (Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit) nicht erfüllt. Für **Fledermäuse** besteht kein Quartierpotenzial und keine Betroffenheit.

Im Bereich des **Obstbaumgrundstückes** ist zunächst eine Baumhöhlenkontrolle erforderlich, aus deren Ergebnis sich ggf. weitere Maßnahmen und/oder ein vertiefter Untersuchungsbedarf für Vögel und Fledermäuse ergeben kann.

Im Bereich der **Bestandsbebauung** kann für die Artengruppen der **Vögel** und **Fledermäuse** sowie für die **Zauneidechse** die vorliegende Habitatpotenzialanalyse eine artenschutzrechtliche Prüfung für zukünftig geplante Bauvorhaben im Einzelfall nicht ersetzen. Es ist daher erforderlich, entsprechende Untersuchungen auf der Vollzugsebene, sobald konkrete Bauvorhaben vorliegen, durchzuführen. Als Ergebnis dieser Untersuchungen können dann ggf. als Vermeidungsmaßnahmen Bauzeitenregelungen erforderlich sein. Zur Kompensation eines möglicherweise eintretenden Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann ggf. das Anbringen von künstlichen Nisthilfen bzw. Fledermausquartieren oder Zauneidechsenhabitaten im räumlichen Kontext erforderlich werden.

Grundsätzlich ist bei jeder Neubebauung und bei Umbaumaßnahmen auf eine vogelfreundliche Verglasung, die Vermeidung von Kleintierfallen und insektenverträgliche Beleuchtung zu achten. Darüber hinaus wird das Anbringen von Nisthilfen und Fledermausquartieren empfohlen.

Aufgrund fehlender oder ungeeigneter Lebensraumstrukturen und der Verbreitungssituation der einzelnen Arten ist ein **Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten bzw. Artengruppen** einschließlich ihrer Entwicklungsformen nicht zu erwarten.“

---

[siehe Bebauungsplan „Grabenstraße“ Bodelshausen, **Relevanzprüfung zum Artenschutz**, StadtLandFluss, Nürtingen, in Zusammenarbeit mit Stauss & Turni, Tübingen, Stand 09.12.2024]

*Hinweis: das Untersuchungsgebiet für die Relevanzprüfung umfasst einen größeren Bereich als den Geltungsbereich des Bebauungsplans.*

## 7.2.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Auf das Gutachten „Bebauungsplan „Grabenstraße“ Bodelshausen, **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**, StadtLandFluss, Nürtingen, in Zusammenarbeit mit Stauss & Turni, Tübingen, Stand 13.01.2026“, welches dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, wird verwiesen.

---

(Auszug S. 11)

### „7 Fazit

*Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Grabenstraße“ in Bodelshausen wurden im Bereich der Freiflächen im Süden des Plangebietes vertiefende Untersuchungen hinsichtlich eines möglichen Vorkommens von Zauneidechsen im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt. Außerdem fand*

*im Bereich des angrenzenden obstbaumbestandenen Grundstücks (rückwärtiger Teil des Grundstücks Bahnhofstr. 87) eine Baumhöhlenkontrolle statt. Die Untersuchungen kommen (auch in Verbindung mit der vorangegangenen Relevanzprüfung) zu dem Ergebnis, dass die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG bei einer Bebauung unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nicht erfüllt werden.*

*Im Bereich der Bestandsbebauung sind vertiefende Untersuchungen auf Vollzugsebene, sobald entsprechende Vorhaben vorliegen, durchzuführen. Unabhängig davon gelten die dargestellten Vermeidungsmaßnahmen auch für diese Bereiche des Bebauungsplans. Als Ergebnis der vertiefenden Untersuchungen kann sich die Notwendigkeit vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie ergänzender Vermeidungsmaßnahmen ergeben. Das zu erwartende Artenspektrum lässt für bauliche Veränderungen innerhalb des Gebietes dabei keine unüberwindbaren Hindernisse erkennen.“*

---

[siehe Bebauungsplan „Grabenstraße“ Bodelshausen, **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**, StadtLandFluss, Nürtingen, in Zusammenarbeit mit Stauss & Turni, Tübingen, Stand 13.01.2026]

*Hinweis: die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung umfasst auch Bereiche, wie z.B. die Baumhöhlen im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Bahnhofstraße 87, welche nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen.*

### 7.3 Baugrund

Im Rahmen von ingenieurgeologischen Untersuchungen sollen Angaben über die Eigenschaften des Baugrundes mit bautechnischer Risikobeurteilung, die Grundwasserverhältnisse und die Versickerungsfähigkeit sowie über die Wiederverwertbarkeit des Erdreiches gemacht werden. Dazu wurde das Ingenieurbüro für angewandte Geologie Geoterton aus Mössingen beauftragt. Auf das Gutachten „Baugrunduntersuchung mit geotechnischen Hinweisen zur bautechnischen Risikoabwägung, BV Neubebauung Baugebiet Grabenstraße, Flurstücke 4242/2, 4365 bis 4368, 72411 Bodelshausen, Geoterton, Mössingen, Stand 11.09.2025“, welches dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist, wird verwiesen.

