

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

Bebauungsplan

>> FLUORNER STRASSE<<

3. 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
11.3	Wasserschutzgebiet – Zone II
12.	Örtliche Bauvorschriften
12.1	Dachformen, Dachneigung
12.2	Außenantennen und Versorgungsleitungen
13.	Zeitliche Realisierung

1. ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan >>Fluorner Straße<< wurde am 27.03.2001 vom Gemeinderat der Stadt Oberndorf am Neckar als Satzung beschlossen und am 09.07.2001 zur Rechtskraft geführt. Der Bebauungsplan wurde seinerzeit aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnbau-, Misch-, und Gewerbegrundstücken auf dem „Lindenhof“ zu schaffen.

Im Bereich der Flurstücke 1036, 1036/1 und 1104/7 wurde bisher nur teilweise Bautätigkeit durchgeführt. Es wird derzeit ein Motel erstellt. Für die unbebauten Flächen wurde ein weiterer Investor gefunden, welcher auf dem Gelände einerseits ein Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten errichten möchte und gleichermaßen eine Gewerbehalle zur Nutzung für seine gewerblichen Tätigkeiten.

Da sich allerdings die Art und Weise zu bauen sowie die städtebaulichen Überlegungen und Grundsätze seit 2001 teils 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 „Fluorner Straße“ einer 3. Änderung unterzogen werden soll. Der Planbereich wird künftig als „Fluorner Straße – 3. Änderung“ bezeichnet.

Folgende Änderungen werden notwendig:

- a) Die Baugrenze sollen der Planung, welche eine größere Verdichtung einplant als im Jahre 2001 angedacht, angepasst werden. Die Ausweitung der Baugrenze ist in östlicher Richtung um ca. 8,0 m notwendig. Der Grenzabstand zu dem östlich benachbarten Gebäude wird dabei weiter eingehalten. Mit der verdichteten Bauweise kommt die Planung der Forderung der Landes- und Regionalplanung vollumfänglich nach.
- b) Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans soll eine 3-geschossige Bauweise möglich sein, mit der Einschränkung, dass das oberste Geschoss (Vollgeschoss) bei Flach- und Pultdächern nur mit Ausbildung einer Attika errichtet werden darf.
- c) Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans soll die GRZ von 0,4 auf 0,6 erhöht werden, da eine verdichtete Bauweise im Mischgebiet dies städtebaulich erfordert. Gleichermäßen wird durch die Erhöhung der maximalen Vollgeschosse hier eine Erhöhung der GFZ von 0,8 auf 1,0 erforderlich.
- d) Um die städtebauliche Integration in die bestehenden Strukturen zu gewährleisten, setzt die Planung nun für den gesamten

Bereich eine maximale Gebäudehöhe auf Meter über Normalnull (m ü.NN) festgesetzt, die eine absolute Bauhöhe von ca. 10,0 m einräumt.

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 Absicht der Bebauung eines unbebauten Grundstücks im Innenbereich in verdichteter Bauweise, sowie der städtebaulichen Anpassung des Bereichs des Bebauungsplans, ist es erforderlich den Bebauungsplan „Fluorner Straße“ in einem Teilbereich zu ändern.

Damit schafft die Stadt Oberndorf die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und rechtssichere Umsetzung des städtebaulichen Projekts unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungen und Strukturen und eine weitere Förderung zur Schaffung verdichteter Bauformen im benachbarten Areal.

Vor allem die Schaffung von weiteren Wohnungen ist in der Raumschaft ein sehr wichtiger öffentlicher Belang. Gleichermaßen gilt dies auch für die Schaffung von seniorengerechten Wohnungen.

Grundsätzlich hat die Planung aber auch zum Ziel, dass durch die Zulässigkeit eines weiteren Vollgeschosses die Möglichkeit zur Innenverdichtung geschaffen werden kann.

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

3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet (Geltungsbereich) des Bebauungsplanes >>Fluorner Straße – 3. 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:

1104/7, 1104/10, 1036/1 und 1036

4. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Stadt Oberndorf am Neckar hat am 25.10.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan >>Fluorner Straße – 3. 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. Gleichmaßen 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. 3.500 m² unter dem Grenzwert von 20 000m².

