

# Stadtverwaltung Eberbach -Hauptamt-

## Öffentliche Bekanntmachung

### Einladung

Hiermit lade ich zu einer öffentlichen Sitzung **des Gemeinderats**  
am **Donnerstag, 02.10.2025, 17:30 Uhr**  
im **Horst-Schlesinger-Saal, Rathaus, Leopoldsplatz 1, 69412 Eberbach**, ein.  
Im Anschluss an die öffentliche Sitzung findet eine nicht öffentliche Sitzung statt.

#### Tagesordnung:

- TOP 1 Fragestunde der Einwohner und der ihnen gleichgestellten Personen und Personenvereinigungen
- TOP 2 Bekanntgabe der Niederschriften über die öffentlichen Sitzungen des Gemeinderats vom 03.07.2025, Nr. 06/2025 und vom 31.07.2025, Nr. 07/2025
- TOP 3 Feuerwehrwesen  
Zustimmung des Gemeinderates zur Wahl des stellvertretenden Abteilungskommandanten der Freiwilligen Feuerwehr - Abteilung Stadt
- TOP 4 Bekanntgabe nicht öffentlich gefasster Beschlüsse
- TOP 5 Einführung eines Kommunalen Energiemanagementsystems  
hier: Vergabe Dienstleistung zur Energiedatenaggregation
- TOP 6 Einführung einer Hausordnung für das Dorfgemeinschaftshaus in 69434 Brombach, Hainbrunner Weg 9
- TOP 7 Errichtung einer Fuß- und Radwegbrücke über den Neckar
- TOP 8 Standortanfrage eines Drogeriemarkts; Gemarkung Eberbach
- TOP 9 5. Auflage des Eberbacher Mietspiegels;  
Hier: Neuauflage 2025
- TOP 10 Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP), der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn gemäß Baugesetzbuches (BauGB);  
Hier: Änderung des FNP im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes "Am Kreisel" der Gemeinde Schönbrunn im OT Schönbrunn. (Parallellverfahren § 8 Abs. 3 BauGB).  
Beratung und Beschlussfassung über die Abwägung aus den Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB.  
Entwurfsbilligung und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.
- TOP 11 Halbjahresbericht über die Entwicklung des städtischen Haushaltsplans 2025
- TOP 12 Halbjahresbericht über die Entwicklung des städtischen Eigenbetriebs Städtische Entwässerung Eberbach (SEE)

- TOP 13    Beteiligungsbericht für das Haushaltsjahr 2023
- TOP 14    Rhein-Neckar-Phosphor-Recycling GmbH & Co. KG - Beitritt AZV Elz-Neckar
- TOP 15    Verkehrsbetrieb Städtische Dienste Eberbach  
          hier: Lieferung eines gebrauchten e-Busses sowie Finanzierung mittels Leasing
- TOP 16    Verkehrsbetrieb Städtische Dienste Eberbach  
          hier: e-Busprojekt
- TOP 17    Gemeindlicher Vollzugsdienst der Stadt Eberbach;  
          hier: Zukünftige personelle Ausrichtung
- TOP 18    Mitteilungen und Anfragen

Der Bürgermeister

Peter Reichert



## **Notizen**

## **Notizen**

Fachamt: Amt für öffentliche  
Ordnung

Vorlage-Nr.: 2025-182

Datum: 21.08.2025

## **Beschlussvorlage**

Feuerwehrwesen

Zustimmung des Gemeinderates zur Wahl des stellvertretenden Abteilungskommandanten der Freiwilligen Feuerwehr - Abteilung Stadt

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>		<b>Zuständigkeit</b>
Gemeinderat	02.10.2025	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

### **Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat stimmt gem. § 8 Abs. 2 des Feuerwehrgesetzes Baden-Württemberg (FwG) i. V. m. § 10 Abs. 5 der Feuerwehrsatzung der Stadt Eberbach der Wahl von Herrn Tomas Ordanic zum stellvertretenden Abteilungskommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Eberbach – Abteilung Stadt – zu.

### **Klimarelevanz:**

Keine

### **Sachverhalt / Begründung:**

Nach § 8 Abs. 2 des Feuerwehrgesetzes werden die Leiter der Feuerwehrabteilungen von den Angehörigen ihrer Abteilung auf die Dauer von fünf Jahren gewählt.

