

**STADT OBERNDORF AM NECKAR
LANDKREIS ROTTWEIL**

**BEBAUUNGSPLAN
"IM GEHRN SÜD"**

Verfahren nach § 13b BauGB

in Oberndorf a.N. – Gemarkung Bochingen

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Unterlagen für die Sitzung am 23.10.2018

Deffenseer Straße 23 | 72186 Empfingen | 07485/9769-0
Bahnhofstraße 18-20 | 88662 Überlingen | 07551/83498-0

BÜROGRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG



STADT OBERNDORF AM NECKAR

Gemarkung Bochingen
Landkreis Rottweil

BEBAUUNGSPLAN "IM GEHRN SÜD"

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis der Planaufstellung und Bedarfsbegründung

Die Stadt Oberndorf möchte die Situation des knappen Wohnbaulands verbessern und gleichzeitig das Arbeitsplatzangebot stärken. Dazu müssen weitere Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus soll vor allem der jüngeren Generation das Wohnen am Ort weiterhin ermöglicht werden um die generationenübergreifenden Strukturen für ein funktionierendes Miteinander in der Zukunft gewährleisten zu können.

Im Regionalplan liegt die Stadt Oberndorf als Unterzentrum an der Landesentwicklungsachse Villingen-Schwenningen – Rottweil (– Horb am Neckar), sodass Oberndorf gem. Kapitel 2.3 des Regionalplans eine verstärkte Siedlungsentwicklungsfunktion zukommt. Durch die räumliche Nähe Oberndorfs zu den Mittelzentren Rottweil, Horb, Schramberg und Balingen in Kombination mit den guten verkehrlichen Anbindungen durch die B 14 und die Autobahn A 81 kommt der Stadt Oberndorf darüber hinaus eine wichtige Funktion als attraktive Wohngemeinde zu.

Da Oberndorf kaum mehr über freie Wohnbauplätze verfügt (im Ortsteil Bochingen ist nur noch 1 kommunaler Bauplatz vorhanden; Stand Juni 2018, soll mit dem Bebauungsplan „Im Gehrn Süd“ die bereits im Flächennutzungsplan enthaltenen Wohnbaufläche in Bochingen entwickelt werden, um zukünftig wieder ausreichend Wohnbauflächen bereitstellen zu können.

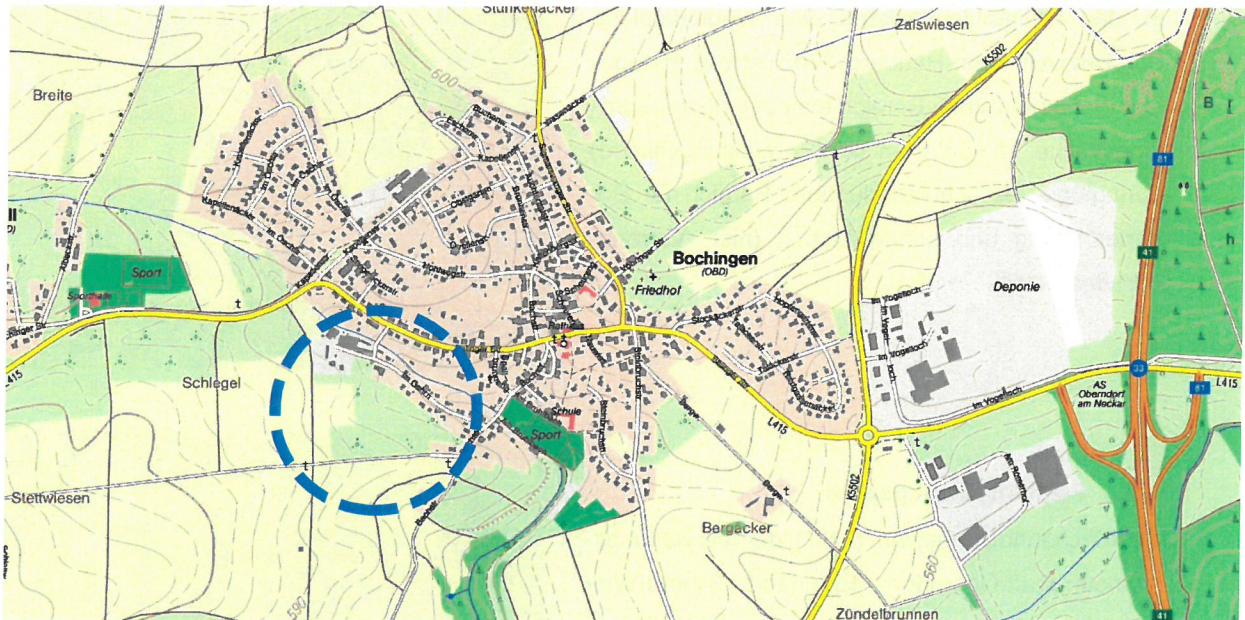
Deshalb hat der Gemeinderat von Oberndorf in seiner Sitzung am 28.04.2015 beschlossen, ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 'Im Gehrn Süd' einzuleiten.

