

**STADT**

**OBERNDORF**

**GEMARKUNG**

**HOCHMÖSSINGEN**

**LANDKREIS**

**ROTTWEIL**

# **B E B A U U N G S P L A N**

**>>HINTER DER KIRCHE<<**

## **B E G R Ü N D U N G**

**beschleunigtes Verfahren nach § 215a BauGB**



**Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH**

André Leopold

Stadionstraße 27

78628 Rottweil

T. 0741 280 000 13

Mail: [info@rip-rw.de](mailto:info@rip-rw.de)

**Ziffer    Inhalt**

---

- 1.        Allgemeines
- 2.        Erfordernis der Planaufstellung
- 3.        Planungsziel
- 4.        Abgrenzung des Plangebiets
- 5.        Verfahrensweg
- 6.        Bestehende Rechtsverhältnisse
- 6.1      Flächennutzungsplan
- 6.2      rechtskräftige Bebauungspläne
- 6.3      Regionalplan Schwarzwald – Baar - Heuberg
- 8.        Lage in der Ortschaft und Nutzung
- 8.        Planungskonzept
- 8.1      Art der baulichen Nutzung
- 8.2      Maß der baulichen Nutzung
- 8.3      Bauweise
- 8.4      Verkehr
- 8.4.1    Verkehrliche Erschließung
- 8.4.2    Landwirtschaftlicher Verkehr
- 8.4.3    Ruhender Verkehr
- 8.4.4    Fußgängerverkehr
- 9.        Ver- und Entsorgung
- 9.1      Wasserversorgung
- 9.2      Abwasserableitung
- 9.3      Stromversorgung
- 9.4      Fernmeldetechnik
- 9.5      Abfall und Wertstoffe
- 10.      Umweltprüfung
- 11.      Bodenordnung
- 12.      Geologie
- 12.1     Archäologische Denkmalpflege
- 12.2     Geotechnik
- 12.      Immissionen
- 13.      Örtliche Bauvorschriften
- 13.1     Dachformen und Dachneigungen

- 13.2 Einfriedungen
- 13.3 Werbeanlagen
- 14. Städtebauliche Daten
  - 14.1 Flächenbilanzierung
  - 14.2 Grundflächenzahl
  - 14.3 Geschossflächenzahl
  - 14.4 Anzahl der Baugrundstücke
  - 14.5 Anzahl der Wohneinheiten
- 15. Zeitliche Realisierung

VORENTWURF

## **1. ALLGEMEINES**

Die Stadt Oberndorf am Neckar hat derzeit ca. 14.700 Einwohner; die Bauplatznachfrage ist in Oberndorf seit einigen Jahren sehr stark vorhanden. Dies betrifft nicht nur die Kernstadt Oberndorf, sondern auch die jeweiligen Stadtteile. Der Stadtteil Hochmössingen liegt nordwestlich der Kernstadt und zählt derzeit ca. 1.250 Einwohner. Auch hier sind kurzfristig Baugrundstücke notwendig, da die Nachfrage ungebrochen vorhanden ist. Die Stadt Oberndorf kann die Nachfrage mit kommunalen Baugrundstücken derzeit nicht abdecken.

Die kurz- bis mittelfristige Wohnbauentwicklung soll nach dem Beschluss des Gemeinderats der Stadt Oberndorf im Stadtteil Hochmössingen im Bereich >>Hinter der Kirche<< stattfinden. Die Stadt ist zum einen bereits im Eigentum einiger Flächen, gleichermaßen sind Grundstücksverhandlungen mit den anderen Eigentümern bereits im Gange. Hier sind sehr positive Signale der jeweiligen Grundstückseigentümer vorhanden.

Die vorliegende Planung „Hinter der Kirche“ schließt unmittelbar an die bestehenden Bebauungen in der „Römlinsdorfer Straße“, der „Dornhaner Straße“ und der „Kirchstraße“ an. Durch den Bebauungsplan „Hinter der Kirche“ kann die vorhandene Infrastruktur in den vorgenannten Straßen mit genutzt werden und so eine weitere wirtschaftliche Baulanderschließung gewährleistet werden.

