



STADT **OBERNDORF**
STADTTEIL **LINDENHOF**
LANDKREIS **ROTTWEIL**

Bebauungsplan

>> BLETZENFELD I <<

5. Änderung

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

Ziffer	Inhalt
1.	Allgemein
2.	Erfordernis der Planaufstellung
3.	Abgrenzung des Plangebietes

Ziffer	Inhalt
4.	Verfahrensweg
5.	Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen
5.1	Flächennutzungsplan
5.2	Rechtskräftige Bebauungspläne
6.	Lage der Ortschaft, derzeitige Nutzung
7.	Planungskonzept
7.1	Art der baulichen Nutzung
7.2	Maß der baulichen Nutzung
7.3	Bauweise
7.4	Verkehr
7.4.1	Verkehrliche Erschließung
7.4.2	Landwirtschaftlicher Verkehr
7.4.3	Ruhender Verkehr
8.	Ver- und Entsorgung
8.1	Wasserversorgung
8.2	Abwasserableitung
8.3	Stromversorgung
8.4	Fernmeldetechnik
8.5	Abfall, Wertstoffe
9.	Umweltbericht
10.	Bodenordnung
11.	Geologie
11.1	Archäologische Denkmalpflege
11.2	Geotechnik
12.	Örtliche Bauvorschriften
12.1	Dachformen, Dachneigung
12.2	Außenantennen und Versorgungsungen
13.	Zeitliche Realisierung

1. ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan >>Bletzenfeld I<< wurde am 28.01.191992 vom Gemeinderat der Stadt Oberndorf am Neckar als Satzung beschlossen und am 28.03.1992 zur Rechtskraft geführt. Der Bebauungsplan wurde seinerzeit aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnbaugrundstücken auf dem „Lindenhof“ zu schaffen.

Im Bereich des „Robert – Gleichauf – Platzes“ wurde im Jahre 2000 ein Änderungsverfahren „Bletzenfeld I – 3. Änderung“ durchgeführt. Der Satzungsbeschluss wurde am 12.12.2000 gefasst; der Bebauungsplan erlangte am 15.12.2000 Rechtskraft.

Seinerzeit wurde die Änderung durchgeführt, um hier weitere Flächen für Mehrfamilienhäuser zu schaffen. Dazu wurden u.a. die Baufenster und die maximalen Höhen geändert. Seither wurden die Flächen allerdings nicht bebaut.

Mittlerweile wurde ein Investor gefunden, welcher auf den Flächen 3 Mehrfamilienhäuser errichten möchte.

Da sich allerdings die Art und Weise zu bauen sowie die städtebaulichen Überlegungen und Grundsätze seit 1992 verändert haben, ist es erforderlich, dass der ursprüngliche Bebauungsplan in diesem Teilbereich den heutigen Anforderungen angepasst wird.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat der Stadt Oberndorf beschlossen, dass der Bebauungsplan „Bletzenfeld I“ einer 5. Änderung unterzogen werden soll. Der Planbereich wird künftig als „Bletzenfeld I – 5. Änderung“ bezeichnet.

Folgende Änderungen werden notwendig:

- a) Die Baugrenzen sollen der städtebaulichen Konzeption und der Anordnung der 3 Gebäude angepasst werden. Dies betrifft vor allem das nördliche Grundstück. Hier ist die bestehende, rautenförmige Baugrenze schwer zu bebauen. Die südlichen Baugrenzen werden lediglich um die Aufzugsanlage des Projekts ergänzt und nur geringfügig erweitert.
- b) In den örtlichen Bauvorschriften werden die zulässigen Dachformen erweitert:
 - Satteldächer 15° bis 45 °
 - Walmdächer 15° bis 45 °
 - Versetzte Pulldächer 15 ° bis 45°
 - Pulldächer 10° bis 25°
 - Flachdächer

Bisher waren nur Satteldächer 30° bis 40° zulässig. Dies grenzt die architektonische Freiheit sehr ein, obgleich keine städtebaulichen Gründe dies erfordern würde.

- c) Tiefgaragen werden künftig auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, wenn sie erdüberdeckt ausgeführt werden.

Weitere Änderungen in den textlichen Festsetzungen sind nicht geplant. Allerdings werden die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß aktueller Rechtsprechung in verschiedene Satzungen aufgeführt und den derzeit gültigen Rechtsvorschriften angepasst.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Durch die Projektierung von 3 Mehrfamilienhäusern ist es erforderlich den Bebauungsplan „Bletzenfeld – 3. Änderung“ in einem Teilbereich zu ändern, da sich seit der letzten Änderung die Gestaltungsansprüche und Architektur teilweise recht stark verändert haben.

