

**VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT OBERNDORF A.N.  
Oberndorf a.N. - Epfendorf - Fluorn-Winzeln**

**Gemeinsamer Flächennutzungsplan 2010  
- 3. punktuelle Änderung -**

**- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Absatz 1 BauGB und der  
Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gem. § 4 Absatz 1 BauGB -**

Am 27.01.2021 hat der gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Oberndorf a.N. in seiner öffentlichen Sitzung den Vorentwurf der 3. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 in der Fassung vom 11.01.2021 gebilligt und die frühzeitige öffentliche Auslegung gem. § 3 Absatz 1 BauGB beschlossen.

**1. Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung**

---

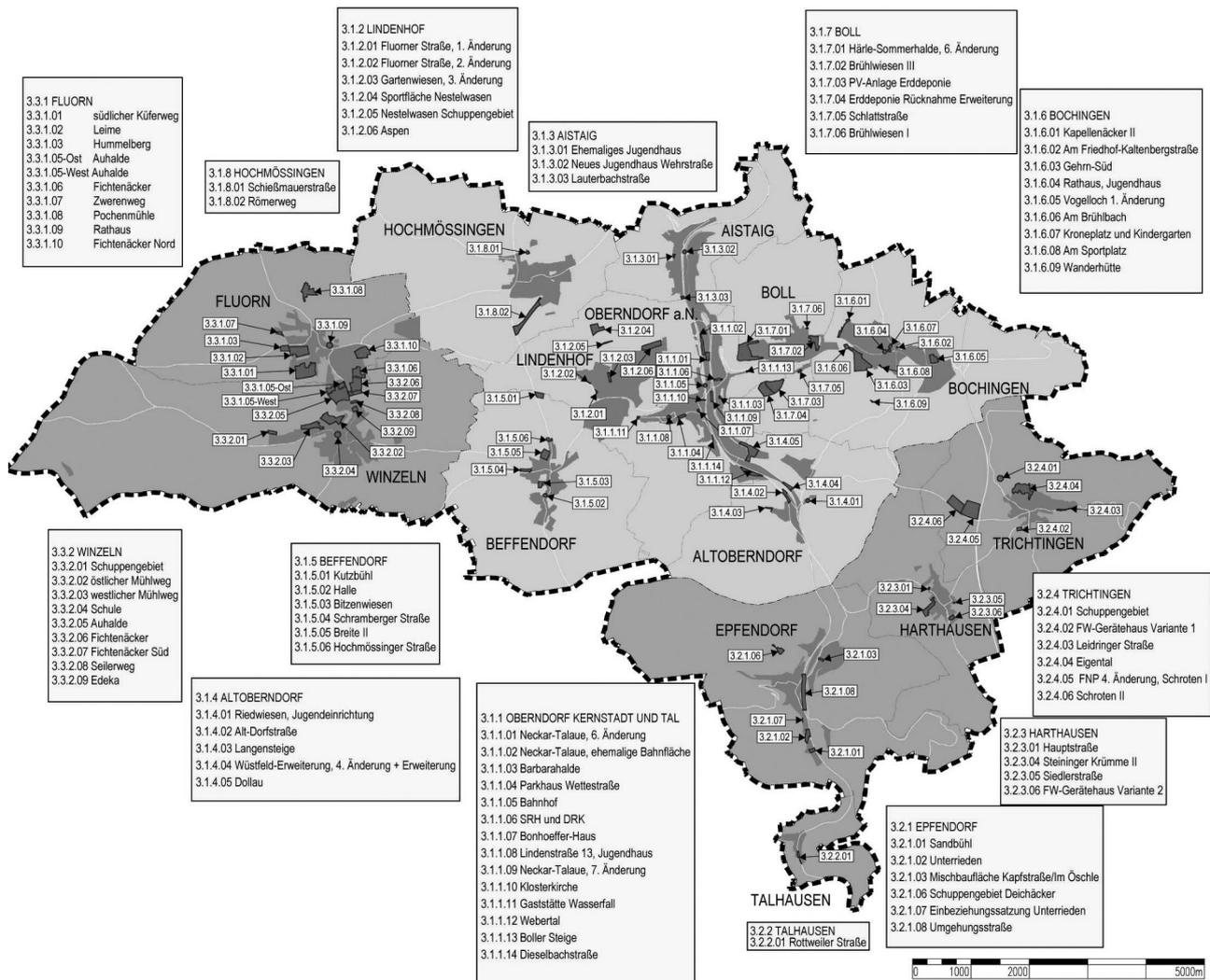
Im Flächennutzungsplan ist gemäß § 5 (1) BauGB für das ganze Verbandsgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen darzustellen.