Im Ergebnis kann u.a. festgehalten werden, dass (keine abschließende Auflistung)

- im Gebiet Auffüllungen mit lokal variierend bodenfremden Bestandteilen vorhanden sind,
- in den Bodenproben ein erhöhter PAK-Gehalt festgestellt wurde, welcher zu einer Einstufung in die Materialklasse >BM-F3 führt,
- das Material aufgrund des hohen PAK-Gehaltes nicht für eine Verwertung geeignet ist und einer Entsorgung nach Deponieverordnung zugeführt werden muss (Deponieklasse DK I),
- eine Versickerung von Niederschlagswasser nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der Auffüllungen nicht möglich ist,
- für eine exakte Bestimmung des Auffüllungsvolumens weitergehende Untersuchungen notwendig wären,
- unterkellerte Gebäude innerhalb des Grundwasserschwankungsbereichs zu liegen kommen, was den Schutz der Bauwerke gegen Durchfeuchtung notwendig macht;

Des Weiteren sind im Gutachten bebauungs- und gründungstechnische Hinweise sowie Ausführungshinweise enthalten. Auf die Ausführungen im Gutachten wird verwiesen.

*Hinweis: der Untersuchungsumfang der Baugrunduntersuchung bezieht sich auf den derzeit unbebauten Bereich zwischen Grabenstraße und Bahnhofstraße.*

## 8 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes (siehe Kapitel 2.1.6), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung / Neuordnung und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt. Die Innenentwicklung wird durch den Bebauungsplan „Grabenstraße“ gefördert und verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden.

### 8.1 Ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan

Folgende ökologische Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten:

- die nicht bebauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen,
- neue Bäume sind in Abhängigkeit mit der Grundstücksgröße zu pflanzen,
- oberirdische Stellplatzanlagen sind ab einer bestimmten Größe mit Bäumen einzugrünen,
- auf flachen und flach geneigten Dächern ist eine Dachbegrünung vorzusehen,
- private Erschließungswege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen,
- insektenfreundliche Außenbeleuchtung ist anzubringen,
- die Rodung von Gehölzstrukturen ist in der gesetzlich dafür zulässigen Zeit vorzunehmen.

Die ökologischen Festsetzungen kommen den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima zugute und dienen dazu, die Eingriffe zu minimieren oder zu Vermeiden.

## 8.2 Schutzgüter

### 8.2.1 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 der eingegrünteten Flächen im gesamten Plangebiet kann von Nachbarn / Anwohnern ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Verlust von Grün, Heranrücken der Bebauung) empfunden werden. Jedoch ist diese unweigerliche Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme zumutbar.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nach einer erfolgten Plandurchführung nicht beeinträchtigt. Die Belüftung und Belichtung der angrenzenden Grundstücke bleiben aufgrund der geplanten Bebauung weiterhin gewährleistet. Das Wohnraumangebot in Bodelshausen wird durch die Planung ergänzt und trägt so zu einer besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur bei. Ebenfalls sind günstige Auswirkungen auf die Sozialstruktur zu erwarten, ortsansässigen Bewohnern und jungen Familien wird die Möglichkeit gegeben in Bodelshausen weiter wohnhaft bleiben zu können.

Aufgrund der geplanten Nutzung ist gegenüber dem Bestand ein geringfügig verstärktes Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Straßen (Bahnhofstraße und Grabenstraße) zu erwarten.

Schalleinwirkungen aus dem angrenzenden Einzelhandelsbetrieb und den gewerblichen Betrieben werden nicht erwartet bzw. können über die getroffenen Festsetzungen berücksichtigt werden. Bezüglich der Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (siehe Ausführungen Kapitel 7.1).

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist bereits heute durch die Belegung mit einer Gewerbefläche, Wohngebäuden, einem Parkplatz und weiteren baulichen Anlagen stark anthropogen geprägt. Die Flächen im südlichen Bereich sind durch die Nutzung als Parkplatz bereits teilweise versiegelt (Schotterparkplatz). Mit der geplanten Bebauung der Fläche, ergeben sich, wenn auch lokal, Auswirkungen auf das Ortsbild und auf die ökologischen Funktionen.

Im Bebauungsplan sind verschiedene Festsetzungen zur Minimierung der Flächenversiegelung vorgesehen (siehe Kapitel 8.1). Diese dienen u.a. als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten und sollen den Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen minimieren.

Artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Plangebiet liegen vor. Auf diese wird verwiesen: **Relevanzprüfung** zum Artenschutz des Büros Stadt, Land, Fluss in Zusammenarbeit mit Büro Stauss & Turni, Nürtingen & Tübingen, vom 09.12.2024 und **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**, StadtLandFluss, Nürtingen, in Zusammenarbeit mit Stauss & Turni, Tübingen, Stand 13.01.2026. Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG bei einer Bebauung unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nicht erfüllt werden. Im Bereich der Bestandsbebauung sind vertiefende Untersuchungen auf Vollzugsebene, sobald entsprechende Vorhaben

vorliegen, durchzuführen. Unabhängig davon gelten die dargestellten Vermeidungsmaßnahmen auch für diese Bereiche des Bebauungsplans. Als Ergebnis der vertiefenden Untersuchungen kann sich die Notwendigkeit vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie ergänzender Vermeidungsmaßnahmen ergeben. Das zu erwartende Artenspektrum lässt für bauliche Veränderungen innerhalb des Gebietes dabei keine unüberwindbaren Hindernisse erkennen.

### **Schutzgut Fläche**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,34 ha. Ein Großteil des Gebietes ist bereits bebaut. Dazu zählen eine stark versiegelte Gewerbefläche, Wohngebäude mit Gärten sowie einzelne, nicht überbaute Flächen, die zum Teil gärtnerisch genutzt werden. Da auch im bislang unbebauten südlichen Bereich ein Teilbereich geschottert ist, ergibt sich insgesamt nur ein geringfügiger Eingriff in das Schutzgut Fläche.

Mit der geplanten Bebauung der Fläche innerorts soll eine Inanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsflächen vermieden werden. Das vorhandene Potential von innerörtlichen unbebauten Flächen soll genutzt und so eine nachhaltige Innenentwicklung für die Zukunft ermöglicht werden. Eine solche positive Innenentwicklung und Nachverdichtung unbebauter Flächen, sowie die Deckung des Bedarfs an Wohnen rechtfertigen die Konzeption und die Aufstellung des Bebauungsplans.

### **Schutzgut Boden**

Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich wird somit minimiert und verhindert und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die Versiegelung im Plangebiet wird durch die Realisierung der Planung zwar erhöht, jedoch wird durch damit einer Bebauung im Außenbereich entgegengewirkt. Zur Minimierung des Eingriffs wurden zahlreiche ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen (siehe Kapitel 8.1).

Das Baugrundgutachten ergab, dass im bislang unbebauten Bereich des Plangebiets Auffüllungen mit bodenfremden Bestandteilen in Form von Ziegel-, Asphalt-, Beton-, Fliesen-, Metall-, Plastik- oder Holzresten angetroffen wurden. Auf das Gutachten wird verwiesen.

Die Bezugshöhe wurde angepasst an den Straßenverlauf und die Topografie festgesetzt, um den anfallenden Erdhaushub möglichst gering zu halten.

Im **Bodenschutz- und Altlastenkataster** ist im Bereich der unbebauten Teilfläche die Altablagerung „Untere Bahnhofstraße“ eingetragen. Die Altablagerung wurde 1994 erfasst. Auf der Fläche wurde zwischen 1955 und 1969 Bauschutt abgelagert. Auf Grundlage der bei der Erhebung gewonnenen Ergebnisse wurde die Altablagerung jedoch mit „A“ bewertet. Die Einstufung als A-Fall dient dem behördeninternen Nachweis, dass die Fläche in der Vergangenheit bereits betrachtet wurde. Es handelt sich dabei um keine Altlast oder altlastenverdächtige Fläche. Maßnahmen werden daher für diesen Bereich nicht erforderlich.

Im bereits bebauten Teilbereich ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster ein Altstandort eingetragen (Grabenstraße 25). Der Altstandort ist als B-Fall eingestuft. Die Fläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet.

### **Schutzgut Wasser**

Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. In der Grabenstraße verläuft der verdolte Krebsbach. Die bestehende Entwässerung des Gebietes erfolgt teilweise im Trennsystem (Grabenstraße) und teilweise im Mischsystem (Hartstraße). Ein Anschluss an bestehende Leitungen ist zum jetzigen Kenntnisstand möglich. Regenwasser ist gedrosselt in das bestehende Kanalsystem einzuleiten.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Die Vorbelastung des Plangebietes ist hinsichtlich des Schutzgutes Klima relativ gering. Die Umgebung im Westen und Osten sind durch Wohnnutzung mit einem hohen Durchgrünungsgrad geprägt. Nordwestlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Eine Vorbelastung besteht vor allem durch die relativ stark befahrene Bahnhofstraße, welche die Haupteinfahrtsstraße für die Gemeinde von der Bundesstraße aus darstellt.

Durch die Bebauung der innerörtlichen Fläche ist damit nicht von negativen Auswirkungen auf Klima und Luft auszugehen. Lediglich geringfügige Veränderungen des lokalen Klimas sind zu erwarten. Die Auswirkungen auf Luft und Klima können durch die ökologischen Festsetzungen im Bebauungsplan (siehe Kapitel 8.1) minimiert werden.