Gemäß der Wahlniederschrift vom 29.07.2025 wurde bei der Abteilung Stadt im Rahmen der Jahreshauptversammlung in geheimer Wahl Herr Tomas Ordanic zum stellvertretenden Abteilungskommandanten (1. Amtsperiode) gewählt.

Diese Wahl bedarf nach § 8 Abs. 2 des Feuerwehrgesetzes für Baden-Württemberg und § 10 Abs. 5 der Feuerwehrsatzung der Stadt Eberbach der Zustimmung des Gemeinderates.

Die Zustimmung kann nur verweigert werden, wenn die persönlichen und fachlichen Voraussetzungen zur Führung dieses Amtes nicht gegeben sind.

Peter Reichert

Bürgermeister

**Anlage/n:**

## **Notizen**

## **Beschlussvorlage**

Einführung eines Kommunalen Energiemanagementsystems  
hier: Vergabe Dienstleistung zur Energiedatenaggregation

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>		<b>Zuständigkeit</b>
Bau- und Umweltausschuss	18.09.2025	nicht öffentlich	Beratung
Gemeinderat	02.10.2025	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

### **Beschlussantrag:**

1. Die Stadtwerke Eberbach GmbH werden mit der Energiedatenaggregation via „LoRaWAN“ (Long Range Wide Area Network) über eine Vertragsdauer von 6 Jahren beauftragt.
  - a. aktuell sind ca.170 Messstellen einzurichten und ein künftiger Mehrbedarf zu berücksichtigen
  - b. je Messstelle entstehen Kosten in Höhe von 14,28 € monatlich, (in Summe 29.131,20 € jährlich bei 170 Messstellen)
2. Die Finanzierung der Energie- und Verbrauchsdatenaggregation erfolgt über die Kostenstelle 56105002 (Klimaschutzmanagement) und Sachkonto 42710000. Dort stehen im Haushaltsjahr 2025 entsprechende Mittel zur Verfügung, die auch für die Folgejahre beantragt werden.

### **Klimarelevanz:**

**Positive Klimawirkung:** Die Einführung eines Kommunalen Energiemanagement-Systems hat bundesweit gezeigt, dass schon nach relativ kurzer Zeit Einsparungen bei Energie- und Wasserverbräuchen von 10 – 20 % erzielbar sind. Die direkte Energieeinsparung oder die Steigerung der Energieeffizienz in den kommunalen Liegenschaften der Stadt Eberbach sind wesentliche Bausteine zur Erreichung des gesteckten Klimaziels bis 2035 klimaneutrale Kommune zu werden.

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Ausgangslage**

2023 wurde das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg novelliert. Gemäß § 7 Absatz 1 KlimaG BW fällt der öffentlichen Hand beim Klimaschutz in ihrem Organisationsbereich bei der Aufgabenerledigung und den damit verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen, insbesondere durch die Nutzung von Gebäuden und Fahrzeugen sowie durch die Beschaffung eine allgemeine Vorbildfunktion zu.

Mit Festhalten an den Beschlüssen zur Klimaneutralität bis 2035 vom 18.03.2021 und 27.03.2025 durch den Eberbacher Gemeinderat bedingt die Erreichung dieses Zieles die dringende Einführung eines kommunalen Energiemanagements das als Maßnahme bei am EEA (European Energy Award) teilnehmenden Kommunen wie Eberbach evaluiert wird.

Unter Energiemanagement versteht man die kontinuierliche Begehung und Betreuung von Gebäuden und deren Nutzer, mit dem Ziel, eine Minimierung des Energieverbrauchs bzw. der Energiebezugskosten zu erreichen. Der Schlüssel für den Erfolg liegt dabei in der Koordination und Zusammenführung einer Vielzahl von Aufgaben, zu denen unter anderem eine systematische Energieverbrauchserfassung und Kontrolle, eine Analyse und Optimierung der Gebäudetechnik, der dort installierten technischen Einrichtungen und deren Nutzung, die Überprüfung und Optimierung der Regelungseinrichtungen, die Überprüfung und ggf. Anpassung der Energiebezugsverträge, die Lenkung von Wartungs- und Instandhaltungsbemühungen, die Schulung der Gebäudeverantwortlichen und schließlich auch die Motivierung der Nutzer zu energiesparendem Verhalten zählen.).