Es wurde mit einem 2-stufigen Verfahren begonnen und dabei in der frühzeitigen Anhörung auch die vorhandenen Konfliktbereiche aufgezeigt und bearbeitet. Aufgrund von noch nicht abgeschlossenen Grundstücksverhandlungen und Anregungen hinsichtlich naturschutzrechtlicher Belange wird in Abstimmung mit dem Landratsamt Rottweil die Verfahrensart geändert und somit auch der Geltungsbereich reduziert.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans unmittelbar an vorhandene Wohnbebauung grenzt und sich somit an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließt, kann das Bebauungsplanverfahren als Maßnahme der Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB angesehen und im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. (auf Kapitel 8. wird diesbezüglich verwiesen)

2. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Im Gehrn Süd' befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand von Oberndorf a.N. - Bochingen und schließt an die vorhandene Bebauung des Baugebiets 'Im Gehrn 1' an.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 1226/1 (Trafo), 1226/2, 1226/3, 1226/4 i.T., 2688/2 i.T., 2688/3 (Weg) i.T., 2688/4 i.T., 2688/5, 2817 (Weg) i.T., 2818 (Bach) i.T., 2823 i.T., 2824 i.T., 2832 (Weg) i.T., 3934, 3935/1, 3936, 3936/4, 3938 i.T., 3939 i.T., 3939/1 i.T., 3940 i.T., 3941 i.T., 3942 (Im Gehrn) i.T., 3943 i.T., 3944 i.T., 3945 i.T., 3946 i.T., 3947 i.T., 3947/1, 3956, 3957, 3958 i.T., 3958/1, 3958/2 (Im Gehrn), 3958/3, 3959 i.T., 3959/1, 3960 i.T., 3960/1, 3961, 3962, 3963 (Graben) i.T., 3963/1 (Brühlbach), 3964, 3969 (L415) i.T., 3970, 3971 (L415) i.T., 4003 (Weg) i.T. und 4006 i.T. mit einer Fläche von insgesamt **4,116 ha**.

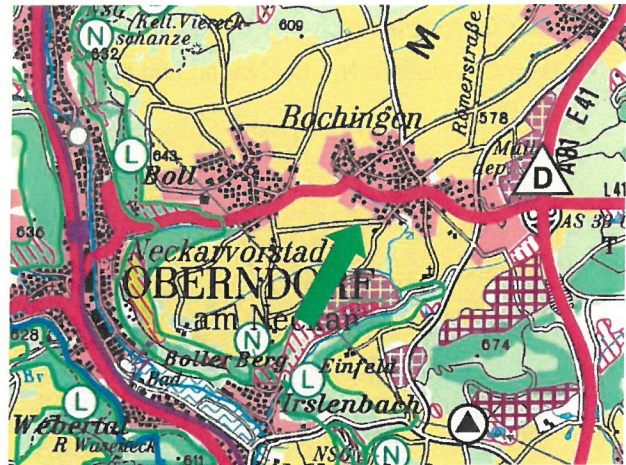
Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden: durch die Flurstücke Nr. 2817 (Weg) i.T., 2818 (Bach) i.T., 2822, 2823 i.T., 2824 i.T., 2832 (Weg) i.T., 2833/1 (Weg), 2688/2 i.T., 2688/3 (Weg) i.T., 2688/4 i.T. und 3969 (L415) i.T.;
- im Osten: durch die Flurstücke Nr. 1226/4 i.T., 1228, 1249, 1249/1, 1249/3, 1249/4 (Weg), 3897 (Bach str.), 3935, 3936/2 i.T., 3936/3, 3938 i.T., 3939 i.T., 3939/1 i.T., 3940 i.T., 3941 i.T., 3942 (Im Gehrn) i.T., 3965, 3966, 3967 und 3968;
- im Süden: durch die Flurstücke Nr. 3933, 3943 i.T., 3944 i.T., 3945 i.T. und 3946 i.T.;
- im Westen: durch die Flurstücke Nr. 3946 i.T., 3947 i.T., 3951 i.T., 3954 (Weg), 3958 i.T., 3960 i.T., 3963 (Graben) i.T., 3971 (L415) i.T., 4003 (Weg) i.T. und 4006 i.T.