Von der geplanten Bebauung, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Luft zu erwarten.

### **Schutzgut Landschaft**

Die Errichtung neuer baulicher Nutzungen wird das Ortsbild lokal verändern. Dieser Effekt hat in erster Linie Auswirkungen auf unmittelbare Angrenzer des Gebietes.

Insgesamt ist die lokale Veränderung des Ortsbildes positiv zu sehen, da hiermit der Innenbereich aktiviert und belebt wird. Landschaftlich bleibt das Ortsbild durch den hohen Durchgrünungsanteil erhalten. Durch die geplante Bebauung entlang der Bahnhofstraße wird das Ortsbild aufgewertet und städtebaulich weiterentwickelt. Über die Ausschreibung eines Konzeptvergabeverfahrens wird für den derzeit unbebauten Teilbereich eine Bebauung mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität vorbereitet.

Die Innenentwicklung ist der Versiegelung von Flächen im Außenbereich, in der freien Landschaft, vorzuziehen.

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

Kultur- und Sachgüter, die unter Denkmalschutz stehen, sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies zu melden. Dazu wurde der Hinweis „Bodendenkmale“ in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.

### **Wechselwirkungen**

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Es ist festzustellen, dass im Plangebiet bestehende Wechselwirkungen verschiedener Schutzgüter vorliegen und vom Vorhaben beeinflusst werden. Die dargestellten Aspekte wurden bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt.

Durch das Vorhaben wird Boden in Anspruch genommen. Er kann dann nicht mehr als Standort für die natürliche Vegetation dienen und verliert einen Teil seiner Lebensraumfunktionen. Auch die Funktionen im Landschaftswasserhaushalt gehen verloren. Die Bebauung zerstört den Lebensraum für Tiere und Pflanzen, außerdem ist damit ein Eingriff in das Landschaftsbild verbunden. Der Verlust von Grünland bedeutet den Verlust klimaaktiver Freiflächen.

Die Einschränkung der klimarelevanten Funktionen und der Eingriff in das Landschaftsbild wirken sich negativ auf das Wohlbefinden des Menschen aus.

Es ist festzustellen, dass im Planungsgebiet bestehende Wechselwirkungen verschiedener Schutzgüter vorliegen und vom Vorhaben beeinflusst werden. Die dargestellten Aspekte wurden bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt.

### **Schutzgebiete**

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

# 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

## A1 Art der baulichen Nutzung

### A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Es ist vorgesehen, im Plangebiet eine Nachverdichtung im Wohnsektor vorzunehmen. Perspektivisch wird sich auch der heute gewerblich genutzte Bereich zu einer Wohnnutzung weiterentwickeln. Nutzungskonflikte mit gewerblichen Nutzungen sollen langfristig ausgeschlossen werden. Nach Rücksprache mit den Eigentümern des Gewerbebetriebs ist zukünftig eine Aufgabe des Gewerbebetriebs und die Entwicklung von Wohnen auf dem Grundstück gewünscht.

Durch die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets sollen die bestehenden Wohnnutzungen gesichert werden und eine Nachverdichtung mit Wohnbebauungen ermöglicht werden. Die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit der aufgeführten Nutzungen orientiert sich dabei am Bestand und dem gewünschten Charakter für das Gebiet.

Ausgeschlossen werden im Allgemeinen Wohngebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, und Anlagen für sportliche Zwecke.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind aufgrund des zu erwartenden Besucher- und Kundenverkehrs nicht erwünscht. Zudem entsprechen „temporäre“ Wohnnutzungen nicht dem gewünschten Charakter des Gebietes.

Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, da sie für das umgebende Gebiet untypisch sind. Der Bedarf an Fläche, auch für kleine, ortsbezogene Verwaltungen, wird an diesem Standort nicht gesehen. Anlagen für Verwaltungen sollten in der Ortsmitte lokalisiert werden.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig. Sie entsprechen nicht der Gebietscharakteristik des bestehenden Wohngebietes und bringen einen großen Flächenbedarf mit sich, der an dieser Stelle nicht gedeckt werden kann. Tankstellen verursachen außerdem Immissionen, die im Plangebiet nicht hinnehmbar sind. Durch den Betrieb mit Gefahrstoffen, geruchsintensiven Treibstoffen und oft mit einer Tankstelle verbundenen Waschanlagen, die hohe Schallimmissionen hervorrufen, wird eine Verschlechterung des Wohnumfelds befürchtet. Zudem soll ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Zu- und Abfahrten einer Tankstelle vermieden werden. Eine Tankstelle befindet sich nur wenige Meter entfernt an der Bahnhofstraße in Richtung Ortsmitte gelegen. Der Bedarf für eine weitere Tankstelle innerhalb des Plangebiets wird nicht gesehen.

Anlagen für sportliche Zwecke sind aufgrund der hohen Flächenintensität und einem oft verbundenen erhöhten Besucheraufkommen im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Großzügige Bereiche für Sport und Freizeit befinden sich im nordöstlichen Gebiet der Gemeinde Bodelshausen.

