

Gemeinde Offerdingen

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„SENIOREN- WOHNANLAGE STEINLACHSTRASSE - 2. ÄNDERUNG“

Erneuter Entwurf vom 17.09.2021

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



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

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

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

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

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 Offerdingen liegt laut Regionalplan Neckar-Alb an der Landesentwicklungsachse Reutlingen / Tübingen – Hechingen – Balingen (– Rottweil). Zudem hat der Nutzungsdruck im Bereich Wohnen in den letzten Jahren erheblich zugenommen. Der Nutzungsdruck entsteht durch ortsansässige Bewohner, deren Kinder bzw. junge Familien in Offerdingen weiter gerne wohnhaft bleiben möchten sowie durch die Standortgunst und die attraktive Wohnlage.

Im Gemeindegebiet wurden deshalb in den vergangenen Jahren vermehrt Entwicklungspotentiale im Innenbereich aktiviert. Der Bebauungsplan dient der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung durch Nachverdichtung und Modernisierung bestehender Gebiete und der Umnutzung derzeit untergenutzter Bereiche. Weiterhin wird dadurch dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte der Gemeinde Offerdingen, südlich der Goldgasse. Die vorliegende Fläche stellt sich als gut geeignet dar, da die Erschließung durch die Goldgasse bereits gegeben ist und die Fläche durch die Lage gut an die sonstige Infrastruktur angeschlossen ist.

Die in den im Plangebiet vorhandenen rechtsverbindlichen Bebauungsplänen („Seniorenwohnanlage Steinlachstraße“, in Kraft getreten am 29.09.2021; Änderung des Bebauungsplans „Seniorenwohnanlage Steinlachstraße“, ausgefertigt am 23.02.2015) unter anderem festgesetzten Art der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise stimmen nicht mit der vorgesehenen Bebauung überein.

Die Gemeinde Offerdingen hat daher am 21.05.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Seniorenwohnanlage Steinlachstraße – 2. Änderung“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,18 ha.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung einer innerörtlichen, minder genutzten Fläche und beschreibt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Damit ist die inhaltliche 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 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan „Seniorenwohnanlage Steinlachstraße – 2. Änderung“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 1.800 m². Somit liegt bereits das gesamte Plangebiet unterhalb des Schwellenwertes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (20.000 m²). 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 (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß § 50 UVP ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes 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 normale 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.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ebenfalls 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.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.

2.2 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 BauGB

2.2.1 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. Es kann von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden und es bestehen Wahlmöglichkeiten bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Im vorliegenden Verfahren wurde von der freiwilligen frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Bei der Wahlmöglichkeit bei der förmlichen Beteiligung wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB angewandt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3).

Des Weiteren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren abgesehen:

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB,
- vom Monitoring nach § 4c BauGB.

2.2.2 Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Berichtigung des FNPs)

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.2.3 Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung)

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Bei kleingebietlichen Bebauungsplänen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1; weniger als 20.000 m² Grundfläche), wie im vorliegenden Fall, gelten somit alle Eingriffe als nichtausgleichsbedürftig. Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 8).

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Raumordnung

Ofterdingen liegt innerhalb der Landesentwicklungssachse Reutlingen / Tübingen – Hechingen – Balingen (– Rottweil). Der Gemeinde ist keine zentralörtliche

Funktion zugewiesen. Das nächstgelegene Unterzentrum ist Mössingen in 3 km Entfernung. Hechingen (9 km Entfernung) und Rottenburg am Neckar (12 km Entfernung) sind die nächstgelegenen Mittelzentren und das Oberzentrum Tübingen/Reutlingen ist gut 13 km entfernt.

Im Regionalplan Neckar-Alb ist das Plangebiet als Siedlungsflächen Wohnen und Mischgebiet dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mössingen – Bodelshausen – Ofterdingen (1. Fortschreibung, rechtswirksam seit dem 24.08.2001) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

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.

Da im vorliegenden Fall die Verträglichkeit der Wohnnutzung mit den angrenzenden Nutzungen gewährleistet ist, ist die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht gefährdet. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung anzupassen.

