



BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan
und Satzung über örtliche Bauvorschriften

„Hofstatt“ Gemarkung Kerkingen

Erläuterung und Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Gefertigt, den 20.01.2021



STADT BOPFINGEN
Amt für Stadtentwicklung, Bauwesen und Wirtschaftsförderung

in Zusammenarbeit mit
HPC AG
Dipl. Ing. Michael Jeltsch
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner



Inhaltsverzeichnis der Begründung

1	Erfordernis der Planaufstellung.....	2
2	Planungsgebiet und räumlicher Geltungsbereich.....	2
3	Wesentliche Ziele und Grundzüge der Planung	2
3.1	Planungsziele.....	2
3.2	Grundzüge der Planung.....	3
4	Planungsrechtliche Grundlagen.....	4
4.1	Übergeordnete Planungen und rechtliche Vorgaben.....	4
4.2	Bauleitplanung.....	6
4.3	Bauordnung	8
4.4	Umweltverträglichkeit	8
4.5	Bodenschutz.....	8
4.6	Abfallrecht.....	8
4.7	Denkmalschutzrecht / Baudenkmalpflege / Bodendenkmalpflege	8
4.8	Immissionsschutz.....	9
4.9	Weitere Rechtsvorschriften.....	10
5	Erschließung	10
6	Baugrundverhältnisse / Bodenschutz.....	11
7	Naturschutz / Artenschutz	11
8	Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan	11
8.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
8.3	Sonstige Festsetzungen für Gebäude	12
8.4	Sonstige gestalterische Festsetzungen.....	13
8.5	Sonstige Festsetzungen	14
9	Maßnahmen der Bodenordnung / Landwirtschaft.....	15
10	Kosten	15
11	Grünordnung.....	16

1 Erfordernis der Planaufstellung

In Bopfingen besteht aktuell ein konkreter und dringender Bedarf an Wohnbauflächen durch die ortsansässige Bevölkerung. Auch im Teilort Kerkingen besteht eine erhebliche Nachfrage nach Bauland. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hofstatt“ entspricht dem tatsächlich, kurzfristig absehbaren Bedarf. Die Zahl der Bauinteressenten (Stand April 2018) liegt bei ca. 14 und ist weiter zunehmend. Dabei möchten insbesondere junge Familien in Kerkingen bleiben und hier bauen. Die bestehende Nachfrage kann derzeit nicht durch bestehende Bauplätze befriedigt werden. In Kerkingen soll deshalb ein neues Wohngebiet entwickelt werden. Als geeignete Fläche wurde nach intensiver Alternativenprüfung das Baugebiet „Hofstatt“ bestimmt. Das Gebiet kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es grenzt südöstlich an das Dorfgebiet an und rundet dieses ab. Mit dem Bebauungsplan „Hofstatt“ werden gemäß städtebaulichem Entwurf insgesamt 22 neue Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten / Bauparzelle und mit einer durchschnittlichen Flächengröße von ca. 880 m² geschaffen. Die Zahl der Bauparzellen und deren Flächengröße ist unverbindlich, insbesondere durch Teilung im Zuge der Errichtung von Doppelhäusern kann zu Erhöhung der Bauparzellen und Verringerung der Flächengrößen führen.

2 Planungsgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südöstlich des Dorfgebiets Kerkingen, Teilort der Stadt Bopfingen. Es wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Wohnbauflächen, Verkehrsflächen und Grünflächen liegt auf der Gemarkung Kerkingen der Stadt Bopfingen und umfasst die Flurstücke Nm. 123, 136, 137, 137/1, 137/2, 138, 139/2, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 153, 154 sowie Teilflächen der Flurstücke Nrn. 150, 152, 1429 und 1435.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt Bopfingen, dem bestehenden Bauflächenbedarf, einer angemessenen Erschließung und den topographischen Gegebenheiten abgegrenzt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 3,05 ha. Davon sind ca. 0,73 ha öffentliche Grünflächen, welche das Baugebiet umgeben und nicht für die Lebensfunktionen der städtebaulichen Einheit erforderlich sind. Die Bruttowohnbaufläche beträgt insgesamt ca. 2,32 ha.

Die Abgrenzung nach Norden erfolgt durch die südliche Grenze der Flurstücke Nm. 128, 129 (St. Ottilia Kirche) und 130, sowie die südliche bzw. östliche Grenzen der Flurstücke Nrn. 118, 122, 139/1, 139 und 153. Die Abgrenzung nach Osten erfolgt durch Flurstück Nr. 149 und westliche Grenze Flst. 146. Die Abgrenzung nach Süden erfolgt durch die südliche Grenze Flurstück Nr. 150. Die Abgrenzung nach Westen erfolgt durch die L 1070 und östliche Grenze Flurstück Nr. 134 östliche Grenze des Flurstücks Nr. 23/12 als östlicher Gehweg der L 1070 (Bopfinger Straße).

3 Wesentliche Ziele und Grundzüge der Planung

3.1 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird dem akuten Bedarf an Baugrundstücken im Stadtgebiet Rechnung getragen. Der Bebauungsplan „Hofstatt“ wird unter Berücksichtigung der ökologischen und wirtschaftlichen Belange als Wohngebiet entwickelt. Die wichtigsten Planungsziele sind:

- Überplanung von Freiflächen innerhalb des Dorfgebietes und angrenzender Flächen zur Schaffung von Wohnbaufläche.

- Kurzfristige Ausweisung eines Wohngebietes im Sinne von § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Wohnraum.
- Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung durch rechtsverbindliche Festsetzungen.
- Sicherstellung einer möglichst wirtschaftlichen Erschließung des Gebietes unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Eigenschaften wie z.B. Topographie, bestehende Erschließung, Ortsbild und Baukultur.
- Naturnahe Gestaltung des Ortsrandes und harmonische Einfügung des Baugebiets in die umgebende Landschaft.
- Schutz der bestehenden Gewässer durch die Anlage extensiv genutzter Gewässerrandstreifen. Zulassung eigendynamischer Entwicklungsprozesse. Berücksichtigung und Freihaltung von einer Bebauung der Überschwemmungsgebiete.
- Gleichwertige Kompensation der durch das Baugebiet entstehenden unvermeidbaren Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzes. Ausweisung von Ausgleichsflächen auf öffentlichen Grünflächen im Plangebiet und auf extern gelegenen Ausgleichsflächen am östlichen Rand des Plangebiets.
- Gestaltung von Ausgleichsmaßnahmen, welche zusätzlich das Baugebiet in die Landschaft einfügen und einen Beitrag zum Artenschutz und zum Verbund der Biotope leisten.
- Die Gebäude sollen möglichst südorientiert ausgerichtet werden, um die Nutzung von regenerativen Energien wie Photovoltaik / Solar zu ermöglichen und damit einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