Mit der 3. punktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes soll die vorbereitende Bauleitplanung an bereits vollzogene Entwicklungen (= nachrichtliche Anpassungen) und an die aktuellen Entwicklungsziele (= Neuausweisungen und Flächenreduzierungen) im Verbandsgebiet angepasst werden und damit die planerischen Voraussetzungen zu einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in den genannten Bereichen geschaffen werden.

**2. Räumlicher Geltungsbereich**

---

Der räumliche Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes mit den einzelnen Änderungspunkten ist der nachfolgenden Plandarstellung zu entnehmen.



### 3. Inhalte der 3. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Vorentwurf der 3. punktuellen Änderung umfasst folgende Änderungsbereiche:

#### 3.1 Teilverwaltungsraum Oberndorf

##### a.) nachrichtliche Anpassungen

- 3.1.1.01 „Neckar-Talau, 6. Änderung“ - Kernstadt
- 3.1.1.02 „Neckar-Talau, ehemalige Bahnfläche“ - Kernstadt
- 3.1.1.03 „Barbarahalde, Erweiterung Friedhof“ - Kernstadt
- 3.1.1.04 „Wettestraße, Neues Parkhaus“ - Kernstadt
- 3.1.1.05 „Bahnhof, Auflösung Hauptpost“ - Kernstadt
- 3.1.1.06 „Krankenhaus, Erweiterung Gemeinbedarfsfläche“ - Kernstadt
- 3.1.1.07 „Bonhoeffer-Haus, Erweiterung Gemeinbedarfsfläche“ - Kernstadt
- 3.1.1.08 „Lindenstraße, Jugendhaus“ - Kernstadt
- 3.1.1.09 „Neckar-Talau, 7. Änderung“ - Kernstadt
- 3.1.1.10 „Klosterkirche“ - Kernstadt
- 3.1.1.11 „Gaststätte Wasserfall“ - Kernstadt
- 3.1.1.12 „Webertal“ - Kernstadt
- 3.1.1.13 „Boller Straße“ - Kernstadt
- 3.1.1.14 „Dieselbachstraße“ - Kernstadt
- 3.1.2.01 „Fluorner Straße, 1. Änderung“ - Lindenhof
- 3.1.2.02 „Fluorner Straße, 2. Änderung“ - Lindenhof