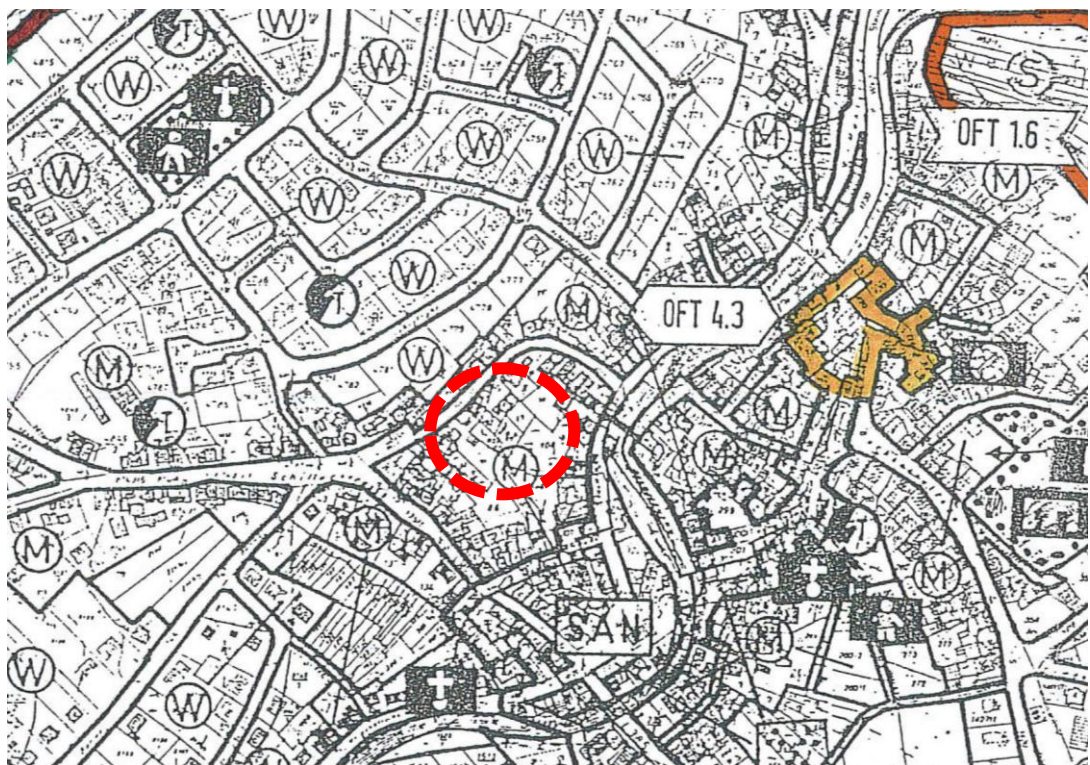


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Mössingen – Bodelshausen – Ofterdingen (1. Fortschreibung, rechtswirksam seit dem 24.08.2001), Abgrenzung Plangebiet in rot

3.3 Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne, die für das Plangebiet mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Seniorenwohnanlage Steinlachstraße – 2. Änderung“ unwirksam werden:

- Bebauungsplan „Seniorenwohnanlage Steinlachstraße“, in Kraft getreten am 29.09.2001
- Änderung des Bebauungsplans „Seniorenwohnanlage Steinlachstraße“, ausgefertigt am 23.02.2015

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Seniorenwohnanlage Steinlachstraße“ setzt für das Plangebiet ein Mischgebiet fest. In dem Bereich an der Goldgasse sind zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 0,9 festgesetzt. Im Bereich der Seniorenwohnanlage sind vier Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt.

Bei der ersten Änderung des Bebauungsplans „Seniorenwohnanlage Steinlachstraße“ handelt es sich um einen Deckblatt-Bebauungsplan, der lediglich einzelne Festsetzungen neu bzw. ergänzend trifft. Die übrigen Bestimmungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Seniorenwohnanlage Steinlachstraße“ bleiben unberührt. Die erste Änderung ändert insbesondere einen kleinen Bereich im Osten des Plangebietes des Bebauungsplans „Seniorenwohnanlage Steinlachstraße – 2. Änderung“. Hier setzt die Änderung ein Sondergebiet „Seniorenwohnanlage“, vier Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,8 fest. Derzeit ist es bereits so, dass die Grundstücksgrenze entlang des jetzigen Geltungsbereichs des BP „Seniorenwohnanlage Steinlachstraße – 2. Änderung“ verläuft.

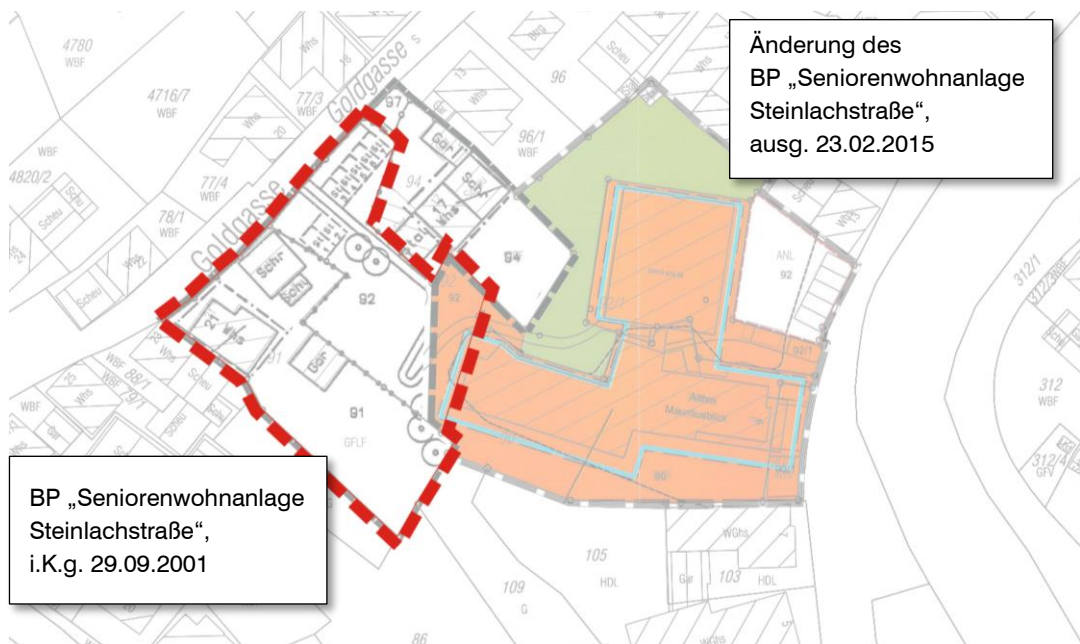


Abbildung 2: Rechtsverbindliche Bebauungspläne, Abgrenzung Plangebiet in rot

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte, südlich der Goldstraße.