3.2 Grundzüge der Planung

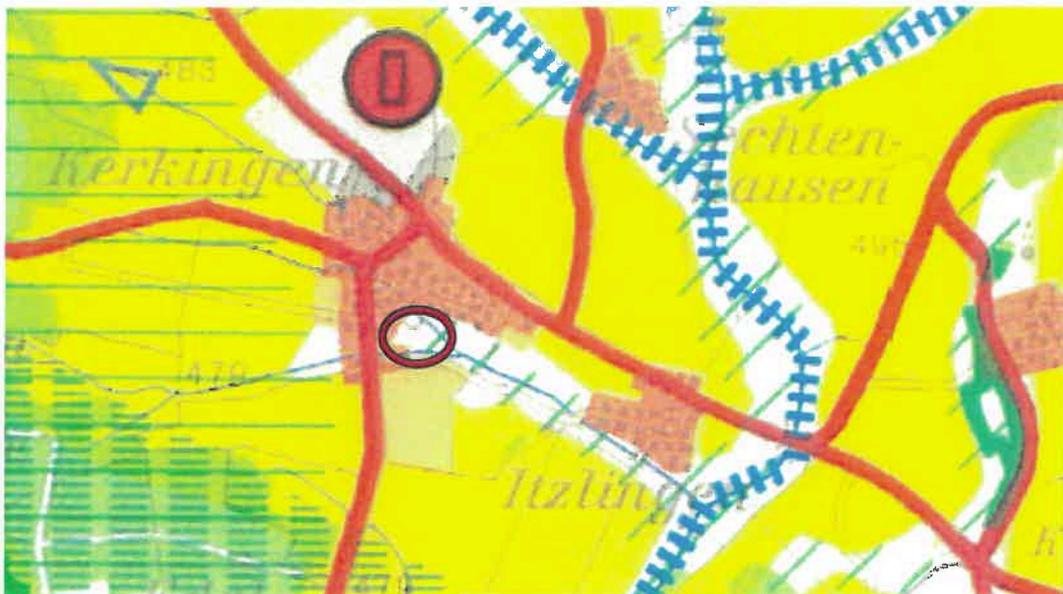
- Im Flächennutzungsplan ist eine Gebietsfläche von 3,9 ha als Wohnbaufläche ausgewiesen. Diese Fläche geht im Süden mit einer Bauzeile über die „Itzlinger Straße“ hinaus. Nach Norden (Richtung Kirche) ist ein Abstand von ca. 30 m zu dem Feldweg südlich der Kirche eingehalten. Abzüglich der Fläche des Baubestandes (Gasthaus, Feuerwehr) mit ca. 7.000 m² beträgt die Neubaulandfläche im FNP 3,2 ha.
- Das geplante Wohngebiet „Hofstatt“ rückt im Norden direkt an die bestehende Bebauung heran und verzichtet im Süden aber auf die Bebauung südlich der „Itzlinger Straße“. Dafür rückt das Plangebiet aber um ca. 30 m weiter nach Osten. Die Fläche des Bebauungsplanes beträgt nun ca. 3,05 ha und ist somit kleiner wie die im FNP ausgewiesene Wohnbaufläche mit 3,20 ha.
- Es entstehen 22 attraktive Bauplätze unterschiedlicher Größe (Flächengröße durchschnittlich ca. 880 m²). Es sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Um eine angemessene Wohndichte zu erreichen, werden maximal zweigeschossige Gebäude mit maximal 4 (WA2) bis 6 (WA3) Wohneinheiten zugelassen. In WA1 werden aus Gründen des Denkmalschutzes nur eingeschossige Gebäude mit maximal 2 Wohneinheiten zugelassen, da sich diese Gebäude in der Sichtachse auf die denkmalgeschützte Kirche befinden und hier eine transparentere Bebauung den städtebaulichen Zielen entspricht.
- Die Erschließung des neuen Wohngebiets erfolgt durch eine neue Erschließungsstraße zwischen „Hadergasse“ im Norden und „Itzlinger Straße“ im Süden. Innerhalb des Baubaugebiets werden zusätzlich vier Stichstraßen jeweils mit Wendehammer vorgesehen. Das gesamte Plangebiet ist als verkehrsbereinigter Bereich / Wohnstraße vorgesehen (wird im Rahmen einer Verkehrsschau noch abschließend geregelt).

- Die bestehenden Gewässer „Kirchenbach“ und „Moosgraben“ werden durch das Vorhaben nicht unmittelbar tangiert. In den „Moosgraben“ erfolgt die Einleitung aus dem neu zu errichtenden und naturnah zu gestaltenden Regenrückhaltebecken. Am „Kirchenbach“ und „Moosgraben“ werden zum Schutz der Gewässer Gewässerrandstreifen vorgesehen. Eine Breite der Gewässerrandstreifen von mindestens 5 m wird für die kleinen Fließgewässer im planerischen Innenbereich angemessen und ausreichend errichtet.
- Die öffentlichen Grünflächen werden naturnah gestaltet. Es erfolgt eine extensive Bodennutzung und die Entwicklung standortgerechter Vegetationsstrukturen und Biotope (Gewässerrandvegetation, Magerwiesen, Streuobstbestand, etc.). Die extensive Nutzung wird durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt.
- Das Wohngebiet wird landschaftsgerecht in die Umgebung eingebunden. Die landschaftliche Einbindung erfolgt naturnah mit Gehölzen wie Streuobst aus regional bewährten Obstbaumsorten und standortheimischen Laubbäumen. Die Belange von Natur und Landschaft werden angemessen berücksichtigt.

4 Planungsrechtliche Grundlagen

4.1 Übergeordnete Planungen und rechtliche Vorgaben

Im Regionalplan für die Region Ostwürttemberg 2010 ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hofstatt“ in Kerkingen als sonstige Fläche dargestellt und tangiert einen Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (PS 3.1.1 Z). Im Norden und Westen sind bestehende, im Süden geplante Wohngebiete dargestellt.



Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Pl.S.3.2.1)

Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan Ostwürttemberg 2010 mit Auszug aus Legende und mit Kennzeichnung der Lage des Baugebiets „Hofstatt“ (roter Kreis)

Ziel des Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege ist es u.a., die landschaftlichen Voraussetzungen für das Weiterbestehen der Artenvielfalt unserer Tier- und Pflanzenwelt sichern und die natürlichen landschaftlichen Gegeben-

heiten und Eigenarten wie Talauen, Feuchtgebiete, Gewässer zu erhalten und sorgsam zu pflegen. Dem Schutzzweck entgegenwirkende Vorhaben und Maßnahmen sollen in diesen Gebieten vermieden werden.