- 3.1.2.03 „Gartenwiesen, 3. Änderung“ - Lindenhof
- 3.1.2.06 „Aspen“ - Lindenhof
- 3.1.3.01 „Im Bühlgarten, ehemaliges Jugendhaus“ - Aistaig
- 3.1.3.02 „Wehrstraße, Neues Jugendhaus“ - Aistaig
- 3.1.3.03 „Lauterbachstraße“ - Aistaig
- 3.1.4.01 „Riedwiesen, Jugendeinrichtung“ - Altoberndorf
- 3.1.4.02 „Alt-Dorfstraße“ - Altoberndorf
- 3.1.4.03 „Langensteige“ - Altoberndorf
- 3.1.5.01 „Kutzbühl, Hundesportanlage“ - Beffendorf
- 3.1.5.02 „Mehrzweckhalle“ - Beffendorf
- 3.1.5.03 „Bitzenwiesen“ - Beffendorf
- 3.1.5.05 „Breite II“ - Beffendorf
- 3.1.5.06 „Hochmössinger Straße“ - Beffendorf
- 3.1.6.01 „Kapellenäcker“ - Bochingen
- 3.1.6.02 „Am Friedhof / Kaltenbergstr., Einbez.satzung“ - Bochingen
- 3.1.6.03 „Gehr-Süd“ - Bochingen
- 3.1.6.04 „Rathaus, Jugendhaus“ - Bochingen
- 3.1.6.05 „Sondergebiet Einzelhandel GE Vogelloch“ - Bochingen
- 3.1.6.06 „Am Brühlbach, SO Lebensmittelmarkt“ - Bochingen
- 3.1.6.07 „Kroneplatz und Kindergarten“ - Bochingen
- 3.1.6.08 „Am Sportplatz“ - Bochingen
- 3.1.7.01 „Härle-Sommerhalde, 6. Änderung“ - Boll
- 3.1.7.02 „Brühlwiesen III“ - Boll
- 3.1.7.03 „Photovoltaikanlage Erddeponie“ - Boll
- 3.1.7.04 „Erddeponie, Rücknahme Erweiterungsfläche“ - Boll
- 3.1.7.05 „Schlattstraße“ - Boll
- 3.1.7.06 „Brühlwiesen I“ - Boll
- 3.1.8.01 „Schießmauerstraße“ - Hochmössingen
- 3.1.8.02 „Römerweg, Anpassung Straßenplanung“ - Hochmössingen

#### **b.) Neuausweisungen**

- 3.1.2.05 „Nestelwasen, Schuppegebiet“ - Lindenhof
- 3.1.4.04 „Wüstfeld Erweiterung, 4. Änderung und Erweiterung“, Mischbaufläche - Altoberndorf
- 3.1.4.05 „Dollau“, Sonderbaufläche für ein Freizeit- und Erholungsgebiet - Altoberndorf
- 3.1.5.04 „Schramberger Straße“, Wohnbaufläche - Beffendorf
- 3.1.6.09 „Wanderhütte“, Sonderbaufläche Freizeit - Bochingen

#### **c.) Flächenreduzierungen**

- 3.1.2.04 „Nestelwasen, Entfall Fläche für Sondersportanlage“, Hundesport - Lindenhof

### **3.2 Teilverwaltungsraum Epfendorf**

#### **a.) nachrichtliche Anpassungen**

- 3.2.1.01 „Gemischte Baufläche Sandbühl“ - Epfendorf
- 3.2.1.03 „Mischbaufläche Kapfstraße / Im Öschle“ - Epfendorf
- 3.2.1.07 „Einbeziehungssatzung Unterrieden“ - Epfendorf
- 3.2.1.08 „Umgehungsstraße“ - Epfendorf
- 3.2.2.01 „Rottweiler Straße“ - Talhausen
- 3.2.3.01 „Hauptstraße“ - Harthausen
- 3.2.3.04 „Steininger Krümme II“ - Harthausen
- 3.2.3.05 „Siedlerstraße“ - Harthausen
- 3.2.4.01 „Schuppegebiet Trichtenbach“ - Trichtingen
- 3.2.4.04 „Wohnbaufläche Eigental“ - Trichtingen
- 3.2.4.05 „Schroten I“ - Trichtingen

## **b.) Neuausweisungen**

- 3.2.1.02 „Wohnbaufläche Unterrieden“, Epfendorf
- 3.2.1.06 „Schuppengebiet Deichäcker“, Epfendorf
- 3.2.3.06 „Feuerwehr Harthausen-Trichtingen“, Gemeinbedarf, Var. 1 - Harthausen
- 3.2.4.02 „Feuerwehr Harthausen-Trichtingen“, Gemeinbedarf, Var. 2 - Trichtingen
- 3.2.4.03 „Wohnbaufläche Leidringer Straße“ - Trichtingen
- 3.2.4.06 „Gewerbegebietsentwicklung Schroten II“ - Trichtingen

