

Gemeinde Ofterdingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„IM GRUND II“

Vorentwurf vom 23.05.2022

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

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 7 Gutachten
- 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

1.1 Anlass der Planung

In der Region Neckar-Alb herrscht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Nicht nur in den Ballungszentren und größeren Städten wie Tübingen oder Reutlingen, auch in kleineren Gemeinden wie Ofterdingen steht der Wohnungsmarkt zunehmend unter Druck. Die Nähe zum Oberzentrum Tübingen/Reutlingen sowie zu Mössingen als Unterzentrum und Hechingen bzw. Rottenburg als nächstgelegene Mittelzentren sowie die verkehrsgünstige Lage an der B 27 macht die Gemeinde als Wohnstandort sehr attraktiv. Zusätzlich bietet die naturnahe Lage zwischen dem Landschaftsschutzgebiet Rammert und Albtrauf zahlreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Der Wohnbauflächenbedarf kann durch die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale nicht gedeckt werden. In den bereits ausgewiesenen Neubaugebieten, wie dem Wohngebiet „Im Grund“, stehen keine gemeindeeigenen Bauplätze mehr zur Verfügung. Die Nachverdichtungspotentiale bestehender Gebiete können aufgrund der Eigentumsverhältnisse kurzfristig nicht entwickelt werden. Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mössingen – Bodelshausen – Ofterdingen (1. Fortschreibung, rechtswirksam seit dem 24.08.2001) sind keine Wohnbauflächenreserven enthalten.

Der Gemeinderat hat sich daher im Jahr 2019 dazu entschieden, Wohnbauland durch die Entwicklung neuer Wohngebiete in Form von Siedlungsabrundungen zu schaffen. Bis Mitte 2019 wurden daher mehrere Suchflächen ermittelt und in die weiteren planerischen Überlegungen für eine Siedlungsabrundung einbezogen. Insgesamt wurden dem Gemeinderat in seiner Sitzung am 03.07.2019 sechs Suchflächen dargelegt. Im Folgenden wurden die zur Siedlungsarrondierung vorgeschlagenen Suchflächen hinsichtlich der Anforderungen des § 13b BauGB geprüft und als Potenzialstandorte für die weitere Baulandentwicklung priorisiert.

Die durch die BauGB-Novelle 2017 eingeführte Möglichkeit des § 13b BauGB, Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einzubeziehen und damit von den Vorteilen des beschleunigten Verfahrens (§ 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB) Gebrauch zu machen, wurde genutzt. Der Gemeinderat hat am 03.12.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Im Grund II“ zusammen mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen. Zeitgleich wurden als weitere § 13b-Potenzialflächen die Aufstellungsbeschlüsse für die Bereiche „Banweg III“, „Hinter der Mühle“ und „Oberes Eichach II“ gefasst, um mit einer Auswahl an Potenzialflächen auf derzeit noch nicht absehbare Hinderungsgründe bei der Gebietsentwicklung reagieren zu können.

Für den Bereich „Im Grund II“, der sich aus verschiedenen Gründen gut für eine Siedlungserweiterung anbietet, wurde in der Folge ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet. Dieser wurde dem Gemeinderat am 03.11.2020 vorgestellt. Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs soll nun der Bebauungsplan erstellt werden.

Die Möglichkeit der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB wurde mittlerweile verlängert, so dass der Satzungsbeschluss nun bis zum Ablauf des 31. Dezembers 2024 gefasst werden kann. Der Gemeinderat hat daher am erneut beschlossen, den Bebauungsplan „Im Grund II“ zusammen mit Örtlichen Bauvorschriften aufzustellen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet stellt eine unbebaute, bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche dar, die an das bestehende Wohngebiet „Im Grund“ anschließt. Die Entwicklung dieser 2,3 ha großen Fläche bringt die Möglichkeit einer Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung im Norden Ofterdingens.

Durch die Entwicklung des Wohngebietes „Im Grund II“ soll dem anhaltenden Wohnbauflächenbedarf in der Gemeinde begegnet werden. Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Wohngebietes „Im Grund II“ im Anschluss an das Wohngebiet „Im Grund“ geschaffen.

Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens ist es, ein Wohngebiet mit hoher Gestaltqualität zu schaffen, welches der Nachfrage nach Wohnbauflächen gerecht wird. Erschwinglichen Wohnraum zu schaffen sowie die Förderung von Lebendigkeit und vitaler Nachbarschaften im Quartier sind weitere Zielsetzungen der Wohnbauentwicklung.

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßen- und Wegenetz sowie die Einbindung in den Landschaftsraum sowie in die vorhandene Siedlungsstruktur sind weitere Zielsetzungen des Bebauungsplanverfahrens.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

2.1 Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB

2.1.1 Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB (überbaubare Grundstücksfläche)

Gemäß § 13b BauGB können Außenbereichsflächen nur in das beschleunigte Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB einbezogen werden, wenn die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 10.000 m² beträgt.

Der vorliegende Bebauungsplan „Im Grund II“ umfasst ein Plangebiet von ca. 23.300 m². Abzüglich der Erschließungsflächen wird die Vorgabe hinsichtlich der maximal überbaubaren Grundstücksfläche eingehalten. Diesbezügliche Überlegungen sind bereits bei der Erarbeitung des Städtebaulichen Konzepts eingeflossen.

2.1.2 Voraussetzung zur Anwendung des § 13b BauGB (Schaffung von Wohnraum im Anschluss an im Zusammenhang bebauten Ortsteilen)

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

Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Westen und im Süden schließt das Plangebiet an den Innenbereich an.

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

2.1.3 Voraussetzung zur Anwendung des § 13b BauGB (Fristen)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes konnte ursprünglich nur bis zum 31. Dezember 2019 eingeleitet werden (§ 13b S. 1 BauGB). Da der Aufstellungsbeschluss am 17.12.2019 gefasst wurde, ist diese Voraussetzung ebenfalls eingehalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans kann nun jedoch gem. Baulandmobilisierungsgesetz 2021 bis zum 31.12.2022 eingeleitet werden. Da der erneute Aufstellungsbeschluss am erfolgt, ist diese Voraussetzung ebenfalls gegeben.