Berechnung:

Geltungsbereich 3. Änderung: 5.800 m²

Nutzbare Fläche:
GRZ 0.6 3.480 m²

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

Nachdem die vorgenannten Verfahrensschritte durchgeführt wurden, wurde die Anregungen und Stellungnahmen gesammelt und aufgearbeitet. Am 21.03.2023 hat der Gemeinderat über diese in öffentlicher Sitzung beraten und beschlossen. Anschließend wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzungen beschlossen.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND BINDUNGEN

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 sind die Flächen als Mischgebiet ausgewiesen. Damit gilt die Planung im Sinne des § 8 (2) Satz 1 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung ist deshalb nicht erforderlich.

5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Bebauungsplan >>Fluorner Straße – 3. Änderung<< liegt inmitten des folgenden rechtskräftigen Bebauungsplans:

Bebauungsplan >>Fluorner Straße <<, rechtskräftig seit 09.07.2001

In den Überschneidungsbereichen ersetzt die vorliegende Planung die Ursprüngliche.

6. LAGE IN DER ORTSCHAFT, DERZEITIGE NUTZUNG

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Lindenhof. Im Süden und Westen grenzt die „Von-Gunzert-Straße“ an die Planung an.

Die nun vorliegende Planung ändert den ursprünglichen Bebauungsplan im o.g. Bereich. Bisher ist das Plangebiet bereits planungsrechtlich als „Mischgebiet (MI)“ ausgewiesen. Das Areal stellt teilweise eine innerörtliche Baulücke dar und ist teilweise bereits bebaut. Insofern sind keine landschaftlich prägenden Elemente vorzufinden.

Schutzgebiete, schutzwürdige Bereiche oder andere zu erhaltenden Flächen sind im Bereich der Planänderung nicht vorhanden.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als „Mischgebiet (MI)“ beibehalten und wird somit entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan in der Art der baulichen Nutzungen als „Mischgebiet“ festgesetzt.

Die Zulässigkeiten nach § 6 BauNVO wurden hier dahingehend weiter eingeschränkt, dass „Vergnügungsstätten“ und „Tankstellen“ keine Aussicht auf eine Genehmigung hätten, da zum einen eine Wasserschutzzone II Tankstellen entgegenstünden und die bestehenden Einrichtungen des Sportgeländes und weiterer jugendrelevanten Einrichtungen eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten städtebaulich ausschließen. Alle anderen möglichen Nutzungen wurden aus der ursprünglichen Planung übernommen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan >>Fluorner Straße<< setzt bisher eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 und eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,8 für die Planfläche fest. Die Änderungsplanung hat als städtebauliches Ziel vorgegeben, dass verdichtete Bauweise möglich sein soll. Insofern wird die GRZ auf 0,6 erhöht. Durch die Erhöhung der maximalen Zahl der Vollgeschosse auf 3, ist es auch erforderlich, dass die GFZ auf 1,0 erhöht wird.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde mit maximal 3 festgesetzt. Hier wurde eine Erhöhung um 1 Vollgeschoss beschlossen, um die Flächen entsprechend besser nutzen zu können und Innenverdichtungen zu fördern.

7.3 Bauweise

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

7.4 Verkehr

7.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets ist bereits durch die Straße „von-Gunzert-Straße“ 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 sind die Vorgaben der LBO Baden-Württemberg zu beachten und einzuhalten.

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 Mischgebiet (MI) ausgewiesen und als Bauland existent. Die 2. Änderung wirkt hauptsächlich

darauf hin, dass eine Umnutzung des bestehenden Gebäudes ermöglicht werden kann. 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. Mit temporärem Baulärm und Immissionen ist zu rechnen. Da dies aber temporärer Natur ist, sind hier keine langfristigen Beeinträchtigungen zu erwarten.