Bei dem Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (PS 3.1.1 Z) handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung. Die Ziele der Raumordnung sind von den Behörden (Bund, Land, Kreis), den Gemeinden und sonstigen öffentlichen Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Im Bebauungsplan „Hofstatt“ wurde das Ziel durch umfangreiche Maßnahmen der Grünordnung beachtet. Es werden Gewässerrandstreifen und extensiv genutztes Grünland mit zahlreichen Pflanzgeboten ausgewiesen. Die natürlichen Gewässer erhalten Raum für eine dynamische Eigenentwicklung. Natur und Landschaft werden innerhalb des Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege insgesamt durch Maßnahmen der Grünordnung aufgewertet.

Gemäß dem Ziel 3.1.9 Z des Regionalplans ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken. In diesem Zusammenhang ist auch §1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen, welcher zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden verpflichtet. Vom Regionalverband Ostwürttemberg wird deshalb für das Unterzentrum Bopfingen eine Mindestbruttowohndichte von 50 Einwohnern / Hektar angestrebt.

Bei der Festlegung der Mindestbruttowohndichte sind jedoch örtliche Besonderheiten zu berücksichtigen. So ist der Teilort Kerkingen in weiten Teilen noch sehr dörflich geprägt, eine verdichtete „städtische“ Bebauung kann hier nur in begrenztem Umfang vorgenommen werden, um das bestehende Ortsbild / die örtliche Baukultur nicht zu beeinträchtigen und um der örtlichen Nachfrage an Wohnformen zu entsprechen. Entsprechend der Nachfragen aus dem Ortsteil werden im Plangebiet des Bebauungsplans Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten zugelassen. Die vom Regionalverband Ostwürttemberg für das Unterzentrum Bopfingen vorgesehene Mindestbruttowohndichte von 50 Einwohnern / Hektar wird dadurch annähernd erreicht.

Das Bruttowohnbauland besteht aus der Summe aller Wohngrundstücksflächen (WA) und der Summe aller Gemeinbedarfsflächen (Verkehrsflächen, Grünflächen, Ver- und Entsorgungsflächen) in einem bestimmten Wohngebiet. Dabei ist per Definition (s. Beuth Baulexikon) stets nur diejenigen Gemeinbedarfsflächen einzubeziehen, welche für die Lebensfunktionen der betrachteten städtebaulichen Einheit selbst nötig sind. Die Grünflächen 1 – 4 sind i.W. Ausgleichsflächen, welche nicht für die Lebensfunktionen des Baugebiets nötig sind. Die anzurechnende Fläche beträgt deshalb abzüglich der Grünflächen 1 – 4 insgesamt 2,32 ha.

Die durchschnittliche Belegungsdichte liegt im Ostalbkreis bei 2,4 EW / WE (Quelle: Statistisches Monatsheft BW Stand 11/2015). Die gebotene Nachverdichtung erfolgt durch die Zulassung von Doppelhäusern sowie von Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 Wohneinheiten.

Der im Berechnungsansatz angesetzte Faktor wurde unter der Annahme gewählt, dass 70 % der Bauparzellen als Einfamilienhäuser mit 1 WE und 30 % der Bauparzellen mit Mehrfamilienhäusern, welche die zulässige Zahl der Wohneinheiten ausnutzen, bebaut werden.

Baugebiet Kerkingen Hofstatt Nachverdichtung										
Festsetzung	WE	EFH	MFH	Faktor	Parzellen	WE	Belegung *)	EW	Fläche	Dichte
WA1	max. 2	1 WE/Parz.	2 WE/Parz.	1,3	2	2,6 WE	2,4 EW/WE	6,2 EW	0,21 ha	29,6 EW/ha
WA2	max. 4	1 WE/Parz.	4 WE/Parz.	1,9	18	34,2 WE	2,4 EW/WE	82,1 EW	1,90 ha	43,2 EW/ha
WA3	max. 6	1 WE/Parz.	6 WE/Parz.	2,5	2	5,0 WE	2,4 EW/WE	12,0 EW	0,21 ha	56,9 EW/ha
Summe					22	41,8 WE	2,4 EW/WE	100,3 EW	2,32 ha	43,2 EW/ha

Unter Berücksichtigung der an die örtlichen Gegebenheiten angepassten Rechnungsansätze und die getroffenen Festsetzungen ergibt sich eine Bruttowohndichte von ca. 43 EW/ha. Eine weitere Verdichtung kann sich zusätzlich durch Parzellenteilungen für Doppelhäuser ergeben, wodurch die vom Regionalverband angestrebte Mindestbruttowohndichte von 50 EW/ha erreicht werden kann.

Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde somit angemessen Rechnung getragen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der BPlan „Hofstatt“ dem tatsächlich bestehenden Bedarf an Bauflächen entspricht und dass der Plan aus dem wirksamen FNP entwickelt wurde. Zudem ist der Teilort Kerkingen dem MELAP (Modellprojekt Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potentials) beigetreten und hat die bestehenden Innenentwicklungspotentiale analysiert und ein Konzept erarbeiten lassen und dieses auch beschlossen. Die hier entwickelten städtebaulichen Ziele werden auch bestmöglich umgesetzt, allerdings sind die Möglichkeiten einer kurzfristigen Umsetzung aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse (es handelt sich i.d.R. um private Flächen) und der Gemengelage mit der Landwirtschaft nur sehr eingeschränkt.

Die Vorrangigkeit der Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird von der Stadt Bopfingen praktiziert. Da jedoch keine aktuell verfügbaren Flächen bereitstehen oder die bestehende Gemengelage eine Wohnbauentwicklung verhindern, ist eine angepasste Außenentwicklung zur Deckung des konkret bestehenden Wohnbedarfs im Teilort auf einer bereits durch den FNP für eine Wohnbebauung vorbereiteten Flächen unvermeidbar.

Die vorliegende Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die Nachhaltigkeit der städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet, ist durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gegeben.

4.2 Bauleitplanung

Ein herausragendes städtebauliches Ziel der Stadt Bopfingen ist die Innenentwicklung. Planungsalternativen wie z.B. die Innenentwicklung (§1a Abs.1 Satz 1 BauGB "Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung") wurden im Vorfeld umfassend geprüft (z.B. MELAP), es sind jedoch in Kerkingen aktuell keine geeigneten Innenentwicklungspotentiale verfügbar. Das Innenentwicklungsgebot wurde angemessen berücksichtigt.

Im Stadtgebiet Bopfingen besteht ein konkreter Bedarf an Wohnbauflächen, welcher nicht aus den bestehenden Baulandreserven und Innenentwicklungspotentialen gedeckt werden kann. Aufgrund großer Nachfrage von Bauinteressenten und mangelndem Angebot an Bauplätzen besteht das Planerfordernis nach §1 Abs. 3 BauGB.