Ursprünglich musste der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 2 BauGB gemäß § 13b BauGB bis zum 31.12. 2021 gefasst werden. Durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14. Juni 2021 ist die Frist des Satzungsbeschlusses nun bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen. Dieser Zeitvorgabe steht nach heutigen Erkenntnissen nichts im Wege.

2.2 Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 13a BauGB

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

2.2.1 Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB (§ 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. 18.7 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.

2.2.2 Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB (§ 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 direkten Umgebung oder im Plangebiet selbst befinden.

2.2.3 Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB (§ 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.



Das beschleunigte Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB kann daher angewandt werden.

2.3 Verfahrensvereinfachungen

2.3.1 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 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 frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB,
- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, 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.

2.3.2 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.

2.3.3 **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 BauGB; 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).

Auf die Beschleunigung des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird verzichtet. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird zusätzlich durchgeführt.

3 **Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse**

3.1 **Landesentwicklungsplan / Regionalplan**

Die Gemeinde Ofterdingen liegt gemäß Landesentwicklungsplan 2002 in der Randzone um den Verdichtungsraum. Im Regionalplan Neckar-Alb 2013, verbindlich seit dem 10.04.2015, werden spezifische regionalplanerische Vorgaben zur angestrebten Siedlungs- und Freiraumentwicklung, sowie den hierbei zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen auf regionaler Ebene ergänzt.

Ofterdingen liegt innerhalb der Landesentwicklungsachse 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.

Bei der Entwicklung von Wohnbauflächen ist ein Dichtewert (Einwohner / ha Bruttowohnbauland) von 55 EW / ha zu berücksichtigen. Ofterdingen ist weder als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereich), noch als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung festgelegt. Nach der Begründung zum Regionalplan können Gemeinden, die innerhalb einer Entwicklungsachse liegen, in geringem Umfang Siedlungstätigkeiten über den Eigenbedarf hinaus vornehmen.

Gemäß Regionalplan Neckar-Alb 2013, 4. Änderung, Januar 2021, liegt das Plangebiet teilweise innerhalb einer Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend). Der Bereich südlich des Plangebietes ist mittlerweile entwickelt und wird aufgesiedelt.

Es kommt gemäß dem Regionalplan zu einer Überschneidung mit einem als Vorbehaltsgebiet festgelegten Regionalen Grünzug (PS 3.1.1, G7). Hierzu wird im Regionalplan Neckar-Alb 2013 Folgendes ausgeführt (G8): „In den regionalen Grünzügen, die als Vorbehaltsgebiet festgelegt sind, soll durch die Träger der Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme eine sorgfältige Abwägung zwischen den Belangen des Freiraums und der geplanten baulichen Nutzung stattfinden.“

Zudem liegt das Plangebiet gemäß Regionalplan in einem Gebiet für Bodenerhaltung.

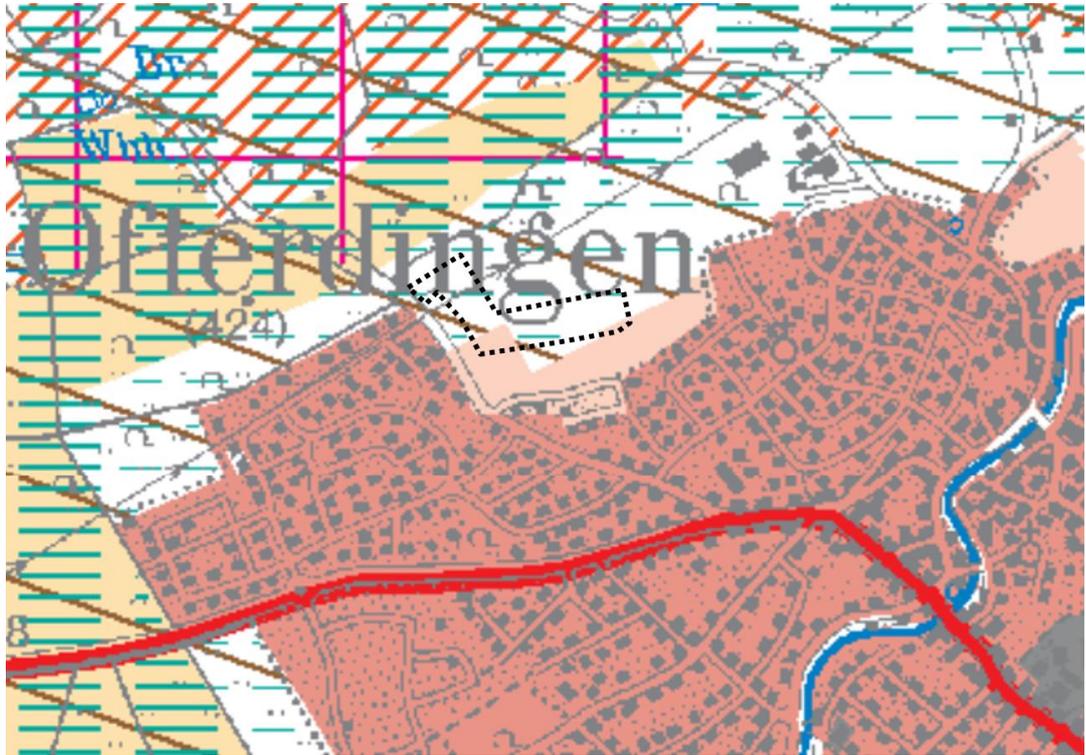


Abbildung 1: Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan Neckar-Alb 2013, 4. Änderung, Januar 2021, Abgrenzung Plangebiet in **schwarz**

3.2 Flächennutzungsplan

Oferdingen bildet zusammen mit Mössingen und Bodelshausen die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Mössingen – Bodelshausen – Oferdingen. Die vorbereitende Bauleitplanung wird in der Gemeinde durch die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (rechtswirksam seit dem 24.08.2001) gesteuert.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Somit ist die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht gegeben.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Wohnbauentwicklung „Im Grund II“ stellt die Fortführung der Wohngebietsentwicklung „Im Grund“ dar. Damit wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt.

