

## II. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Zeller Straße“  
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zeller Straße“

### 1 Planerfordernis / Bedarf sowie Ziele und Zwecke der Planung

Nachdem die Eigentümer zweier Grundstücke an der Zeller Straße auf die Gemeinde zugegangen sind und den Wunsch nach einer Bebauung dieser Flächen geäußert haben, hat sich die Gemeindeverwaltung zusammen mit dem Gemeinderat mit der Entwicklung dieser Flächen beschäftigt.

Von Seiten der Eigentümer lag das Augenmerk auf einer künftigen Wohnnutzung. Da in Aichelberg jedoch gewerblich genutzte Baugrundstücke kaum zur Verfügung stehen und mit Blick auf die Entwicklungsabsichten des Flächennutzungsplanes sollte auch eine gewerbliche Nutzung betrachtet werden. Zumal die Planungen zu einem interkommunalen Gewerbegebiet in Aichelberg entlang der A8 aufgrund eines Bürgerentscheid im Mai 2023 eingestellt wurden.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden bereits Gutachten erarbeitet, die sowohl die Lärmsituation als auch den Artenschutz betrachteten. Auf dieser Grundlage konnte eine Bebauung vertieft untersucht werden.

Letztendlich hat sich gezeigt, dass sich die Lärmeinträge durch die angrenzende Landesstraße auf die bauliche Nutzung einschränkend auswirken. Dieser Umstand sowie die Tatsache, dass der Bedarf an gewerblichen Grundstücken in der Gemeinde vorhanden ist, soll die Entwicklung gemischt genutzter Bauflächen beiden Nachfragen gerecht werden.

### 2 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Aichelberg und umfasst die Flurstücke 588 und 589. Im Süden der Grundstücke verläuft die Zeller Straße, nordwestlich davon die Weilheimer Straße (L 1214) in Dammlage. Östlich, südlich und westlich findet sich Bebauung, im Norden bzw. Nordosten schließt bis zur Landesstraße freie Landschaft an.

Die Fläche des Planbereichs umfasst ca. 5.900 m².

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

### 3 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplanung

Die Gemeinde Aichelberg ist gemäß dem gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) der Randzone um den Verdichtungsraum zugeordnet und als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen.



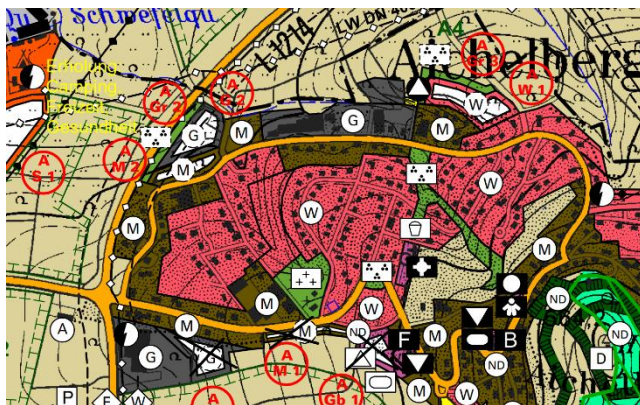
In „Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung im Verdichtungsraum und der Randzone um den Verdichtungsraum“ ist eine Bruttowohndichte von 55 EW/ha vorgegeben (s. 2.4.0.8 (Z) Regionalplan VRS).

Der Planbereich ist als landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanz Stufe II) dargestellt. Ebenso finden sich Eintragungen zu einer Fernwasserleitung sowie zu einem Trassenneubau für Schienenverkehr, die als unverbindlicher Vorschlag gekennzeichnet ist.

In der Vergangenheit gab es verschiedene Untersuchungen zum dargestellten Trassenverlauf, der eine Verbindung der Reaktivierungsstrecken der Voralbbahn (Göppingen-Bad Boll) sowie der stillgelegten Bahnstrecke Kirchheim unter Teck – Weilheim ermöglichen soll. Auch im Nahverkehrsplan des Landkreises Göppingen wird dieser Verbindung eine Unterstützung zugesagt. Zunächst soll mit der Einführung einer Expressbuslinie ab Juli 2026 ein „Vorlaufbetrieb“ zu einer möglichen neuen Bahnstrecke geschaffen werden.

Aufgrund der Siedlungsflächen von Aichelberg ist ein Trassenneubau auf der westlichen bzw. nordwestlichen Seite der Landesstraße als realisierbar anzusehen.

### 3.2 Flächennutzungsplan



Der Flächennutzungsplan 2015 des GVV Raum Bad Boll (rechtswirksam seit dem 29.09.2005) stellt für den Bereich des Plangebiets direkt entlang der Zeller Straße eine geplante gemischte Baufläche dar. Entlang der Landesstraße sind Grünflächen dargestellt. Die dazwischen liegenden Flächen sind als geplante Gewerbeflächen enthalten.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans und wird daher gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 4 Bestehendes Planungsrecht / Verfahren

Das Plangebiet selbst befindet sich nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Daher wird der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt und beinhaltet einen Umweltbericht einschließlich Umweltprüfung.