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

3.1. Regionalplan

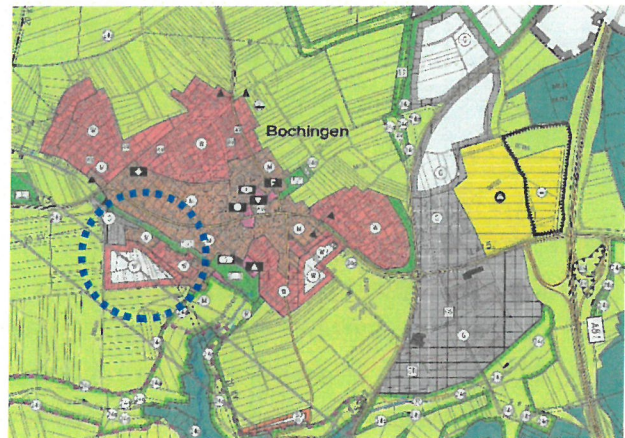
In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 ist das Plangebiet im nordöstlichen Bereich als bestehende Siedlungsfläche, im südlichen Teil (Entwicklungsfläche) geringfügig als schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft (hier: Vorrangflur) dargestellt.



3.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Oberndorf – Epfendorf – Fluorn-Winzeln ist der überplante Bereich **vollständig** als Wohnbaufläche dargestellt und somit aus dem FNP entwickelt.

Ein kleiner Teil im nördlichen Bereich des Plangebiets „Im Gehr Süd“ entspricht nicht dem FNP, da dort Misch- und Gewerbeflächen dargestellt sind.



Eine nachrichtliche Anpassung erfolgt mit der nächsten punktuellen Änderung des FNP.

3.3. Natur-, landschafts- und wasserschutzrechtliche Restriktionen

Naturschutzrechtliche Festsetzungen z.B. in Form von Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebieten sowie Natura2000-Gebieten und Vogelschutzgebiete nach europäischem Recht sowie besonders geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG sind nicht betroffen und befinden sich auch nicht im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches. Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

3.4. Immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Hinweise auf immissionsschutzrechtliche Belange liegen nicht vor.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Das Plangebiet ist bisher dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB bzw. Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen.

Nordöstlich an das Plangebiets grenzt die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Im Gehrn 1' vom 05.05.2008 mit der Ausweisung von Misch- und Wohnbauflächen an. Eine Teilfläche des Flurstücks 3941 im Nordwesten wird durch den Bebauungsplanes 'Im Gehrn Süd' überplant und der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Gehrn 1“ in diesem Teilbereich dadurch geändert.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen auf Grund des aktuellen Bedarfs die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Wohnbaugebietes 'Im Gehrn' in Oberndorf a.N. - Bochingen geschaffen werden. Das Bebauungsplan-Verfahren wurde als Regelverfahren nach § 2 BauGB begonnen und wird nun nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren weitergeführt.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1. Städtebauliche Konzeption und Zielsetzungen

Zielsetzung der Planung ist es die im FNP enthaltenen Gewerbe- und Mischbauflächen aufzugeben, um Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden und dadurch ein allgemeines Wohngebiet direkt angrenzend an bestehende Wohnquartiere zu entwickeln.

Vom Büro Gfrörer wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, das als Grundlage für den Bebauungsplan dient. Hierbei wird vor allem auf eine wirtschaftliche Erschließung, Qualität der Freiraumstrukturen, auf vielseitige Wohnbauformen und effizienter Ver- und Entsorgungseinrichtungen geachtet.