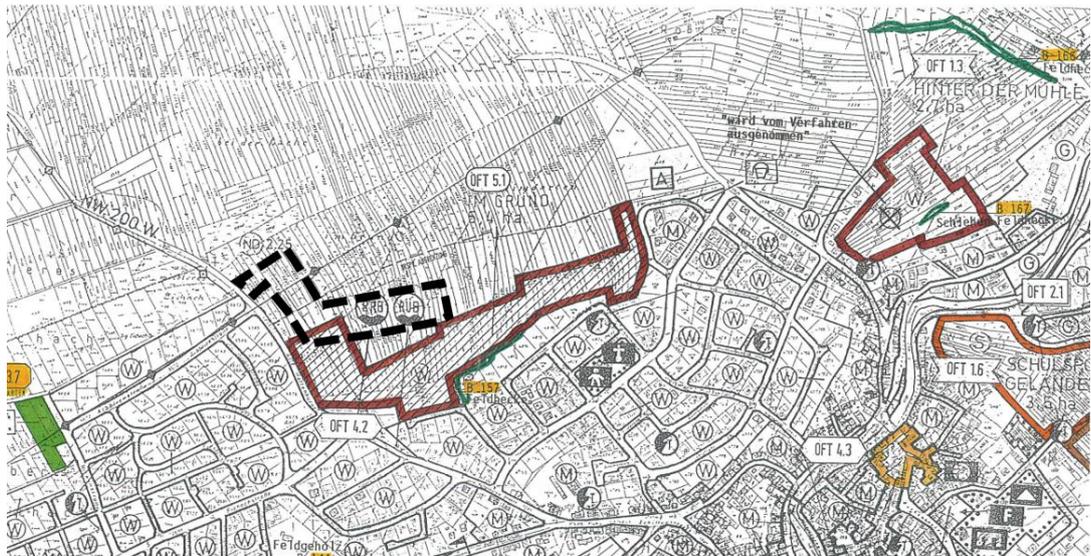


Abbildung 2: Auszug 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (rechtswirksam seit dem 24.08.2001), Abgrenzung Plangebiet in **schwarz**

3.3 Bebauungspläne

Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind für das Gebiet derzeit nicht vorhanden. Unmittelbar südlich grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Im Grund“ (rechtsverbindlich seit dem 18.05.2018) an das Plangebiet.



Abbildung 3: Übersicht angrenzender Bebauungsplan „Im Grund“ (rechtsverbindlich seit dem 18.05.2018), Abgrenzung Plangebiet in **schwarz**

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum

Die Gemeinde Ofterdingen liegt im südöstlichen Teil des Landkreises Tübingen, eingebettet zwischen der Schwäbischen Alb und dem Landschaftsschutzgebiet Rammert. Durch den Ort fließt die Steinlach, die auch namensgebend für das Steinlachtal ist. Durch die Bundesstraße 27 (B 27) ist Ofterdingen direkt an die überörtlichen Verkehrswege angebunden.

Bedingt durch die leichte Südhanglage fanden die Wohngebietsentwicklungen der letzten Jahrzehnte überwiegend nach Norden und Westen statt. Derzeit befindet sich das Wohngebiet „Im Grund“ in der Aufsiedlung. Die starke Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken wurde hier deutlich und so waren innerhalb kurzer Zeit sämtliche gemeindeeigenen Grundstücke vergeben. Das Plangebiet „Im Grund II“ schließt nun im Norden an und stellt die Weiterentwicklung des Wohngebiets „Im Grund“ dar.



Abbildung 4: Lage im Raum, Abgrenzung Plangebiet in magenta

4.2 Naturräumliche Lagebedingungen

Der Landschaftsraum der Gemeinde Ofterdingen wird durch die bewaldeten Steilhänge der Schwäbischen Alb geprägt. Der Albtrauf bildet im Osten eine dominante horizontbegrenzende Struktur und stellt eine eindrucksvolle Hintergrundkulisse des Landschaftsraums dar.

Naturräumlich zählt die Gemeinde zum Mittleren Albvorland. Die räumliche Gliederung wird hauptsächlich durch den Wechsel von Braunjura- und Schwarzjuraschichten bestimmt. Ein dem Albtrauf naturräumliches Gegenüber stellt das große Waldgebiet des Rammerts dar. Der nach Südosten schwach geneigte, stark bewaldete Höhenzug des Keuperberglandes weist aufgrund seiner Unzugänglichkeit

noch vielfach eine natürliche Vegetation auf und schließt den Landschaftsraum nach Nordwesten ab.

Am Fuße des Albraufs schließen große zusammenhängende Streuobstbestände an, die ein prägendes Merkmal der Kulturlandschaft im Mittleren Albvorland sind und die Siedlungsbereiche umgeben. Um Ofterdingen selbst sind zudem die ausgedehnten Ackerflächen charakteristisch, die auf die dort verbreiteten ebenen, fruchtbaren Lößlehme sowie die klimatische Gunst zurückzuführen sind. Die Acker- und Grünlandflächen sind meist nur wenig durch Feldgehölze oder Baumreihen unterbrochen.

Die beschriebenen naturräumlichen Lagebedingungen bestimmen die hochwertige Wohnlage des Gebiets. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich, teilweise auch als Pferdekoppel genutzt, Baum- und Gehölzstrukturen sind kaum vorhanden.

4.3 Topographie

Der Siedlungsbereich Ofterdingens liegt im Verebnungsbereich des Steinlachtals. Ausgehend vom Steinlachtal, in dem bei 397 m ü. NN der tiefste Punkt der Gemarkung liegt, steigt das Gelände nach Nordwesten zum Rammert hin an. Im Plangebiet beträgt die Steigung von Südost (ca. 454 m ü. NN) nach Nordwest (ca. 469 m ü. NN) ca. 4 %.