## 5 Bestand

### 5.1 Örtliche Gegebenheiten

Die Flächen des Planbereichs werden als Wiesen genutzt, die in Teilen mit Obstbäumen bestanden sind.

## 5.2 Topografie

Der Planbereich liegt entlang der Zeller Straße. Von dieser ausgehend fällt das Gelände Richtung Landesstraße hin ab. Die Höhen reichen dabei von 404 m üNN an der Zeller Straße bis auf 394 m üNN an der L 1214.

## 5.3 Schutzgebiete / Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich der Streuobstbestand als geschützte Biotopstruktur.

Im Nordosten angrenzend findet sich eine kleine FFH-Mähwiesenfläche.

Weitere geschützte Strukturen sind nicht anzutreffen.

## 5.4 Eigentum

Es handelt sich um Flächen in privatem sowie in gemeindlichem Eigentum.

## 5.5 Ver- und Entsorgung

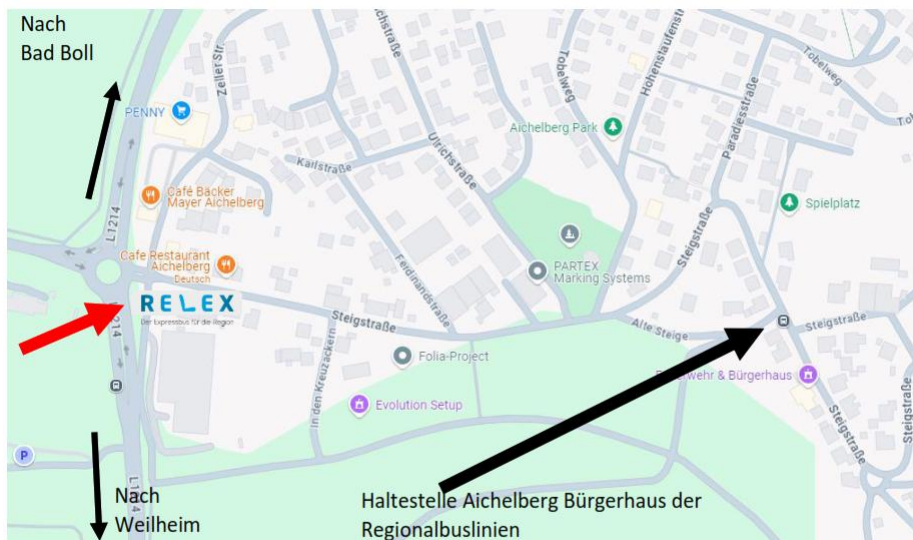
In der Zeller Straße sind alle Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets bereits vorhanden.

## 5.6 Verkehr, ÖPNV

Die Anbindung des Plangebiets über die Zeller Straße führt im Weiteren direkt an die Steigstraße am Ortseingang. Hier erfolgt über einen Kreisverkehr die Anbindung an das überörtliche Straßennetz. Auch der Anschluss Aichelberg der BAB 8 ist im näheren Umfeld zu finden.

Derzeit findet sich die nächstgelegene Haltestelle „Bürgerhaus“ in etwa 700 m Entfernung in der Steigstraße. Diese ist in gut 10 Minuten fußläufig zu erreichen.

Wie in Ziffer 3.1 ausgeführt, ist die Einführung der Express-Buslinie X92 vorgesehen. Hierfür soll eine Haltestelle südlich des Kreisverkehrs an der L 1214 eingerichtet werden. Diese wäre in rund 400 m Entfernung zum Plangebiet gelegen. Somit wäre eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV in Aussicht.



Karte: Google Maps

Quelle: Anlage zur Sitzungsvorlage VA-031/2025, Verkehrsausschuss Verband Region Stuttgart

## 5.7 Denkmale

Derzeit liegen keine Kenntnisse über Kultur- oder Bodendenkmale vor.

### 5.8 Altlasten

Auch Altlasten sind weder bekannt noch vermutet.

### 5.9 Gewässer/Oberflächenwasser/Grundwasser

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gewässer. Etwas nördlich verläuft der Trinkbach als Gewässer II. Ordnung.

Der Planbereich befindet sich nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten.

### 5.10 Hochwasservorsorge / Starkregenereignis

Die Gemeinde Aichelberg hat derzeit noch kein Starkregenrisikomanagement. Es ist vorgesehen, dieses über den Gemeindeverwaltungsverband Bad Boll erstellen zu lassen. Nach aktuellem Stand kann dies ab dem Jahr 2026 erfolgen.