Der Bebauungsplan „Hinter der Kirche“ hat eine Gesamtfläche von ca. 2,2 ha und schafft insgesamt 20 neue Wohnbaugrundstücke. 3 davon wurden ausdrücklich auch für Mehrfamilienhäuser mit bis zu 8 Wohneinheiten vorgesehen.

Um die weitere Wohnbauentwicklung, vor allem auch kurzfristig, gewährleisten zu können, hat sich der Gemeinderat der Stadt Oberndorf dazu entschlossen weiteres Bauland – auch in Hochmössingen – zu entwickeln.

Aus o.g. Gründen hat der Gemeinderat der Stadt Oberndorf am 29.11.2022 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Hinter der Kirche“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB gefasst.

## **2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Der Gemeinderat der Stadt Oberndorf am Neckar hat am 29.11.2022 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für das Gebiet >>Hinter der Kirche<< einen Bebauungsplan aufzustellen und eine Satzung für örtliche Bauvorschriften zu erlassen. Gleichermaßen wurde am 29.11.2022 beschlossen, dass dieser im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB – ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligungsphase nach § 4 (1) und 3 (1) BauGB – aufgestellt werden soll.

Um weiterhin städtische Wohnbauflächen an Familien und Bauwillige veräußern zu können, ist es notwendig, dass die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen dafür durch die Stadt Oberndorf geschaffen werden.

Mit der Planung soll u.a. jungen Familien die Errichtung eines Eigenheims ermöglicht werden, gleichermaßen aber auch Wohnraum in Form von Wohneigentum und Mietwohnungen geschaffen werden. Dabei erfüllt zentrumsnahe Lage des Plangebiets eine wichtige stützende Funktion zur Stärkung der Ortschaft Hochmössingen.

### **3. PLANUNGSZIEL**

Mit der vorgesehenen Bebauungsplanung werden die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene bauliche Entwicklung im Bereich „Hinter der Kirche“ geschaffen

Die Planung ist so angelegt, dass die Voraussetzungen für eine kurz- bis mittelfristige Wohnbauentwicklung geschaffen werden können. Vor allem können durch die vorhandenen Infrastrukturen die Erschließungskosten auf einem normalen Niveau gehalten werden.

Die Bevölkerungsentwicklung wurde bisher vom Statistischen Landesamt dahingehend beurteilt, dass Oberndorf bis 2030 an Einwohnern zulegen wird. Nach den neuen Zahlen kann man hier entnehmen, dass eine Steigerung der Bevölkerung auf 14.474 Einwohner vorausberechnet wird (ca. 175 Einwohner mehr als rechnerisch in 2023). Allerdings sind die Zahlen bereits in der aktuellen Einwohnermeldung deutlich übertroffen (ca. 14.700 Einwohner in 2023). Insofern zeigt sich hier die Attraktivität, aber auch die Unsicherheiten der Vorausberechnungen. In der Regel sind die Bedarfe in den Kommunen höher, als vorausberechnet, so auch in Oberndorf und Hochmössingen.

Gleichermaßen wurden auch die weiteren Rahmenbedingungen und Infrastrukturen wie beispielsweise Grundversorgung, Kinderbetreuung usw. geschaffen, um die Stadt weiterhin als attraktive Gemeinde zu etablieren.

### **4. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES**

Das Gebiet (Geltungsbereich) des Bebauungsplans >>Hinter der Kirche<< sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist so gewählt, dass die durch eine Planrealisierung entstehenden entscheidungserheblichen Problemfelder innerhalb des Geltungsbereiches erkannt, aufgearbeitet und gelöst werden können.

Folgende Flurstücke werden von der Planung berührt:

58, 99/6, 755 und 757

## 5. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Stadt Oberndorf am Neckar hat am 29.11.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Hinter der Kirche“ aufzustellen und eine Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebiets zu erlassen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Oberndorf und ihren Stadtteilen ist das Gebiet im Wesentlichen als „landwirtschaftliche Fläche“ ausgewiesen, im östlichen Bereich teilweise als „gemischte Baufläche“.