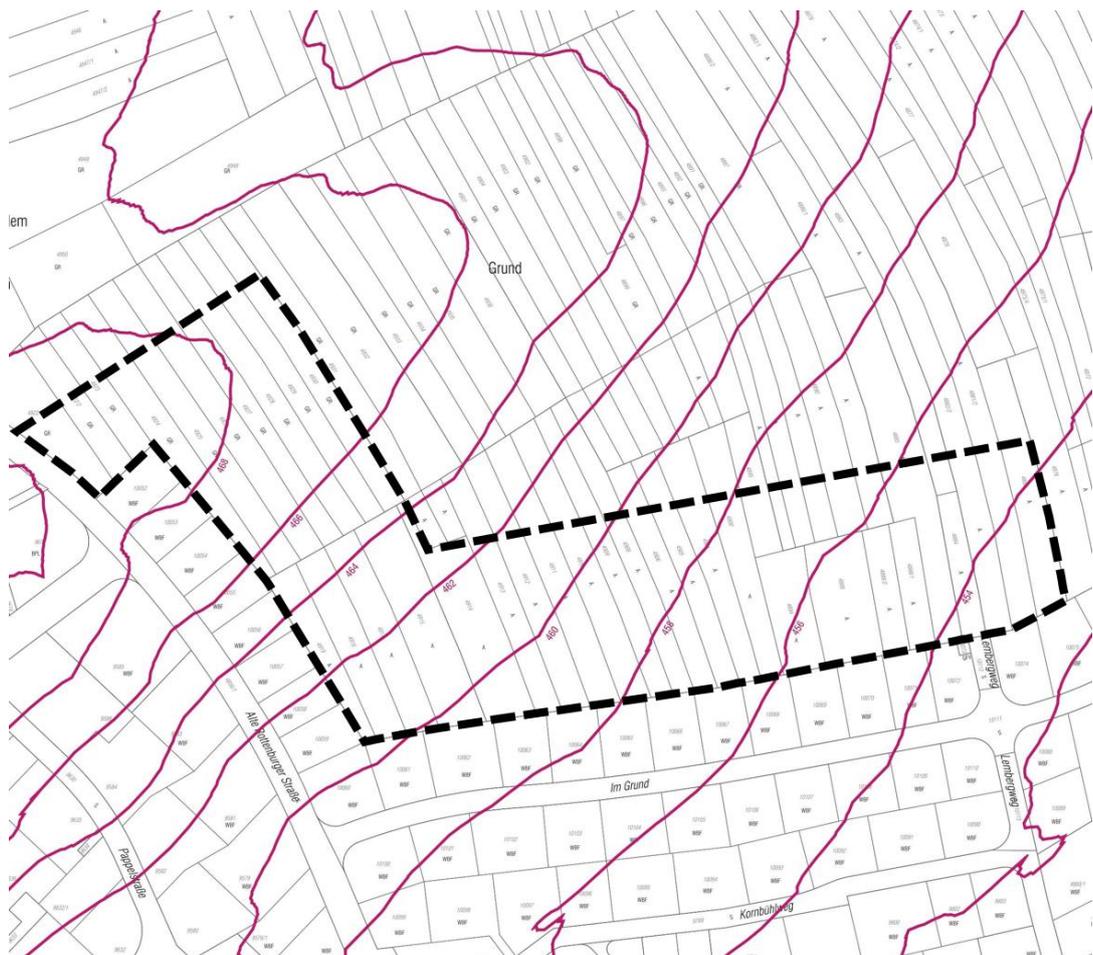


Abbildung 5: Topographie (2-Meter-Höhenlinien), Abgrenzung Plangebiet in **schwarz**

4.4 Bestehende Nutzungen

Bei den durch den Bebauungsplan „Im Grund II“ überplanten Flächen handelt es sich um Grünlandflächen die teilweise auch als Pferdekoppeln genutzt werden. Nach Norden und Osten schließen landwirtschaftliche Flächen und im weiteren Streuobstwiesen an. Im Süden und Westen wird das Plangebiet durch die Wohnbebauung „Im Grund“ begrenzt. Die Gebiete in der Umgebung sind durch eine offene und kleinteilige Wohnbebauung aus Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt. Der Heimgartenhof (Pferdehaltung) befindet sich östlich vom Plangebiet in gut 200 m Entfernung.

4.5 Schutzgebiete

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Offenlandbiotop „Weiden-Gehölze und Hochstaudenflur im Gewann Unter dem Eichach nördlich Offerdingen“ (Biotop-Nr. 175204160155) sowie westlich der Alten Rottenburger Straße das Offenlandbiotop „Grabenbegleitende Hochstaudenflur Mittleres Eichach nordwestlich Offerdingen“ (Biotop-Nr. 175204160146).

Ebenfalls nördlich außerhalb des Plangebietes liegen FFH-Mähwiesen.

Deutlicher weiter im Norden liegen weitere Biotope sowie das FFH-Gebiet „Rammerl“.

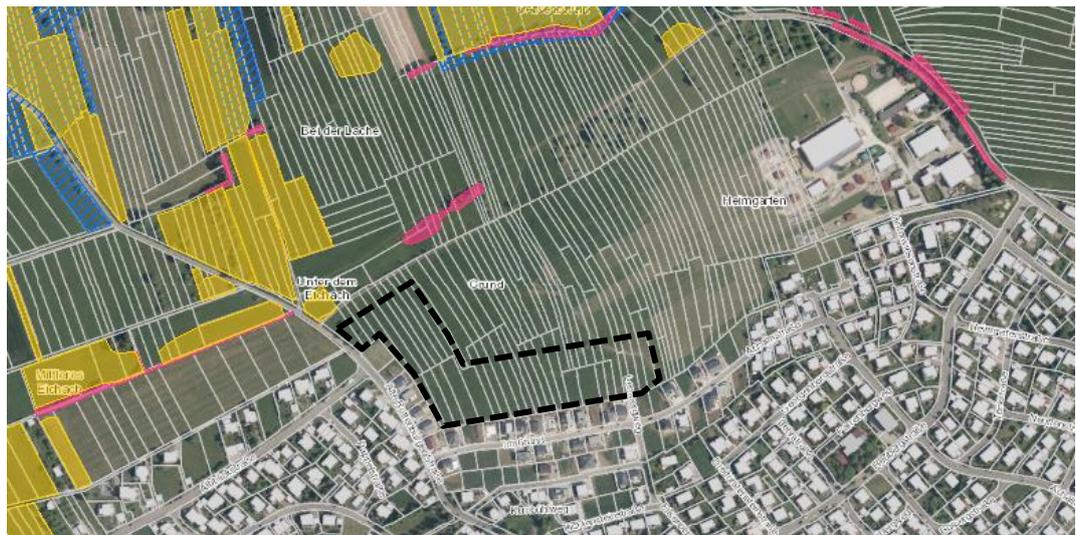


Abbildung 6: Schutzgebiete (LUBW, zugegriffen am 29.04.2022), Abgrenzung Plangebiet in **schwarz**

Nördlich außerhalb des Plangebietes befindet sich ein Biotopverbund mittlerer Ein Wasserschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete und Hochwasserschutzgebiete sind für das Plangebiet oder die Umgebung nicht vorhanden.

