

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

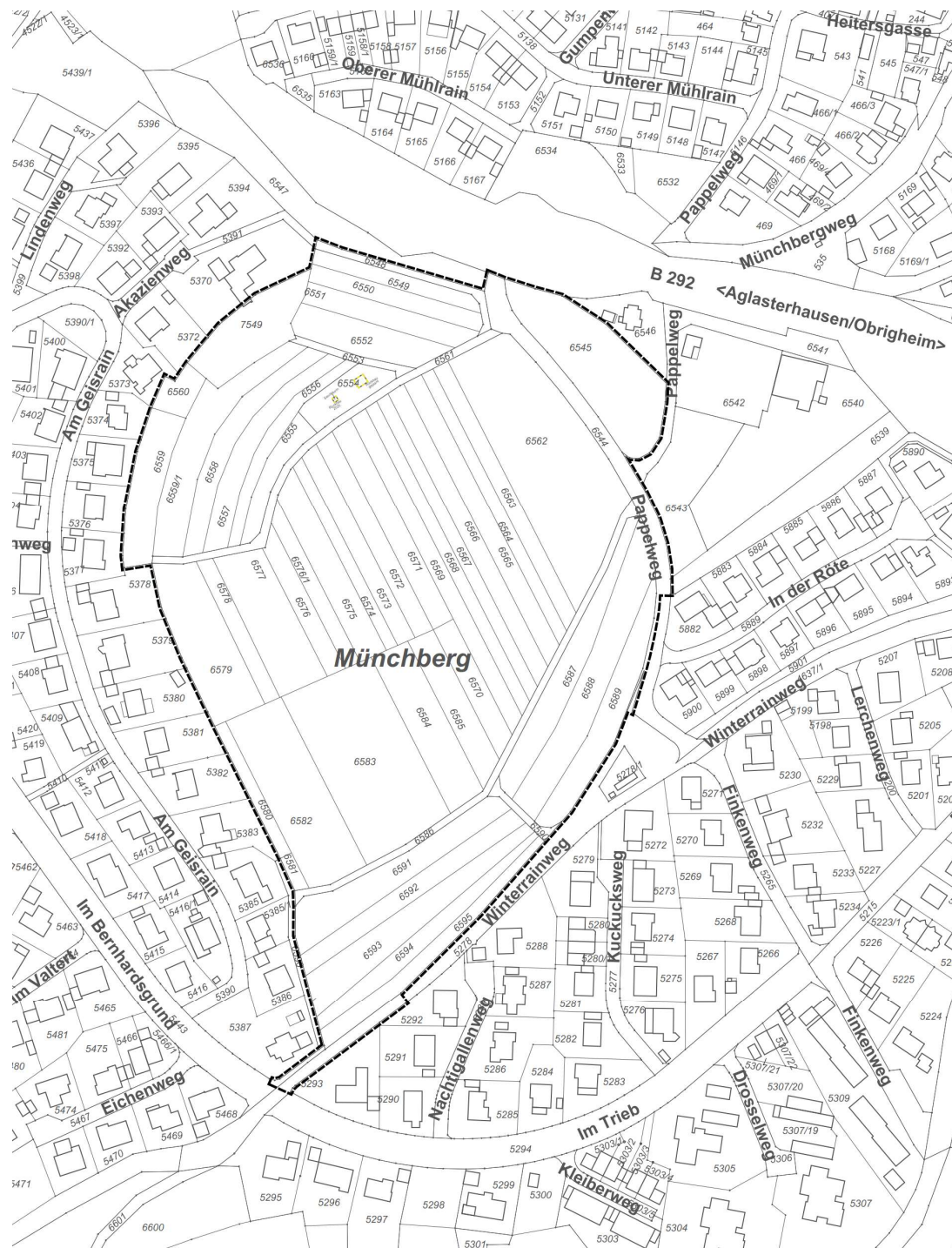
Gemeinde Obrigheim
Ortsteil Obrigheim

Bebauungsplan „Münchberg“

2. erneute Offenlegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB des Bebauungsplanentwurfes und des Entwurfs der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Obrigheim hat in öffentlicher Sitzung am 21.05.2026 den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans **"Münchberg"** und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften **im Ortsteil Obrigheim** mit Datum vom 07.05.2026 gebilligt und aufgrund von wesentlichen Änderungen im Planwerk die erneute Offenlegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Die Lage des Plangebietes und die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergeben sich aus dem nachfolgenden Übersichtsplan.



Ziel und Zweck der Planung

Mit der Planung sollen dringend benötigte Wohnbauplätze in der Ortslage des Hauptorts der Gemeinde Obrigheim geschaffen werden. Dabei soll ein durchgrüntes Baugebiet mit hoher Wohnqualität realisiert werden, das den heutigen unterschiedlichen Anforderungen und Nachfragen nach Wohnraum gerecht wird. Gleichzeitig dient das Baugebiet aufgrund seiner zentrumsnahen Lage der Stärkung des Kernorts und dessen Infrastruktur. Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung dieser städtebaulichen Ziele.

