

Gemeinde Offerdingen

Bebauungsplan

„SCHULSPORT- GELÄNDE - 1. ÄNDERUNG“

vom 11.10.2022

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

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

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Offerdingen beabsichtigt ihre Kinderbetreuung der aktuellen Bildungs- und Schulpolitik und deren Erfordernissen anzupassen. Daher wird im ersten Schritt der Entwicklung des Schulsportgeländes ein Kindergarten / eine Kita durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglicht. Dieses Vorhaben ist die erste Stufe des Gesamtkonzepts zur Schaffung eines Bildungszentrums im nordöstlichen Teil der Gemeinde Offerdingen. Ergänzt werden soll die Entwicklung künftig u.a. durch den Bau einer Grund- und einer Gemeinschaftsschule (Erweiterung der Burghof-Schule).

Bisher bestehen in der Gemeinde Offerdingen fünf Kindergärten bzw. Kinderkrippen / Kindertagesstätten. Diese können der Nachfrage nach Kindergartenplätzen jedoch nicht mehr standhalten. Deshalb ist im Plangebiet eine viergruppige Kindertagesstätte geplant, um dem vorhandenen bzw. wachsenden Bedarf an Betreuungsplätzen gerecht zu werden.

Im Zuge einer Gesamtkonzeption des Bereichs „Weiherrain“ stellte sich dieser Standort als gut erschlossen und innerörtlich dar. Dort können Synergieeffekte genutzt und der Bildungs-, Sport- und Freizeitstandort „Weiherrain“ weiterentwickelt werden.

Der Standort liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Schulsportgelände“, in Kraft getreten am 27.02.2015. Aufgrund der bestehenden Festsetzungen ist jedoch die Umsetzung des geplanten Kinderhauses nicht möglich.

Die Gemeinde Offerdingen benötigt dringend ein weiteres Kinderhaus. Bauge-suchtsreife Pläne liegen vor.

Die Gemeinde Offerdingen hat daher am 12.07.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Schulsportgelände – 1. Änderung“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,47 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

Das Plangebiet befindet sich in der bereits überplanten Ortslage Offerdingens und ist von Bebauung umgeben. Durch den Bebauungsplan sollen die innerörtliche Nachverdichtung bzw. Umnutzung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage

vorbereitet werden. Der Bebauungsplan dient konkret der Realisierung eines dringend benötigten Kinderhauses. Eine innerörtliche, minder genutzte Fläche wird somit der Bebauung zugeführt.

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

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

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

- weniger als 20.000 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 „Schulsportgelände – 1. Änderung“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 4.200 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 (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.8 i.V.m. 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 v.a. auf Gemeinbedarfsnutzung beschränkt.

2.1.4 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen.

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

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

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

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

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

2.2 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 BauGB

2.2.1 Verfahrensvereinfachungen 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

Offerdingen 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.

Im Regionalplan Neckar-Alb ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) - Planung“ dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mössingen – Bodelshausen – Offerdingen (1. Fortschreibung, rechtswirksam seit dem 24.08.2001) ist das Plangebiet vollständig als Sonderbaufläche Schulsportgelände 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 Nutzung mit den angrenzenden Nutzungen nach aktuellem Kenntnisstand gewährleistet ist, ist die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht gefährdet. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung anzupassen.

