Anlage 1

Gemeinde

Obrigheim

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplanänderung

„Kolben / Untere Au Teiländerung Schule“

Gemarkung Obrigheim

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 01.12.2025

KOMMUNALPLANUNG ▪ TIEFBAU ▪ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak **Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de

INGENIEURE Partnerschaftsgesellschaft mbB

INHALT

1. Anlass und Planungsziele 1
1.1 Planerfordernis 1
1.2 Ziele und Zwecke der Planung 1
2. Verfahren 1
3. Plangebiet 2
3.1 Lage und Abgrenzung 2
3.2 Bestandssituation 2
3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht 3
4. Übergeordnete Planungen 3
4.1 Flächennutzungsplan 3
4.2 Schutzgebiete 4
5. Plankonzept 4
5.1 Vorhabensbeschreibung 4
5.2 Umfang der Planänderungen 4
6. Auswirkungen der Planung 5
6.1 Umwelt, Natur und Landschaft 5
6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote 6
7. Angaben zur Planverwirklichung 6
7.1 Zeitplan 6

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Mit der Zusammenlegung von Grund- und Hauptschule zu einer Gemeinschaftsschule in Obrigheim sowie der Einrichtung eines Ganztagesbereichs haben sich neue Anforderungen an die Räumlichkeiten ergeben. Zudem besteht Erneuerungsbedarf für die teilweise marode Bausubstanz.

Die Gemeinde Obrigheim hat daher im Jahr 2024 einen nicht offenen Realisierungswettbewerb zur Erweiterung der Gemeinschaftsschule Obrigheim ausgeschrieben. Den ersten Platz belegte der Entwurf der Kooperation von Sacker Architekten und Henne Korn Landschaftsarchitekten PartGmbB (mittlerweile bhm Planungsgesellschaft mbH).

Der Entwurf sieht die Umstrukturierung des zentralen Hauptgebäudes sowie einen Neubau für den Ganztagesbereich im Westen vor. Die übrigen Gebäude – insbesondere das historische Schulgebäude – sollen erhalten bleiben bzw. energetisch saniert werden.

Ergänzend soll ein Funktionsbau für eine Umspannstation, Fahrradabstellplätze und Müllcontainer errichtet werden.

Da sowohl Bestandsgebäude als auch der Neubau teilweise durch die Baugrenzen des bestehenden Bebauungsplans „Kolben / Untere Au“ nicht erfasst werden, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel ist zunächst die planungsrechtliche Sicherung der Umstrukturierung des Hauptgebäudes und des Neubaus und somit die Sicherung einer zukunftsfähigen Bildungsinfrastruktur in Obrigheim.

Mit der Planung soll gewährleistet werden, dass das bestehende Defizit an Unterrichtsflächen von knapp 1.400 m² ausgeglichen werden kann.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit rd. 4.000 m² unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Obrigheim.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung der Bebauungsplanänderung gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist.

Die Größe des Plangebiets beträgt rd. 1,0 ha.