4.2 Topographie

Das Plangebiet weist v.a. im östlichen Plangebiet ein Gefälle auf. Es fällt von der Goldstraße im Nordwesten von einer Höhe von ca. 427,98 ü. NN nach Osten auf eine Höhe von ca. 424,50 m ü. NN ab.

4.3 Bestehende Nutzungen

4.3.1 Bestehende Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ist bereits teilweise bebaut. Im westlichen Geltungsbereich (Flst.-Nr. 91) bestehen ein Wohnhaus, eine Scheune, ein Schuppen und eine Garage.

Der nördliche Planbereich (Flst. Nr. 90) weist eine begrünte Fläche auf sowie Wege und Stellplätze.



Abbildung 3: Luftbild (Quelle: google maps, GeoBasis-DE, Kartendaten 2021), Abgrenzung Plangebiet in rot

4.3.2 Bestehende Nutzungen außerhalb des Plangebietes

Nördlich sowie südlich schließt vorhandene Wohnbebauung an das Plangebiet an. Östlich befindet sich das Seniorenhaus Mauritiuspflege, westlich die Goldgasse.

4.4 Schutzgebiete / Hochwasser (HQ extrem)

Im Plangebiet selbst sind keine Schutzgebiete (z.B. Natura 2000-Gebiete, Wasserschutzgebiete) vorhanden.

Von der östlich des Plangebietes liegenden Steinlach geht jedoch ein Überschwemmungsbereich aus. Der Bereich des HQ100 liegt im Bereich der Steinlachstraße östlich des Plangebietes. Ins Plangebiet ragt der HQextrem-Bereich in geringfügigem Maße hinein (ca. 10 m²).



Abbildung 4: Überschwemmungsbereiche HQ100 / HQextrem (Quelle: LUBW, Kartendienst, zugegriffen am 22.06.2021), Abgrenzung Plangebiet in rot

Da das Plangebiet geringfügig im Bereich einer HQextrem Fläche liegt, gilt es in diesem Bereich als Risikogebiet (nach § 74 WHG). Für Risikogebiete gilt § 78 b WHG, wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in die Abwägung insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden einzustellen ist.

In der Abwägung wird berücksichtigt, dass zum einen die Fläche mit 10 m² sehr geringfügig ist, zum anderen besteht eine geringe Wiederkehrwahrscheinlichkeit. Die Vorhabenplanung sieht zudem vor, nach Osten eine Stützmauer zu errichten, so dass das Gelände angehoben wird. Gemäß der Hochwasserkarte der LUBW liegen für das Plangebiet Überflutungstiefen von 0,25 m, stellenweise 0,5 m vor. Durch die Stützmauer findet eine Überflutung des Plangebietes bei HQextrem nach aktuellem Planungsstand nicht mehr statt. Die Gefahr für Leben und Gesundheit ist somit für das Plangebiet nicht gegeben.

Da es sich bei dem überfluteten Bereich lediglich um Gartenfläche und eine Stützmauer handelt sind erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten.

4.5 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,18 ha und wird begrenzt:

im Norden: durch die Bebauung an der Goldstraße

im Osten: durch die Bebauung an der Steinlachstraße (Seniorenhaus Mauritiusblick GmbH)

im Süden: durch die Bebauung an der Goldstraße

im Westen: durch die Goldstraße

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 91.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 92.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Städtebauliche Gesamtsituation

Das Plangebiet befindet sich im alten Ortskern der Gemeinde Ofterdingen. Die Baustruktur weist eine entsprechende Baustruktur und -substanz auf. Es bestehen viele ehemalige landwirtschaftliche Gebäude (Schuppen, Scheunen).

Nach Osten befindet sich mit dem Seniorenhaus Mauritiusblick auch ein großkubaturiger Baukörper.

5.2 Städtebauliches Konzept

Für das Plangebiet ist die Errichtung von acht Doppelhaushälften mit Garagen und Stellplätzen vorgesehen. Das Konzept sieht eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen vor. Die Gebäudestellung ist traufständig zur Goldgasse geplant und passt sich somit an die südlich liegende, vorhandene Bebauung an. Mit dem Typus des Satteldachhauses werden Baukörper vorgeschlagen, die sich in ihrer Kubatur und Höhenentwicklung gut in die Umgebung einfügen.

Da es sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB handelt, ist die dargestellte Vorhabenplanung als Bebauungsvorschlag bzw. beispielhafte Bebauung zu sehen.