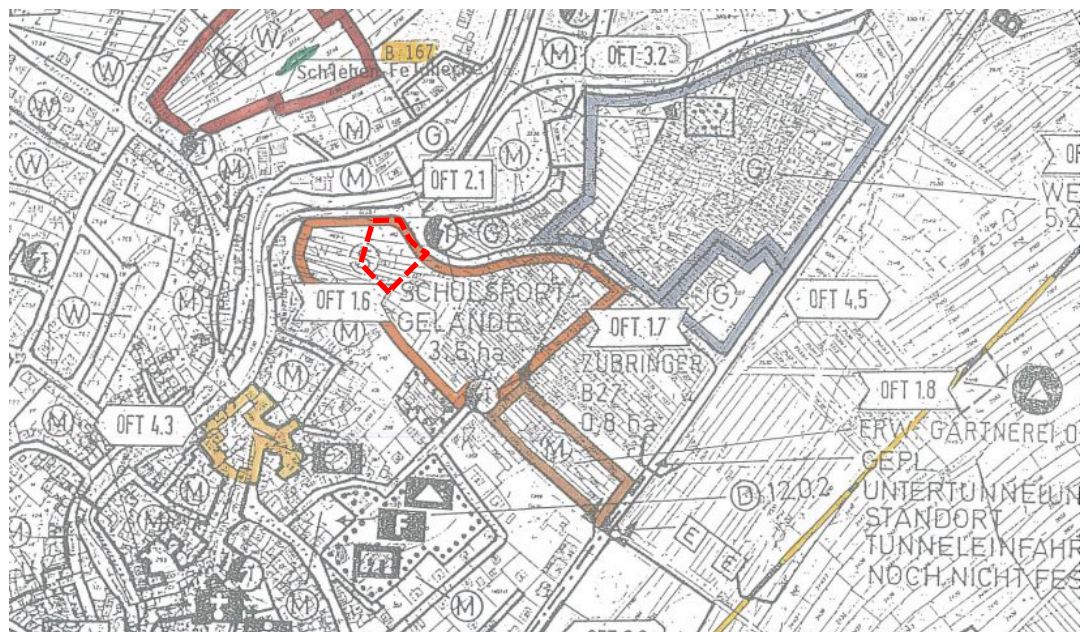


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Mössingen – Bodelshausen – Offerdingen (1. Fortschreibung, rechtswirksam seit dem 24.08.2001), Abgrenzung Plangebiet in rot

3.3 Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Schulsportgelände“, in Kraft getreten am 27.02.2015, der mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Schulsportgelände - 1. Änderung“ für diesen Bereich unwirksam wird.

Bereits am 5. März 1997 hat der Gemeinderat einen ersten Entwurf des Bebauungsplans für das Schulsportgelände beschlossen. Danach wurde das Verfahren zunächst nicht weitergeführt. Schulsportanlagen und Jugendhaus sind inzwischen realisiert. Um das Feuerwehrhaus verwirklichen zu können, war eine Erweiterung des ursprünglichen Bebauungsplanes nach Südosten erforderlich. In diesem Zusammenhang wurde auch der Planinhalt überarbeitet. Am 27.02.2015 ist der Bebauungsplan „Schulsportgelände“ in Kraft getreten.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Schulsportgelände“ setzt für das Plangebiet ein Sondergebiet „Sportgelände“ sowie Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest.

Nördlich der Straße Weiherrain befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Rohr“, in Kraft getreten am 21.11.2013, sowie der Bebauungsplan „Weiherrain“, in Kraft getreten am 26.10.2005. Beide Bebauungspläne setzen ein Gewerbegebiet sowie ein Mischgebiet fest.

Südlich des Plangebietes befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Brühlstraße / Schulstraße“, in Kraft getreten am 10.11.2017. Dieser setzte ein Allgemeines Wohngebiet fest sowie ein Mischgebiet. Zudem sieht er eine Straßenverbindung zur Schulstraße vor.