## **A2 Maß der baulichen Nutzung**

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 Bebauung in das städtebauliche sowie auch das landschaftliche Bild wird besonderer Wert gelegt.

Durch die Festsetzung etwas höherer als im Bestand vorhandener Gebäudehöhen wird eine maßvolle Nachverdichtung im Plangebiet ermöglicht.

Die topographische Bestandssituation wird berücksichtigt über eine definierte Bezugshöhe. Diese Bezugshöhe ist nicht gleichzusetzen mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), sondern stellt eine fiktive Höhe dar. Die Höhe der EFH wird hier nicht festgeschrieben. Dadurch wird den Bauherren eine Flexibilität hinsichtlich der Eingliederung der Bebauung innerhalb des Grundstücks ermöglicht.

### **A2.1 Grundflächenzahl**

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Ebenfalls berücksichtigt wurden die Ortsrandlage und damit der harmonische Übergang der Bebauung in den angrenzenden Landschaftsraum. Für eine optimale Ausnutzung der Grundstücke im Sinne der Nachverdichtung werden die Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung herangezogen.

Die Überschreitung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) unterstützt die Realisierung von Tiefgaragen.

Die sonstige mögliche Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert mit Anlagen nach Abs. 4 Nr. 1 (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) und 2 (Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) in Regelfall bis 0,6 bleibt unberührt und gilt weiterhin.

### **A2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Vorgesehen ist die Zulässigkeit von Gebäuden mit maximal drei Vollgeschossen. Ein Staffel- bzw. Dachgeschoss kann optisch als weiteres Geschoss entstehen, jedoch nicht als Vollgeschoss realisiert werden.

### **A2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Kubatur der Gebäude wird u.a. durch die maximale Gebäudehöhe geregelt. Im mit der Nutzungsschablone B gekennzeichneten Bereich wird zusätzlich eine Mindestgebäudehöhe festgesetzt. Diese dient der schallabschirmenden Bebauung.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen entsteht eine Hüllkurve. Innerhalb dieser Hüllkurve kann sich der Baukörper in gewissem Umfang bewegen. Dies soll einen notwendigen Spielraum innerhalb der Höhenfestsetzungen ermöglichen, aber dennoch gewährleisten, dass sich die Dimensionierung der Baukörper in verträglichem Maße in das Landschaftsbild einfügt.

Die eingetragenen Bezugshöhen orientieren sich am bestehenden Gelände und dem bestehenden Straßenverlauf.

Die mögliche Nutzung der Dachflächen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist aus gestalterischen und ökologischen Gründen sinnvoll und soll unterstützt werden. Durch die Festsetzung soll jedoch eine städtebaulich unangemessene Überhöhung der Gebäude durch diese Anlagen vermieden werden.

### **A3 Bauweise**

Die Festsetzung der offenen Bauweise orientiert sich an der bestehenden Bebauung und sichert die Umsetzung des Vorhabens für den bislang unbebauten Teilbereich.

Im Bereich der Schallschutzbebauung sind durchgängige Elemente, bestehend aus Gebäuden, Schallschutzelementen oder der lückenlosen Kombination beider, vorzusehen. Daher wird in diesem Bereich von der Längenbeschränkung abgesehen, um den erforderlichen Schallschutz zur Bahnhofstraße hin herstellen zu können. Hierfür wird eine abweichende Bauweise definiert.

### **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. Im Bereich südlich der Grabenstraße ist die Entwicklung einer Bebauung mit einer Innenhofstruktur vorgesehen, weshalb die Baufenster in diesem Bereich aufgeteilt sind. Des Weiteren wird im Plangebiet darauf geachtet, einen Mindestabstand von 2,50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zum Siedlungsrand und den Nachbargrundstücken, die außerhalb des Plangebiets liegen, einzuhalten. Die Bebauung für den Bereich südlich der Grabenstraße wird über das parallel verlaufende Konzeptvergabeverfahren vorbereitet, in welchem die Innenhofstruktur als verbindliche Vorgabe eingeflossen ist.

#### **A4.1 Offene Stellplätze**

Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung auf den privaten Grundstücken in ausreichender Form gewährleisten. Aus städtebaulicher Sicht spricht nichts dagegen, dass Stellplätze auch direkt an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen und nicht den Abstand von 2,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Die zwischenliegenden Flächen würden ohnehin als Zufahrtsbereich versiegelt werden. Offene Stellplätze beeinträchtigen das Straßenbild zudem westlich geringer als Garagen und Carports.

#### **A4.2 Garagen**

Um den Straßenraum offen und freundlich zu gestalten und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, sind die Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig. Dadurch wird durchgängig auch ein Abstand von mind. 2,50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet.