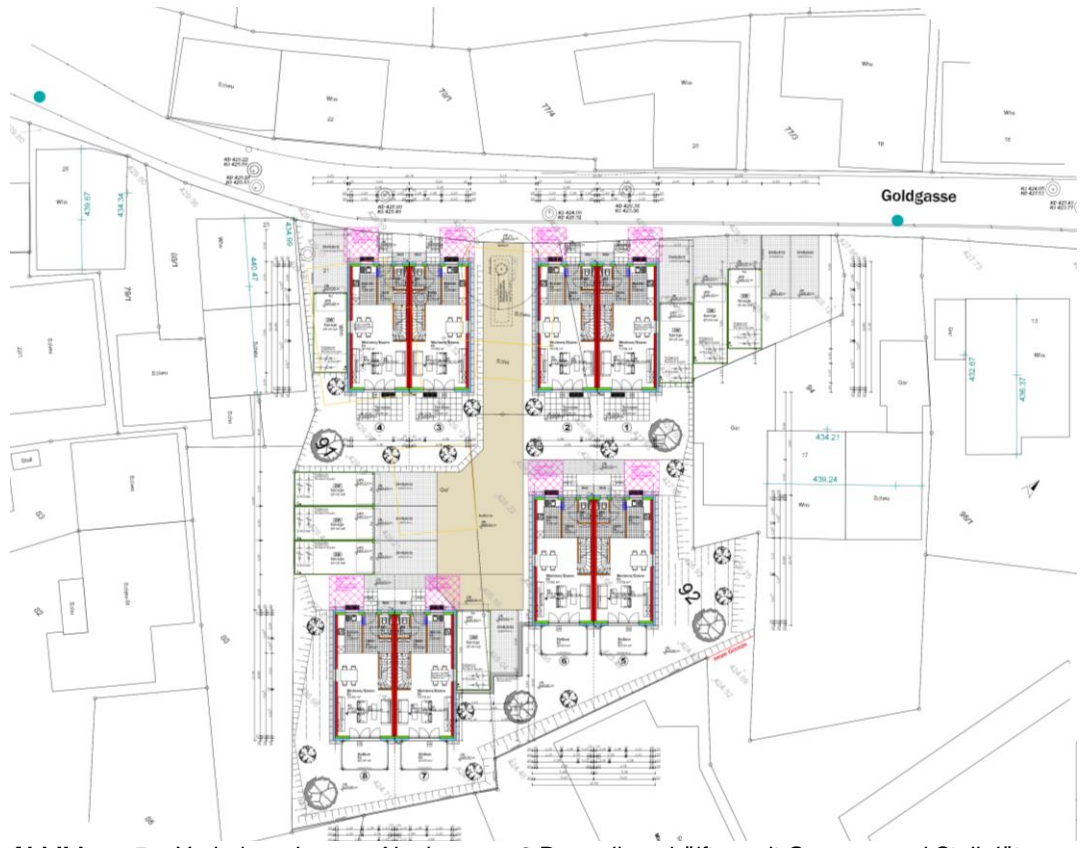


Abbildung 5: Vorhabenplanung, Neubau von 8 Doppelhaushälften mit Garagen und Stellplätzen, Grundriss Erdgeschoss und Feuerwehrplan, weisenburger bau, 16.12.2020

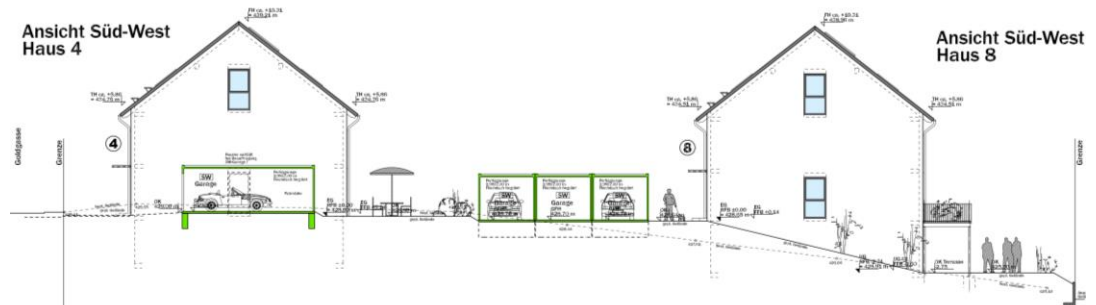


Abbildung 6: Vorhabenplanung, Neubau von 8 Doppelhaushälften mit Garagen und Stellplätzen, Ansichten Giebel, Süd-West, weisenburger bau, 16.12.2020



Abbildung 7: Vorhabenplanung, Neubau von 8 Doppelhaushälften mit Garagen und Stellplätzen, Ansichten Traufe, Ansicht Nord-West, weisenburger bau, 16.12.2020

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

6.1 Verkehr

6.1.1 Äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist derzeit über die westlich verlaufende Goldgasse erschlossen.

Die ehemals bestandene Fußwegeverbindung von der Goldgasse zur Steinlachstraße ist bereits durch den Anbau des Seniorenhauses weggefallen.