Als neue Entwicklungsfläche für ein Wohnbaugebiet kommt nun das Baugebiet „Hofstatt“ in Kerkingen in Betracht. Für das Baugebiet „Hofstatt“ spricht, dass sich dieses an die Bestehende Ortslage anbindet, für eine Wohnbauentwicklung gut ge-

eignet und dabei kurzfristig verfügbar ist. Die Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung) des geplanten Baugebiets „Hofstatt“ ist für die Stadt Bopfingen technisch gut und wirtschaftlich sinnvoll zu bewältigen.

Der Bebauungsplan „Hofstatt“ ist Teil einer geordneten räumlichen Entwicklung und kann aus der übergeordneten Planung entwickelt werden. Die geplanten Bauflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der VG Bopfingen – Kirchheim am Ries – Riesbürg vom 26.08.2005 als geplante „Wohnbauflächen“ ausgewiesen.



Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Bopfingen – Kirchheim am Ries – Riesbürg vom 26.08.2005 mit Darstellung des Baugebiets „Hofstatt“ als geplante Wohnbaufläche „B5“

Eine geringfügige Erweiterung erfolgt im Nordosten des Plangebiets. Hier wurde die Grünfläche bei der Kirche reduziert, um eine dichtere Bebauung und den sparsamen Umgang mit Boden zu gewährleisten. Die Grundzüge der Planung des FNP werden durch diese vorgesehene geringfügige Änderung nicht tangiert, ein Änderungsverfahren des FNP wird deshalb für nicht erforderlich erachtet. Damit kann der Bebauungsplan „Hofstatt“ entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Mit dem Bebauungsplan „Hofstatt“ entsteht ein hochwertiges Wohnquartier, welches sich städtebaulich harmonisch an den Bestand anbindet und eine hohe Wohnqualität für die Bewohner aufweisen wird. Mit dem Bebauungsplan wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Kerkingen gewährleistet, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt (vgl. § 1(5) BauGB).

Für das Planungsgebiet werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt, welche in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgeführt sind.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden die bestehenden Flurstücke in mehrere Baugrundstücke, Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Immissionsschutzflächen und Grünflächen aufgeteilt. Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich. Die erforderliche Bodenordnung wird von der Stadt Bopfingen veranlasst.

4.3 Bauordnung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) entwickelt.

Aus Gründen des Denkmalschutzes (Transparenz, Blickbeziehung zwischen Kirche und freier Landschaft) sollen am nordöstlichen Rand des Baugebiets in WA1 nur maximal eingeschossige Wohnhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten realisiert werden. Um an geeigneter Stelle auch massivere Mehrfamilienhäuser realisieren zu können, wurde im Nordwesten des Baugebiets im WA3 maximal zweigeschossige Wohnhäuser mit maximal sechs Wohneinheiten zugelassen. Im übrigen Baugebiet WA2 sind maximal zweigeschossige Wohnhäuser mit maximal vier Wohneinheiten zugelassen.

Aufgrund der örtlichen Baustruktur und der Ortsrandlage sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Aufgrund der Ortsrandlage und der Nähe zu Gewässern wird der landschaftlichen Einbindung des Baugebiets durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen eine besondere Bedeutung beigemessen.

Die Bebauung soll eine Flexibilität gegenüber den aktuellen wie auch künftigen Wünschen der Bauinteressenten nach unterschiedlichen Bauformen aufweisen, welche jedoch die örtliche Baukultur und die bestehende Topographie berücksichtigt. Das städtebauliche Konzept bietet die Möglichkeit, innerhalb gewisser Grenzen unterschiedliche, den individuellen Bedürfnissen der Bauinteressenten angepasste Bautypen umzusetzen. Für das Plangebiet wurden entsprechende örtliche Bauvorschriften definiert, welche im Textteil zum Bebauungsplan aufgeführt sind.

4.4 Umweltverträglichkeit

Für den Bebauungsplan „Hofstatt“ liegt ein Umweltbericht als separater Teil der Begründung vor. Im Umweltbericht erfolgt die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich.

Die Belange von Natur und Umwelt werden bei der Bauleitplanung angemessen berücksichtigt. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von möglichen Beeinträchtigungen und zum Ausgleich von unvermeidbaren Eingriffen werden durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen zur Eingrünung und zur landschaftlichen Einbindung des Baugebiets, zur Schaffung extensiv genutzter Wiesen und Gewässerrandstreifen sowie durch die Festsetzung von Pflanzgeboten umgesetzt.

4.5 Bodenschutz

Die Vorgaben der Bodenschutzgesetze und des § 1a (2) BauGB zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden wurden beachtet. Der sparsame Umgang mit Boden erfolgt durch eine für den Teilort Kerkingen angemessene Verdichtung der Bebauung sowie durch eine bedarfsgerechte Ausweisung von Bauparzellen, einer angepassten Bemessung der Bauplatzgrößen und der Erschließung der Wohnbauflächen weitgehend über den Bestand an Verkehrswegen.

4.6 Abfallrecht

Für das Planungsgebiet liegen keine Vorgaben vor. Im Zuge der Erschließungsplanung wird die Müllentsorgung mit Müllfahrzeugen durch einen geeigneten Straßenausbau (Straßenbreite, Wendemöglichkeit auf Wendehammer) sichergestellt.

4.7 Denkmalschutzrecht / Baudenkmalpflege / Bodendenkmalpflege

Im Norden des Baugebiets befindet sich die katholische Pfarrkirche St. Ottilia, ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gemäß § 28 DSchG und zugleich raumwirksames Kulturdenkmal. Die Kirche wurde daher auch in den Fachplan „Regional

bedeutsame Kulturdenkmale in Ostwürttemberg" des Regionalverbands Ostwürttemberg und des Landesamts für Denkmalpflege von 2004 aufgenommen:

„Am Ortsrand im Tal gelegene und von Wiesen umgebene Ortskirche aus dem 15. Jh., mit Friedhofsmauer sowie vorgelagerter Tuffsteingrotte mit Pieta und Lourdes Madonna.“ (S. 41, BOP 15)

Konservatorisches Ziel ist nach Angabe des LDA der Erhalt der charakteristischen Ortsrandlage der Pfarrkirche. Insbesondere sollte die geplante Wohnbebauung den Blick von Osten auf die am Ortsrand stehende Kirche auch in Zukunft so weit wie möglich freihalten.

Ein Erhalt der charakteristischen Ortsrandlage ist aufgrund fehlender Planungsalternativen und vorausgegangener Abwägungen im Zuge der Planaufstellung des inzwischen wirksamen FNP nicht möglich. Mit Ausweisung der Grünfläche 4 im Süden der Kirche wurde ein angemessener Puffer mit Bäumen und kirchenbezogenen Parkplätzen geschaffen. Die Bebauung im Plangebiet ist insbesondere in dem der Kirche zugewandten südlichen Teil insgesamt aufgelockert und transparent.