4.6 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,3 ha und wird begrenzt

im Norden: von landwirtschaftlichen Flächen

im Osten: von landwirtschaftlichen Flächen

im Süden: von der Straße „Im Grund“ sowie der Bebauung an der Straße „Im Grund“

im Westen: von der Alten Rottenburger Straße sowie der Bebauung an der Alten Rottenburger Straße

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 4884, 4888/1, 4888/2, 4889, 4894, 4915, 4917, 4918 und 4919.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 4880, 4881/2, 4882/2, 4883, 4885, 4887, 4890, 4891, 4892, 4893, 4895, 4900, 4901, 4905, 4906, 4908, 4909, 4910, 4911, 4912, 4913, 4914, 4930, 4929, 4928, 4927, 4926, 4925, 4924, 4923, 4922/2 und 4922/1.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Städtebauliche Gesamtsituation

In den letzten Jahrzehnten fanden die Wohngebietsentwicklungen in Ofterdingen im Wesentlichen nach Norden und Westen statt. Die leichte Südhanglage mit Blickbeziehung zum Albtrauf stellen die besondere Wohnqualität der Gebiete dar. Durch die Entwicklung „Im Grund II“ wird die Wohngebietsentwicklung im Norden Ofterdingens fortgeführt.

Mit der Erweiterung der Ortslage Ofterdingens in nördliche Richtung soll das Wohnraumangebot der Gemeinde erweitert werden.

5.2 Entwicklung des Konzeptes

Nach dem Beschluss des Gemeinderats für die Entwicklung von Wohnbaugebieten im Jahr 2019 gefallen war, wurde für das Gebiet „Im Grund II“ Städtebauliche Konzepte erstellt. Die erstellten Varianten 1 und 2 unterschieden sich hinsichtlich der erreichten Dichte und den Dachformen. Variante 2 liegt nun dem Bebauungsplan zugrunde.



Abbildung 7: Städtebauliches Konzept „Im Grund II“, Variante 2, 20.08.2020, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

5.3 Nutzung

Das städtebauliche Konzept sieht als Nutzung den klaren Fokus auf das Wohnen. Durch die Lage am Ortsrand, angrenzend an bestehende Wohnnutzungen würde sich eine andere Nutzungsweise nicht in das städtebauliche Gesamtbild einfügen. Darüber hinaus ist der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur nicht für andere Nutzungsformen dimensioniert.

5.4 Bebauung / Erschließung

Die Bebauung des Gebietes sieht laut städtebaulichem Konzept (Variante 2) unterschiedliche Typologien vor, die sich aus Einzelhäusern, Doppelhäusern und Kettenhäusern zusammensetzen.

Das Plangebiet soll von der Alten Rottenburger Straße im Westen über eine zentrale Erschließungsstraße mit dem Lembergweg im Osten verbunden werden. Die geplante Straße wird in den Randbereichen als Wohnstraße ausgebaut, um grundsätzlich eine mögliche Erweiterung des Wohngebietes in Richtung Norden zu ermöglichen. Der zentrale Bereich wird durch einen Wohnweg mit einem geringeren Straßenquerschnitt ausgebaut. Diese Breite wird als ausreichend angesehen, um den intern entstehenden Verkehr abfangen zu können.

Die Parkierung ist grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück vorgesehen. Im Bereich der Kettenhäuser sind entlang des Wohnweges Carports angeordnet, um die vorgesehenen zwei Stellplätze je Wohneinheit unterbringen zu können.

Im Bereich eines zentralen Spielplatzes sind außerdem einige Öffentliche Stellplätze vorgesehen.

5.5 Grünkonzept

Das Grünkonzept sieht eine Begrünung der privaten Flächen und die Notwendigkeit zum Pflanzen eines Baumes vor. Zum Ortsrand hin ist im östlichen und nördlichen Bereich als Übergang zur freien Landwirtschaft eine Randeingrünung vorgesehen.

Eine Grünfläche (Spielplatz) befindet sich zentral im Plangebiet.

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

6.1 Verkehr

Die äußere Verkehrserschließung des motorisierten Individualverkehrs ins Plangebiet erfolgt überörtlich über die Bundesstraße B 27. Im weiteren Verlauf wird das Plangebiet über die Aspergstraße und die Alte Rottenburger Straße erschlossen.

Das städtebauliche Konzept sieht zur Erschließung eine zentrale bandartige Straße vor, die parallel zur Alten Rottenburger Straße und der Straße „Im Grund“ verlaufen soll.

6.2 Versorgung

Die technische Infrastruktur ist im Plangebiet herzustellen. Anschlussmöglichkeiten an das bestehende örtliche Leitungs- und Kanalnetz bestehen im Lembergweg bzw. in der Alten Rottenburger Straße. Die Kapazität der vorhandenen Systeme, insbesondere bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung, wird im weiteren Verfahren geprüft.

6.3 Müllentsorgung

Die geplante Erschließungsstraße kann mit Müllfahrzeugen befahren werden. Müllabstellflächen für die Kettenhäuser **folgt ggf. zum Entwurf**

7 Gutachten

7.1 Artenschutz

Die Gemeinde Ofterdingen hat zur grundsätzlichen Beurteilung des fachlichen Aspektes Artenschutz einen Fachgutachter beauftragt.

Dem Bebauungsplan liegt daher die „**Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse** und integrierter Baumhöhlenuntersuchung“ des Büros Pustal Landschaftsökologie und Planung von Frau Prof. Waltraut Pustal vom 02.12.2021 als Anlage bei. Auf diese wird verwiesen.

In Kapitel 8 heißt es im Ergebnis:

„Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner artenreichen Wiesenflächen in Verbindung mit einzelnen Streuobstbäumen Habitatpotenzial für verschiedene Arten bzw. Artengruppen.