Die Wohnbauformen beschränken sich im Wesentlichen auf Ein- und Zweifamilienhäuser mit hohem Gestaltungsspielraum. Mit dem vorgesehenen städtebaulichen Ziel, sich neuen Bau- und vor allem Dachformen zu öffnen, erreicht die Planumsetzung eine größtmögliche Vielfalt baulicher Entwicklung und belebter Dachlandschaften. Die Stellung der Gebäude wird nicht festgeschrieben, um eine optimale Nutzung der Sonnenenergie durch entsprechende energetisch optimierte Gebäudestellungen sicherstellen zu können.

6.2. Allgemeines Wohngebiet

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, wobei Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden. Die wesentlichen Festsetzungen sind dort:

- offene Bauweise mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ)
- maximale Traufhöhe der Gebäude in Bezug auf die angrenzende Straßenhöhe: 6,50 m
- maximale Gebäudehöhe in Bezug auf die angrenzenden Straßenhöhe: 8,50 m (im WA 2, nördlich der Straße „Im Gehrn“ 10,00 m)
- Maximal 2 Vollgeschosse im WA 1 / Maximal 3 Vollgeschosse im WA 2
- Maximal 3 Wohneinheiten im WA 1 / Maximal 6 Wohneinheiten im WA 2
- zulässig sind alle Dachformen



Städtebaulicher Entwurf – Stand Juni 2018 (Büro Gfrörer, Empfingen)

6.3. Grünflächen und Grünstrukturen

Es sind innerhalb des Plangebiets öffentliche und private Grünflächen vorgesehen, sodass eine Durchgrünung des Wohngebiets sichergestellt wird. Entlang des Brühlbachs ist eine lockere Durchgrünung mit Wegeverbindung vorgesehen.

6.4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann und somit artenschutzrechtlich keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Diese beziehen sich im Wesentlichen auf den Zeitraum von Gehölzrodungen und die Verwendung von Nistkästen für Vögel und Fledermaushöhlen (Sommerquartiere).

6.5. Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung ist über die vorhandenen öffentlichen Straßen und Zufahrten gesichert. Mit den gewählten Anknüpfungspunkten der künftigen Erschließungsstraße an die bestehende Landesstraße L 415 (Hauptzufahrt), die Straße 'Im Gehrn' und die Bachstraße nimmt die Planung Rücksicht auf vorhandene Strukturen.

Um die Verkehrssicherheit, auch im Hinblick auf eine mögliche Realisierung eines Lebensmittelmarktes nördlich der L 415 zu gewährleisten, wird am Ortseingang aus Richtung Oberndorf ein Kreisverkehr vorgesehen. Der bestehende Feldweg entlang der L 415 wird im Bereich des Knotenpunktes verlegt, sodass die Wegeverbindung zwischen den Ortsteilen Bochingen und Boll weiterhin gegeben ist. Zudem werden entsprechende Querungshilfen für Fußgänger und Radfahrer im Bereich des Kreisverkehrs vorgesehen.

Die innere Erschließung erfolgt mittels einer Ringstraße mit weiteren Anschlussmöglichkeiten für eine spätere mögliche Erweiterung nach Süden und Westen. Die Haupterschließungsstraße hat eine Breite von 7,50 m mit einseitigem Gehweg und die Nebenstraßen haben eine Breite von 5,50 m (verkehrsberuhigter Bereich) und entsprechen damit den Empfehlungen der RAST06. Entsprechende Festsetzungen im Bereich von Zufahrtsverboten, Sichtfeldern und nichtüberbaubaren Flächen werden im Bebauungsplan festgelegt.

6.6. Ver- und Entsorgung

Anschlussmöglichkeiten für Wasser, Abwasser, Strom und Kommunikation sind im Anschlussbereich zum Baugebiet Im Gehrn 1 und in der Bachstraße bereits vorhanden.

Im Baugebiet ist ein Trennsystem für die Entsorgung des Schmutz- und Oberflächenwassers vorgesehen. Eine Regenwasserleitung DN 400 liegt im Anschlussbereich zur Bachstraße, die in den Brühlbach mündet. Das Niederschlagswasser von Dächern wird auf den Grundstücken in Zisternen gesammelt und gepuffert (Reservestauvolumen) über den Regenwasserkanal an den Brühlbach abgegeben. Wasser aus Hof- und Straßenflächen wird ebenfalls im Regenwasserkanal zum Brühlbach abgeleitet. Sonstige Retentionsmaßnahmen sind vorerst nicht geplant.