Um die entstehenden Konflikte mit den Belangen des Denkmalschutzes weiter zu mindern für die nahe an der Kirche gelegenen Bauparzellen D und J die Dimension der Baukörper durch entsprechende Festsetzungen reduziert (WA1). Im Gegensatz zu den anderen Bauparzellen sind hier nur eingeschossige Häuser mit reduzierten Trauf und Firsthöhe zugelassen. Dadurch wird, wie vom LDA angeregt, insbesondere der Blick von Osten auf die am Ortsrand stehende Kirche auch in Zukunft so weit wie möglich freigehalten. Die dem Flächensparen geschuldete Verdichtung der Bauweise erfolgt insbesondere südwestlich der Kirche im Anschluss an die bereits bestehende Bebauung, hier sind auch Mehrfamilienhäuser zulässig.

Es sind keine weiteren Vorgaben für das Planungsgebiet bekannt.

4.8 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Ausgabe: Mai 1987 vorgegebenen Orientierungswerte möglichst nicht überschritten werden. Eine mögliche Beeinträchtigung der Wohngebäude im Baugebiet „Hofstatt“ ist nicht erkennbar. Das Plangebiet liegt fern von möglichen Immissionsquellen, die einschlägigen Immissionsrichtwerte können eingehalten werden. Immissionsschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Das Baugebiet befindet sich nahe der Ortslage. Immissionen aus der Landwirtschaft können nicht ausgeschlossen werden. Eine Überprüfung hat ergeben, dass praktizierte Tierhaltungen in Bopfinger Str. 47 und Hadergasse 4 sowie die genehmigte Tierhaltung Hadergasse 10 zu Konflikten führen kann.

Eine vom Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Landwirtschaft durchgeführte Geruchsabschätzung mit dem Rechenprogramm GERDA IV führte zu dem Ergebnis, dass - insbesondere unter der Annahme einer möglichen Mastschweinehaltung in der Hadergasse 10 - künftig im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplans (WA3) über das zumutbare Maß hinaus gehende Geruchsbeeinträchtigungen bzw. Geruchsimmissionen nicht ausgeschlossen werden können.

Dieser Konflikt wird durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen Stadt Bopfingen und dem Eigentümer ausgeräumt. Hierbei wird sichergestellt, dass künftig in der Hadergasse 10 keine Wiederaufnahme der Tierhaltung im seither genehmigten Umfang erfolgt.

4.9 Weitere Rechtsvorschriften

Durch das Bebauungsplanverfahren werden keine weiteren Rechtsvorschriften tangiert.

5 Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des neuen Wohngebiets erfolgt durch eine neue Verbindungsstraße zwischen „Hadergasse“ im Norden und „Itzlinger Straße“ im Süden. Die 22 Bauparzellen werden durch vier Stichstraßen erschlossen. Am Ende der Stichstraßen befindet sich jeweils ein Wendehammer. Die Verkehrsflächen sind als gemischt genutzte Verkehrsflächen konzipiert. Entlang der Erschließungsstraßen sind öffentliche Parkplätze (Längs- und Querparker) vorgesehen.

Bei der Haupteerschließungsstraße wird ein Begegnungsverkehr erlaubt. Die Fahrbahnbreite beträgt hier 5,50 m. Die Stichstraßen dienen nur dem Anliegerverkehr und werden mit einer Straßenbreite von 4,0 m vorgesehen. Die Breite der Wendehämmer entspricht mit 15,50 m dem einschlägigen Regelwerk. Die vorgesehenen Längsparkstreifen haben eine Breite von 2,20 m, die Querparker eine Tiefe von 5,00 m.

Die Aufteilung des Straßenraumes wird im Bebauungsplan jedoch unverbindlich festgesetzt. Es werden lediglich die Straßenführung und die Straßenraumbreite vorgegeben. Die Erschließungsstraßen sind als verkehrsberuhigter Bereich /Wohnstraßen (Zone 30 km/h) ohne Geh- und Radwege vorgesehen (wird im Rahmen einer Verkehrsschau noch abschließend geregelt).

Das Parkieren der Anwohner soll im Wesentlichen auf den privaten Grundstücken erfolgen, der öffentliche Straßenraum soll möglichst von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Durch entsprechende Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften (mindestens je 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit und Abstand von mindestens 5 m von Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen) wird dieser Zielsetzung Rechnung getragen.

Die Erschließung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bleibt über das vorhandene Wegenetz bestehen.

Der Ausbau der leitungsgebundenen medientechnischen Erschließung erfolgt im Zuge des Ausbaus der Verkehrswege.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem öffentlichen Netz.

Anfallendes Schmutzwasser wird über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation (Schmutzwasserkanal) der Sammelkläranlage zugeleitet und dort gereinigt. Das auf den versiegelten Flächen (Garagenzufahrten, Hofflächen, etc.) der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser wird dem Regenwasserkanal zugeführt und über eine Sedimentationsanlage gereinigt, bevor es über ein Regenrückhaltebecken östlich des Baugebiets dem Vorfluter zugeführt wird. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Baugrundstücke wird über hauseigene Zisternen gepuffert und ebenfalls dem Regenwasserkanal zugeführt.

Die Stromversorgung erfolgt aus dem bestehenden Netz.

Fernmeldeeinrichtungen sind erforderlich, die Versorgung erfolgt über das bestehende Netz.

Anfallende Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen, die Voraussetzungen für die Entsorgung sind mit den vorgesehenen Erschließungsanlagen gegeben.

6 Baugrundverhältnisse / Bodenschutz

Für das Baugebiet liegt ein orientierendes Baugrundgutachten vor. Aufgrund wechselnder Schichtenmächtigkeit innerhalb des Plangebiets wird die Durchführung einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung im Zuge der konkreten Bauplanungen empfohlen.

Es ist in Teilen des Baugebiets damit zu rechnen, dass zusätzliche Gründungsmaßnahmen erforderlich werden. Dies ist insbesondere von der Höhenlage der Bauwerke und der Lage der tragfähigen Bodenschichten abhängig. Es ist je nach Bauplatz und Bauvorhaben mit Mehraufwendungen in Form von Bodenaustausch zu rechnen. In der Regel liegen die tragfähigen Bodenschichten jedoch auf Kellerniveau.

Im Baugebiet ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Der hohe Grundwasserstand erfordert eine Abdichtung der Keller und eine Wasserhaltung während der Bauphase. Die Keller der Gebäude sind entsprechend der einschlägigen DIN – Vorschriften auszuführen.