Vorkommen planungsrelevanter xylobionter Käferarten können aufgrund der Ergebnisse der Höhlenuntersuchung nicht ausgeschlossen werden. In einem Baum wurde der streng geschützte Große Rosenkäfer (*Protaetia aeruginosa*) nachgewiesen. Für diesen werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Für die Artengruppe der Heuschrecken werden tiefergehende Untersuchungen im Rahmen einer Heuschreckenkartierung notwendig. Das Vorkommen der Plumpschrecke (*Isophya kraussii*), die im Zielartenkonzept gelistet ist, kann aufgrund des Verbreitungsgebietes und der im Gebiet vorhandenen Strukturen nicht ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen streng geschützter Amphibien und Reptilien ist aufgrund fehlender Lebensraumeignung innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

Aufgrund der Struktur innerhalb des Plangebietes mit offenen Wiesenflächen und einzelnen Streuobstbäumen sind Fortpflanzungsstätten anspruchsvoller Vogelarten mit besonderer artenschutzrechtlicher Relevanz möglich. Insgesamt besteht Habitatpotential für Vogelarten halboffener bis offener Grünflächen.

Das Plangebiet eignet sich als Jagdhabitat für Fledermäuse. Eine Baumhöhle weist eine Eignung als Tagesquartier von Einzeltieren auf. Eine Nutzung als Wochenstube oder Winterquartier kann aufgrund der Ergebnisse der Baumhöhlenuntersuchung ausgeschlossen werden.

Weiterer Untersuchungsbedarf

- Kartierung auf Vorkommen der ZAK-Heuschreckenart „Plumpschrecke“ mit 3 Begehungen im Zeitraum Mai bis Juli
- Brutvogelkartierung mit 6 Begehungen im Zeitraum von April bis Juni

Vermeidungsmaßnahmen

Bauzeitenregelung

Die Rodung der Bäume darf nur außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, das heißt nur im Zeitraum vom 01. November bis 28./29. Februar erfolgen.

Baumtorso

Um eine Tötung von Individuen der planungsrelevanten Totholzkäfer (Großer Rosenkäfer) zu vermeiden und die fertige Entwicklung der Larven zu Käfern zu gewährleisten, ist als Vermeidungsmaßnahme nach der Fällung des Baumes eine geeignete Lagerung des Stammes im Umfeld des verbleibenden Baumbestandes erforderlich. Durch die Lagerung ist eine erneute Besiedlung über mehrere Jahre hin möglich. Das Material ist in Anlehnung an die Empfehlung von LORENZ (2012) an geeigneter Stelle im Umfeld des verbleibenden Baumbestandes aufrecht entsprechend der natürlichen Wuchsrichtung aufzustellen (befestigen an vorhandenem Baum).“

Eine weitergehende Artenschutzrechtliche Untersuchung – entsprechend der Ergebnisse der Habitatpotenzialanalyse - findet derzeit statt.

folgt zum Entwurf

8 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB keines Umweltberichtes, 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.

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 nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes in nördlicher Richtung kann für die Anwohner der Straße im Grund als Beeinträchtigung der Lebensqualität durch den Verlust von Grün und das Heranrücken der Bebauung empfunden werden. Jedoch ist dies eine unvermeidbare Konsequenz der Erweiterung der Wohnbaufläche angrenzend an den Innenbereich und vor dem Hintergrund der Baulandmobilisierung und Sättigung der Nachfrage nach Wohnraum 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 wohnhaft zu bleiben.

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

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet beinhaltet nur einen geringen Anteil von versiegelten / befestigten Flächen. In der Folge ergeben sich durch die geplante Bebauung, wenn auch lokal, Auswirkungen auf das Ortsbild sowie auf die ökologische Funktion des Plangebietes.

Im Bebauungsplan sind verschiedene Festsetzungen zur Begrünung vorgesehen, diese dienen hierbei als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten und sollen den Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen minimieren. Zu diesen Minimierungsmaßnahmen gehören u.a.:

- Die Verpflichtung, Einzelbäume zu pflanzen,
- 40% der privaten Grundstücksflächen zu begrünen,
- auf Flachdächern eine Dachbegrünung vorzusehen,
- private Erschließungswege sowie Stellplätze einen wasserdurchlässigen Oberflächenbelag herzustellen,
- insektenfreundliche Außenbeleuchtung anzubringen,

- die Rodung von Gehölzstrukturen nur in der gesetzlich dafür zulässigen Zeit zuzulassen.

Zudem wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt. Eine ergänzende Untersuchung findet derzeit statt. Die Ergebnisse werden im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. **Ergänzung folgt zum Entwurf**

Schutzgut Fläche und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von circa 2,3 ha die vor dem Eingriff eine Grünlandfläche darstellt. Durch die Planung und den Bau der Verkehrsinfrastruktur sowie der Wohnhäuser wird unvermeidbar in die Fläche eingegriffen und es kommt zur Versiegelung von Böden. Außerdem ist die Planung mit den bestehenden vereinzelt Streuobstbäumen unvereinbar, diese müssen daher weichen. Es erfolgt somit ein größerer Eingriff in das Schutzgut Fläche.

Dieser Eingriff wird mit der Schaffung von dringend benötigter Wohnbaufläche gerechtfertigt.

Die Versiegelung im Plangebiet wird durch die Realisierung der Planung, gegenüber dem Bestand deutlich erhöht, da die Fläche momentan größtenteils aus Grünland besteht. Um eine Versickerung von Oberflächenwasser auch im Gebiet zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan unter den textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass der Oberflächenbelag der Erschließungswege und der Stellplätze wasserdurchlässig zu erfolgen hat und die Flachdächer zu begrünen sind.

Schutzgut Wasser

Das Gebiet gehört zur hydrogeologischen Einheit „Arietenkalk-Formation (mit Gryphäensandstein-Formation in der Ostalb)“ (Hydrogeologische Einheiten, GeoLa HK50, LGRB), einem Kluftgrundwasserleiter mit mäßiger Durchlässigkeit und mittlerer bis geringer Grundwasserführung. Grundwasserführung in klüftigen Kalk- und Kalksandsteinbänken.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, ebenso bestehen keine Wasserschutzgebiete oder Quellenschutzgebiete.