## **3.3 Teilverwaltungsraum Fluorn-Winzeln**

### **a.) nachrichtliche Anpassungen**

- 3.3.1.05 „Auhalde Ost und West“ - Fluorn
- 3.3.1.06 „Gewerbegebiet Fichtenäcker“ - Fluorn
- 3.3.1.07 „Gewerbefläche Zwerenweg“ - Fluorn
- 3.3.1.08 „Pochenmühle“ - Fluorn
- 3.3.1.09 „ehemaliges Rathaus“ - Fluorn
- 3.3.2.04 „Schule“ - Winzeln
- 3.3.2.05 „Wohnbaufläche Auhalde“ - Winzeln
- 3.3.2.06 „Gewerbegebiet Fichtenäcker“ - Winzeln
- 3.3.2.09 „Edeka“ - Sonderbaufläche Lebensmittelmarkt - Winzeln

### **b.) Neuausweisungen**

- 3.3.1.01 „Wohnbaufläche südlicher Küferweg“ - Fluorn
- 3.3.1.10 „Gewerbefläche Fichtenäcker Nord“ - Fluorn
- 3.3.2.01 „Schuppengebiet“, Erweiterung - Winzeln
- 3.3.2.02 „Wohnbaufläche Östlicher Mühlweg“ - Winzeln
- 3.3.2.03 „Wohnbaufläche Westlicher Mühlweg“ - Winzeln
- 3.3.2.07 „Gewerbeentwicklung Fichtenäcker Süd“ - Winzeln
- 3.3.2.08 „Gewerbeentwicklung Seilerweg“ - Winzeln

### **c.) Flächenreduzierungen**

- 3.3.1.02 „Wohnbaufläche Leime“ - Fluorn
- 3.3.1.03 „Hummelberg“ - Geplante Fläche für eine Mehrzweckhalle - Fluorn

## **4. Umweltbezogene Informationen**

---

Als ergänzende umweltbezogene Information ist ein Umweltbericht zu folgenden Neuausweisungen beige-fügt:

### **4.1 Teilverwaltungsraum Oberndorf**

- 3.1.2.05 „Nestelwasen, Schuppengebiet“ - Lindenhof
- 3.1.4.04 „Wüstfeld Erweiterung, 4. Änderung und Erweiterung“, Mischbaufläche - Altoberndorf
- 3.1.4.05 „Dollau“, Sonderbaufläche für ein Freizeit- und Erholungsgebiet - Altoberndorf
- 3.1.5.04 „Schramberger Straße“, Wohnbaufläche - Beffendorf
- 3.1.6.09 „Wanderhütte“, Sonderbaufläche Freizeit - Bochingen

### **4.2 Teilverwaltungsraum Epfendorf**

- 3.2.1.02 „Wohnbaufläche Unterrieden“, Epfendorf
- 3.2.1.06 „Schuppengebiet Deichäcker“, Epfendorf
- 3.2.3.06 „Feuerwehr Harthausen-Trichtingen“, Gemeinbedarf, Var. 1 - Harthausen
- 3.2.4.02 „Feuerwehr Harthausen-Trichtingen“, Gemeinbedarf, Var. 2 - Trichtingen
- 3.2.4.03 „Wohnbaufläche Leidringer Straße“ - Trichtingen
- 3.2.4.06 „Gewerbegebietsentwicklung Schroten II“ - Trichtingen

### **4.3 Teilverwaltungsraum Fluorn-Winzeln**

- 3.3.1.01 „Wohnbaufläche südlicher Küferweg“ - Fluorn

- 3.3.1.10 „Gewerbefläche Fichtenäcker Nord“ - Fluorn
- 3.3.2.01 „Schuppengebiet“, Erweiterung - Winzeln
- 3.3.2.02 „Wohnbaufläche Östlicher Mühlweg“ - Winzeln
- 3.3.2.03 „Wohnbaufläche Westlicher Mühlweg“ - Winzeln
- 3.3.2.07 „Gewerbeentwicklung Fichtenäcker Süd“ - Winzeln
- 3.3.2.08 „Gewerbeentwicklung Seilerweg“ - Winzeln

#### **4.4 Inhalte des Umweltberichts:**

Der Umweltbericht enthält zu den o.g. Flächenausweisungen folgende Informationen

##### **1. Arten und Biotope:**

Informationen zu möglichen Beeinträchtigungen von Pflanzen und Tieren, die bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes absehbar sind und mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich.