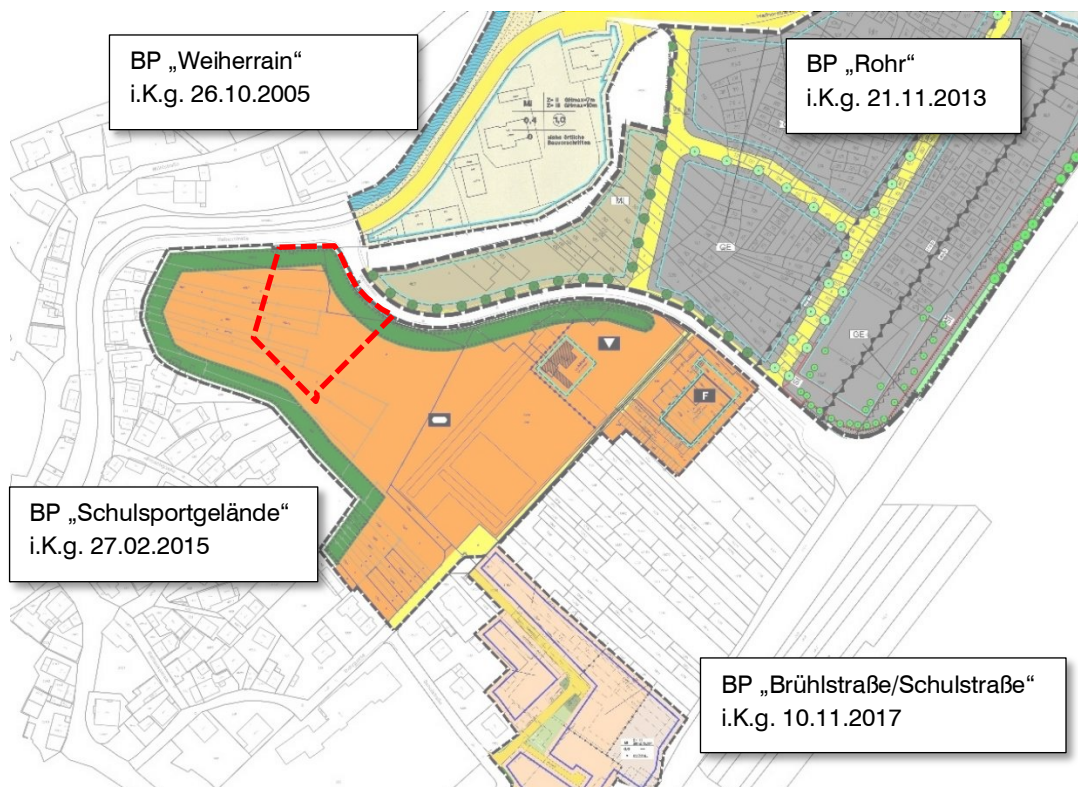


Abbildung 2: Rechtsverbindliche Bebauungspläne, Abgrenzung Plangebiet in rot

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich der Gemeinde Ofterdingen südlich der Straße Weiherrain.

4.2 Topographie

Das Plangebiet weist ein Gefälle von Süden nach Norden auf. Es fällt vom südlichen Plangebiet von einer Höhe von ca. 419 m ü. NN nach Norden auf eine Höhe von ca. 416 m ü. NN ab.

4.3 Bestehende Nutzungen

4.3.1 Bestehende Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Gegenwärtig wird das Plangebiet nicht aktiv genutzt. Es handelt sich um eine Brachfläche.



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

4.3.2 Bestehende Nutzungen außerhalb des Plangebietes

Außerhalb des Plangebietes besteht westlich angrenzend ein unterirdisches Regenüberlaufbecken. Nördlich des Plangebietes schließt die Straße Weiherrain

4.4 Schutzgebiete

In einiger Entfernung befindet sich südöstlich des Plangebietes das Biotop „Hecke im Gewann Brühl südlich Sportplatz Ofterdingen“ (Biotop-Nr. 175204164233). Das Biotop hat eine Größe von ca. 150 m². Eine Beeinträchtigung durch die Planung ist nicht zu erwarten.



4.5 Gewässer / Hochwasser (HQ 100 / HQ extrem)

Nördlich und westlich des Plangebietes fließt in geringer Entfernung die Steinlach, ein Gewässer II. Ordnung (von wasserwirtschaftlicher Bedeutung).