Während der Aufstellung des Bebauungsplans hat das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 18.07.2023 (Az. 4 CN 3/23) § 13b BauGB, der Erleichterungen für die Aufstellung von Bebauungsplänen enthält, wegen Verstößen gegen das Europarecht für unanwendbar erklärt. Diese Entscheidung hatte weitreichende Folgen für laufende Bauleitplanverfahren ebenso, wie für bereits in Kraft getretene Bebauungspläne und die auf dieser Grundlage erteilten Baugenehmigungen. Nach längerer politischer Diskussion hat hier der Gesetzgeber schließlich eine Möglichkeit der Weiterführung bereits begonnener Verfahren beschlossen.

Dazu wurde eigens der § 215a in das BauGB aufgenommen, um bereits begonnene und abgeschlossene Verfahren zu „heilen“. Hier wird geregelt, dass bei der Weiterführung des Verfahrens eine sogenannte umweltrechtliche Vorprüfung erstellt werden muss. In dieser soll geprüft werden, ob Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen bestehen. Nur dann wäre eine Umweltprüfung erforderlich.

Aufgrund der rechtlichen Situation hat die Stadt Oberndorf eine solche Vorprüfung in Auftrag gegeben. Diese hat ergeben, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen bestehen.

In der Sitzung am ..... wurden die Entwürfe des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften vom Gemeinderat beschlossen. In der gleichen Sitzung wurde beschlossen, dass der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften nach § 3 (2) i.V. § 13a (2) Satz 1 und § 13 b BauGB öffentlich ausgelegt werden sollen. Parallel dazu sollen die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) davon benachrichtigt werden.

Nachfolgend werden diese Verfahrensschritte nun durchgeführt.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB ist 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. 5.720 m<sup>2</sup> unter dem Grenzwert von 10 000m<sup>2</sup>.

WA-Flächen:	14.300 m <sup>2</sup>		
GRZ 0.4			
Grundfläche WA	14.300 m <sup>2</sup> x 0.4	=	<b>5.720 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe</b>			<b>5.720 m<sup>2</sup></b>

## 6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

### 6.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP 2010 – 4. Änderung) der Verwaltungsgemeinschaft Oberndorf – Epfendorf – Fluorn - Winzeln weist das Gebiet „Hinter der Kirche“ im Wesentlichen als „landwirtschaftliche Fläche“ aus; im östlichen Bereich teilweise als „gemischte Baufläche“.