Da bislang keine Kenntnis über Überflutungsereignisse bekannt sind, ist es momentan nicht möglich hinsichtlich dieser Thematik eine Abschätzung zu treffen.

## 6 Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe zur Landesstraße wurde bereits zu Beginn der Planungsüberlegungen im Jahr 2023 eine Geräuschimmissionsprognose durch das Büro rw bauphysik (14.03.2023) erstellt, die die Einwirkungen der Straßenverkehrsgläusche ermitteln sollte. Daraus sollte abgeleitet werden, ob bzw. wie der Planbereich baulich genutzt werden könne.

Zunächst wurde von einer Nutzung als allgemeines Wohngebiet ausgegangen, da hierfür strengere Grenz- bzw. Richtwerte anzusetzen sind. Die Geräuschimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass nicht nur die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete überschritten werden, sondern auch die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV in der Nacht überschritten werden. Zudem werden die Schwellen zu „gesundheitsbedenklich“ sowie zur Gesundheitsgefährdung im Planbereich überschritten.

Durch Maßnahmen zur Grundrissorientierung und zum passiven Schallschutz („architektonische Selbsthilfe“) kann ein Wohnen in Teilen des Gebiets dennoch ermöglicht werden.

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde für die Flächen des Plangebiets aufgrund dieser Rahmenbedingungen das urbane Gebiet als Art der baulichen Nutzung gewählt. Die Baugrenzen wurden trotz der im Gebiet vorliegenden Überschreitungen von über 60 dB(A) (Grenze zur Gesundheitsgefährdung) großzügig gefasst, um mit Blick auf die bauliche Nutzung hier die Möglichkeit zur Ansiedlung nicht schutzbedürftiger Nutzungen zu schaffen. Dies kann unter Voraussetzung der Vorschläge zu den textlichen Festsetzungen erfolgen.

Die entsprechenden Formulierungsvorschläge, die sich seit Erstellung des Gutachtens 2023 zwischenzeitlich fortentwickelt haben, wurden aktualisiert und in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf eine Gesamtaktualisierung wurde bislang verzichtet, da sich die Inhalte in Bezug auf die Lärmeinwirkungen hinsichtlich eines Mischgebiets auch auf ein urbanes Gebiet anwenden lassen.

Die detaillierten Inhalte zu den Lärmeinwirkungen und Maßnahmen können dem Gutachten B23415 SIS 01 vom 14.03.2023, einschließlich der Ergänzung vom 09.10.25, entnommen werden.

## 7 Artenschutz / Streuobst

Es handelt sich beim Planbereich um Streuobstwiesen und Wirtschaftswiesen, welche teilweise mäßig artenreich sind. Ausgehend von diesen Habitatstrukturen wurde zunächst eine Habitatpotentialanalyse für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien, holzbewohnende Käfer und Schmetterlinge vorgenommen. Nähere Betrachtungen erfolgten im Weiteren für Vögel, Fledermäuse und holzbewohnende Käfer.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass trotz der Habitateignung ein geringeres Artenvorkommen anzutreffen war, als zunächst angenommen. So ist neben der Einschränkung hinsichtlich des Rodungszeitraumes nur die CEF-Maßnahme „Nistkästen für den Feldsperling“ vorzunehmen.

Die Untersuchungen liegen den Unterlagen bei und dienen im Weiteren zur Antragsstellung eine Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen. Diese wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

## **8 Planungsziele und Planungskonzeption**

Das Plangebiet ist bereits über die Zeller Straße erschlossen. Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche wird mit Blick auf die Größe des Gebietes auf die Schaffung zusätzlicher Verkehrsflächen verzichtet. Diese sollen über die vorderen Grundstücksflächen angebunden werden. Möglich ist dies insbesondere, wenn keine Aufteilung der bisherigen Grundstücke erfolgt, wovon derzeit auszugehen ist. Sollten bei der späteren Realisierung dennoch eine Aufteilung in weitere Baugrundstücke erfolgen, so lässt sich dies über öffentlich-rechtliche Vereinbarungen regeln.

Das Gelände fällt Richtung Landesstraße hin ab, so dass auch die künftigen Gebäude diesem Verlauf folgen sollen und die an der Zeller Straße gelegenen Baukörper höher liegen als die zur Landesstraße hin orientierten. Dies hat zur Folge, dass die zur Zeller Straße orientierten Gebäudeseiten mit zwei Geschossen in Erscheinung treten, rückwärtig hingegen Fassaden mit drei vollen Geschossen entstehen. Zum Ausgleich dieser Situation werden Geländemodellierungen erforderlich.