Die Details der Entwässerung sind im Rahmen eines evtl. notwendigen wasserrechtlichen Verfahrens bzw. des Entwässerungsgesuchs im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erörtern und festzulegen.

Leerrohre mit Micro-Pipes werden für die späteren Hausanschlüsse im Zuge der Erschließungsarbeiten mit verlegt.

6.7. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Es wird festgesetzt, dass Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

6.8. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an der angrenzenden Bebauung. Sie beschränken sich im Wesentlichen auf Festsetzungen von Dachaufbauten und Dachdeckung, auf Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen in Bezug auf die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie auf Regelungen zu Einfriedungen.

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1. Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen, die bereits im Umweltbericht im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan „Im Gehr Süd“ (Gesamtplanung) ausführlich abgehandelt wurden.

7.1.1 Biotope / biologische Vielfalt

Das Vorhaben führt vorwiegend zum Verlust mittelwertiger Fettwiesen ohne besondere Artenvorkommen darüber hinaus werden bereits bebaut und versiegelt Flächen neu überplant, die für den Biotop- und Artenschutz ohne Bedeutung sind.

Höherwertigere Biotoptypen treten im Gebiet in Form von Gehölzflächen und Einzelbäumen auf, die teils durch angrenzende intensiv Nutzungen (Siedlung, Straße) Beeinträchtigungen unterliegen sowie in Form von kleineren Streuobstbeständen, mit voraussichtlich 18 älteren Obstbäumen die verloren gehen. Die Obstbäume befinden sich zum überwiegenden Teil in einem vernachlässigten Zustand (fehlender Erhaltungs- / Pflegeschnitt).

Teile der Obstbaumbestände, im Bereich ausgewiesener privater Grünflächen, sowie sonstige Gehölzstrukturen und Einzelbäume werden über Pflanzbindungen im Gebiet erhalten. Ebenso ist vorgesehen im Bereich öffentlicher Grünflächen vorhandene Wiesen zu erhalten und zukünftig extensiv zu bewirtschaften, teilweise werden hierfür auch Ackerflächen in Grünland umgewandelt. Durch die Maßnahmen kann der Eingriff auf ein wenig erhebliches Maß reduziert werden.

Nach dem Naturschutzrecht geschützten Gebiete oder Objekt sind von der Planung nicht betroffen.

7.1.2 Tiere und Pflanzen

Zum Vorhaben wurde ein gesondertes artenschutzrechtliches Gutachten erstellt auf das verwiesen wird. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG entsteht.

7.1.3 Boden / Fläche

Die Planung beansprucht teils unbebaute naturnahe Böden, teils Bereiche mit bereits bebauten, versiegelten und anthropogen überprägten Böden.

Die naturnahen Böden sind vorherrschend von einer mittleren Wertigkeit, in den nördlichen Gebietsteilen, mit geringeren Flächenanteilen, teils auch von einer mittleren bis hohen, so dass der Eingriff durch die Überbauung und Versiegelung als wenig erheblich bis erheblich einzustufen ist.

Durch den projektierten hohen Frei- und Grünflächenanteil, mit dem Erhalt naturnaher Böden, durch die geplante Entsiegelung und den Rückbau- und die Rekultivierung nicht mehr benötigter Bau- und Verkehrsflächen sowie durch die Sicherung und Wiederverwendung des im Baugebiet anfallenden Oberbodens wird der Eingriff auf ein wenig erhebliches Maß reduziert.

7.1.4 Grund- und Oberflächenwasser

Bedeutende Grundwasservorkommen sind nicht betroffen ebenso keine Wasserschutzgebiete. Die Wasserdurchlässigkeit der im Gebiet anstehenden Böden und damit die Grundwasserneubildungsrate ist gering bis mittel. Erheblich negative Auswirkungen auf das Grundwasser sind anlage- und nutzungsbedingt (durchgrüntes Wohngebiet mit hohen Freiflächenanteil) nicht zu erwarten.

Die nordöstlichen Plangebietsteile mit teils bereits versiegelten, bebaute und anthropogen überprägten Böden, sind für den Grundwasserschutz und die Grundwasserneubildung ohne bzw. von geringer / sehr geringe Bedeutung. Durch die Entsiegelung, den Rückbau und die Rekultivierung nicht mehr benötigter Bau- und Verkehrsflächen erfolgt hier teils eine Verbesserung für das Schutzgut.