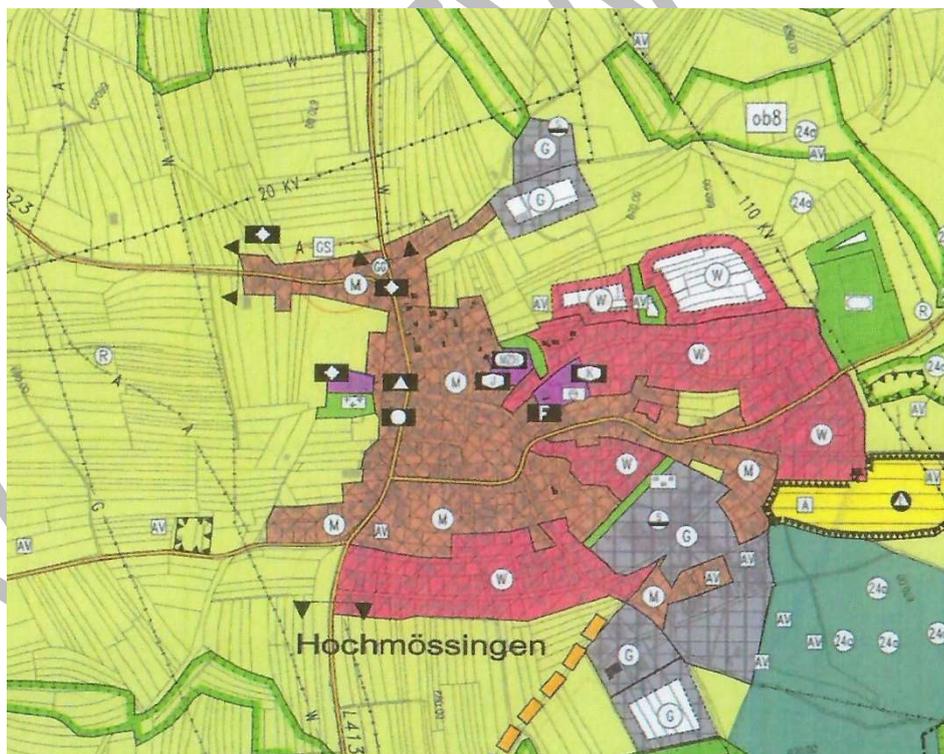


Bild 1: Auszug aus dem FNP 2010 – 4. Änderung

Eine Änderung des FNP im Zuge der Berichtigung nach § 13a (2) Satz 2 sowie § 13b BauGB wird im nächsten anstehenden Verfahren zum FNP durchgeführt. Eine Genehmigung der Planung ist somit nicht erforderlich.

## 6.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

An den Bebauungsplan „Hinter der Kirche“ grenzen keine rechtskräftigen Bebauungspläne an.

## 6.3 Regionalplan Schwarzwald – Baar - Heuberg

Im derzeit rechtswirksamen Regionalplan 2003 des Regionalverbands Schwarzwald – Baar – Heuberg ist das Plangebiet als Vorrangflur für Landwirtschaft und Bodenerhaltung ausgewiesen. Aus dem nachfolgenden Auszug kann man erkennen, dass dies aber prinzipiell am gesamten Siedlungsrand von Hochmössingen gleichermaßen der Fall ist.



Bild: Auszug aus der Raumnutzungskarte Regionalplan 2003

## 7. LAGE IN DER ORTSCHAFT UND NUTZUNG

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich von Hochmössingen in Richtung Römlinsdorf, westlich der „Dornhaner Straße“.

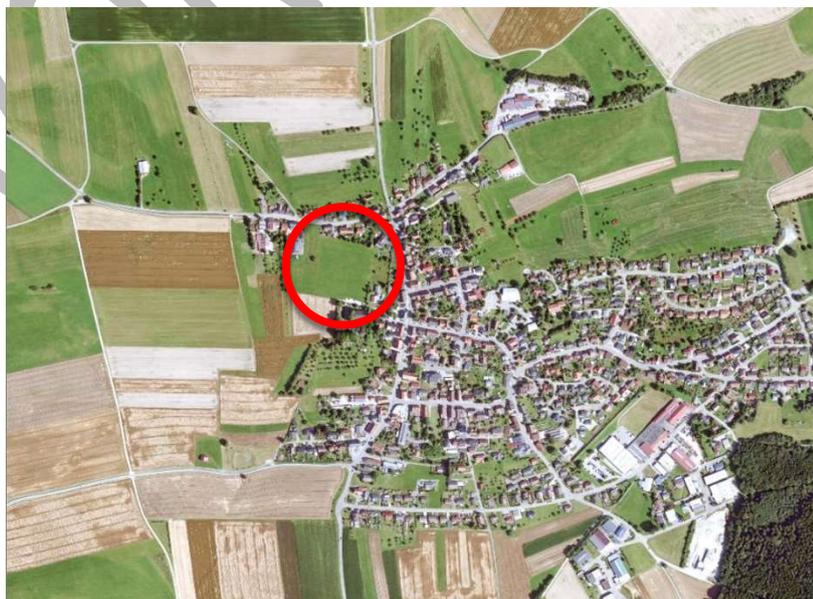


Bild: Übersichtsplan – Lage in der Ortschaft

Im Norden und Osten wird das Plangebiet durch die bestehende Bebauung an der „Dornhaner Straße“ bzw. „Römlinsdorfer Straße“ begrenzt.

Das Plangebiet ist überwiegend als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Die Topographie stellt sich im Gebiet als eben dar.

Insgesamt stellt sich das Plangebiet ausgeräumt dar und es weist keine markanten, landschaftlich prägende Elemente auf. Schutzgebiete oder Biotope sind von der Planung nicht berührt.