## **9 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung kann über das vorhandene Netz erfolgen.

## **10 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **10.1 Art der baulichen Nutzung**

Unter den in den vorhergehenden Kapiteln beschriebenen Voraussetzungen wird für das Plangebiet das urbane Gebiet als Art der baulichen Nutzung gewählt. Die hier allgemein zulässigen Nutzungen werden im Vorentwurf zunächst ohne Einschränkungen zugelassen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch Vergnügungsstätten und Tankstellen werden mit Blick auf die Größe des Gebiets und die Umgebungsbebauung, die durch Wohnbebauung geprägt ist, nicht ermöglicht werden.

### **10.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl sowie durch Höhenfestsetzungen bestimmt. Die Höhen werden so gewählt, dass drei-geschossige Gebäude entstehen können. Bei Satteldachgebäuden wird sich das dritte Geschoss als Dachgeschoss darstellen.

Die Höhenlage der Gebäude wird der Topografie folgend durch Bezugshöhen und die sich darauf beziehenden Gebäudehöhen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gestaffelt festgelegt.

### **10.3 Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Für die beiden Grundstücke im Plangebiet werden zwei großzügige Baufenster festgelegt, für die die offene Bauweise gilt. So ist sichergestellt, dass auch bei einer Aufteilung der Grundstücke Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, da eine geschlossene Bebauung an diesem Ortsrand nicht erfolgen soll.

#### 10.4 Nebenlagen

Da die überbaubaren Grundstücksflächen sehr großzügig gewählt sind, sollen auch Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen untergebracht werden.

#### 10.5 Stellplätze und Garagen

Garagen sollen aus demselben Grund wie auch die Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen vorgesehen werden. Überdachte Stellplätze hingegen sollen auch in den zur Zeller Straße hin orientierten Flächen möglich sein. Dazu werden in den textlichen Festsetzungen ergänzend zur Planzeichnung entsprechende Regelungen getroffen. Da Tiefgaragen errichtet werden dürfen und prinzipiell innerhalb der überbaubaren Flächen möglich sind, erfolgt keine nähere Regelung hierzu.

#### 10.6 Grünflächen

Die zur Landesstraße orientierten und am tiefsten Punkt des Plangebiets liegenden Flächen sollen aufgrund dieser topografischen Lage nicht bebaut werden. Um sicherzustellen, dass sich dort weiteren unbebaute und unbefestigte Flächen befinden werden, ist hier eine private Grünfläche vorgesehen.

#### 10.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft / Pflanzgebote

Um einen Ausgleich im Wasserhaushalt zu schaffen, soll aufgrund des ermöglichten hohen Versiegelungsgrades die Befestigung von nicht überdachten Stellplätzen, Zufahrten und Hofflächen mit wasserdurchlässigen Belägen erfolgen.

Um zudem die Entwässerungsanlagen zu schonen, sollen Flachdachgebäude mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden.

Zur Gliederung von Stellplatzanlagen sollen entlang der Zeller Straße zudem Laubbäume vorgesehen werden. Diese sind als Pflanzgebote in der Planzeichnung festgesetzt, können jedoch mit Blick auf die Anordnung der Parkierung in ihrem Standort angepasst werden.

#### 10.8 Lärmschutzmaßnahmen

Um trotz der Lärmeinwirkungen durch den Verkehrslärm eine Wohnnutzungen zu ermöglichen, sind Maßnahmen zu ergreifen. Diese sind nach den Vorschlägen der Geräuschemissionsprognose als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Ergänzend wird auf die Ausführungen in Kapitel 6 verwiesen.

### **11 Örtliche Bauvorschriften**

#### 11.1 Werbeanlagen

Die vorgesehenen Nutzungen im Gebiet können die Errichtung von Werbeanlagen zur Folge haben. Durch die Nähe zur L 1214 sind hierzu Regelungen notwendig, damit die Verkehrsteilnehmer hiervon nicht abgelenkt werden.

#### 11.2 Einfriedungen

Insbesondere mit Blick auf die Lage des Plangebietes an der Zeller Straße, die auf dieser Straßenseite keinen Gehweg aufweist, werden Regelungen zur Höhe und zum Abstand gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche getroffen.

#### 11.3 Stellplätze

Bei der Errichtung von Wohnungen, sollen je Wohneinheit 1,5 Stellplätze geschaffen werden. Diese Stellplatzforderung, welche die Regelungen der LBO anhebt, wird getroffen, um sicher zu stellen, dass der öffentliche Straßenraum nicht übermäßig durch den ruhenden Verkehr in Anspruch genommen wird.

#### 11.4 Aufschüttungen / Abgrabungen

Bedingt durch die Geländesituation sind Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich, um die Freiflächen für der vorgesehenen Nutzungen zu gestalten und die Baukörper in das Gelände einzubinden. Um übermäßige Geländeänderungen zu vermeiden, werden sowohl Aufschüttungen als auch Abgrabungen in der Höhe begrenzt.

Gefertigt: Bad Boll, den 23.10.2025



**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**  
Freier Stadtplaner

**mquadrat** kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44      T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll      F 0 71 64 . 1 47 18 - 18