6.1.2 Innere Verkehrserschließung

Die private Verkehrsfläche ist als Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) geplant, so dass alle hinterliegenden Grundstücke erschlossen werden können. Zudem ist die Erschließung über einen geschickten Grundstückszuschnitt möglich, so dass alle geplanten Grundstücke an die Erschließungsstraße angrenzen.

Die Parkierung soll über Garagen und offene Stellplätze erfolgen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebiets mit Strom, Wasser und Telekommunikation erfolgt über das bestehende Netz. Entsprechende Hausanschlüsse sind z.T. vorhanden und müssen ggfs. entsprechend angepasst werden. Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt über das im Ortskern vorhandene Mischsystem.

Als Teil des Entwässerungskonzepts ist der Rückhalt von Regenwasser auf den Privatgrundstücken vorgesehen. Dabei wird durch Zwischenspeicherung (Zisternen) eine Verzögerung und durch Regenwassernutzung eine Verringerung des Regenwasserabflusses erreicht.

Müllentsorgung

Die hinterliegenden Häuser müssen am Abholtag ihre Müllbehälter vor an die Goldgasse stellen.

7 Gutachten / Untersuchungen

7.1 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Die Gemeinde Offerdingen hat zur grundsätzlichen Beurteilung des fachlichen Aspekts Artenschutz einen Fachgutachter beauftragt.

Dem Bebauungsplan liegt daher die „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse, Bebauungsplan, Seniorenwohnanlage Steinlachstraße 2. Änderung. Gemeinde Offerdingen, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, 08.10.2020“ als Anlage bei. Auf diese wird verwiesen.

In Kapitel 8 „Zusammenfassung – Artenschutzrechtliche Maßnahmen“ heißt es:

„[...] Ergebnis

Die Freiflächen des Plangebiets sind von geringer artenschutzrechtlicher Relevanz, in den Gehölzen können anspruchslose und weit verbreitete freibrütende Vogelarten wie Buchfink, Grünfink und Mönchsgrasmücke vorkommen. Die Scheune weist Lebensraumeignung für nischenbrütende Vogelarten (z. B. Amsel, Bachstelze, Grauschnäpper, Hausrotschwanz die Nischen an Gebäuden als Brutplatz nutzen) auf. Es wurden keine Nester gefunden, ein Vorkommen kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Daher werden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich.

Am Mauerfuß an der Rückseite der Garage (Südostseite) wurden ältere Kotpuren von mittelgroßen Fledermäusen aufgefunden. Da die Kotpuren an der Wand kleben, handelt es sich vermutlich um Spuren, die entstanden sind, als an der Wand noch z. B. Türen gelagert waren und damit Spaltenquartiere vorhanden waren. Es ist von einem Sommerquartier auszugehen. Es werden ebenfalls Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich.

Weitere streng geschützte Arten wurden nicht nachgewiesen, Vorkommen werden daher ausgeschlossen.

Als besonders geschützte Art wurde der Ameisenlöwe (Myrmeleon sp.) nachgewiesen. Die Art ist in Baden-Württemberg weit verbreitet und nicht auf der Roten Liste aufgeführt. Aufgrund der geplanten lockeren Bebauung sind künftig ausreichend Freiflächen für den Ameisenlöwen vorhanden. Maßnahmen werden daher nicht erforderlich. [...]“

8 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes (siehe Kapitel 2), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung sowie Neuordnung und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme eines ursprünglich bereits bebauten Bereiches handelt. Die Flächen werden neu geordnet und die Bestandsgebäude durch Neubauten ersetzt. Die Innenentwicklung wird durch den Bebauungsplan „Seniorenwohnanlage Steinlachstraße – 2. Änderung“ gefördert und verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden.

Schutzgut Mensch

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

Eine Nachverdichtung der Flächen 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 bleibt aufgrund der geplanten aufgelockerten Bebauung weiterhin gewährleistet. Das Wohnraumangebot in Ofterdingen 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 Ofterdingen weiter wohnhaft bleiben zu können.

Aufgrund der geplanten Nutzung ist gegenüber dem Bestand ein geringfügig verstärktes Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Straßen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan bestehen zudem umfassende Bebauungsmöglichkeiten.

Durch die Nachverdichtung und Neubebauung wird ein Teil des Plangebietes versiegelt. Das Plangebiet nimmt aufgrund der innerörtlichen Lage und der bereits vorhandenen Bebauung jedoch eine eher untergeordnete Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ein. In der Folge ergeben sich durch die geplante Bebauung, wenn auch lokal, Auswirkungen auf das Ortsbild sowie auf die ökologische Funktion des Plangebietes. Die vorgesehene Bebauung an dieser Stelle ist durch die Gemeinde gewünscht, um innerstädtischen Wohnraum zu schaffen.

Um die Auswirkungen zu beschränken werden Pflanzzwänge in Form von Einzelbäumen sowie Dachbegrünung für Garagen und die Begrünung der Grundstücksflächen festgesetzt. Diese dienen als ökologischer Trittstein für diverse Insekten und Vogelarten. Weitere Festsetzungen (u.a. wasserdurchlässige Gestaltung von Oberflächenbelägen) dienen der Minimierung der Flächenversiegelung, bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

Um die Auswirkungen auf artenschutzrechtlich geschützte Tiere und Pflanzen einschätzen zu können, wurde eine „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse, Bebauungsplan, Seniorenwohnanlage Steinlachstraße 2. Änderung. Gemeinde Ofterdingen, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, 08.10.2020“ erstellt (siehe Kapitel 6.1). Die Untersuchung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, auf diese wird verwiesen.