Im nördlichen Teil des Plangebiets ist ein „Merowingerzeitliches Reihengräberfeld“ als Kulturdenkmal nach § 2 DSchG gelistet. An seiner Erhaltung besteht insbesondere aus dokumentarischen Gründen ein öffentliches Interesse.

Im Bereich der Kirchstraße 3 ist eine „Mittelalterliche Burg“ als Kulturdenkmal nach § 2 DSchG gelistet. Es bleibt hier zu prüfen, ob Reste der Burg vorhanden sind.

Am Rande des Plangebiets befindet sich die „Pfarrkirche St. Otmar mit Friedhof und Friedhofsmauer“ als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gemäß § 12 DSchG. Es besteht hier auch Umgebungsschutz.

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb Zone III des Wasserschutzgebiets 325.012 „Kleiner Heuberg, Oberndorf, Epfendorf). Die Schutzgebietsverordnung ist entsprechend zu beachten.

## **8. PLANUNGSKONZEPT**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird in der Art der baulichen Nutzungen als Wohngebiet festgesetzt. Dies bedeutet, dass die bereitstehenden Flächen als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ ausgewiesen werden.

Zur Sicherstellung der Planungsziele und der künftigen Verträglichkeit setzt die Planung zusätzliche Einschränkungen sowohl der allgemeinen wie auch der ausnahmsweisen Zulässigkeiten fest.

Die Einschränkungen der allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeiten begründen sich aus den örtlichen Strukturen und Begebenheiten sowie aus der ländlich geprägten Struktur der Stadt Oberndorf.

Im Plangebiet werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 (6) BauNVO trotz ausnahmsweiser Zulässigkeit generell ausgeschlossen, da diese Betriebe mit dem künftigen Charakter des Gebiets nicht vereinbar sind. Eine Ansiedlung solcher Betriebe ist im ländlichen Raum vorwiegend in Gewerbegebieten vorzunehmen. Gleiches gilt für Anlagen für Verwaltungen, diese sollten sich vornehmlich in Mischgebieten und im Bereich des Ortskerns ansiedeln. Zum Schutz des Charakters der Wohnbebauung und der ländlichen Struktur hat sich der Gemeinderat zum Ausschluss dieser Nutzarten entschlossen.

Auch die allgemein zulässige Nutzung der Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke werden in der Planung generell ausgeschlossen, da mit dem

Gebietscharakter solche Anlagen, die im Allgemeinen mit größeren Besucherströmen behaftet sind, nicht vereinbar wären. Dies geschieht somit aus städtebaulichen Gründen.

Nicht störende Gewerbebetriebe sowie Betriebe des Beherbergungswesens werden auch ausgeschlossen, da nach aktueller Rechtsprechung im beschleunigten Verfahren nach § 13 b darauf zu achten ist, dass keine das Wohnen störenden Nutzungen möglich sind (vgl. Beschluss vom 09.05.2018 (Az. 2 NE 17.2528) BayVGH).

## **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Aus der bebauten Umgebung des Plangebietes wird der anzuwendende städtebauliche Maßstab vorgegeben. Die künftigen Baukörper entwickeln sich mit ihren Dimensionen am angrenzenden Bestand und werden durch Festsetzungen von maximalen Gebäudehöhen und der maximalen Zahl der Vollgeschosse fixiert.

Mit den festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ), in Verbindung mit den Grundstückgrößen, entspricht die Planung sowohl den Vorstellungen künftiger Bauinteressenten, wie auch den Zielen der Regional- und Landesplanung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB)

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an den angrenzenden Beständen an der „Römlinsdorfer Straße“ und der „Dornhaner Straße“ und wird mit überwiegend 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Im Bereich der Standorte für Mehrfamilienhäuser wird ein weiteres Geschoss zugelassen, um hier kompakter bauen zu können.