Damit schafft die Stadt Oberndorf die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und rechtssichere Grundlage zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im Bereich des Lindenhofs. Gleichermaßen kann eine seit Jahren bestehende innerörtliche Baulücke geschlossen werden.

Damit entspricht die Planung den Anforderungen an die Zukunft hinsichtlich sozialer und gesellschaftlicher Aspekte.

3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet (Geltungsbereich) des Bebauungsplanes >>Bletzenfeld I – 5. Änderung<< sowie der Bereich für die Örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt. Die Abgrenzung des Bebauungsplans ist so gewählt, dass die durch eine Planrealisierung entstehenden entscheidungserheblichen Problemfelder innerhalb des Geltungsbereiches erkannt, aufgearbeitet und gelöst werden können.

Folgende Flurstücke sind von der Änderungsplanung direkt betroffen:

816/27, 816/28 und 816/29

4. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Stadt Oberndorf am Neckar hat am 27.07.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan >>Bletzenfeld I – 5. Änderung<< im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in öffentlicher Sitzung gefasst.

In gleicher Sitzung wurde der Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) i.V. § 13a BauGB sowie zur Benachrichtigung der Behörden nach § 4 (2) i.V. § 13a BauGB gefasst. Nachfolgend wurden nun die Verfahrensschritte abgearbeitet.

Durch eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB kann auf eine erneute detaillierte Umweltprüfung verzichtet werden. Gleichermaßen wird auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB verzichtet.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist insbesondere aus folgenden Gründen möglich:

- Für die geplanten Nutzungsarten ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG notwendig.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Natura 2000-Gebiete durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit ca. 1.400 m² unter dem Grenzwert von 20 000 m².

Berechnung:

Geltungsbereich 4. Änderung: 2.300 m²

Nutzbare Fläche:
GRZ 0.6 1.380 m²

- Die Flächen des Plangebiets sind allesamt bereits überplante Innenbereichsflächen. Durch die Planung kann zusätzlicher Wohnraum innerhalb eines bestehenden Bebauungsplans geschaffen werden.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs wurde vom 06.09.2021 bis 08.10.2021 durchgeführt. Parallel dazu wurden die TöB und Behörden darüber informiert.

Nachdem die Stellungnahmen aus diesen beiden Verfahrensschritten durchgeführt wurden, hat sicher der Gemeinderat am 23.11.2021 mit diesen befasst und über sie entschieden. Anschließend wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzungen beschlossen.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS E UND BIN- DUNGEN

5.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Oberndorf ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Oberndorf – Epfendorf – Fluorn-Winzeln. Eine zentrale Aufgabe der Verwaltungsgemeinschaft ist die Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans. Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2010 – 2. Änderung sind die Flächen als Wohnbaufläche ausgewiesen. Damit gilt die Planung im Sinne des § 8 (2) Satz 1 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung ist deshalb nicht erforderlich.

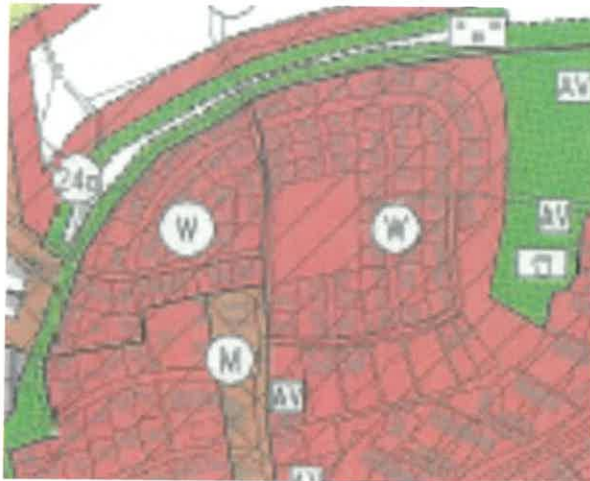


Bild: Auszug aus dem FNP 2010 – 2. Änderung

5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Bebauungsplan >>Bletzenfeld I – 5. Änderung<< liegt inmitten des folgenden rechtskräftigen Bebauungsplans:

Bebauungsplan >>Bletzenfeld I – 3. Änderung<<, rechtskräftig seit 15.12.2000

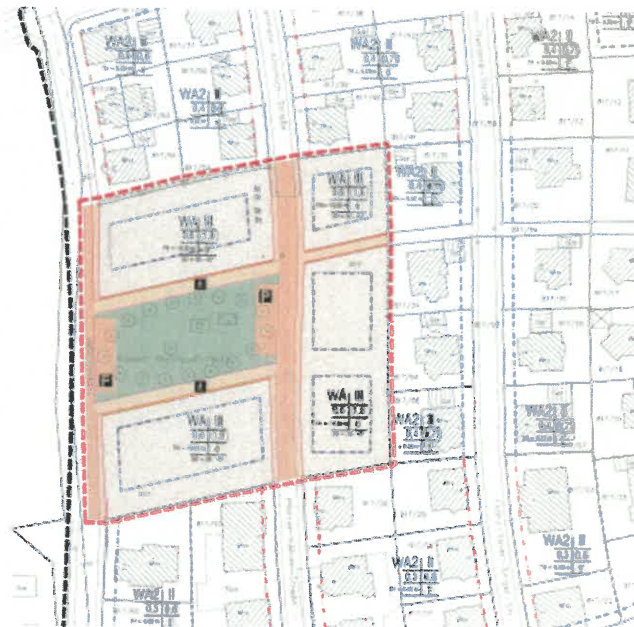


Bild: BBP „Bletzenfeld I – 3. Änderung“

In den Überschneidungsbereichen ersetzt die vorliegende Planung die Ursprüngliche.

6. LAGE IN DER ORTSCHAFT, DERZEITIGE NUTZUNG

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Lindenhof. Im Westen grenzt die „Pfar-
rer-Köhler-Straße“ / „Robert-Gleichauf-Platz“ an die Planung an.

Die nun vorliegende Planung ändert den ursprünglichen Bebauungsplan
im o.g. Bereich. Bisher ist das Plangebiet bereits planungsrechtlich als
„Allgemeines Wohngebiet (WA)“ ausgewiesen. Das Grundstück stellt
eine innerörtliche Baulücke dar. Insofern sind keine landschaftlich prä-
genden Elemente vorzufinden.

Schutzgebiete, schutzwürdige Bereiche oder andere zu erhaltende Flä-
chen sind im Bereich der Planänderung nicht vorhanden.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird wie bisher als „Allgemeines Wohnge-
biet (WA)“ ausgewiesen.

Die Zulässigkeiten richten sich wie bisher nach § 4 BauNVO. Änderun-
gen an der Art der baulichen Nutzung sind nicht erforderlich.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan >>Bletzenfeld I – 3. Änderung<< setzt bisher eine
GRZ (Grundflächenzahl) von 0,6 und eine GFZ (Geschossflächenzahl)
von 1,8 für die Planfläche fest.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde mit maximal 3 festgesetzt.

Diese Parameter werden unverändert in den BBP „Bletzenfeld I – 5. Än-
derung“ übernommen.

Gleichermaßen gilt dies auch für die maximale Gebäudehöhe, welche
bisher schon auf 10,5 m begrenzt war.

7.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets wird eine >>offene
Bauweise (o)<< festgesetzt. Dieser Punkt wird so unverändert übernom-
men.

7.4 Verkehr

7.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets ist bereits durch die beiden Straßen „Pfarrer-Köhler-Straße“ und „Robert-Gleichauf-Platz“ vorhanden und in der bisherigen Dimension auch ausreichend.

7.4.2 Landwirtschaftlicher Verkehr

Der landwirtschaftliche Verkehr wird durch die jetzige Planung nicht berührt.

7.4.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird durch die Änderungsplanung nicht unmittelbar berührt. Hier ist in den örtlichen Bauvorschriften bereits geregelt, dass 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen sind.

8. VER - UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

8.1 Wasserversorgung

Das Gebiet ist mit Trink- und Löschwasser versorgt.

8.2 Abwasserableitung

Das Plangebiet ist bereits entwässert. Kanäle, die bereits verlegt sind, können belassen werden. Änderungen an der Entwässerungssystematik sind nicht erforderlich.

8.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung ist über die EnBW sichergestellt.

8.4 Fernmeldetechnik

Durch die Deutsche Telekom AG ist ein Anschluss an das bestehende Fernmeldenetz gegeben.

8.5

Abfall, Wertstoffe

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Rottweil durch ein privates Unternehmen.

Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Landkreis Rottweil sichergestellt.

9.

UMWELTBERICHT

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans umfasst insgesamt bereits nach § 30 BauGB bebaubare Flächen. Eine Prüfung der Beeinträchtigung der Schutzgüter kann daher mit einfachen Mitteln erfolgen. Im Übrigen sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.