Schutzgut Fläche und Boden

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

Durch die bestehende Vornutzung war ein Teil der Flächen im Plangebiet bereits bebaut bzw. versiegelt. In diesen Bereichen sind die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend gestört. Die Versiegelung im Plangebiet wird durch die Realisierung der Planung jedoch erhöht. Um eine Versickerung von Oberflächenwasser auch im Gebiet zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass der Oberflächenbelag der Erschließungswege und der Stellplätze wasserdurchlässig zu

erfolgen hat und die Flachdächer der Garagen zu begrünen sind. Darüber hinaus sind weitere Eingrünungen und Maßnahmen vorgesehen, die einer stärkeren Versiegelung entgegenwirken.

Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Aufgrund der Lage in einem bereits vollständig bebauten Bestandsgebiet ist die Entwässerung des Gebietes im vorhandenen Mischsystem vorgesehen. Ein Anschluss an bestehende Leitungen ist möglich.

Aufgrund der bestehenden Bebauung und des vorhandenen Versiegelungsgrads ist die Versickerung von Niederschlägen bereits jetzt nur eingeschränkt möglich. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Flächenversiegelung führt voraussichtlich zu einer ähnlichen Grundwasserneubildungsrate und Oberflächenabfluss über das Kanalsystem. Die Festsetzungen zu der Begrünung führen zu einer gedrosselten Ableitung des Regenwassers.

Das Plangebiet liegt geringfügig innerhalb eines Bereichs, der bei einem extremen Hochwasser (HQextrem) überflutet wird.

Schutzgut Klima und Luft

Die Vorbelastung des Plangebietes ist hinsichtlich des Schutzgutes Luft und Klima relativ gering, jedoch durch die Lage in der Ortsmitte an der Goldgasse vorhanden. Die Umgebungsbebauung ist entlang der Straßen durch eine dichtere Bebauung, in den Innenbereichen jedoch einen hohen Durchgrünungsgrad geprägt.

Durch die Nachverdichtung 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 geplanten Festsetzungen (z.B. Baumpflanzungen) minimiert werden.

Die Planung kommt dem Klima zusätzlich zu Gute, da die ältere Bausubstanz einen niedrigeren Energiestandard aufwies. Mit Erfüllung der EnEv bei Neubauten wird dem Schutzgut Klima / Luft durch die effizientere Nutzung von Energie Rechnung getragen.

Schutzgut Landschaft

Die Errichtung einer neuen baulichen Nutzung auf der ursprünglich kaum bebauten Fläche wird das Ortsbild geringfügig lokal verändern. Dieser Effekt hat in erster Linie Auswirkungen auf unmittelbare Angrenzer des Gebietes.

Die ältere Bausubstanz wird durch die Neubebauung aufgewertet.

Die Lücken zwischen den Baufenstern und die am städtebaulichen Konzept relativ strikt festgesetzten Baufenstern mit geringem Spielraum wirken einer Massivität und störender Konzentrationen der Gebäude entgegen und spiegeln das geplante Konzept wieder.

Durch die Innenentwicklung findet keine Inanspruchnahme des Außenbereichs / Freiraums statt. Dieser bleibt unverändert.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter - Denkmalschutz

Kulturgüter und erhaltenswerte Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Nutzbarkeit benachbarter Grundstücke wird nicht beeinträchtigt, wertmindernde Auswirkungen der Neubebauung auf den Bestand werden nicht gesehen.

Wechselwirkungen

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

Wechselwirkungen sind dahingehend zu erwarten, dass die ehemals vorhandene Bebauung des Grundstücks umgelagert / verschoben wird.

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

Wie bereits einleitend erwähnt, soll das Baugebiet für die Deckung des Bedarfs an Wohnraum zur Verfügung stehen. Jedoch möchte man sich nicht gegen Einrichtungen der Nahversorgung sperren.

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in Form von Tankstellen und Gartenbaubetrieben sollen jedoch nicht in diesem Gebiet realisiert werden können. Sie entsprechen nicht der gewünschten Charakteristik, daher werden sie im Textteil des Bebauungsplans als unzulässig aufgeführt. Sie sind auch an dieser Stelle bezogen auf die Gesamtgemeinde falsch platziert. Tankstellen werden aus städtebaulichen Gründen sowie aufgrund der umgebenden Bebauung und Wohnnutzung ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe werden zudem aufgrund der hohen Flächeninanspruchnahme ausgeschlossen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Obergrenze der Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird abgeleitet aus der Umgebungsbebauung und der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche sowie auch das landschaftliche Bild wird besonderer Wert gelegt (siehe auch Kapitel „Städtebauliches Konzept“).