Im Bereich des „Allgemeinen Wohngebiet“ wird die Grundflächenzahl auf 0.40, die Geschossflächenzahl auf 0.8 festgesetzt. In einem Teilbereich mit 3-geschossiger Bebauung wird allerdings eine GRZ von 0.4 und GFZ von 1.2 festgesetzt, da hier Mehrfamilienhäuser möglich sein sollen. Damit übernimmt die Planung bei der Grundflächenzahl die nach BauNVO angegebenen Orientierungswerte. Dies wird vor allem auf Grund der erfahrungsgemäß stattfindenden Nachverdichtung durch Anbauten und Nebenanlagen notwendig. Im Bereich der Kirche kann ein weiteres Mehrfamilienhaus entstehen, welches allerdings aufgrund der denkmalgeschützten Kirche maximal 2 Vollgeschosse haben darf.

Um die Volumina künftiger Gebäude zu begrenzen, wird im ganzen Plangebiet eine maximale Gebäudehöhe für jedes einzelne Baugrundstück festgesetzt. Diese Höhe wird auf Meter über Normalnull (m. ü. NN) bezogen angegeben. Dabei ist die Gebäudehöhe als Firsthöhe, bzw. höchster Gebäudepunkt bei Dächern ohne First definiert. Die Höhenentwicklung wurde aus den bestehenden baulichen Strukturen von Hochmössingen übernommen.

Mit den Festsetzungen wird das Ziel der Weiterführung der bestehenden Strukturen verfolgt und somit auch eine städtebauliche Integration erreicht.

Zur Begrenzung der Volumina und Bewohnerzahl im „Allgemeinen Wohngebiet“ setzt die Planung für das Plangebiet fest, dass je Gebäude maximal

4 Wohneinheiten zulässig sein sollen. Ausgenommen davon sind die Flächen für die Mehrfamilienhäuser. Hier wären auch 8 WE / Gebäude möglich. Damit möchte die Stadt Oberndorf sowohl Einzelhäuser als auch Wohneigentum fördern.

### **8.3 Bauweise**

Der Bebauungsplan sieht vor, dass für den Bereich des „Allgemeinen Wohngebiet“ eine „offene Bauweise“ (o) festgesetzt, um den Belangen künftiger Nutzer eine großzügige Entfaltung für bauliche Anlagen zu ermöglichen. Bei Bereichen mit 3 Vollgeschossen ist ebenfalls „offene Bauweise“ (o) festgelegt. Damit werden die städtebaulichen Parameter der angrenzenden Siedlungsbereichen fortgeführt.

### **8.4 Verkehr**

#### **8.4.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Verkehrliche Erschließungssystematik ist konkret am Bestand orientiert.

Der Bebauungsplan „Hinter der Kirche“ wird über eine Anschlussstelle an die „Dornhaner Straße“ an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

Die interne Erschließung erfolgt über eine Ringstraße. Somit sind Stichstraßen oder Sackgassen im Plangebiet ausgeschlossen.

Die künftigen Straßen werden mit einer Ausbaubreite von 5,5 m vorgesehen und einem straßenbegleitenden Gehweg mit einer Breite von 1,5 m. Damit kann eine sichere Verkehrsführung gewährleistet werden.

#### **8.4.2 Fußgänger**

Das Plangebiet wird in allen Straßen über straßenbegleitende Gehwege an das örtliche Gehwegnetz angebunden. Die straßenbegleitenden Gehwege werden mit einer Ausbaubreite von 1,5 m vorgesehen.

#### **8.4.3 Landwirtschaftlicher Verkehr**

Der Landwirtschaftliche Verkehr wird durch die jetzige Planung berücksichtigt. Die bestehenden landwirtschaftlichen Erschließungswege bleiben erhalten bzw. durch den Wegfall von Erschließungswegen sind die landwirtschaftlichen Grundstücke dennoch über andere Wege erreichbar.

#### **8.4.4 Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr wird auf die privaten Baugrundstücke verlagert, deren Flächenmaße hierfür ausreichend bemessen sind. In den örtlichen Bauvorschriften wurde – abweichend von der LBO – festgesetzt, dass je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Damit möchte die Stadt

Oberndorf auf die immer größer werdende Fahrzeugdichte reagieren. Die Abweichung von der LBO begründet sich insbesondere auch aus der ländlichen Struktur Hochmössingens. In diesen Regionen sind die Menschen weit stärker auf das KFZ angewiesen als beispielsweise in Ballungsräumen. Somit sind hier auch wesentlich mehr Stellplätze erforderlich. Gleichermäßen möchte der Gemeinderat dem „Parken am Straßenrand“ – aufgrund fehlender Stellplätze entgegenwirken.