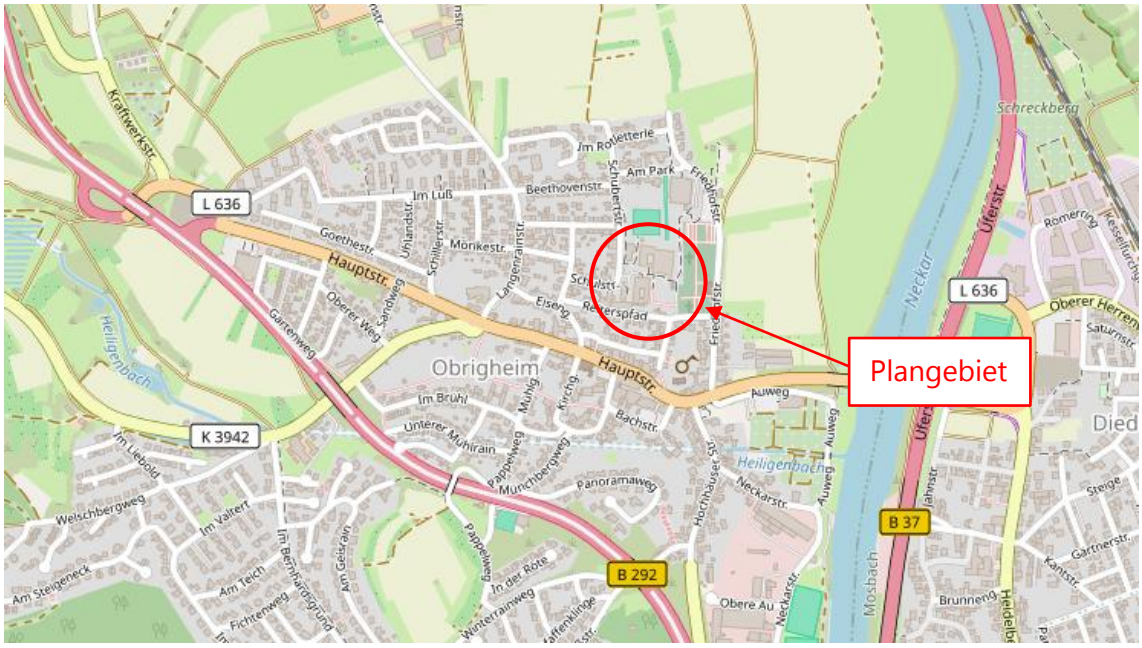

Abb. 1: Lageplan (Quelle: OpenStreetMap Contributers, openstreetmap.org/copyright, 20.10.2025)

3.2 Bestandssituation

Im Änderungsbereich befinden sich mehrere Gebäude: zentral liegt das Hauptgebäude der Gemeinschaftsschule, westlich das historische Schulhaus, im Nordwesten der Ganztagesbereich und im Süden das Sportgebäude mit Sporthalle und Gymnastikhalle. Darüber hinaus befinden sich im Änderungsbereich größere versiegelte und unversiegelte Freiflächen, die dem Aufenthalt der Schüler während der Pause dienen.

Nördlich liegen das Schulgebäude der Realschule, die Neckarhalle sowie Sportfelder und Laufbahn und weitere Anlagen für sportliche Zwecke.

Im Umfeld befindet sich südlich, westlich und nordwestlich Wohnbebauung. Östlich grenzt der Friedhof an das Schulgelände.

Abb. 2: Bestandsituation/Luftbild (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW,14.10.2025)

Topographie

Durch die bestehende Bebauung ist das Gelände umfassend modelliert und teilweise terrassiert. Insgesamt fällt das Areal leicht in Richtung Osten ab.

Verkehrliche Erschließung

Das Areal ist sowohl von Schubertstraße im Nordwesten als auch vom Reiterspfad im Süden erschlossen. Hier befinden sich jeweils Parkplätze und die Zugänge zum Schulareal.

In der Schubertstraße befinden sich außerdem die Haltestellen für die Schulbusse.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Im Bereich der Bebauungsplanänderung gilt aktuell der Bebauungsplan „Kolben / Untere Au“ (rechtskräftig seit dem 02.05.1986).

Dieser setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule fest.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern als Gemeinbedarfsfläche Schule dargestellt.

Die Planung folgt dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

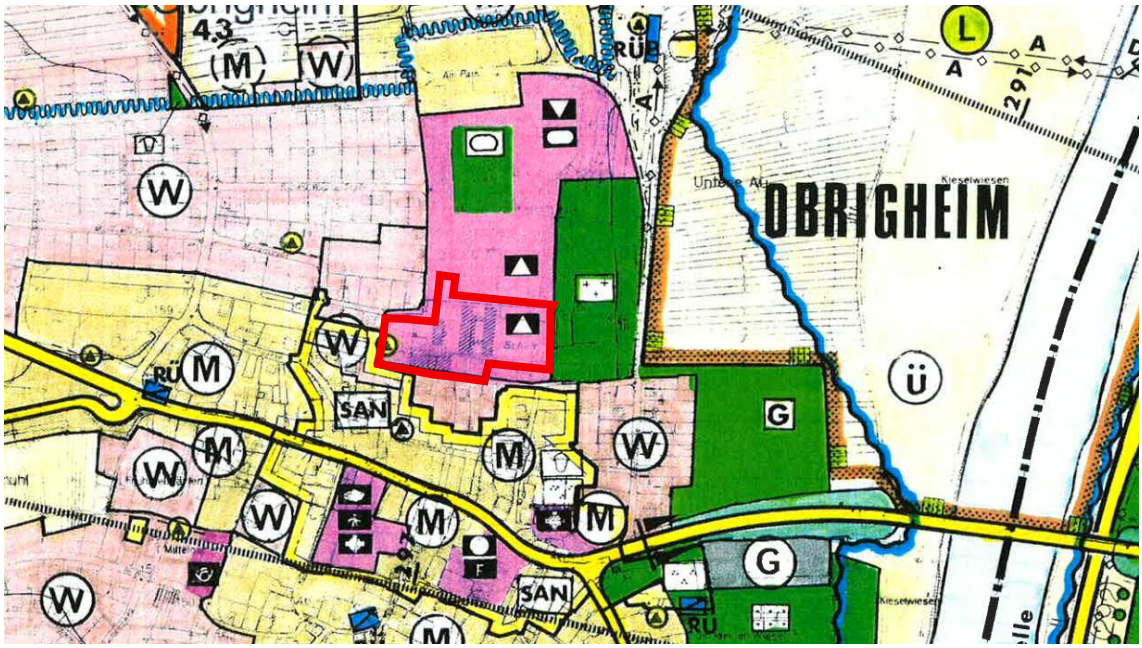

Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.2 Schutzgebiete

Naturpark „Neckartal-Odenwald“

Der Planbereich liegt in einer Erschließungszone des Naturparks „Neckartal-Odenwald“. Das Schutzgebiet wird somit durch die Planung nicht tangiert.