Die Stadt Bopfingen haftet nicht für die Tragfähigkeit des Baugrunds.

7 Naturschutz / Artenschutz

Die Belange des Naturschutzes sowie des Stadt- und Landschaftsbildes werden im Zuge der Grünordnungsplanung berücksichtigt. Die Grünordnungsplanung ist in den Bebauungsplan integriert. Die Vorgaben des Naturschutzrechts (BNatSchG, NatSchG BW) sind zu beachten. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft werden gleichwertig ausgeglichen. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt im Umweltbericht, welcher als separater Teil der Begründung dem Bebauungsplan beigelegt ist.

Die Belange des Artenschutzes werden ebenfalls angemessen berücksichtigt. Eine artenschutzrechtliche Beurteilung des Planungsvorhabens erfolgt im Umweltbericht, welcher als separater Teil der Begründung dem Bebauungsplan beigelegt ist.

8 Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

8.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Art der baulichen Nutzung wird ein **Allgemeines Wohngebiet** im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind zugelassen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl** von 0,4 wurde gewählt, um einerseits eine flächenschonende, verdichtete Bebauung zu erreichen und andererseits eine Durchgrünung des Wohngebiets mit hoher Wohnqualität sicherzustellen. Für Garagen und Nebenanlagen können diese Werte im Rahmen des § 19 (4) BauNVO überschritten werden.

Die **Geschossflächenzahl** von 0,6 bei WA1 wurde gewählt, um eine möglichst lockere und transparente Bebauung in der Blickachse auf die denkmalgeschützte Kirche zu gewährleisten. Die Geschossflächenzahl von 0,8 bei WA2 und WA3 wurde gewählt, um bei Nutzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine flächensparende und dichte Bebauung zu ermöglichen.

8.3 Sonstige Festsetzungen für Gebäude

Die zulässige **Höhenlage der Gebäude** wird in Abhängigkeit der Lage der Baugrundstücke zur Erschließungsstraße und der bestehenden Topographie durch Planeintrag in die Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzt. Es gilt die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß (EFH). Eine Absenkung der EFH um maximal 50 cm sind für eine individuelle Gestaltung zulässig. Größere Abweichungen sind nicht zulässig, da diese ein ausgewogenes Erscheinungsbild des Straßenraumes beeinträchtigen würden. Damit wird bei der Höhenfestsetzung der Gebäude dem natürlichen Geländeverlauf Rechnung getragen und eine Überprüfung der Festsetzung auch im bebauten Zustand noch ermöglicht.

Aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen wurden **maximal zulässige Gebäudehöhen und Traufhöhen** festgelegt. Die maximale Traufhöhe beträgt 4,00 m (WA1), 6,25 m (WA2) und 7,00 m (WA3) gemessen von der EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die maximale Gesamthöhe der Gebäude beträgt 8,50 m (WA1), 9,50 m und 10,00 m (WA3), gemessen von der EFH zum höchsten Punkt des Gebäudes (ohne lineare Dachaufbauten wie Kamine, Antennen, etc.). Diese Festsetzungen tragen dazu bei, dass nur maßstäblich verträgliche Baukörper entstehen, welche sich aufgrund ihrer Dimension gut in das Stadt- und Landschaftsbild einfügen und sich gegenseitig nicht durch Beschattung in ihrer Wohnqualität beschränken. Diese Festsetzungen ermöglichen ein- bzw. zweigeschossige Gebäude, die sich auch bei unterschiedlichen Gebäudebreiten und Dachneigungen in ihrer Gesamtmasse in die Umgebung eingliedern und zu einem harmonischen Ortsbild beitragen.

Die Beschränkung der **Anzahl der Wohneinheiten** auf maximal 2 Wohneinheiten / Bauparzelle (WA1), 4 WE Wohneinheiten / Bauparzelle (WA2) und 6 Wohneinheiten / Bauparzelle (WA3) entspricht dem städtebaulichen Ziel, in dem jeweiligen Bereich des Bebauungsplans ein den Örtlichkeiten angepasstes Wohngebiet entsprechend dem bestehenden Ortsbild und der örtlichen Baukultur mit Einzel- und Doppelhäusern zuzulassen. Dabei soll bei WA1 in der Blickachse auf die denkmalgeschützte Kirche eine lockere, niedrigere und transparentere Bebauung vorgesehen werden, während in WA3 eine dichtere Bebauung mit einer größeren Anzahl an Wohnungen / Wohngebäude zugelassen wird. Die Beschränkung der Wohneinheiten pro Bauparzelle wurde festgesetzt, um sicherzustellen, dass keine für das Ortsbild Kerkingen unangemessene Verdichtung der Bebauung entsteht und sich das neue Baugebiet in die Ortsstruktur einfügt.

Um das Baugebiet in das bestehende Ortsbild einzupassen, sind als **Dachformen** nur Sattel- und Walmdächer sowie versetzte Pultdächer zugelassen. Es werden **Dachneigungen** von 15° bis maximal 35° zugelassen. Die Zulassung von versetzten Pultdächern und die Erhöhung der zulässigen Dachneigung von 30 auf 35° Dachneigung gegenüber dem Vorentwurf entspricht den Beschlüssen des Ortschaftsrates Kerkingen vom 30.09.2015). Bei Garagen und untergeordneten Bauteilen können Abweichungen von Dachform und Dachneigungen zugelassen werden, sofern sich diese nicht störend auf das Ortsbild auswirken.

Aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen sind nur Gaupen als **Dachaufbauten** zulässig, da dies der örtlichen Baukultur entspricht. Größe und Anordnung der Gaupen werden beschränkt, um das Baugebiet angemessen in das bestehende Ortsbild einzufügen.

Aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen wird für das Plangebiet die **offene Bauweise** mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, da dies der ortsüblichen, gewachsenen Bauweise bei Wohngebieten entspricht.

Durch die Festsetzung von **Baugrenzen** wird erreicht, dass die Gebäude den Erschließungsstraßen zugeordnet sind. Somit begleiten die Häuser die Straße in deren Verlauf. Die empfohlene Ausrichtung der Häuser gewährleistet zudem eine gute Nutzung erneuerbarer Energien (aktive und passive Solarenergienutzung). Eine Hauptfirstrichtung wird jedoch nicht verbindlich festgesetzt.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** (definiert durch die Baugrenze) ergibt sich durch einen Vorgartenbereich zur Straße sowie den Mindestabstand zu den Nachbargrundstücken entsprechend bauordnungsrechtlicher Abstandsflächenregeln.