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 „Fluorner Straße“ wurden die Flächen als Mischgebiet (MI) (GRZ 0,4 – Versiegelungsgrad 40%) 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 „Fluorner Straße“ 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. Große Teile des Grundstücks sind durch Gebäude, Stellplätze, Terrasse und Zuwegungen versiegelt. Die verbleibenden Grünflächen sind als Wiesenflächen genutzt. 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 Mischgebiet (MI). Das Gebiet ist als Bauland existent. Es sind einzelne Laubbäume im Gebiet vorhanden, die allerdings keine Höhlen o.ä. aufweisen, welche auf besonders geschützte Arten hinweisen würden. Auch

die Ausstattung der Wiesenflächen gibt keine Anzeichen für einen Schutzcharakter der Wiese.
Insofern stehen der Änderungsplanung keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

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. Folgende Hinweis wurden hier formuliert:

„Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich des Trigonodusdolomits (Oberer Muschelkalk), der im östlichen Plangebiet von Gesteinen der Erfurt-Formation überlagert wird. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. 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.“

Die vorgenannten Punkte wurden als Hinweis in die örtlichen Bauvorschriften entsprechend aufgenommen.

11.3

Wasserschutzgebiet – Zone II

Der Bebauungsplan der Stadt Oberndorf betrifft die Zone II des Wasserschutzgebiets Nr. 325-012, festgesetzt vom Landratsamt Rottweil durch Rechtsverordnung vom 17.12.2004. Die dort formulierten Schutzbestimmungen, Regelungen und Verbote sind zu beachten. Ggf. ist für die Durchführung eines Vorhabens die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung/Befreiung von den Verboten der Rechtsverordnung erforderlich. Diese ist beim Landratsamt Rottweil -Umweltschutzamt - zu beantragen. Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung/Befreiung ist die voraussichtliche Beherrschbarkeit des Grundwassergefährdungspotentials z.B. durch Auflagen und Bedingungen. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass beim Bau und Betrieb der Hausanschlussleitung in der Zone II des Wasserschutzgebietes erhöhte Anforderungen wie im Arbeitsblatt DWA-A 142 von Januar 2016 und Merkblatt DWA-M 146 vom November 2018 genannt, eingehalten und beachtet werden müssen.

- a) Für Abwasserleitungen sind Rohre, Muffenkonstruktionen und Schächte zu wählen, die eine hinreichende Gewähr für völlige und dauernde Dichtheit bieten.
- b) Die Abwasserleitungen müssen gemäß Merkblatt „Abwasserleitungen in Wasserschutzgebieten“ hohen Anforderungen entsprechen. Die Verbindungsstellen von Misch- und Schmutzwasserleitungen müssen verschweißt werden (z.B. AWADUKT PP Fusion, Hochlastkanalrohre PP-HM oder gleichwertig, Ringsteifigkeit SN10 im privaten Bereich und SN16 im öffentlichen Bereich). Das von Abwasserrohren zusammen mit den anschließenden Schächten gebildete Kanalsystem ist als stoffschlüssig verschweißtes Gesamtsystem auszubilden. Es müssen Vollwandrohre nach DIN EN 1852-1 verwendet werden. Bei Regenwasserleitungen müssen ebenfalls die höherwertigen oben genannten Rohre verwendet werden, die Muffen der Rohre brauchen jedoch nicht verschweißt zu werden.
- c) Vor der Inbetriebnahme und danach in regelmäßigen Abständen von höchstens fünf Jahren sind die Kanalhaltungen gemäß DIN 1986 i.V. mit DIN EN 1610 auf Zustand und Dichtheit zu prüfen (Dichtigkeitsprüfung).

Die vorgenannten Punkte wurden als Hinweis in die planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend aufgenommen, da diese in der Baugenehmigung relevant sind.

12.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

12.1

Dachformen, Dachneigung

Für die Dachformen ergehen konkrete Festsetzungen.

12.2

Außenantennen und Versorgungsleitungen

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverkabelungen fest.

13.

ZEITLICHE REALISIERUNG

Unmittelbar nach Erlangen der Rechtskraft werden die geplanten Maßnahmen umgesetzt.

Aufgestellt:

Oberndorf a.N., den 30.09.2022


.....
Hermann Acker
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Oberndorf a.N., den 16. Mai 2023


.....
Hermann Acker
Bürgermeister