Das Kosten-Nutzen- Verhältnis beim kommunalen Energiemanagement bemisst sich anhand erzielbarer Kosteneinsparungen von 10 – 20 %. Wichtigste Voraussetzung dafür ist es, den eigenen Energieverbrauch zu kennen und transparent darzustellen. Aus den je nach Güteanspruch von stündlich bis täglich via „LoRaWAN“ erhobenen und in einer geschlossenen Datenbank archivierten Verbrauchsdaten soll ein liegenschaftsübergreifender Energiebericht erstellt und eine Plausibilitätskontrolle der Verbräuche ermöglicht werden.

LoRaWAN (Long Range Wide Area Network), eine Funktechnologie für drahtlose Datenübertragung bietet hierbei Kostenvorteile durch geringe Betriebskosten, lange Batterielebensdauer, große Reichweite und Skalierbarkeit. Die Nutzung lizenzfreier Frequenzbänder und der sparsame Energieverbrauch der Sensoren tragen ebenfalls zu konkurrenzlos niedrigeren Gesamtkosten bei.

## **2. Angebot und Vergabevorschlag**

Für Energie- und Verbrauchsdatenerfassung sind aktuell ca.170 mit LoRaWAN-Sensorik ausgestattete Verbrauchsmessgeräte erforderlich. Ein Dienstleistungsangebot zur Datenbereitstellung, -archivierung und -aufbereitung liegt von den Stadtwerken Eberbach für 14,28 € / Zähler monatlich – in Summe 29.131,30 € jährlich über eine Vertragslaufzeit von 6 Jahren, entsprechend der Eichdauer eines Großteils der Zähler vor.

Die Stadtwerke Eberbach sind in Kooperation mit der MVV als einziger Anbieter einer LoRaWAN-Funkinfrastruktur für eine Energiedatenaggregation in einer geschlossenen Datenbank in Eberbach tätig, und zudem Netz- und Messstellenbetreiber für Gas und Strom, sowie für Wasser, was eine Abfrage weiterer Anbieter erübrigt.

## **3. Finanzierung und Förderung**

Die Finanzierung der Energie- und Verbrauchsdatenaggregation erfolgt über die Kostenstelle 56105002 (Klimaschutzmanagement) und Sachkonto 42710000. Dort stehen im Haushaltsjahr 2025 entsprechende Mittel zur Verfügung, die für die Folgejahre beantragt werden. Fördermittel stehen derzeit von Bund und Land nicht zur Verfügung. Ein Fördertopf des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen für das Modellprojekt Smart Cities für die Metropolregion Rhein-Neckar und den Rhein-Neckar-Kreis kommt bei der

Einrichtung einer Energiedatenerfassung für die Liegenschaften der Stadt Eberbach ebenfalls nicht zum Tragen.

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlage/n:**



Fachamt: Liegenschaftsamt

Vorlage-Nr.: 2025-198

Datum: 10.09.2025

## **Beschlussvorlage**

Einführung einer Hausordnung für das Dorfgemeinschaftshaus in 69434 Brombach,  
Hainbrunner Weg 9

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>		<b>Zuständigkeit</b>
Verwaltungs- und Finanzausschuss	22.09.2025	nicht öffentlich	Beratung
Ortschaftsrat Brombach	29.09.2025	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung
Gemeinderat	02.10.2025	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

### **Beschlussantrag:**

Der Einführung einer Hausordnung für das Dorfgemeinschaftshaus in 69434 Brombach,  
Hainbrunner Weg 9, wird zugestimmt.

### **Klimarelevanz:**

keine

### **Sachverhalt / Begründung:**

Nach Fertigstellung soll das Dorfgemeinschaftshaus in Brombach einen zentralen Ort für Veranstaltungen, Aktivitäten und den Ortschaftsrat im Ortsteil bieten. Es fördert das soziale Miteinander, dient als Treffpunkt für ortsansässige Vereine, Verbände und Vereinigungen und bietet zudem Platz für private Feierlichkeiten. Dadurch stärkt es die Gemeinschaft und ist ein wichtiges kulturelles Zentrum für den Ortsteil.

Um den Hausfrieden sicherzustellen, Sicherheitsvorschriften einzuhalten, Haftungsrisiken zu vermeiden und eine angenehme Atmosphäre für alle Nutzer aufrechtzuerhalten, ist das Vorliegen einer Hausordnung unerlässlich.