4.5.2 Hochwasser / HQ 100 / HQ extrem

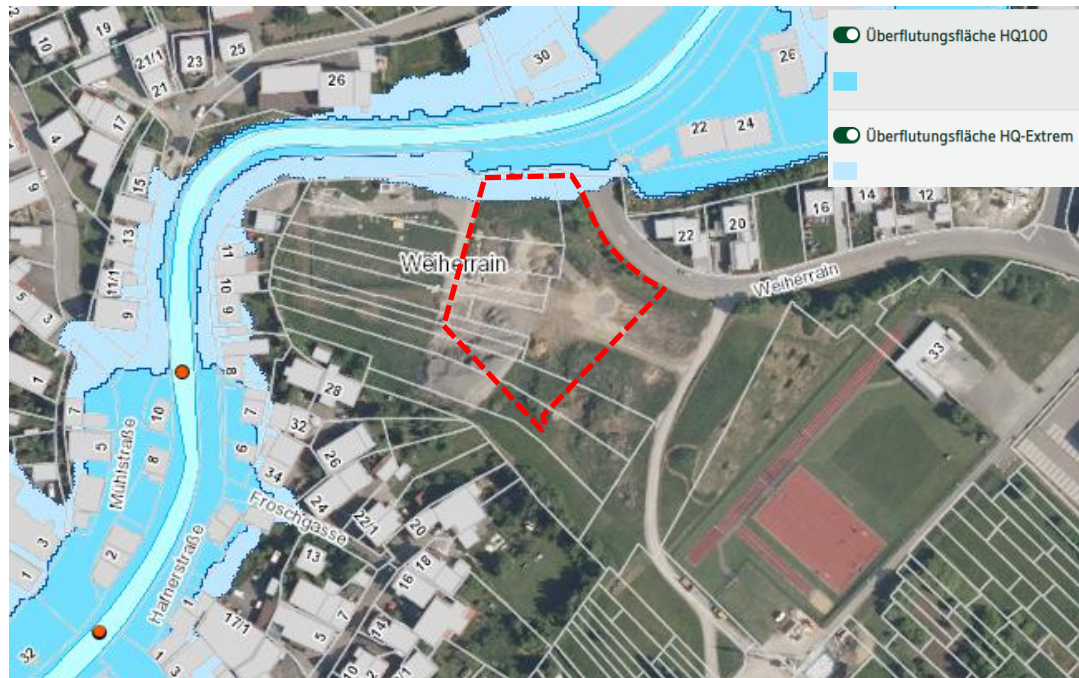


Abbildung 5: Überschwemmungsbereiche HQ100 / HQextrem (Quelle: LUBW, Kartendienst, zugegriffen am 12.07.2021), Abgrenzung Plangebiet in rot

Von der Steinlach geht ein Überschwemmungsbereich aus. Der nördliche Randbereich des Geltungsbereichs ragt in den Bereich des HQextrem. Der HQ100-Bereich wird durch das Plangebiet nur sehr untergeordnet tangiert.

Der Bereich des HQ100 deckt vor allem den Bereich der Straße Weiherrain – außerhalb des Plangebietes - ab. Er ragt in sehr untergeordnetem Ausmaß (ca. 1 m²) in das Plangebiet hinein. Der Bereich des HQ100 liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Aufgrund dessen sind keine Auswirkungen gem. § 78 Abs. 3 WHG zu erwarten.

Da das Plangebiet 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 des HQextrem geringfügig ist, zum anderen besteht eine geringe Wiederkehrwahrscheinlichkeit.

Da es sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sondern um einen Angebotsbebauungsplan, ist die konkrete Vorhabenplanung nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Entsprechende Schritte zum Hochwasserschutz (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) müssen ergriffen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den Schutzmaßnahmen nicht entgegen.

Das Gelände weist im Bereich des geplanten Kinderhauses einen Sprung auf. So liegt der Bereich der Erschließungsstraßen (Weiherrain und Hafnerstraße) sowie der direkt angrenzende Bereich deutlich niedriger als das weitere Plangebiet. Durch die Topographie wird somit lediglich das nördliche Plangebiet bei einem

HQextrem überschwemmt. Die geplante Bebauung nutzt die Topographie aus. Daher soll der nördliche Gebäudeteil des Kinderhauses um ein Vollgeschoss tiefer liegen als der südliche Teil. Die Hauptnutzung / Erdgeschoss soll jedoch oberhalb der Straße und damit außerhalb der Überschwemmungsbereiche liegen. Die Unterkellerung (UG) auf Ebene der Erschließungsstraßen soll zudem nur teilweise stattfinden.

Im UG befindet eine Eingangstür sowie zwei Notausstiege ohne Brüstungshöhe (= 2 Terrassentüren), da die Notausstiege für Kindergärten ohne Brüstung ausgeführt werden müssen. Entsprechende Objektschutzmaßnahmen sind vorgesehen.

Ein Risiko für Leib und Leben kann in diesem Fall zwar nicht gänzlich ausgeschlossen werden, allerdings sind die Risiken vermeidbar, indem im Hochwasserfall Keller bzw. die untenliegenden Geschosse oder andere gefährdete Bereiche vermieden werden. Die Überflutungstiefen innerhalb des Baufensters betragen gemäß der Hochwasserkarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) 0,25 m, stellenweise 0,5 m.