Schutzgut Klima und Luft

Momentan ist das Plangebiet nicht bebaut und durch die Grünlandfläche als Ort der Kaltluftentstehung zu klassifizieren. Durch die Bebauung wird die Fläche um diese Funktion beraubt, wodurch eine geringfügige Verschlechterung des Kleinklimas zu erwarten ist.

Die Auswirkungen auf Luft und Klima können durch die geplante Begrünung der Dächer und durch die Festsetzung, die Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden, sowie die Begrünung der privaten Grundstücksflächen, die Verpflichtung zur Pflanzung von Bäumen und die Ortsrandeingrünung, minimiert werden. Die Wärmespeicherung durch die Dachbegrünung verzögert Temperaturschwankungen. Ein schnelles Aufheizen am Tag wird verhindert und die nächtliche Wärmeabstrahlung verringert.

Schutzgut Landschaft

Durch die Bebauung der bisher unbebauten landwirtschaftlichen Flächen wird sich das Landschaftsbild am nördlichen Ortsrand Ofterdingens verändern. Durch Eingrünungsmaßen der Gebietsränder soll die Einbindung in den Landschaftsraum standortgerecht gestaltet werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter – Denkmalschutz

Eingriffe in das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht bekannt. Eine negative Beeinträchtigung kann daher ausgeschlossen werden.

Wechselwirkungen

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

Vorhabenbedingte Wirkungen, die zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen können und über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen, sind nach aktuellem Kenntnisstand und bei Umsetzung der ökologischen Festsetzungen nicht zu erwarten.

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

Der Gesetzgeber sieht in § 13 b BauGB vor, dass die Plangebiete der Schaffung von Wohnraum dienen sollen. § 13 b BauGB ermöglicht die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, um dem vorherrschenden Wohnraummangel entgegenzutreten. Auf dieser Nutzung soll folglich der Fokus liegen.

Als zulässig sind daher Wohngebäude festgesetzt. Direkt der Wohnnutzung dienende Nutzungen möchte man ebenfalls ermöglichen. Flächenintensive oder störende Nutzungen sind jedoch ausgeschlossen. Nicht zulässig sind daher Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Handwerksbetriebe, da diese zum einen der Gebietscharakteristik an der Ortsrandlage nicht entsprechen und zum anderen seitens der Gemeinde gewünscht wird, diese Einrichtungen zentral in den Ortslagen zu platzieren.

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind ebenfalls nicht zulässig. Sie entsprechen nicht der gewünschten Gebietscharakteristik des dort geplanten Wohngebietes. Sie sind auch an dieser Stelle bezogen auf die Gesamtgemeinde falsch platziert und benötigen umfassende Stellplatzflächen bzw. haben einen hohen Flächenverbrauch. Der vorgenommene Ausschluss von Nutzungen wird darüber hinaus durch die Anwendung des § 13 b BauGB und dem Fokus auf die Wohnraumversorgung begründet.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche sowie auch das landschaftliche Bild wird besonderer Wert gelegt.

Ähnlich wie bei den Dachformen sind die Gebäudehöhen abgestimmt auf die bereits angrenzend vorhandenen Gebäudehöhen und die in diesem Bereich gewünschte städtebauliche Situation.

A2.1 Obergrenze der Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Ebenfalls berücksichtigt wurden die Ortsrandlage und damit der harmonische Übergang der Bebauung in den angrenzenden Landschaftsraum (siehe auch Kapitel „Städtebaulichen Konzept“). Die Grundflächenzahl entspricht dem Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 17 BauNVO.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Vorgesehen ist die Zulässigkeit von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen. Durch die getroffene Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bei Flachdächern kann ein Staffelgeschoss als optisches drittes Geschoss realisiert werden, ohne als Vollgeschoss ausgebaut zu werden.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Kubatur der Gebäude wird neben der überbaubaren Grundstücksfläche und der Grundflächenzahl u.a. durch die maximale Gebäudehöhe geregelt. Dadurch entsteht eine Hüllkurve, innerhalb derer sich der Baukörper in gewissem Umfang bewegen kann. Dadurch soll ein notwendiger Spielraum entstehen, während gleichzeitig die Dimensionierung der Baukörper in das Landschaftsbild sichergestellt wird.

Im Plangebiet sollen sowohl Flachdächer als auch Satteldächer entstehen. Die Festsetzung ist entsprechend getroffen.

Als Bezugshöhe wird für die Gebäude die zukünftige Straßenhöhe festgesetzt. Somit wird gewährleistet, dass keine zu großen Erdbewegungen notwendig werden, trotzdem aber eine flexible Bebauung der Grundstücke möglich ist. Die Festsetzung der Bezugshöhe **folgt zum Verfahrensstand Entwurf**, da die genaue Straßenführung zum derzeitigen Planungsstand noch nicht vorliegt.

A3 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise orientiert sich an den Darstellungen des städtebaulichen Konzeptes, welches die benachbarte Bebauung und die gewünschte städtebauliche Situation berücksichtigen. Dieses setzt sich aus den Typologien Kettenhaus, Doppelhaus und Einzelhaus zusammen, um eine ansprechende Mischung zu schaffen und gleichzeitig die Ortsrandlage zu berücksichtigen.

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. Der nicht überbaubare Teil des Grundstückes liegt meistens im südlichen bzw. westlichen Teil.

A4.1 Terrassen, sonstige untergeordnete 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 Nebenanlagen

Aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Gartenbereiche im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild im Straßenraum beitragen. 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

Durch die Festsetzung soll an relevanten Stellen eine Garage auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht werden.

Im Bereich der Kettenhäuser sind entlang des Wohnweges zentrale Carports vorgesehen, um den schmaleren Grundstückszuschnitten gerecht zu werden. Ein Carport definiert sich durch einen überdachten Stellplatz mit maximal einer geschlossenen Seitenwand.

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 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 erhöht.

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

A8.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Durch die öffentliche Verkehrsfläche wird die Erschließung des Plangebietes ermöglicht.

Die Nichtverbindlichkeit der Verkehrsflächenaufteilung ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Einteilung der Verkehrsflächen im Zuge der Ausführungsplanung, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen.