Im Nordosten tangiert das Plangebiets den stark ausgebauten (Sohlschalen, Begradigung, Normprofil) ca. 1 bis 2 m unter Flur verlaufenden Brühlbach ohne vorhandenen Gewässerrandstreifen. Der Bach bleibt erhalten, entlang des Gewässers erfolgen Gehölzpflanzungen, vorhandene Gehölz bleiben teils erhalten. Zwischen Bach und den Wohnbauflächen wird eine extensiv genutzte Grünfläche ausgewiesen.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Gewässer sind vorhabensbedingt nicht zu erwarten.

7.1.5 Klima und Luft

Im Nordosten umfasst das Plangebiet überbauten, teilversiegelte und versiegelte Flächen sowie Straßenflächen, die für klimatische Regenerationpotenzial ohne besondere Bedeutung sind.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im ländlichen Raum auf einer windoffenen Hochfläche mit guter Durchlüftung sind erhebliche Beeinträchtigungen des Lokal- und Siedlungsklimas durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

Eine erhebliche Zunahme von Luftbelastungen ist durch die geplante Umwandlung des Gebiets in ein durchgrüntes Wohngebiet mit Einzelhausbebauung und einem hohen Freiflächenanteil ebenfalls nicht zu erwarten. Die geplanten Gehölzpflanzungen und der Erhalt von größeren Frei- und Grünflächen wirkt sich positiv auf das Siedlungsklima aus.

7.1.6 Land- / Ortschaftsbild

Die nord / nordöstlichen Plangebietsteile sind für das Land- / Ortschaftsbild von geringer Bedeutung. Betroffen sind hier bestehende Siedlungsflächen mit Wohn- und Gewerbebauten sowie Anschlussbereiche an die Kreis- und Ortsstraßen, die das landschaftliche Erscheinungsbild stark prägen. Teile der dort vorhandenen Straßengehölze bleiben über Pflanzbindungen erhalten. Durch den geplanten Abbruch von Gewerbebauten und die Umwandlung in durchgrünte Wohnbauflächen erfolgt hier partiell auch eine Aufwertung des Ortschaftsbildes gegenüber dem Bestand. Insbesondere am Brühlbach, wo die gewerbliche Bestandsbebauung, die abgerissen wird, teils bis unmittelbar an den Bach reicht.

In den südlichen / südwestlichen Bereichen des Plangebiets werden landschaftlich hochwertigere Gebietsteile überplant mit großen Wiesenflächen, die mit aufgelockerten Streuobstbeständen durchsetzt sind und den bestehenden Ortsrand gut eingrünen und die teilweise entfallen.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Durchgrünung, dem teilweisen Erhalt vorhandener Gehölzbestände und Freiflächen, auch mit Obstgehölzen, kann der Eingriff in das Landschaftsbild hier auf ein weitgehend unerhebliches Maß reduziert werden.

Eine Eingrünung des Ortsrandes nach Westen / Süden, zur freien Landschaft hin, ist längerfristig im Rahmen der Entwicklung weiterer Bauabschnitte geplant. Bis dahin ist der neu entstehende Ortsrand im Westen / Südwesten durch vorgelagerte Obstbaumbestände außerhalb des Plangebiets gut eingegrünt.

7.1.7 Kultur und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter, wie Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte sind vorhabensbedingt nicht betroffen. Sachgüter in Form von Straßen, Leitungstrasse u.ä. bleiben substantziell erhalten. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

7.1.8 Mensch und Erholung

Außer Wohnumfeldfunktionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Gesichtspunkte hervorzuheben, die für den Menschen von besonderer Wertigkeit sind oder die vorhabensbedingt negative Auswirkungen auf Aspekte des Schutzgutes erwarten lassen (Gesundheit, Lärm- und Luftbelastungen).

Öffentliche Freizeit- und Erholungseinrichtungen sind innerhalb des Gebiets nicht vorhanden. Der überwiegende Teil des Gebiets umfasst, fußläufig nicht oder schwach erschlossene bzw. zugängliche Flächen (landwirtschaftliche genutzte Flächen, private Gärten). Größere Teilflächen bleiben als öffentliche und private Grünflächen im Gebiet erhalten bzw. werden neu geschaffen. Entlang des Brühlbaches werden neue Grünflächen und Spazierwege entlang des Baches angelegt.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

8. Planverfahren

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur 'Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt' vom 04. Mai 2017 wurde u.a. ein neuer § 13b in das Baugesetzbuch (BauGB) aufgenommen, der unter bestimmten Voraussetzungen auch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ermöglicht. Die Voraussetzungen hierfür sind im vorliegenden Fall erfüllt.