Erhebliche Sachschäden können durch eine hochwasserangepasste Bauweise vermieden werden. So setzt der Bebauungsplan die Bezugshöhe entsprechend der Topographie deutlich oberhalb der Erschließungsstraßen fest. Entsprechend sieht das Vorhaben das Erdgeschoss und somit die Hauptnutzungen (entsprechend der Topographie) deutlich oberhalb des überschwemmten Bereichs vor.

Eine zwingend einzuhaltende Erdgeschossfußbodenhöhe ist explizit nicht festgesetzt, damit der Bauträger in seiner späteren Ausgestaltung des Bauvorhabens den nötigen Spielraum hat. Auch werden keine Festsetzungen z.B. zur Höhenlage wie Geländeaufschüttungen getroffen. Auf der anderen Seite beinhaltet der Bebauungsplan „Schulsportgelände – 1. Änderung“ auch keine Festsetzungen, die möglichen Hochwasserschutzmaßnahmen / hochwasserangepasstem Bauen entgegenstehen würden. So kann der Bauherr geeignete Objektschutzmaßnahmen ergreifen.

Eine Umweltgefährdung durch die Verwendung oder Lagerung wassergefährdender Stoffe wird durch die festgesetzte Nutzung ausgeschlossen.

Zusammenfassend lässt sich ausführen, dass auf konkrete Festsetzungen zur Hochwasserschutz in Form von baulichen oder technischen Maßnahmen bei der Errichtung baulicher Anlagen verzichtet wird. Einer späteren hochwasserangepassten Errichtung des geplanten Bauvorhabens steht durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan nichts im Wege.

Die Gefahr für Leben und Gesundheit ist somit für das Plangebiet aller Voraussicht nach nicht gegeben. Erhebliche Sachschäden sind nicht zu erwarten.

4.6 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,47 ha und wird begrenzt:

- im Norden: durch die Hafnerstraße
- im Osten: durch die Straße Weiherrain
- im Süden: durch gemeindeeigene Freiflächen
- im Westen: durch das bestehende Regenüberlaufbecken

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet Teile des folgenden Flurstücks: 500

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Städtebauliche Gesamtsituation

Das Plangebiet stellt den nördlichen Teil des Schulsportgeländes entlang der Straße Weiherrein und Hafnerstraße dar und ist gegenwärtig nicht bebaut. Die direkte Umgebung ist im Norden und Nordosten kleinteilig überwiegend mit Wohnnutzung bebaut. Im Süden grenzt das Plangebiet an gemeindeeigene Freiflächen und westlich grenzt ein Regenwasserüberlaufbecken an. Südöstlich ist der Bau einer Grundschule vorgesehen.

5.2 Städtebauliches Konzept

5.2.1 Kinderhaus Weiherrain

Im Plangebiet möchte die Gemeinde Ofterdingen ein Kinderhaus errichten, welches die dringend benötigten Betreuungsmöglichkeiten im Ort ergänzen soll.



Abbildung 6: Kinderhaus Weiherrain Ofterdingen, Erdgeschoss, Arge Architekturbüro Möck, Rempfer-Klaßschenkel, Architekten PartGmbH, Ofterdingen, 15.07.2021 (Hinweis: noch mit kleinerem Geltungsbereich, siehe auch Abbildung 9)

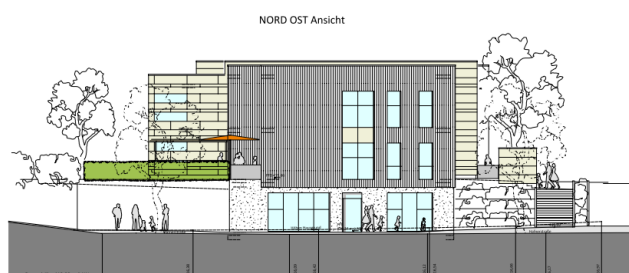


Abbildung 7: Kinderhaus Weiherrain Ofterdingen, Ansicht Nord-Ost, Arge Architekturbüro Möck, Rempfer-Klaßschenkel, Architekten PartGmbH, Ofterdingen, 15.07.2021



Abbildung 8: Kinderhaus Weiherhain Ofterdingen, Ansicht Nord-West, Arge Architekturbüro Möck, Rempfer-Klaßschenkel, Architekten PartGmbH, Ofterdingen, 15.07.2021