Garagen dürfen nur innerhalb der hierfür genügend groß bemessenen Baugrenzen errichtet werden. Entlang der Erschließungsstraßen sind separate Baugrenzen für Garagen in der Planzeichnung festgesetzt, um einen ausreichenden Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu gewährleisten und um den Verkehr nicht zu beeinträchtigen (Stauraum, Stellflächen für PKW vor den Garagen). In einzelnen Bau-parzellen (siehe Planeintrag) werden zudem Garagenbaufenster festgesetzt, um hier eine Grenzbebauung mit Garagen zu ermöglichen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Bauteile dürfen gemäß § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Nebenanlagen in Form von Gebäuden dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Darüber hinaus ist auf der der Erschließungsstraße zugewandten Seite ein Mindestabstand von 5,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Diese Festsetzung erfolgt, um eine Vereinheitlichung mit der Lage der Garagen zu erreichen und um das Orts- und Straßenbild nicht durch untergeordnete Nebengebäude zu beeinträchtigen. Nebenanlagen im Sinne von Luftwärmepumpen, Lüftungsgeräten und vergleichbare Anlagen zur privaten Wärmeversorgung dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden um mögliche Lärmkonflikte zu vermeiden.

8.4 Sonstige gestalterische Festsetzungen

Sonstige gestalterische Festsetzungen beschränken sich auf die regelmäßig notwendigen Anforderungen, um eine angemessene Baugestaltung und Einbindung in die Umgebung zu gewährleisten (Unzulässigkeit von grellen Farben und Materialien für das Dach und Fassaden, zulässige Höhe der Einfriedungen).

Die **Deckung der Dächer** ist nur mit rotem, rotbraunem und grau getöntem Material zulässig. Diese Festsetzung dient dem Ausschluss von extremer Farbgebung sowie dauerhaft reflektierende Materialien, welche städtebaulich erhebliche Beeinträchtigungen mit sich führen und zudem das Gesamtbild und den jeweiligen Straßenraum stören würden und somit eine Integration der Neubauten in das Umfeld nicht gewährleistet wäre. Mit den Festsetzungen zu den Gebäudehöhen, zu Dachformen/-neigungen und mit dem Ausschluss von grellen und reflektierenden Farben wird städtebaulich gewährleistet, dass sich die Neubauten bestmöglich in das Ortsgefüge und insbesondere in das Ortsbild einfügen.

Um das Lichtraumprofil des Verkehrsraum nicht zu beschränken, müssen **Einfriedungen** hin zur öffentlichen Verkehrsfläche / straßenseitige Grundstücksgrenze einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten, da die Grundstücksgrenze hinter dem die Verkehrsfläche abgrenzenden Bord- bzw. Rabattenstein verläuft. Der entstehende schmale Streifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und angrenzenden privaten Einfriedungen, Mauern, etc. ist durch die Grundstücksbesitzer zu pflegen. Einfriedungen (Zäune, Mauern) sind zur Gestaltung des Ortsbildes bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m ab Oberkante bestehendem Gelände gemessen an der Grundstücksgrenze zulässig. Abweichend hiervon dürfen aus Gründen der Verkehrssicherheit bei den jeweiligen Grundstücksausfahrten die Einfriedungen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten, um ein ausreichendes Sichtfeld in beide Richtungen zu gewährleisten.

Weitere Festsetzungen erfolgen nicht, da eine insgesamt gute Baugestaltung in der Regel nicht durch Satzungsvorgaben, sondern nur durch eine qualifizierte Bauplanung erreicht werden kann.

Stellplätze, Fahrwege, Gehwege und Lagerflächen auf den Baugrundstücken sind in **wasserdurchlässiger Bauweise** herzustellen, um das anfallende Niederschlagswasser weitestgehend zu versickern, die Grundwasserneubildung nicht zu beeinträchtigen und die Entwässerungsanlagen zu entlasten.

Erdauffüllungen und Abgrabungen sind nur bis maximal +/-1,50 m zulässig, um die natürliche Topographie nicht erheblich zu verändern und damit das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.

Die **Anzahl der Stellplätze** auf den Baugrundstücken wird gegenüber den Mindestanforderungen der Landesbauordnung (§37 Abs. 1 LBO) erhöht und als Mindestmaß festgesetzt, um sicherzustellen, dass auf den Baugrundstücken ausreichend Parkierungsmöglichkeiten vorgehalten werden und um die öffentlichen Parkplätze entlang der Erschließungsstraßen zu entlasten. Aus diesem Grund (Schaffung von Stellflächen auf den Baugrundstücken) müssen auch Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen haben. Ausnahmen können an den Enden der Stichstraßen zugelassen werden, wenn eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen auf dem Grundstück nachgewiesen werden können.

Das auf den Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist in **Zisternen** (mit einer Speicherkapazität von mindestens 2,00 m³ pro 100 m² Dachfläche, horizontal gemessen) zu sammeln und gepuffert in die Regenwasserkanalisation abzugeben, um den Abfluss aus dem Baugebiet zu verzögern, Hochwasserspitzen zu vermeiden und um das Abwassersystem nicht unnötig mit sauberem Wasser zu beaufschlagen. Die Auslegung der Drosselmenge von 0,15 bis 0,20 l/s erfolgt in Abstimmung mit dem Landratsamt Ostalbkreis Geschäftsbereich Wasserwirtschaft entsprechend den örtlichen Gegebenheiten.

8.5 Sonstige Festsetzungen

Die ausgewiesenen **Straßenverkehrsflächen** dienen der verkehrsmäßigen Erschließung des Baugebiets. Bestehende Verkehrsflächen und Verkehrsnebenflächen werden in erforderlichem Maße in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Die Darstellung der Verkehrsflächen im Bebauungsplan bezüglich der Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich. Die Verkehrsflächen im Wohnquartier werden als „Gemischt genutzte Verkehrsflächen“ ausgewiesen, um hier bei sehr geringem zu erwartenden Verkehrsaufkommen ein gleichberechtigtes Nebeneinander von PKW-, Fahrrad- und Fußgängerverkehr zu verwirklichen. Ergänzend werden im Norden und im Südwesten Fußwege zur Anbindung des Wohnquartiers an die Dorfstruktur ausgewiesen.

Im Bereich der neuen Erschließungsstraße hin zur Itzlinger Straße ist in beide Richtungen ein ausreichendes **Sichtfeld** von mind. 70/3/70 m gewährleistet, dieses ist aus Gründen der Verkehrssicherheit von jeglicher sichtbehindernden Bebauung/Bepflanzung/ Stellplätzen/Absperrgittern usw. freizuhalten.

Die **Zufahrtsbereiche** zu den Bauparzellen sind in der Planzeichnung unverbindlich (Vorschlag) gekennzeichnet. Die vorgeschlagenen Zufahrtsbereiche entsprechen den städtebaulichen Zielen zur Verkehrsordnung im Baugebiet, alternative Zufahrten sind jedoch möglich, sofern die Verkehrssicherheit nicht gefährdet und die Stellplatzsituation auf den Erschließungsstraßen nicht beeinträchtigt wird.