Das bisherige Bebauungsplanverfahren wird deshalb nach erfolgter Durchführung der frühzeitigen Beteiligung eingestellt. Es wird ein neues Verfahren nach § 13b BauGB mit derselben Planbezeichnung eingeleitet. Die im bisherigen Verfahren eingegangenen Stellungnahmen werden im Entwurf zur Offenlage des neuen BPlan-Verfahrens berücksichtigt, soweit sie nicht durch die Besonderheiten des § 13b BauGB außer Betracht bleiben können.

8.1. Verfahren nach § 13b BauGB – Begründung

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt, da der Bebauungsplan durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern - wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind – festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall beträgt die überbaubare Fläche insgesamt 8.347 m² (vgl. Flächenbilanz in Kapitel 10). Weitere Bebauungspläne für die Wohnbauentwicklung in Bochingen sind derzeit nicht im Verfahren.

Außerdem wird

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet
- und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Für das Planungsverfahren ergeben sich analog zu einem Verfahren nach § 13a BauGB folgende begünstigende Besonderheiten:

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB;
- Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung;
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden;

Umweltbelange sind im Rahmen der Abwägung entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen, hierzu ist ein Umweltbeitrag beigefügt.

Die Besonderheiten des Planungsverfahrens sind entsprechend § 13a (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Durch das Bebauungsplanverfahren wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

9. Planverwirklichung und Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind erforderlich. Eine Baulandumlegung wird durchgeführt.

10. Flächenbilanz

Wohnbauflächen gesamt, davon:	24.146 qm	58,7%
→ bereits bebaut (Bestand) = 3.279 m ²		
→ noch überbaubare Fläche (20.867 m ² x GRZ 0,4) = 8.347 m ²		
Straßenverkehrsflächen inkl. Wege	8.063 qm	19,6%
Öffentliche Grünflächen	3.844 qm	9,3%
Private Grünflächen	2.741 qm	6,7%
Verkehrsgrün	2.286 qm	5,6%
Fläche für Ver- und Entsorgung	78 qm	0,2%
	41.158 qm	100,0%

11. Städtebauliche Dichte und Einwohnerbilanz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können ca. 36 Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden, davon 4 Gebäude im Geschosswohnungsbau. Bei der Ermittlung der voraussichtlichen Anzahl an Wohneinheiten im Plangebiet wird bewusst ein unterer Ansatz gewählt:

1 Gebäude mit 6 Wohneinheiten:	6 Wohneinheiten
2 Gebäude mit 5 Wohneinheiten:	10 Wohneinheiten
1 Gebäude mit 4 Wohneinheiten	4 Wohneinheiten
22 Gebäude mit 2 Wohneinheiten:	44 Wohneinheiten
10 Gebäude mit 1 Wohneinheit:	10 Wohneinheiten
	74 Wohneinheiten

Bei einer durchschnittlichen Belegung pro Wohneinheit mit 3,5 Personen (2 Erwachsenen und 1,5 Kinder) ergibt dies 260 Einwohner im Plangebiet, was rund 65 Einwohner pro Hektar ergibt. Diese Dichte entspricht den raumordnerischen Orientierungswerten für ein Unterzentrum, die im Papier „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 23.05.2013 enthalten sind (Orientierungswert für ein Unterzentrum = 70 Einwohner pro Hektar).

12. Kosten

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für Bepflanzung auf öffentlichen Grünflächen werden von der Stadt Oberndorf übernommen und auf die Bauplatzpreise umgelegt.

13. Anlagen

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand: 02.07.2018)

Aufgestellt:

Empfingen, den 05.04.2017

geändert:

Empfingen, den 22.06.2018

zuletzt geändert:

Empfingen, den 27.09.2018

(inhaltlich o.Ä., Fassung für die Sitzung am 23.10.2018)

Büro Gfrörer GmbH & Co. KG

Umwelt – Verkehr – Stadtplanung

Dettenseer Straße 23

72186 Empfingen

Anerkannt:

Oberndorf a.N., den 30.11.18



Hermann Acker, Bürgermeister