Abbildung 9: Kinderhaus Weiherhain, Gemeinde Ofterdingen, Freiflächengestaltung, Entwurf mit Ausgleichsflächen, Dagmar Hedder Landschaftsarchitektur, Tübingen, 14.06.2022

5.3 Alternativen

Die Realisierung der Planungen an dieser Stelle des Gemeindegebietes macht Sinn, um hier die bereits vorhandenen Gemeinbedarfsnutzungen Jugendhaus und Feuerwehr in integrierter Lage zu ergänzen und die vorhandenen Freiflächen zu nutzen.

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

6.1 Verkehr

6.1.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Weiherrain und die Hafnerstraße erschlossen. Südlich ist eine zusätzliche Erschließung für Fußgänger vorgesehen.

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.

Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich – parallel der Erschließungsstraße – ein 20-kV-Kabel der Netze BW GmbH. Nach Auskunft der Netze BW GmbH, Mail vom 20.09.2022, beträgt der Schutzstreifen 0,5 m rechts und links des Kabels. Dieser wird als Leitungsrecht festgesetzt.

Entwässerung

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über das im Ortskern vorhandene Mischsystem.

Das Niederschlagswasser wird direkt in die Steinlach eingeleitet.

Als Teil des Entwässerungskonzepts ist der Rückhalt von Regenwasser auf dem Privatgrundstück vorgesehen. Dabei wird einerseits durch Dachbegrünung und andererseits durch Zwischenspeicherung (Mulden-Rigolen-System) eine Verzögerung des Regenwasserabflusses erreicht.

Aus dem Starkregenmanagementkonzept für Ofterdingen ergibt sich, dass der Planungsbereich bei Starkregen betroffen sein kann. Gemäß der für die Gemeinde Ofterdingen erstellten Pläne zum Starkregenrisikomanagement (Ingenieurbüro Heberle, Rottenburg am Neckar, Stand: Juli 2019) ist das Plangebiet bei einem extremen Abflussereignis randlich mit max. 5 -10 bzw. stellenweise 10 – 50 cm überflutet. Das Thema Starkregenmanagement hat bereits Eingang in die Vorhabenplanung des Kinderhauses gefunden. Es werden entsprechende Vorrichtungen vorgesehen (im UG, Eingang Hafnerstraße).

7 Gutachten / Untersuchungen

7.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

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

Für den Bebauungsplan wurde die „Artenschutzrechtliche Prüfung mit Habitatpotenzialanalyse inklusive Beschreibung Festsetzungen, Bebauungsplan „Schulsportgelände“ – 1. Änderung, Gemeinde Ofterdingen, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, 15.11.2021 / 12.07.2022 / 11.10.2022“ erstellt. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

In Kapitel 9 unter „Ergebnis“ heißt es:

„Insgesamt handelt es sich um ein artenschutzrechtlich unproblematisches Gelände, es konnten keine der ursprünglich vermuteten streng geschützte Arten bzw. Artengruppen (Nachtkerzenschwärmer, Amphibien und Reptilien) festgestellt werden. Das Plangebiet selbst ist nur von avifaunistischer Bedeutung, durch die Planung ist mit dem Verlust eines Brutpaares des Haussperlings zu rechnen. Es werden zwei Maßnahmen erforderlich.

Sonstige Artnachweise relevanter Arten inkl. Pflanzen (gem. § 44 (5) BNatSchG) sind aufgrund der Nutzung und Strukturen innerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten und wurden nicht nachgewiesen. [...]“

Die in der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung aufgeführten Maßnahmen sind in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen worden. Der Hinweis bzgl. vogelfreundlichem Bauen mit Glas wurde in den Textteil unter Hinweise aufgenommen. Eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos ist nicht absehbar. In die Vorhabenplanung wurde dennoch bereits eine Berücksichtigung des Vogelschlags integriert, eine entsprechende Gestaltung der Fensterfronten ist vorgesehen.

7.2 Baugrunduntersuchung und Gründungsgutachten

Zur Beurteilung der Geotechnik wurde einen Fachgutachter beauftragt.