## **9. VER - UND ENTSORGUNG**

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

### **9.1 Wasserversorgung**

Für die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt ein Anschluss über die bestehende Wasserleitung im Bereich der „Dornhaner Straße“ und der „Kirchstraße“. Die notwendigen Kapazitäten werden bereits vorgehalten.

### **9.2 Abwasserableitung**

Die anfallenden Schmutzwässer werden in den bestehenden Mischwasserkanal in der „Dornhaner Straße“ geleitet. Ausreichende Kapazitäten sind in dieser bestehenden Kanalisation vorhanden. In den Mischwasserkanal werden ausschließlich häusliche Schmutzwässer geleitet.

Die anfallenden Regenwässer aus Straßen-, Dach- und Hofflächen werden in eine neu herzustellende Retentions- und Versickerungsanlage im südlichen Bereich des Plangebiets geleitet und dort entsprechend zurückgehalten.

Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die entsprechenden Nachweise und Berechnungen vorgenommen. Das Plangebiet wird vor Umsetzung wasserrechtlich genehmigt werden.

### **9.3 Stromversorgung**

Die Energieversorgung erfolgt durch die Netze BW durch Anschluss an ihr vorhandenes Stromnetz.

Der Gemeinderat hat sich aus gestalterischen Erwägungen heraus für eine erdverkabelte Stromleitungsführung im Plangebiet entschlossen.

Die Gemeinde wird durch enge Koordination aller an der Erschließung des Plangebiets Beteiligten eine ökonomische Umsetzung anstreben.

#### **9.4 Fernmeldetechnik**

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

#### **9.5 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.

### **10. UMWELTPRÜFUNG**

Nach § 13a (2) Satz BauGB kann von einem Umweltbericht abgesehen werden. Dies war zunächst die gesetzliche Grundlage im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB.

Während der Aufstellung des Bebauungsplans hat das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 18.07.2023 (Az. 4 CN 3/23) § 13b BauGB, wegen Verstößen gegen das Europarecht für unanwendbar erklärt. Nach längerer politischer Diskussion hat hier der Gesetzgeber schließlich eine Möglichkeit der Weiterführung bereits begonnener Verfahren beschlossen.

Dazu wurde eigens der § 215a in das BauGB aufgenommen, um bereits begonnenen und abgeschlossene Verfahren zu „heilen“. Hier wird geregelt, dass bei der Weiterführung des Verfahrens eine sogenannte umweltrechtliche Vorprüfung erstellt werden muss. In dieser soll geprüft werden, ob Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen bestehen. Nur dann wäre eine Umweltprüfung erforderlich.

Gleichermaßen wurde im Rahmen der Planung ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser wurde in Form einer Relevanzprüfung abgehandelt. Auch dieser liegt der Begründung als Anlage bei.

### **11. BODENORDNUNG**

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht notwendig. Die Stadt Oberndorf am Neckar wird die erforderlichen Flächen sichern.

### **12. GEOLOGIE**

#### **12.1 Archäologische Denkmalpflege**

Im Plangebiet und angrenzend daran sind bisher folgende Kulturdenkmal bekannt:

- a) Im nördlichen Teil des Plangebiets ist ein „Merowingerzeitliches Reihen-gräberfeld“ als Kulturdenkmal nach § 2 DSchG gelistet. An seiner Erhaltung besteht insbesondere aus dokumentarischen Gründen ein öffentliches Interesse.
- b) Im Bereich der Kirchstraße 3 ist eine „Mittelalterliche Burg“ als Kulturdenkmal nach § 2 DSchG gelistet. Es bleibt hier zu prüfen, ob Reste der Burg vorhanden sind.
- c) Am Rande des Plangebiets befindet sich die „Pfarrkirche St. Otmar mit Friedhof und Friedhofsmauer“ als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gemäß § 12 DSchG. Es besteht hier auch Umgebungsschutz.