### **A4.3 Tiefgaragen**

Im Bebauungsplan wird die Möglichkeit offengehalten, die Parkierung oberirdisch oder unterirdisch zu realisieren. Tiefgaragen wirken sich weniger auf das Ortsbild aus, als oberirdische Parkieranlagen. Insbesondere im bisher unbebauten Teil im südlichen Bereich des Plangebiets scheint die Realisierung einer Tiefgarage eine gute Möglichkeit, die notwendigen Stellplätze unterzubringen. Durch die Zulässigkeit von Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen kann auch der Innenhof in diesem Abschnitt von einer Tiefgarage unterbaut werden. Da eine Tiefgarage hier aufgrund der Baugrundverhältnisse voraussichtlich mit höheren Aufwendungen verbunden sein wird, ist die Parkierung nicht zwingend, sondern lediglich optional in einer Tiefgarage vorzusehen. Auf die beiden Varianten des Städtebaulichen Konzepts (siehe Ziff. 5) wird verwiesen.

### **A4.4 Nebenanlagen**

Aufgrund der groß gefassten Baufenster besteht kein Regelungsbedürfnis, Nebenanlagen in Form von Gebäuden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen unterzubringen. Die Bereiche zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen sollen zur Aufwertung des Ortsbildes von Nebenanlagen in Form von Gebäuden freigehalten werden. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild im Straßenraum beitragen. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt. Ausgenommen sind Fahrradabstellplätze und Mülleinhausungen.

## **A5 Flächen für Garagen**

Im südlichen Abschnitt des Plangebiets sind die Baufenster etwas schmaler gefasst, um eine zu massive Bebauung an dem ortsbildprägenden Bereich entlang der Bahnhofstraße zu vermeiden. Um außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen trotzdem die Möglichkeit für Parkierung zu schaffen, werden hierfür separate Flächen ausgewiesen. Die Ausweisung von Flächen für Garagen orientiert sich dabei an dem Städtebaulichen Konzept (siehe Ziff. 5). Auf die Baugrunduntersuchung, welche dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, wird verwiesen.

## **A6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

### **A6.1 Öffentliche Verkehrsfläche**

Die öffentliche Verkehrsfläche dient der Erschließung der Grundstücke. Die Nichtverbindlichkeit der Verkehrsflächenaufteilung ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Einteilung der Verkehrsflächen.

### **A6.2 Zu- und Abfahrtsverbote**

Die Zu-/Abfahrtsverbote dienen der Verkehrssicherheit und der Gewährleistung des Verkehrsflusses auf der Bahnhofstraße.

## **A7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **A7.1 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen**

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.

Dachbegrünungen dienen zudem als ökologische Trittsteine für diverse Insekten- und Vogelarten. Der Weiteren fügen sich begrünte Baukörper in der Regel besser in das Stadt- und Landschaftsbild ein und dienen somit der Gestaltung des Gebiets.

Die Begrünung der Dachflächen wirkt sich somit positiv auf die kleinklimatischen Verhältnisse, die Wasserbewirtschaftung und den Artenschutz aus.

### **A7.2 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.

### **A7.3 Dezentrale Beseitigung / Rückhaltung des Niederschlagswassers**

Die Festsetzung dient der gedrosselten Einleitung von Niederschlagswasser, um eine Überlastung des Kanalsystems zu vermeiden.

## **A8 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und 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**

### **A8.1 Schallschutzbebauung**

Aufgrund der bestehenden Überschreitungen der Orientierungs- bzw. Grenzwerte im Plangebiet durch den Straßenverkehrslärm der Bahnhofstraße, sind im Rahmen der städtebaulichen Planung aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zu diskutieren und in die Abwägung einzustellen. Es können verschiedene Maßnahmen als Lärmschutzmaßnahmen herangezogen werden, welche grundsätzlich in der nachfolgend aufgeführten Reihenfolge eingesetzt werden sollten:

- Planerische / organisatorische Maßnahmen zur Vermeidung der Entstehung von Lärm,
- Vergrößerung des Abstands zwischen Schallquelle und schutzbedürftiger Nutzung,
- Aktive Schallschutzmaßnahmen,
- Passive Schallschutzmaßnahmen.

Es ist im Einzelfall zu prüfen, welche Maßnahmen unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit umsetzbar sind und wesentlich zu einer Konfliktlösung beitragen. Dabei bestehen Abwägungsspielräume.

Der Straßenverkehrslärm entsteht durch den Verkehr auf der Bahnhofstraße. Planerische Maßnahmen werden bereits durch den Lärmaktionsplan mit der Geschwindigkeitsreduzierung auf 40 km/h ergriffen. Weitere Einflussmöglichkeiten auf die Haupteinfahrt der Bahnhofstraße bestehen nicht.

