

**Stadt Oberndorf a.N.  
Ortsteil Aistaig**

**Kreis Rottweil**

**Bebauungsplan  
„Brandhalde“**

**BEGRÜNDUNG** (§ 2 a BauGB)

Entwurf zum Aufstellungsbeschluss

Stand: 25.05.2023



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>PLANGEBIET .....</b>	<b>3</b>
<b>2.1</b>	<b>Lage und städtebauliche Einordnung.....</b>	<b>3</b>
<b>2.2</b>	<b>Verkehrsanbindung .....</b>	<b>5</b>
<b>2.3</b>	<b>Größe des Plangebietes .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION .....</b>	<b>5</b>
<b>3.1</b>	<b>Bebauungsplanverfahren.....</b>	<b>5</b>
<b>3.2</b>	<b>Flächennutzungsplan .....</b>	<b>5</b>
<b>3.3</b>	<b>Bestehende Bebauungspläne.....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE .....</b>	<b>6</b>

## 1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

In der Stadt Oberndorf a. N sind derzeit nur noch wenige öffentliche Bauplätze verfügbar, in Aistaig sind aktuell keine öffentlichen Bauplätze mehr im Angebot.

Im Bereich Brandhalde gibt es verschiedene Anfragen für Umbau und Erweiterung von Wohngebäuden aber auch für Vorhaben im gewerblichen Bereich. Bei der unteren Baurechtsbehörde wurde ein Antrag für den Neubau eines Garagen- und Werkstattgebäudes auf einer zentralen Fläche des Gebietes eingereicht. Seit einiger Zeit ist festzustellen, dass sich auf dieser Fläche durch die gewerbliche und forstwirtschaftliche Nutzung eine innerörtliche Gemengelage entwickelt. Auf Basis dieser vorhandenen Nutzung und der absehbaren betrieblichen Entwicklung durch das geplante Vorhaben ist davon auszugehen, dass es zunehmend zu Konflikten mit der Wohnnutzung kommen wird

Bei zwei weiteren Anfragen zu Umbau und Erweiterung von Wohngebäuden, eventuell auch ein Wohnhausneubau, ist die Abgrenzungsfrage zwischen Innen- und Außenbereich zu klären. Im Osten und Süden grenzt das Gebiet an den Außenbereich mit direktem Übergang in den Wald. Das Gebiet ist geprägt von kleinteiligen Baustrukturen die durch schmale historische Dorfstraßen erschlossen werden. Von der Wiesentalstraße aus steigt das Gelände steil den Hang des Neckartales hinauf.

In diesem Gebiet gibt es keinen Bebauungsplan und die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird auf Basis des §34 BauGB - Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - auf Grundlage eines faktischen Wohngebietes beurteilt.

Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens „Brandhalde“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung des Gebietes geschaffen. Des Weiteren wird ein Übergang in den Außenbereich festgelegt. Durch die zu treffenden Festsetzungen soll eine städtebaulich angemessene und nachfragegerechte Wohnbauungsstruktur vorgegeben werden.

## 2 Plangebiet

### 2.1 Lage und städtebauliche Einordnung

Das Bebauungsplangebiet Brandhalde liegt im Osten des Ortsteils Aistaig und grenzt im Norden und Westen an bestehende Wohngebiete.

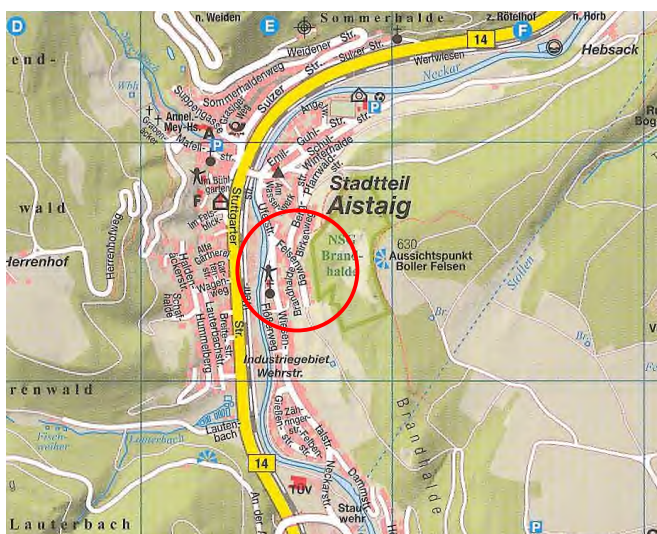


Abb.: Lage des Planareals in Oberndorf-Aistaig (Plangrundlage: Stadtplan)