Die Überschreitung der Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 u. 3 BauNVO ist dem besonderen Bauvorhaben geschuldet. Die Gemeinde Ofterdingen möchte die Innenentwicklung und Nachverdichtung unterstützen.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der vorhandenen Bebauung der Goldgasse.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen aus max. First- und max. Traufhöhe, in Verbindung mit der Bezugshöhe sowie Dachform und -neigungsbereich und der überbaubaren Grundstücksfläche entsteht eine Hüllkurve. Innerhalb dieser Hüllkurve kann sich der Baukörper in gewissem Umfang bewegen. Dies soll einen notwendigen Spielraum innerhalb der Höhenfestsetzungen ermöglichen, jedoch dennoch gewährleisten, dass sich die Dimensionierung der Baukörper in verträglichem Maße einfügt.

A3 Bauweise

Gemäß Vorhabenplanung, soll innerhalb des Bebauungsplangebietes eine lockere Bebauung mit Doppelhäusern entstehen. Prinzipiell sind jedoch auch Einzelhäuser denkbar. Für Reihenhäuser ist die vorgesehene städtebauliche Form nicht kompatibel.

Bei der Festsetzung der Bauweise wird von einer Vereinigungsbaulast bzw. Neuordnung der derzeitigen Grundstücke ausgegangen.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche spiegelt die gewünschte städtebauliche Struktur wieder. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche als relativ enge „Einzelbaufenster“ wird gewährleistet, dass die städtebaulich gewünschte Ordnung im Gebiet eingehalten, ausreichende Besonnung der einzelnen Grundstücke gewahrt wird und die notwendigen Sichtbeziehungen zwischen den Gebäuden freigehalten werden. Die Größe der „Baufenster“ lässt dennoch einen ausreichenden Spielraum bei der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben zu.

A4.1 Terrassen, sonstige untergeordneten Bauteile und Vorbauten

Die mögliche ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenze für Terrassen, sonstige untergeordneten Bauteile und Vorbauten (wie z.B. Erker, Balkone) bis zu 2,00 m und nicht nur bis 1,50 m gem. § 5 Abs. 6 LBO, ist in der städtebaulichen Konzeption begründet. Diese lässt z.B. häufig einen großzügigen Süd- und Westgarten entstehen, innerhalb dessen z. B die Errichtung einer Terrasse / oder das Herausragen eines Balkon oder Vordachs vorstellbar ist, ohne dass eine nachbarschaftliche Beeinträchtigung zu befürchten wäre. Eine grundsätzliche Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche, unter Einbeziehung dieser planerischen Überlegungen, hätte jedoch zur Folge, dass die Hauptgebäude bzw. die Kubatur zu groß werden könnte. Aus diesem Grund wird die Möglichkeit der Überschreitung der Baugrenze, durch die aufgeführten Bauteile eröffnet.

A4.2 Stützmauern und Böschungen

Aufgrund der Topographie und der gewünschten Bebauung ist diese Festsetzung getroffen. Die Festsetzung dient daher auch der Ausnutzbarkeit bzw. Bebaubarkeit des Grundstücks.

A4.3 Nebenanlagen

Aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Gartenbereiche im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild beitragen. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt. Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze müssen funktional angeordnet werden, daher sind diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen berücksichtigen die städtebauliche Gestaltung und Wirkung des Gebietes unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung des Geländes.

Die angegebene Abweichung ermöglicht einen gewissen Spielraum, erhält aber die städtebauliche gewollte Stellung der baulichen Anlagen.

A6 Stellplätze und Garagen

Um den Straßenraum offen und freundlich zu gestalten, sind die Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür ausgewiesenen Bereichen zulässig.

Stellplätze beeinträchtigen die Gestalt des Straßenraumes weniger und sind daher auch in den Bereichen direkt an der Straße zulässig. Damit ist die klassische Platzierung von Garage mit vorgelagertem Stellplatz innerhalb des Plangebietes möglich.

Die Festsetzung unterstützt zudem die Stellplatzversorgung, die überwiegend auf den privaten Grundstücken erfolgen soll.

A7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Diese Festsetzung wurde notwendig um die gestalterische Qualität des Gebiets zu sichern und Nutzungskonflikte, die insbesondere durch den Stellplatzbedarf entstehen, zu vermeiden. Im öffentlichen Straßenraum ist nur eine begrenzte Anzahl von öffentlichen Stellplätzen möglich, so dass die Parkierung auf dem privaten Grundstück sicherzustellen ist. In Ergänzung zu dieser Festsetzung wurde auch die Anzahl der notwendigen Stellplätze, die bei der Errichtung der Gebäude je Wohnung herzustellen sind von 1 Stellplatz auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht (siehe Kapitel Stellplatzverpflichtung B5).

A8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A8.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Verkehrsfläche

Die im Plan gekennzeichnete private Verkehrsfläche dient als Grundstückszufahrt/-erschließung. Die private Verkehrsfläche ist als Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) geplant, so dass alle hinterliegenden Grundstücke erschlossen werden können.

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

A9.1 Oberflächenbelag privater Erschließungswege / privater Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für Erschließungswege und offene Stellplätze hat ebenfalls ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Die Erschließungsstraße ist mit einem wasserdurchlässigen Belag geplant.

A9.2 Begrünung der Dächer von 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.