Mit einer erneuten Überarbeitung des Bebauungsplans und des Städtebaulichen Entwurfs wurde mit der Zielsetzung, den Grünflächenanteil im geplanten Baugebiet „Münchberg“ zu erhöhen und die Wohnqualität zu verbessern, im nördlichen Bereich eine „grüne Mitte“ mit rd. 1.300 m² Spielplatzfläche und zwei Fußwegeachsen geschaffen. Insgesamt wurde die Summe der Grünflächen um rd. 2.000 m² erhöht.

Im Gegenzug wurden vier Baugrundstücke aufgegeben. Dies resultiert in einer Reduzierung der zu erwartenden Wohneinheiten von 238 auf 232 gemäß Städtebaulichen Entwurf. Um Wohnbaufläche zurückzugewinnen wurde eine geplante Fußwegeverbindung zwischen Planstraße 1 und Wirtschaftsweg/Pappelweg aufgegeben.

Als weitere Änderung im Planentwurf wurden für die Reihenhausbebauung im östlichen Randbereich im Übergang zum Baugebiet „Röte“ die Bezugsebenen um 2-3 m nach unten versetzt. Ergänzend wird hier die Neigungsrichtung von Pultdächern vorgegeben, um eine maximal zweigeschossige Ansicht zu gewährleisten. Somit wird eine dreigeschossige Wirkung der Bebauung vermieden und eine verträgliche Einbindung ins Ortsbild sichergestellt.

Im Zuge der vorgenommenen Änderungen wurden außerdem die Parzellierungsvorschläge südöstlich der neuen Grünfläche und im Bereich der Reihenhäuser angepasst.

Alle Änderungen können rot hervorgehoben dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans entnommen werden.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und der Begründung mit Umweltbericht sowie der Städtebauliche Entwurf, die Geländeschnitte, der Fachbeitrag Artenschutz, der Grünordnerische Beitrag, die Verkehrsgutachterliche Bewertung, die Schalltechnische Untersuchung Verkehrslärm im Umgebungsnetz, die Schalltechnische Untersuchung, die Erlaubnisse für die Biotop FFH-Mähwiesen bzw. Streuobstbestände und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden

vom 08.06.2026 bis 10.07.2026

unter dem folgenden Link auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlicht:

<https://www.obrigheim.de/gemeinde-wirtschaft/obrigheim-aktuell>

Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung wird ebenfalls auf der Internetseite der Gemeinde eingestellt. Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden.

Verfügbare Arten umweltbezogener Informationen

Zum Bebauungsplan „Münchberg“ sind umweltbezogene Stellungnahmen und Informationen zu folgenden Schutzgütern verfügbar:

Art der Informationen / Urheber	Inhalt	Schutzgut
Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB vom 07.05.2026 Wagner+Simon Ingenieure GmbH	<ul style="list-style-type: none">- Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung- Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen- geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter- geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaft, Mensch und seine Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter
Fachbeitrag Artenschutz vom 07.05.2026 Wagner+Simon Ingenieure GmbH	<ul style="list-style-type: none">- Lebensraumbereiche und -strukturen- Wirkung des Bebauungsplans- Europäische Vogelarten- Fledermäuse- Zauneidechse	Schutzgut Pflanzen und Tiere
Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung vom 07.05.2026	<ul style="list-style-type: none">- Bestandsaufnahme und -bewertung- Wirkung des Bebauungsplans- Konflikte und Beeinträchtigungen	Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaft,