A8.2 Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg

Die dargestellten Wege dienen in Verlängerung zu den öffentlichen Verkehrsflächen als Verbindung des Wohngebietes mit der offenen Landschaft im Norden. Sie schaffen die Grundlagen für eine mögliche spätere Erweiterung des Plangebietes.

A8.3 Verkehrsgrünfläche

Die Verkehrsgrünfläche befindet sich bei der Einfahrt des Plangebietes und deckt die Restfläche zum bestehenden privaten Baugrundstück ab.

A9 Grünflächen

A9.1 Öffentliche Grünfläche

In dem neu entstehenden Baugebiet werden Familien mit Kindern als neue Bewohner erwartet, für die in Wohnungsnähe ausreichende Spielmöglichkeiten und Aufenthaltsflächen geschaffen werden sollen.

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

A10.1 Beseitigung von Niederschlagswasser

folgt zum Entwurf

A10.2 Oberflächenbelag privater Erschließungswege / privater Stellplätze

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

A10.3 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.

A10.4 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.

A10.5 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.

Auf das Markblatt der UNB zu insektenfreundlicher Beleuchtung wird verwiesen (www://kreis-tuebingen.de/307329.html).

Gemäß § 21 Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) sind neu errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen i.d.R. mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten, ggf. sind Um- oder Nachrüstungen erforderlich.

A10.6 Artenschutz – Vermeidungsmaßnahmen

Die Maßnahmen ergeben sich aus der „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse und integrierter Baumhöhlenuntersuchung, Pustal Landschaftsökologie und Planung, 02.12.2021“.

Bauzeitenregelung

Mit der Maßnahme soll die unbeabsichtigte Tötung oder Störung von Brutvögeln und Fledermäusen vermieden werden. Die Festsetzung dient der Sicherstellung, dass der Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG (1) Nr.1 BNatSchG nicht erfüllt wird.

Baumtorso

Durch die Maßnahme soll eine Tötung von Individuen der planungsrelevanten Totholzkäfer (Großer Rosenkäfer) vermieden und die fertige Entwicklung der Larven zu Käfern gewährleistet werden.

Ergänzung folgt ggf. zum Entwurf

A11 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die eingetragenen Geh- und Leitungsrechte sichern die Erschließung der hinteren Wohngebäude im Bereich der geplanten Kettenhäuser.

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

A12.1 Pflanzzwang

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

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Ortsrandeingrünung

Mit dieser Festsetzung sollen dichte Gehölzstreifen zur optischen Einbindung der Bebauung geschaffen werden und den Ortsrand harmonisch abrunden. Gleichzeitig dient die Bepflanzung der natürlichen Entwicklung und bietet Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Einzelbäume

Die Pflanzfestsetzungen dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes und der Gliederung des Straßenraums. Sie lockern die Bebauung auf, binden sie in den Landschaftsraum ein.

Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

Pflanzzwang 3 (pz 3) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche (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.

A13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Diese Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche. Die durch diese Festsetzung entstehenden Beeinträchtigungen der privaten Grundstücke sind geringfügig und daher zumutbar.

10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Dachform / -neigung

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange. Der Dachneigungsbereich orientiert sich an den angrenzenden Wohngebieten und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild. Auch der Übergang zur freien Landschaft wird mit dieser Festsetzung berücksichtigt.

Die Festsetzung von Flachdächern dient u.a. ökologischen Grundsätzen.

Dachform Garagen

Die Begrünung der Dächer der Garagenbauten bzw. Carports 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.

Die Festsetzung von Flachdächern dient ökologischen Grundsätzen, da diese in Verbindung mit der notwendigen Dachbegrünung für eine Verbesserung des Mikroklimas sorgen können und gleichzeitig als Trittstein der Tierwelt im Übergang in die angrenzende freie Landschaft dienen können.

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.

Zwerchgiebel/-haus und Quergiebel/-haus

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 am Ortsrand und die gewünschte Wohnbebauung 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 un bebauten 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 abfallenden Geländes sind abweichende Gelände veränderungen von der vorhandenen Topographie zulässig. Die Festsetzung dient daher auch der Ausnutzbarkeit bzw. Bebaubarkeit des Grundstücks.

B4 Stellplatzverpflichtung

Die Erfahrung in Ofterdingen zeigt, dass in der Regel ein Stellplatz pro Wohneinheit nicht ausreicht. Es ist jedoch notwendig, dass auf den Baugrundstücken die mit der Neubebauung erforderlichen Stellplätze in ausreichender Zahl hergestellt werden, da der öffentliche Verkehrsraum, vor allem in den Wohnstraßen, keine zusätzlichen Autoabstellplätze aufnehmen kann. Aus diesem Grund sieht der Bebauungsplan vor, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 2,0 Stellplätze zu erhöhen. Eine Ausnahme sind Einliegerwohnungen.

Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass die Pkws auf den privaten Grundstücken abgestellt werden. Dies auch im Hinblick darauf, dass durch

verkehrswidriges Parken im öffentlichen Straßenraum Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge nicht behindert werden.

B5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

folgt ggf. zum Entwurf

11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 2,3 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Allgemeines Wohngebiet:	ca.	18.810 m ²
davon überbaubare Grundstücksfläche gesamt	ca.	7.520 m ²
öffentliche Verkehrsfläche:	ca.	4.050 m ²
davon Straßenfläche:	ca.	3.650 m ²
Stellplätze:	ca.	270 m ²
Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg:	ca.	40 m ²
Verkehrsgrün:	ca.	90 m ²
Öffentliche Grünfläche:	ca.	430 m ²

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die zu überplanenden Grundstücke befinden sich größtenteils in Privatbesitz. Es besteht der Bedarf einer Bodenordnung, um die Grundstücke einer zweckmäßigen Größe und Grundstücksaufteilung zuzuführen.

Die Erschließung im Plangebiet ist herzustellen.

Da der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden kann, bedarf es hier keines weiteren Verfahrens.

13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Grundlagen zur Schaffung von neuen Wohnungen geschaffen. Dadurch kann der hohen Nachfrage nachgekommen werden.

Ofterdingen, den

.....

Joseph Reichert
Bürgermeister