## **12.2 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 und nachrichtlich in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

## **13. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **13.1 Dachformen, Dachneigung**

Für die Dachformen und Dachneigungen ergehen keine konkreten Festsetzungen.

Damit bringt die Stadt zum Ausdruck, dass der künftigen Bauentwicklung in diesem Bereich die ganze Bandbreite möglicher Gestaltungs- und Architekturformen und somit einen maximalen Spielraum einräumt.

Des Weiteren möchte die Stadt zum Ausdruck bringen, dass durch eine freie Dachgestaltung auch die Möglichkeit der Nutzung von regenerativen Energien und deren gestalterischen Umsetzung gefördert werden soll. Deshalb wird in den örtlichen Bauvorschriften auch explizit erwähnt, dass Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig sind. Aus gestalterischen Gründen sind diese aber parallel zu Wand- oder Dachflächen anzuordnen.

### **13.2 Einfriedungen**

Einfriedungen sind generell bis 1,5 m zulässig. Allerdings unterscheidet die Planung dabei nach unterschiedlichen Formen der angrenzenden Nutzungen und der damit unterschiedlichen Schutzbedürftigkeit.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen muss mit Einfriedungen ein Abstand zum Fahrbahnrand von mindestens 0,5 m eingehalten werden. Gleichermassen gilt dies auch für landwirtschaftliche Flächen. Damit kommt die

Planung der Sicherheit auf Verkehrswegen und der Angrenzer der landwirtschaftlichen Fläche entgegen und somit auch den Belangen dieser Fläche

### **13.3 Außenantennen und Versorgungsleitungen**

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverkabelungen fest. Ebenfalls schließt die Planung die Zulässigkeit von Antennen für Funkamateuren und Radionutzung aus. Gleichmaßen werden Antennen und Sendeanlagen für kommerzielle Nutzung ausgeschlossen. Dieser Grundsatz leitet sich aus Landesordnung § 74 (1) ab, wonach gestalterische Gesichtspunkte in die Planung einfließen können.

### **13.4 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind in ihrer Ausgestaltung so festgesetzt, dass sie sich in das örtliche Erscheinungsbild einordnen und gleichzeitig die Belange des Naturschutzes, wie auch den Erfordernissen der Verkehrssicherheit auf den angrenzenden Straßen Rechnung tragen. Somit sind Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtanlagen nicht zulässig. Gleichmaßen setzt die Planung auch fest, dass Werbungen nur am Ort der Leistung zulässig sind. Dies geschieht aus städtebaulichen Gründen.

## **14. STÄDTEBAULICHE DATEN**

### **14.1 Flächenbilanzierung**

<b>Flächentyp</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche in ha</b>	<b>Anteil %</b>
Wohngebiet	14.300 m <sup>2</sup>	1,43 ha	64 %
Straßen und Wege	5.700 m <sup>2</sup>	0,57 ha	25 %
Pflanzfestsetzung PFF 4	2.000 m <sup>2</sup>	0,20 ha	9 %
Pflanzfestsetzung PFF 5	400 m <sup>2</sup>	0,04 ha	2 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>22.400 m<sup>2</sup></b>	<b>2,24 ha</b>	<b>100 %</b>

### **14.2 Grundflächenzahl**

Allgemeines Wohngebiet                      0,4

**14.3 Geschossflächenzahl**

Allgemeines Wohngebiet 0,8 / 1,2

**14.4 Anzahl der Baugrundstücke**

Wohnbaugrundstücke geplant 20

**14.5 Anzahl der Wohneinheiten**

Geplant 60

**15. ZEITLICHE REALISIERUNG**

Die Planung ist zur kurz- bis mittelfristigen Umsetzung und nach konkretem Bedarf angelegt.

**Aufgestellt:**

Oberndorf den 29.11.2022 / 13.06.2024

.....

**Matthias Winter**

Bürgermeister

**Ausgefertigt:**

Oberndorf, den

.....

**Matthias Winter**

Bürgermeister