A9.3 Dachdeckung

Sofern bei den genannten Dachdeckungen durch Beschichtung oder andere Behandlung eine Auswaschung von Schadstoffen nicht verhindert werden kann sind diese ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen.

A9.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

A9.5 Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

Die festgesetzten Maßnahmen basieren auf der „Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse, Bebauungsplan, Seniorenwohnanlage Steinlachstraße 2. Änderung. Gemeinde Offerdingen, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, 08.10.2020“. Diese liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Bzgl. des Vogelschlags wird auf die Arbeitshilfe der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (2012) verwiesen.

A10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A10.1 Pflanzzwang

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

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume

Die Pflanzfestsetzungen dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild. Sie lockern die Bebauung auf, binden sie in die Umgebung ein. Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Begrünung der privaten Grundstücksflächen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

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

10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Dachform / -neigung

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange. Der Dachneigungsbereich orientiert sich an den angrenzenden Wohngebieten und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild.

Dachform Garagen

Die Begrünung der Dächer der Garagenbauten ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

Dachdeckung

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

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Die Lage des Plangebietes im bereits bebauten Ortskern macht eine gestalterische Regelung notwendig.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Die Beschränkung in Art und Größe der Dachaufbauten/Dacheinschnitte 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.

Quergiebel/Querhaus

Die Festsetzung dient dem einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbild.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

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

B2 Werbeanlagen

Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu. Sie sind sehr Stadtbild prägend. Es ist daher wichtig diesbezüglich Beschränkungen aufzuerlegen und hier Regelungen zu finden. Die Lage in der Ortsmitte soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden. Ebenso sind Nachbarschaft schützende Belange sowie die weite Einsehbarkeit des Gebietes berücksichtigt.

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

Aufgrund der gewünschten Offenheit im städtebaulichen Erscheinungsbild ist die Regelung zu den Einfriedigungen getroffen. Die Festsetzung dient daher der Gestaltung des Gebietes. Des Weiteren wird die Verkehrssicherheit durch die Offenhaltung des Straßenraums berücksichtigt. Als offen gelten Einfriedungen, deren Zaunteile schmaler sind als die Zwischenräume.

B3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufgrund des stark nach Norden abfallenden Geländes sind abweichende Geländeveränderungen von der vorhandenen Topographie zulässig. Die Festsetzung dient daher auch der Ausnutzbarkeit bzw. Bebaubarkeit des Grundstücks.

B4 Niederspannungsfreileitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll durch das Verbot von Niederspannungsfreileitungen eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sichergestellt werden. Eine oberirdische Führung von Leitungen würde die gestalterische Qualität des Gebietes erheblich beeinträchtigen und somit dem Planungsziel einer hochwertigen Wohnnutzung widersprechen. Innerhalb des Planungsgebietes fallen ohnehin verschiedene Tiefbauarbeiten an, so dass die unterirdische Verlegung der Leitungen in Abstimmung mit den anderen Versorgungsträgern und dem Straßenbau durchgeführt werden kann. Durch diese Koordination können die Mehrkosten für eine unterirdische Verlegung auf ein Minimum begrenzt werden.

B5 Stellplatzverpflichtung

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. Von dieser Möglichkeit wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Seniorenwohnanlage Steinlachstraße – 2. Änderung“ Gebrauch gemacht, da hier die Voraussetzungen dafür vorliegen. Da es sich um ein ortskernnahes Gebiet handelt, ist die Versorgung mit Stellplätzen schwierig. Gemäß der allgemein gesellschaftlichen Entwicklung ist zu erwarten, dass je Haushalt in der Regel zwei Kfz vorhanden sind. Die öffentliche Nahverkehrsversorgung ist nicht in dem Maße gegeben, dass davon ausgegangen werden kann, dass der öffentliche Nahverkehr die gesamte Richtungspalette der zukünftigen Bewohner des Plangebietes bedient.

B6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Als Teil des Entwässerungskonzepts ist der Rückhalt von Regenwasser auf den Privatgrundstücken vorgesehen. Dabei wird durch Zwischenspeicherung eine Verzögerung und durch Regenwassernutzung eine Verringerung des Regenwasserabflusses erreicht.

11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 0,18 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Allgemeines Wohngebiet:	ca.	1.600 m ²
davon überbaubare Grundstücksfläche gesamt	ca.	640 m ²
private Verkehrsfläche:	ca.	200 m ²

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Das Plangebiet ist durch die „Goldgasse“ bereits erschlossen. Die geplanten hinterliegenden Gebäude sollen durch eine private Erschließungsstraße erschlossen werden.

Im Bebauungsplan wird von einer Vereinigungsbaulast bzw. Neuordnung der derzeitigen Grundstücke ausgegangen.

13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird ein bereits erschlossener, innerstädtischer Bereich einer Bebauung zugeführt und sinnvoll genutzt.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanverfahrens kann die Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen reduziert werden. An diesem Standort können attraktive Wohngebäude entwickelt werden, die vor allem jungen Familien, die sich in der Stadt ansiedeln oder sich aber innerhalb der Stadt umorientieren wollen, zu Gute kommen.

Ofterdingen, den

.....

Joseph Reichert

Bürgermeister