Folgende Schutzgüter wurden behandelt:

Schutzgut Mensch

Die Flächen der Änderungsplanung sind bisher als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen und als Bauland existent. Die 5. Änderung wirkt hauptsächlich darauf hin, dass 3 Mehrfamilienhäuser neuen Wohnraum für Oberndorf schaffen können. Durch diese Änderung werden keine zusätzlichen Belastungen, Immissionen oder Verkehrsströme verursacht.

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich somit keine Veränderungen durch die Änderung des Bebauungsplans.

Schutzgut Boden

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung sowie der Baugrenzen wird planungsrechtlich keine Mehrfläche neu erschlossen bzw. versiegelt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Bletzenfeld I – 3. Änderung“ wurden die Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) (GRZ 0,6 – Versiegelungsgrad 60%) und Wegeflächen (Versiegelungsgrad 100 %) ausgewiesen. Damit ist eine Vorbelastung vorhanden. Es kommt zu keinen weiteren Eingriffen ins Schutzgut Boden. Nach § 13 a BauGB gelten die Eingriffe in das Schutzgut Boden als ausgeglichen.

Schutzgut Luft/Klima

Die geplante Nutzung ändert hinsichtlich dieses Schutzguts nichts Wesentliches. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Bletzenfeld I – 3. Änderung“ wurden Eingriffe in das Schutzgut Luft/Klima getätigt. Vorbelastungen durch die bestehenden und geplanten Gebäude sind gravierend. Somit sind keine Veränderungen im Bereich dieses Schutzguts festzustellen.

Schutzgut Tiere/Pflanzen

Die Beeinträchtigungen sind planungsrechtlich durch die Bebaubarkeit nach § 30 BauGB schon vorhanden. Wertvolle Strukturen sind nicht erkennbar.

Durch die Änderungsplanung können Außenbereichsflächen geschont werden, die beim Schutzgut Pflanzen und Tiere sicherlich hochwertiger wären.

Nach § 13 a BauGB gelten die Eingriffe in das Schutzgut Boden als ausgeglichen.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert. Somit kann auf einen detaillierteren Umweltbericht sowie auf eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz verzichtet werden; der Ausgleich ist im beschleunigten Verfahren als bereits erbracht zu bewerten.

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange, die einer Planung entgegenstehen könnten, konnten nicht festgestellt werden. Die Flächen liegen mitten in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA). Das Gebiet ist Bauland. Im Gelände konnten keine Strukturen festgestellt werden, welche potentielle Habitate für streng geschützte Pflanzen und Tiere darstellen würden.

Die bestehende Baulücke ist nicht als Habitat für streng geschützte Arten geeignet. Die Vorbelastungen sind durch die bisherigen Nutzungen sehr groß. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

10. BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht notwendig.

11. GEOLOGIE

11.1 Archäologische Denkmalpflege

Besonderheiten sind bei der Realisierung des Planbereichs nicht zu erwarten.

Vorbeugend wird jedoch in den Textteilen zum Bebauungsplan festgesetzt, dass das Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dies gilt auch, wenn alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

11.2 **Geotechnik**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wird das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gehört. Die Stellungnahme wird entsprechend als Hinweis beachtet.

„Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich der Erfurt-Formation (Unterkeuper). Darunter folgen Gesteine des Oberen Muschelkalks. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen und aus näherer Umgebung bekannt. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.“

12. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

12.1 **Dachformen, Dachneigung**

Für die Dachformen ergehen Festsetzungen. Das Spektrum der Dachformen wird um die gängigen Dachformen (SD, WD, vPD, PD und FD) erweitert, um hier auch moderne Architektur zu ermöglichen. Bisher waren nur Satteldächer zulässig.

Das Spektrum der Dachneigungen wird von 15° bis 45° gefasst. Bisher war dies von 30° bis 45°.

12.2 **Außenantennen und Versorgungsleitungen**

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverkabelungen fest. Gleichmaßen wird aus der bestehenden Planung ein Passus übernommen, der Sammelantennen regelt.

13. **ZEITLICHE REALISIERUNG**

Unmittelbar nach Erlangen der Rechtskraft werden die geplanten Maßnahmen umgesetzt.

Aufgestellt:

Oberndorf a.N., den 02.07.2021


.....
Hermann Acker
Bürgermeister



Ausgefertigt:

Oberndorf a.N., den 27. Jan. 2023


.....
Hermann Acker
Bürgermeister