Wagner+Simon Ingenieure GmbH	<ul style="list-style-type: none"> - Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffe - Ausgleich der zusätzlichen Eingriffe 	Mensch und seine Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter
Verkehrsgutachterliche Bewertung vom 19.05.2025 Bernard Gruppe ZT GmbH	<ul style="list-style-type: none"> - Ermittlung des bestehenden und zukünftigen Verkehrsaufkommens - Bewertung der zukünftigen Verkehrsbelastungen 	Schutzgut Mensch
Schalltechnische Untersuchung Verkehrslärm im Umgebungsnetz vom 20.05.2025 Ingenieurbüro Zimmermann	<ul style="list-style-type: none"> - Ermittlung der Auswirkungen der Veränderung im Verkehrsaufkommen auf die Lärmbelastung - Beurteilung der zusätzlichen Lärmbelastung des zu erwartenden Verkehrs 	Schutzgut Mensch
Schalltechnische Untersuchung vom 28.04.2021 Ingenieurbüro Zimmermann	<ul style="list-style-type: none"> - Ermittlung der Verkehrsbelastung und der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet - Beurteilung von Schießlärm (benachbartes Schützenhaus) - Überprüfung von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) - gutachterliche Beurteilung - Schallschutzmaßnahmen 	Schutzgut Mensch
Erlaubnis Mähwiese Biotop Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis Untere Naturschutzbehörde vom 05.05.2025	<ul style="list-style-type: none"> - Entscheidung über die Entfernung von zwei als Magere Flachland-Mähwiesen geschützten Biotopen - Nebenbestimmungen - Begründung 	Schutzgut Pflanzen und Tiere
Erlaubnis Streuobstbestände Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis Untere Naturschutzbehörde vom 05.05.2025	<ul style="list-style-type: none"> - Entscheidung über die Umwandlung der gesetzlich geschützten Streuobstbestände - Nebenbestimmungen - Begründung 	Schutzgut Pflanzen und Tiere
Stellungnahme Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis vom 30.07.2025	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweise zur planungsrechtlichen Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutzmaßnahmen - Hinweise zur Entwässerung und zur Wasserhaushaltsbilanz - Anregungen zum Starkregenrisiko - Hinweise zum Thema Verkehrslärm - Hinweise zum Brandschutz 	Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Mensch
Stellungnahme Bürger/in 1 15.07.2025	<ul style="list-style-type: none"> - Bedenken bzgl. Artenschutz, Eingriffe in Biotope und des Ausgleichs - Bedenken bzgl. Verkehrsbelastung und Verkehrslärmbelastung - Bedenken bzgl. Klimaschutz und Klimaanpassung - Bedenken bzgl. Umgang mit Hochwasserschutz und Starkregen 	Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild, Mensch
Stellungnahme Bürger/in 2 16.07.2025	<ul style="list-style-type: none"> - Bedenken bzgl. Verkehrsbelastung und Verkehrslärmbelastung 	Schutzgut Mensch
Stellungnahme Bürger/in 4 18.07.2025	<ul style="list-style-type: none"> - Bedenken bzgl. Verkehrsbelastung 	Schutzgut Mensch
Stellungnahme Bürger/in 5 17.07.2025	<ul style="list-style-type: none"> - Bedenken bzgl. Verkehrsbelastung 	Schutzgut Mensch
Stellungnahme Bürger/in 6 18.07.2025	<ul style="list-style-type: none"> - Bedenken bzgl. Verkehrsbelastung und Verkehrslärmbelastung 	Schutzgut Mensch
Stellungnahme Bürger/in 7 18.07.2025	<ul style="list-style-type: none"> - Bedenken bzgl. Eingriffe in Biotope und des Ausgleichs - Bedenken bzgl. der Auswirkungen auf Klimaschutz und Klimaanpassung sowie den Wasserhaushalt - Bedenken bzgl. des Landschaftsbilds 	Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild, Mensch
Stellungnahme Bürger/in 8 16.07.2025	<ul style="list-style-type: none"> - Bedenken bzgl. Verkehrsbelastung und Verkehrslärm - Bedenken bzgl. ökologischer Auswirkungen insbesondere Artenschutz 	Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere
Stellungnahme Bürger/in 9 17.07.2025	<ul style="list-style-type: none"> - Bedenken bzgl. Überlastung Heiligenbachverdolung und Starkregenrisiko - Bedenken bzgl. Verkehrsbelastung und Verkehrslärm 	Schutzgüter Wasser, Mensch

Die erneute Offenlegung wird aufgrund folgender **wesentlicher Änderungen** im Planentwurf erforderlich:

- Vergrößerung des Grünflächenanteils mit Aufgabe von Wohnbaufläche
- Aufgabe der Fußwegeverbindung im nordöstlichen Bereich und Ausweisung von Wohnbaufläche
- Reduzierung der Bezugsebene im östlichen Bereich
- Festsetzung der Neigungsrichtung von Pultdächern im östlichen Bereich

→ Daraus resultiert die Fortschreibung der Fachbeiträge „Umweltbericht“ und „Grünordnerischer Beitrag“.

Es wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB in Bezug auf die Änderungen oder Ergänzungen und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben – insbesondere zu den oben aufgeführten wesentlichen Änderungen.

Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden,

- z.B. per E-Mail an info@obrigheim.de (mit der Bitte um Angabe der vollständigen Anschrift) oder bei Bedarf auch auf anderem Wege z.B.
- schriftlich an die Gemeinde (Gemeinde Obrigheim, Hauptstraße 7, 74847 Obrigheim), oder
- mündlich zur Niederschrift im Rathaus während der allgemeinen Sprechzeiten.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet können die gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB genannten Unterlagen im o.g. Zeitraum im Rathaus Bauamt, Zimmer 001, während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Stellungnahmen, die nicht fristgerecht abgegeben werden, können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan gemäß § 4a Abs. 5 BauGB unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Obrigheim, den 03. Juni 2026

Thorsten Sienholz
Bürgermeister