Größere Abstände zwischen der Schallquelle und den schutzbedürftigen Nutzungen können nicht eingehalten werden. Im Bereich der derzeit unbebauten Teilflächen ist die Einhaltung eines ausreichenden Abstands mit der Bebauung zur Bahnhofstraße unverhältnismäßig und entspricht nicht dem Ziel einer qualitätvollen Innenentwicklung. Daher auf die Unterbringung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen zurückgegriffen. Auf die Festsetzungen A8.1 und A8.2 wird verwiesen. Die Festsetzung zur Schallschutzbebauung dient dem Schutz vor Schalleinwirkungen durch den Straßenverkehrslärm der Bahnhofstraße. Die Schallschutzbebauung kann in Form von Gebäuden oder als Schallschutzwand (z.B. Glaselemente) oder in Kombination erfolgen. In Kombination muss die Schallschutzwand lückenlos zwischen den Gebäuden hergestellt werden. Falls eine Unterbrechung der Schallschutzbebauung im westlichen Bereich zugunsten einer Zufahrt erforderlich ist, muss sichergestellt werden, dass der Schutz der hinterliegenden Nutzungen gesichert ist oder sich diese in ausreichender Entfernung zur Straße befinden.

Auf die Ausführungen in der schalltechnischen Untersuchung wird verwiesen.

## **A8.2 Erforderlicher passiver Schallschutz**

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass ein ausreichender passiver Schallschutz gegen Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr gewährleistet wird. Auf die Ausführungen in der schalltechnischen Untersuchung wird verwiesen.

## **A9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

### **A9.1 Pflanzverpflichtung**

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

### **Pflanzverpflichtung 1 (pz1) – Begrünung der privaten Grundstücksflächen**

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.

### **Pflanzverpflichtung 2 (pz2) – Begrünung Stellplatzflächen**

Das Anpflanzen von Bäumen wirkt dem Aufheizen der Stellplatzflächen entgegen. Dadurch verbessert sich das Kleinklima. Zudem tragen die Bäume zur Sauerstoffproduktion bei und reduzieren Lärmimmissionen. Neben diesen ökologischen Funktionen tragen die Bäume auch zu einem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild und der Auflockerung der Bebauung bei.

## **A10 Bedingte Festsetzung**

Die Festsetzung dient dem Schutz der im mit „BF“ gekennzeichneten Bereich zukünftig lebenden Menschen vor negativen Einwirkungen durch den Straßenverkehrslärm auf der Bahnhofstraße. In dem mit der Nutzungsschablone B gekennzeichneten Bereich ist zwingend eine Schallschutzbebauung in Richtung der Bahnhofstraße herzustellen. Auf die Festsetzungen unter Ziff. A8 wird verwiesen. Die entlang der Bahnhofstraße geplante Bebauung soll den Schallschutz für die hinterliegenden Bereiche sicherstellen. Daher ist eine Wohnnutzung in dem mit „BF“ gekennzeichneten Bereich erst zulässig, wenn die Schallschutzbebauung entsprechend den Festsetzungen im mit der Nutzungsschablone „B“ gekennzeichneten Bereich hergestellt wurde. Auf die Ausführungen in der schalltechnischen Untersuchung wird verwiesen.

# 10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

## B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

### B1.1 Dachgestaltung

#### Dachform / -neigung

Die Vorschrift orientiert sich am Bestand sowie den vorausgegangenen städtebaulichen Überlegungen. Für die Regelung zu den Satteldächern wurde versucht, eine relativ flexible Regelung zu finden, die auch die bestehenden Gebäude abdeckt. Dieses Vorgehen hat zur Folge, dass der Dachneigungsbereich relativ groß ist, jedoch die städtebauliche Realität vor Ort abdeckt.

#### Dachform Garagen

Die Begründung der Dächer der Garagen ist aus ökologischen Gründen sinnvoll. Satteldächer sind in Anlehnung an die bestehenden Dachformen im Plangebiet ebenfalls zulässig. Für bestehende abweichende Dachformen wird eine Ausnahme festgesetzt.

#### Dachaufbauten

Die Beschränkung in Art und Größe der Dachaufbauten soll zu einem städtebaulich einheitlichen 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 es, eine qualitätsvolle Nutzung der Dachräume zu ermöglichen.

## B2 Werbeanlagen

Die Vorschrift soll die Art und die Größe der Werbeanlagen im Plangebiet regeln. Dabei ist u.a. die Größe der Werbeanlage an sich – hier als Gesamtwerbefläche bezeichnet – von Bedeutung.

Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie sehr stadtbildprägend sind. Daher ist es wichtig, diese zu beschränken und Regelungen zu treffen. Insbesondere der Bereich entlang der Bahnhofstraße steht aufgrund seiner Werbewirksamkeit (Haupterschließungsstraße) unter dem Druck, Werbeanlagen dort zu errichten. Daher ist diese Festsetzung notwendig, um eine angemessene städtebauliche Gestaltung des Plangebietes zu erreichen. Ebenso sind Nachbarschaft schützende Belange berücksichtigt.