Dem Bebauungsplan liegt daher die „Baugrunduntersuchung und Gründungsgutachten für einen teilunterkellerten Neubau, BV Kinderhaus Weiherrain, Flurstück 10892, 70131 Ofterdingen, GeoTerton, Mössingen, 08.07.2021“ als Anlage bei. Auf diese wird verwiesen.

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 untergenutzten Bereiches handelt. Die innerörtlichen Flächen werden einer Bebauung zugeführt. Die Innenentwicklung wird durch den Bebauungsplan „Schulsportgelände – 1. 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 kann von Nachbarn / Anwohnern ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Verlust von Grün, Heranrücken der Bebauung) empfunden werden. Jedoch ist diese unweigerliche Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme zumutbar.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nach einer erfolgten Plandurchführung nicht beeinträchtigt. Die Belüftung und Belichtung der angrenzenden Grundstücke bleiben aufgrund der geplanten aufgelockerten Bebauung weiterhin gewährleistet. Die Versorgung mit Betreuungs- und Bildungseinrichtungen wird verbessert. Dies kommt der Bevölkerung zugute.

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

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Norden und Osten schließt bereits Bebauung an. Das Plangebiet ist nördlich und östlich umgeben von Straßenflächen. Auf dem Plangebiet wird teilweise Bodenaushub gelagert.

Durch die Nachverdichtung und Neubebauung wird ein Teil des Plangebietes versiegelt. Das Plangebiet nimmt aufgrund der innerörtlichen Lage und der bereits vorhandenen Überformung 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 die Versorgung mit Kindertagesstätten zu verbessern.

Um die Auswirkungen auf artenschutzrechtlich geschützte Tiere und Pflanzen einschätzen zu können, wurde eine „Artenschutzrechtliche Prüfung mit Habitatpotenzialanalyse inklusive Beschreibung Festsetzungen, Bebauungsplan „Schulsportgelände“ – 1. Änderung, Gemeinde Otterdingen, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, 15.11.2021 / 12.07.2022 / 11.10.2022“, erstellt.

Um die Auswirkungen zu beschränken werden Pflanzzwänge in Form von Einzelbäumen sowie Dachbegrünung 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.

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. Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Schulsportgelände“ bereits als Sportgelände festgesetzt. Eine Versiegelung war demnach in gewissem Maße auch bislang bereits möglich.

Eine solche positive Innenentwicklung und Nachverdichtung brachliegender Flächen, sowie die Deckung des Bedarfs an Kindergartenplätzen rechtfertigen die Konzeption und die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die Versiegelung im Plangebiet wird durch die Realisierung der Planung gegenüber dem Bestand erhöht, da die Fläche momentan nicht bebaut ist. Eine Nutzung und Überprägung des Geltungsbereichs hat jedoch bereits stattgefunden.

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. Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Eingrünung und Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen.

Schutzgut Wasser

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

Das Plangebiet liegt geringfügig innerhalb eines Bereichs, der bei einem hundert-jährlichen bzw. einem extremen Hochwasser (H100, HQextrem) überflutet wird (siehe Kapitel 4.5).

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

Schutzgut Klima und Luft

Die Vorbelastung des Plangebietes ist hinsichtlich des Schutzgutes Luft und Klima relativ gering, jedoch durch die Lage innerhalb bebauten Gebiets vorhanden. Durch die Bebauung der innerörtlichen Fläche ist damit nicht von übermäßigen 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.

Schutzgut Landschaft

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

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.

Schutzgebiete

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

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsflächen ermöglicht der Gemeinde die Umsetzung eines Kindergartens / Kita. Dies stärkt den Gemeinbedarfsschwerpunkt an der Straße Weiherrain und erhöht das frühkindliche Betreuungs- und Bildungsangebot der Gemeinde in integrierter Lage.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus den vorgesehenen Planungen sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Da es sich um eine Gemeinbedarfsnutzung handelt und die Fläche in gemeindlichem Besitz ist, soll hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung lediglich die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt werden.

A2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Kubatur der Gebäude wird u.a. durch die Gebäudehöhe geregelt.

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ermöglicht die Umsetzung des Projektes und lässt der Gemeinde einen gewissen gestalterischen Spielraum.