Verkehrsgrünflächen werden begleitend zu den Straßenverkehrsflächen ausgewiesen, um Raum für die Pflanzung von Straßenbäumen (Pflanzgebote) für die innere Durchgrünung des Wohnquartiers zu erhalten.

Zur inneren Durchgrünung des Baugebiets und als Abstandsfläche zu nördlich gelegenen Kirche St. Ottilia mit Friedhof werden **Öffentliche Grünflächen** ausgewiesen (Fläche in der Planzeichnung bezeichnet als „Grünfläche Nr. 4“).

Zum Schutz des an das Baugebiet angrenzende Gewässers „Kirchenbach“ werden extensiv zu nutzende Gewässerrandstreifen und Wiesen als **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** ausgewiesen (Flächen in der Planzeichnung bezeichnet als „Grünfläche Nr. 1 und Nr. 2“). Zum Schutz des an das Baugebiet angrenzende Gewässers „Moosgraben“ wird ein extensiv zu nutzender Gewässerrandstreifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen (Fläche in der Planzeichnung bezeichnet als „Grünfläche Nr. 3“).

Diese Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit ihren extensiv genutzten Wiesen und Baumbestand (Pflanzgebote für standortheimische Laubbäume und Obstbäume) schaffen einen harmonischen Übergang von der baulichen Nutzung zur angrenzenden freien Landschaft und tragen zur Verbesserung der kleinklimatischen und lufthygienischen Situation im Teilort bei. Die Flächen dienen zudem zur Kompensation der durch das Planungsvorhaben entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Anpflanzung, Unterhalt und Pflege dieser Fläche mit standortheimischen Gehölzen und extensiver Nutzung erfolgt durch die Stadt Bopfingen gemäß den planerischen Festsetzungen.

Östlich an das Baugebiet angrenzend befindet sich eine **externe Ausgleichsfläche**. Es handelt sich um die Flurstücke Nr. 146 und 147, sowie um Teilflächen der Flurstücke Nr. 150 und 152 mit einer Gesamtfläche von ca. 5.700 m². Diese Fläche stellt ebenfalls eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar und wird dem Bebauungsplan „Hofstatt“ als extern gelegene Ausgleichsfläche verbindlich zugeordnet (Zuordnungsfestsetzung). Innerhalb der Fläche befindet sich ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken, welche als wechselfeuchtes Trittsteinbiotop in der freien Landschaft darstellt.

9 Maßnahmen der Bodenordnung / Landwirtschaft

Maßnahmen der Bodenordnung (Umlegung oder Grenzregelungen) werden durch die Stadt Bopfingen parallel zum Planaufstellungsverfahren des Bebauungsplans veranlasst. Für die Bereitstellung von Wohnbauflächen werden unvermeidbar landwirtschaftliche Nutzflächen benötigt. Bei den durch den Bebauungsplan „Hofstatt“ in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um Acker und Grünland unterschiedlicher Nutzungsintensität. Gemäß dem Regionalplan Ostwürttemberg handelt es sich um keinen schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (gemäß Plansatz 3.2.2. des Textteils). Durch die geplante Flächeninanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen werden keine Landwirtschaftsbetriebe in ihrer Existenz bedroht. Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen werden keine bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Bewirtschaftung oder ihrem Bestandsschutz behindert.

10 Kosten

Durch die Ausweisung der Bauflächen entstehen der Stadt Bopfingen Kosten für das Planaufstellungsverfahren, für Grunderwerb, für die Erschließung (Verkehrsflächen, leitungsgebundene Infrastruktur) sowie für die Anlage der Grünflächen (Eingrünung, Ausgleichsflächen).

Die umlagefähigen Kosten werden entsprechend der Vorgaben des BauGB sowie des Beitragsrechtes umgelegt.

11 Grünordnung

Maßnahmen der Grünordnung, naturschutzrechtliche Ausgleichsbilanzierung sowie eine artenschutzrechtliche Beurteilung für den Bebauungsplan „Hofstatt“ wurde von Herrn Dipl.-Ing. (FH) Andreas Walter, Landschaftsarchitekt BDLA im Umweltbericht ausgearbeitet. Der Umweltbericht mit Maßnahmenplan liegt dem Bebauungsplan als separater Teil der Begründung bei. Die Inhalte der Grünordnungsplanung wurden vollständig in den Bebauungsplan „Hofstatt“ durch entsprechende Festsetzungen integriert.

Zur äußeren Einbindung und zur inneren Durchgrünung des Baugebiets sowie zum Ausgleich entstehender Eingriffe in Natur und Landschaft werden verschiedene **Pflanzgebote für Bäume** festgesetzt.

Zur naturschutzrechtlich erforderlichen Kompensation wurden **Flächen für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** ausgewiesen. Ergänzend erfolgt die Zuordnung einer extern gelegenen Ausgleichsfläche östlich angrenzend an das Plangebiet des Bebauungsplans.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG stehen der Bauleitplanung gemäß einer im Umweltbericht durchgeführten artenschutzrechtlichen Beurteilung nicht entgegen (siehe Umweltbericht).

Zur **Bepflanzung** der öffentlichen Grünflächen sind insbesondere die im Grünordnungsplan Kapitel 7 aufgeführten standortheimischen Baumarten sowie regional bewährten Obstgehölze vorzusehen. Die Pflanzenauswahl erfolgte aus ökologischen, gestalterischen und verkehrstechnischen Gründen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Eigenschaften.

Durch die **Eingrünung** entlang der Ränder des Plangebietes (öffentliche Grünflächen) wird die Einbindung des Gebietes im Übergang zur freien Landschaft gewährleistet. Durch die äußere Einbindung des Baugebiets und die vorgesehene Bepflanzung soll ein möglichst landschaftsverträgliches Außenbild der Fläche entstehen. Zur Sicherstellung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Pflanzungen werden im Umweltbericht Hinweise zur Gestaltung, Herstellung und Unterhaltung der Grünflächen (z. B. Pflanz- und Reihenabstände, Pflegehinweise) gegeben.

Die Anforderungen an die Ausbildung befestigter Flächen innerhalb der privaten Baugrundstücke dienen der Begrenzung der Bodenversiegelung.

Eine ausreichende Durchlüftung des Gebietes ist durch die der Topografie folgenden Bebauung (Freihaltung der Bachauen), der Ausweisung von Einzel- und Doppelhäuser, der Parzellengröße und der Anordnung der vorgesehenen Durchgrünung gewährleistet.

Sämtliche Maßnahmen zur Gestaltung der öffentlichen Grünflächen dienen zudem der Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt sowie dem Ausgleich unvermeidlicher Eingriffe.