Lichtwerbungen ist aufgrund der angrenzenden Landschaft und der damit verbundenen starken Beeinträchtigung von Fauna und Flora für das vorliegende Gebiet nicht zu empfehlen und wird daher als unzulässig festgesetzt. Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind wegen der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. Beeinträchtigungen für benachbarte Wohnbevölkerung und Straßenverkehrsteilnehmer werden dadurch vermieden.

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

### **B3.1 Einfriedungen**

Die Vorschrift dient der äußeren und inneren Präsentation des Gebietes und berücksichtigt auch landschaftliche Belange. Nicht geschlossene Einfriedungen und lebende Einfriedungen erhöhen die Aufenthaltsqualität der Straße.

Als offen gelten Einfriedungen, deren Zaunteile schmaler sind als die Zwischenräume.

Solarzäune etc. sind von der Festsetzung ausgenommen, da der Klimaschutz in diesem Fall höher wiegt als das städtebauliche Bild.

Der Bodenabstand ermöglicht die Durchlässigkeit für Kleintiere, die somit das Gebiet zur Nahrungssuche nutzen können.

### **B3.2 Stützmauern**

Die Vorschrift zu den Stützmauern wurde aus gestalterischen Gründen für eine ansprechende Gestaltung von Geländesprüngen und zum Schutz der nachbarschaftlichen Belange getroffen. Aufgrund der topographischen Situation sind Stützmauern und Böschungen im Plangebiet notwendig, diese sollen jedoch in der Höhe begrenzt und begrünt werden.

## **B4 Stellplatzverpflichtung**

Die öffentliche Verkehrsfläche bietet nur bedingt Möglichkeiten zur Anordnung öffentlicher Stellplätze. 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 je nach Wohnungsgröße festgelegt. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und eine Belastung des bestehenden umgebenden Straßenraumes ausgeschlossen.

Es ist davon auszugehen, dass Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche lediglich nur von 1-2 Personen bewohnt werden und somit auch nur ein Stellplatz für diese Wohnung benötigt wird, dies wurde bei der Vorschrift berücksichtigt. Bei einer Wohnungsgröße zwischen 41 m<sup>2</sup> und 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche wird davon ausgegangen, dass die Wohnung in der Regel von mehreren Personen bewohnt wird und nicht in jedem Haushalt ein KFZ ausreicht. Daher wurde der Stellplatzschlüssel für diese Wohnungen auf 1,5 erhöht.

Gem. § 74 Abs.2 Nr. 2 LBO BW kann durch Satzung bestimmt werden, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs.1 LBO) auf bis zu 2 Stellplätze je Wohnung erhöht wird, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Gemäß der allgemein gesellschaftlichen Entwicklung ist zu erwarten, dass in Wohnungen über 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Haushalt in der Regel zwei KFZ vorhanden sind. Daher wird die notwendige Anzahl an Stellplätzen für größere Wohnungen auf 2,0 erhöht.

## **B5      Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Wie bereits in Kapitel 6.2 erläutert, findet die bestehende Entwässerung des Baugebietes im teilweise im Trennsystem und teilweise im Mischsystem statt.

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.

## **B6      Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien**

Die Festsetzung dient der Klarstellung (Anwendungsbereich § 74 Abs. 1 S. 2 LBO im Verhältnis zur Nutzung erneuerbarer Energien).

## 11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 13.385 qm großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Allgemeines Wohngebiet (WA):	ca. 11.800 qm
davon überbaubare Grundstücksfläche	ca. 9.690 qm
öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 1.585 qm

## 12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücke sind bereits erschlossen. Die mögliche Nacherhebung von Anschlussbeiträgen aufgrund der Nachverdichtungsmöglichkeit wird von der Gemeinde mit den jeweiligen Eigentümern abgestimmt.

Ein Großteil der Grundstücke befindet sich in Privatbesitz und ist bereits bebaut. Die bestehende Bebauung wird durch den Bebauungsplan gesichert. Im Bereich zwischen Bahnhofstraße und Grabenstraße befinden sich kommunale Grundstücke, welche derzeit unbebaut sind. Für diesen Bereich ist ein Konzeptvergabeverfahren angestrebt. Die Veröffentlichung der Ausschreibung zum Konzeptvergabeverfahren erfolgt bis August 2026. Anschließend erfolgt die Bebauung durch den Investor, welcher im Rahmen des Konzeptvergabeverfahrens den Zuschlag erhalten hat.

Da der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist, ist auch hier kein weiteres Verfahren derzeit anzustreben.

# 13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine maßvolle Nachverdichtung im Wohnsektor und eine Maßnahme der Innenentwicklung vorangetrieben. Es kann zusätzlicher Wohnraum für die Gemeinde Bodelshausen zur Verfügung gestellt werden. Darunter soll auch ein Anteil an bezahlbaren Wohnraum angeboten werden.

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

Bodelshausen, den

.....

Florian King  
Bürgermeister