Das geplante Gebäude des Kinderhauses weist der Geländemorphologie angepasst zwei unterschiedliche Ebenen auf. Der nördliche Gebäudeteil liegt um ein Vollgeschoss tiefer als der südliche Teil. Die Bezugshöhe nimmt die Höhe der höherliegenden Hauptnutzung / Eingang (EG) auf.

Die Regelung für technisch bedingte Aufbauten sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind getroffen, da diese Anlagen sich aus gestalterischen Gründen nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

A3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, damit der Gemeinde Otterdingen der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist und die geplanten Vorhaben umsetzbar sind.

A3.1 Stützmauern und Böschungen

Aufgrund der topographischen Situation ist diese Festsetzung getroffen.

A4 Verkehrsflächen

A4.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche werden die südlich der Kita geplanten Stellplätze erschlossen. Durch eine Weiterführung der Straße kann eine Erschließung der innenliegenden Bereiche des Gebietes „Weiherrain“ erfolgen.

A5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A5.1 Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, das Niederschlagswasser der Dachflächen und Oberflächen auf den privaten Flächen zu sammeln und gedrosselt in den Vorfluter abzuleiten.

A5.2 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.

A5.3 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

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

A5.4 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.

A5.5 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.

A5.6 Artenschutz – Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen

Für den Bebauungsplan wurde die „Artenschutzrechtliche Prüfung mit Habitatpotenzialanalyse inklusive Beschreibung Festsetzungen, Bebauungsplan „Schulsportgelände“ – 1. Änderung, Gemeinde Ofterdingen, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, 15.11.2021 / 12.07.2022 / 11.10.2022“ erstellt. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Vermeidungsmaßnahme: Gehölzrodung

Die Vermeidungsmaßnahme dient dem Schutz von Brutvögeln. Durch die Rodung außerhalb der Brutzeiten werden eine Tötung und erhebliche Störung von Individuen vermieden.

CEF-Maßnahme: Nistkästen für Haussperling

Die Maßnahme dient dem Verlust einer Brutmöglichkeit des Haussperlings. Bei konsequenter Umsetzung der CEF-Maßnahmen kann die ökologische Funktion der von der Planung betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben.

A6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich – parallel der Erschließungsstraße – ein 20-kV-Kabel der Netze BW GmbH. Nach Auskunft der Netze BW GmbH, Mail vom 20.09.2022, beträgt der Schutzstreifen 0,5 m rechts und links des Kabels (siehe auch Bebauungsplan Textteil, Hinweise, Kapitel C8).

A7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A7.1 Pflanzzwang

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

Im Speziellen dienen die Pflanzzwänge der Wiederherstellung / Kompensation der Ausgleichsmaßnahmen, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Schulsportgelände“ enthalten waren.

Gemäß Schreiben des LRA Tübingen vom 14.09.2022 heißt es hierzu: „Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Schulsportgelände“ setzt für das Plangebiet ein Sondergebiet „Sportgelände“ sowie Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Durch die geplante Änderung werden die Ausgleichsmaßnahmen M1 und M2 teilweise überplant. Als Ersatz werden vier neue Maßnahmen (Pz 1 / A 6.1.1, Pz 2 / A 6.1.2, Pz 3 / A 6.1.3 und Pz 4 / A 6.1.4) festgesetzt. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde (UNB) kann das Defizit damit kompensiert werden. [...]“

Die Einzelbäume dienen darüber hinaus 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.

Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich – parallel der Erschließungsstraße – ein 20-kV-Kabel der Netze BW GmbH. Nach Auskunft der Netze BW GmbH, Mail vom 20.09.2022, beträgt der Schutzstreifen 0,5 m rechts und links des Kabels. Ein Leitungsrecht wurde vorgesehen. Bezüglich des Erdkabels muss ein entsprechender Wurzelschutz angebracht werden, um das Kabel zu schützen. Weitere Maßgaben der Leitungsträger sind zu beachten.

10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 0,47 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Gemeinbedarfsfläche Kindergarten / Kita	ca.	3.900 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	ca.	580 m ²

11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Das Grundstück ist durch die Straße Weiherrain und die Hafnerstraße bereits erschlossen.

Die Grundstücke befinden sich bereits in Gemeinbesitz.

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

12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung der Kindertagesstätte wird das Angebot an Kindergartenplätzen verbessert.

Otterdingen, den

.....

Joseph Reichert
Bürgermeister