##### **2. Boden:**

Informationen zu der Bedeutung des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe und die natürliche Bodenfruchtbarkeit.

##### **3. Grundwasser:**

Informationen zu bestehenden Wasserschutzgebieten oder besonders schutzbedürftigen Flächen in Bezug auf den Grundwasserschutz, die durch die geplanten Nutzungen betroffen sein können.

##### **4. Oberflächenwasser:**

Informationen zu bestehenden Still- und Fließgewässern und Überschwemmungsgebieten, die durch die einzelnen Gebietsausweisungen betroffen sein können.

##### **5. Klima und Luft:**

Informationen zu Beeinträchtigungen von Luftaustauschbahnen und der Schaffung zusätzlicher Emissionsquellen aber auch zu bereits vorhandenen Vorbelastungen.

##### **6. Landschaftsbild und Erholung:**

Informationen über mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und von Erholungseinrichtungen in den einzelnen Plangebieten durch die geplante Flächeninanspruchnahme.

##### **7. Kultur- und Sachgüter:**

Informationen zu besonderen Sachgütern als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die von besonderer Bedeutung sind und die durch die Gebietsausweisungen betroffen sein können.

##### **8. Mensch und Gesundheit:**

Informationen zu möglichen Auswirkungen auf die Lärmsituation, auf sonstige Immissionen und zum Hochwasserschutz.

Zudem ist die Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die vorgenannten Schutzgüter enthalten.

## **5. Öffentlichkeitsbeteiligung**

---

Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird in der Zeit  
**vom 15.03.2021 bis einschließlich 23.04.2021**

Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. In dem oben genannten Zeitraum kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich schriftlich an die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Oberndorf a.N, Stadt Oberndorf a.N., Klosterstraße 3, 78727 Oberndorf am Neckar oder elektronisch an [stadtplanung@oberndorf.de](mailto:stadtplanung@oberndorf.de) äußern.

Schriftlich vorgebrachte Stellungnahmen sollten die volle Anschrift des Verfassers bzw. der Verfasserin enthalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bebauungsplanänderung unberücksichtigt bleiben können.

**Besonderheiten auf Grund der COVID-19 Pandemie:**

Aufgrund der aktuellen COVID-19 Pandemie wird entsprechend den Regelungen des Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG auf eine öffentliche Auslegung mit der Möglichkeit zur Abgabe einer Niederschrift verzichtet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch Veröffentlichung des Vorentwurfs des Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus Begründung, Übersichtsplan M 1 : 20.0000, Teilplan Oberndorf (M 1 : 10.000), Teilplan Epfendorf (M 1 : 10.000), Teilplan Fluorn-Winzeln (M 1 : 10.000) inklusive Anlagen (Umweltbericht) im Internet unter folgenden Adressen:

*<https://www.oberndorf.de/bauen-und-wohnen/bauleitplanung/Oeffentlichkeitsbeteiligung>*

*<https://www.epfendorf.de/de/Aktuelles/Bauen-Wohnen-/Flaechennutzungsplaene>*

*<https://www.fluorn-winzeln.de/de/Bauleitplanung>*

Zusätzlich können die Unterlagen während der Auslegungsfrist zu den aufgrund der Corona-Pandemie möglicherweise eingeschränkten Öffnungszeiten der Rathäuser wie folgt eingesehen werden:

- Stadt Oberndorf a.N., Rathaus, Klosterstraße 3, Flur von den Zimmern 128/129 oder nach Anmeldung am Info-Punkt im 1. OG, 78727 Oberndorf
- Gemeinde Epfendorf, Rathaus, Adenauerstraße 14, Bürgerbüro im EG, 78736 Epfendorf
- Gemeinde Fluorn-Winzeln, Rathaus OT Winzeln, Freudenstädter Str. 20, Zimmer Nr. 16 im Obergeschoss, 78737 Fluorn-Winzeln