5. Plankonzept

5.1 Vorhabensbeschreibung

Für die Erweiterung der Gemeinschaftsschule ist geplant, das Hauptgebäude neu zu strukturieren. Der Bereich zwischen den bestehenden Gebäudeteilen soll überdacht und als zentraler Gemeinschaftsbereich genutzt werden. Außerdem ist ein barrierefreier Zugang vom Reiterspfad mit Neuordnung der Stellplätze vorgesehen.

Der marode Pavillonbau des Ganztagesbereichs im Nordwesten des Änderungsbereichs soll durch einen zweigeschossigen Neubau mit einer Höhe von rd. 9 m ersetzt werden.

Ergänzend soll ein Funktionsbau für eine Umspannstation, Fahrradabstellplätze und Müllcontainer nordwestlich des Hauptgebäudes errichtet werden.

Zudem soll eine energetische Sanierung des Sportgebäudes im Süden erfolgen.

5.2 Umfang der Planänderungen

Da sowohl die Bestandsgebäude als auch der geplante Neubau die im Bebauungsplan „Kolben/Untere Au“ festgesetzten Baugrenzen überschreiten, werden diese entsprechend korrigiert bzw. angepasst. Dabei soll die Baugrenze für das Hauptgebäude um rund 10 m nach Norden erweitert werden. Im Nordwesten des Änderungsbereichs wird

die Baugrenze für das bestehende Sportgebäude um rund 14 m nach Westen erweitert. Im Süden erfolgt eine Erweiterung um rund 7 m nach Osten und geringfügig nach Süden. Im Norden wird zudem für den geplanten Funktionsbau ein ca. 13x13 m großes Baufenster festgesetzt.

Darüber hinaus erfolgt eine Neudefinition des unteren Bezugspunkts für die Traufhöhe, um den heutigen planungsrechtlichen Anforderungen – insbesondere im Hinblick auf die Höhenfestsetzungen – gerecht zu werden. Hierzu wird die Bezugshöhe auf das Niveau des bestehenden Südeingangs des Hauptgebäudes mit einer Höhe von 156,0 m ü.NN festgelegt. Die festgesetzte maximale Traufhöhe bezieht sich im Änderungsbereich künftig auf diesen neu definierten Bezugspunkt. Die bestehenden und geplanten Gebäude halten auch unter Berücksichtigung des neuen Bezugspunkts die festgesetzte maximale Traufhöhe von 10,5 m ein.

Um eine flexible Neuordnung der Stellplätze im Süden des Änderungsbereichs zu ermöglichen, wird auf eine kleinteilige Festsetzung von Stellplätzen verzichtet und dort stattdessen eine großzügige Fläche für Stellplätze festgesetzt.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

Durch den Abriss und Neubau eines Gebäudes entfällt im nordwestlichen Änderungsbereich eine kleine Grünfläche mit einigen Hecken, Sträuchern und einem größeren Nadelbaum. Im Norden entfallen voraussichtlich zwei weitere Bäume auf einer kleineren Grünfläche für die Errichtung des Funktionsbaus.

Durch die Änderung der Baugrenzen wird die Flexibilität hinsichtlich der Überbauung mit Gebäuden bzw. deren Lage erhöht. Die Überbaubarkeit der Flächen im Sinne der GRZ, die mit 0,4 beibehalten wird, ändert sich jedoch nicht. Es werden demnach planungsrechtlich keine zusätzlichen Eingriffe durch die Bebauungsplanänderung zugelassen.

Erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter sind durch die Planung somit nicht zu erwarten.

Auch die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie Hochwasserschutz und die Auswirkungen auf die Starkregensituation werden durch die

Bebauungsplanänderung nicht wesentlich berührt. Negative Auswirkungen auf diese Thematiken werden durch die Änderungen der Baugrenzen nicht erkennbar.

6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im Bereich eines nahezu vollständig durch die Schulgebäude und Außenanlagen bebauten Gebietes.

Beim späteren Abriss und Neubau von Gebäuden bzw. der Umstrukturierung und Sanierung bestehender Gebäude sind die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen. Auf eine artenschutzrechtliche Prüfung wird daher verzichtet. Darüber hinaus gelten die Vorgaben des § 44 BNatSchG unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

7. Angaben zur Planverwirklichung

7.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Anfang 2026 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Obrigheim, den

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de