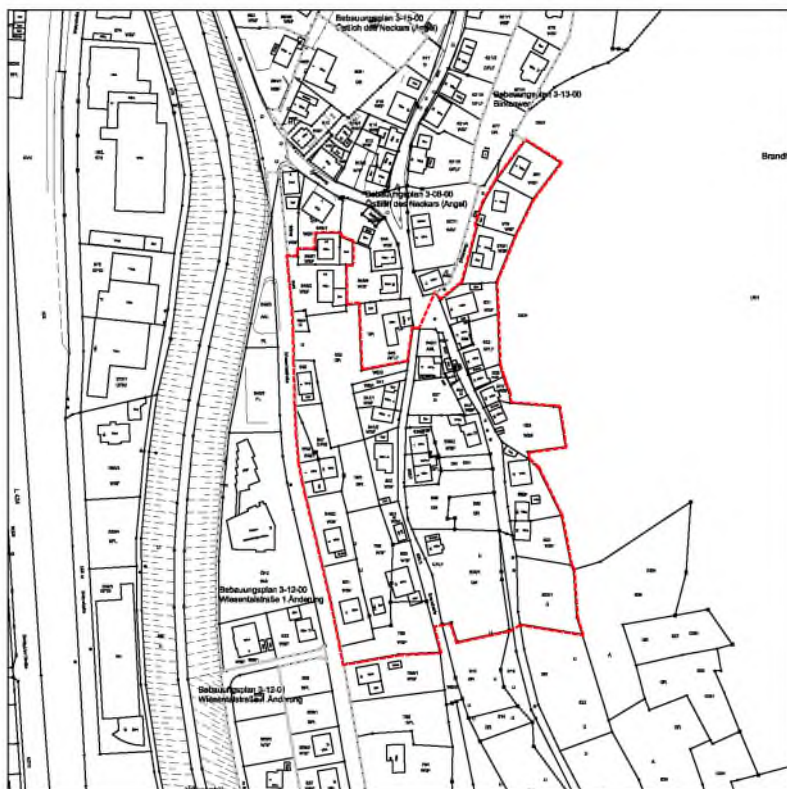


Abb.: Abgrenzung des Planareals



Abb.: Orthophoto

## 2.2 Verkehrsanbindung

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt über die Wiesentalstraße. Im Gebiet gibt es die Wohnstraßen Felsenweg, Birkenweg und Brandhalde.

## 2.3 Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 22.600 qm.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke:

Zwischen Wiesentalstraße und Brandhalde: FIST-Nr. 646/7, 646/2, 648/4, 652, 645, 652/1, 641, 641/1, 641/2, 649/1, 647, 803, 802, 649/2, 798, 801, 800, 651 und 799.

Zwischen Brandhalde und Felsenweg: FIST-Nr. 820/3 (im nördlichen Bereich), 640/1, 640, 640/3, 639, 637, 638, 642, 639/2, 639/3, 805/1, 634, 805, 806 und 806/1.

Östlich von Felsenweg und Birkenweg: FIST-Nr. 820 (im südlichen Bereich), 819 (im nördlichen Bereich), 820/2 (im nördlichen Bereich), 981, 979, 976/1, 631, 635, 632, 636, 972, 633, 821, 823 und 822/1.

## 3 Planungsrechtliche Situation

### 3.1 Bebauungsplanverfahren

In diesem Gebiet gibt es keinen Bebauungsplan und die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird auf Basis des §34 BauGB - Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - auf Grundlage eines faktischen Wohngebietes beurteilt.

Der geplante Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), mit 2-stufigem Beteiligungsverfahren sowie Umweltprüfung und Umweltbericht (gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB), verbunden mit dem Erfordernis einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, durchgeführt.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Oberndorf a. N. als Wohnbaufläche dargestellt.



Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2010, 2. punktuelle Änderung

### 3.3 **Bestehende Bebauungspläne**

Der Bereich Brandhalde schließt südlich an die Bebauungspläne „Birkenweg“ und „östlich des Neckars – Angel“ an. Im Westen verläuft die Wiesentalstraße mit dem gleichnamigen Bebauungsplan.

## 4 **Verfahrensvermerke**

GR-Aufstellungsbeschluss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom bis  
sowie frühzeitigen Behörden / TÖB Beteiligung

GR-Entwurfsfeststellung und Offenlagebeschluss

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung vom bis

GR-Abwägung und Satzungsbeschluss

Veröffentlichung / Rechtskraft

Aufgestellt:

Oberndorf a. N., 25.05.2023

Stadtplanungsamt