Sie schafft die Voraussetzungen für einen sicheren, geordneten und sauberen Betrieb, da sie die Pflichten für alle Nutzer festlegt.

Die Hausordnung enthält Vorschriften zur schonenden Behandlung von Inventar, Einrichtung und dem Gebäude selbst, um Schäden zu vermeiden.

Die Hausordnung wurde in enger Zusammenarbeit mit den betreffenden Fachabteilungen im Rathaus sowie dem Ortsvorsteher abgestimmt.

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlage/n:**

Hausordnung

# Hausordnung für das Dorfgemeinschaftshaus Brombach

Zur Gewährleistung eines harmonischen und geordneten Betriebes und um die angenehme Atmosphäre dauerhaft zu erhalten, müssen einige Regeln aufgestellt werden.

Diese sind für alle Nutzer und Gäste verbindlich.

## 1. Allgemeines:

Das Dorfgemeinschaftshaus dient der Unterstützung der Aktivitäten der ortsansässigen Vereine, Verbände und Vereinigungen und als Sitzungsort des Ortschaftsrates Brombach.

Es soll die Kommunikation und den Informationsfluss unter allen Bewohnern sowie der ehrenamtlich Aktiven des Ortsteils fördern.

Die ortsansässigen Vereine, Verbände und Vereinigungen können das Dorfgemeinschaftshaus kostenfrei nutzen, sofern eine anderweitige Belegung dem nicht entgegensteht.

Der entsprechende Belegungsplan wird bei der Stadt Eberbach, Hauptamt, Abteilung Schul-, Sport-, Kindergartenangelegenheiten geführt.

## 2. Sauberkeit:

Das Dorfgemeinschaftshaus muss pfleglich und sachgemäß behandelt werden. Jeder ist verpflichtet, zur Aufrechterhaltung der Ordnung und Sauberkeit im Gebäude und zur Erhaltung des Inventars nach besten Kräften beizutragen.

Sollten während der Nutzung Nässe durch umgekippte Gläser o.ä. auf den Boden kommen, ist die betroffene Stelle sofort zu reinigen.

Die Küche inklusive Inventar (Gläser, Geschirr u.ä.) sind nach Benutzung zu reinigen und aufzuräumen.

Tische sind nach Benutzung ebenfalls feucht abzuwischen.

Anfallender Müll (Papier, Speisereste, etc.) ist mitzunehmen.

Zigarettenkippen sind ausschließlich in dem bereitgestellten Ascher zu entsorgen.

Der jeweilige Nutzer/Mieter verpflichtet sich, für den ordnungsgemäßen Ablauf und für die Sauberkeit, auch nach der Veranstaltung, Sorge zu tragen.

## 3. Inventar:

Zum Inventar gehörende Gegenstände (Tische, Stühle, Gläser, Geschirr, Bestecke, etc.) dürfen nicht außer Haus gebracht werden.

Die Nutzung des Inventars ist kostenlos. Die Geräte sind sorgfältig zu behandeln und nach Gebrauch zu reinigen.

Bei vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachten Schäden hat der Verursacher die Reparatur- bzw. Wiederbeschaffungskosten zu tragen.

Beschädigtes bzw. zu Bruch gegangenes Inventar ist dem Ortsvorsteher unter Angabe des Verursachers unverzüglich nach Nutzung der Räumlichkeiten anzuzeigen.

#### **4. Verhalten in den Räumen**

Das Rauchen, Dampfen oder Inhalieren von Zigaretten, E-Zigaretten, Vapes o.ä. ist im gesamten Gebäude verboten.

Eventuell anzubringende Dekorationen müssen so angebracht werden, dass die Wände unversehrt bleiben (keine Nägel, kein Tesafilm o.ä.). Für Beschädigungen durch das Anbringen und Entfernen von Dekoration haftet der Nutzer.

Die im beiliegenden Plan mit einem roten Kreuz versehenen Räume im Untergeschoss dürfen aus Brandschutzgründen in keiner Form genutzt werden.

Falls zusätzliche Abstellmöglichkeiten gebraucht werden, können in Ausnahmefällen im Untergeschoss die beiden Räume „Technik / Keller 4“ und „Technik / Keller 5“ vorübergehend als Lager genutzt werden.

#### **5. Vermietung:**

Der Saal inkl. Küche und WC im Erdgeschoss sowie das WC im Obergeschoss kann von Privatpersonen zum Zwecke von nichtkommerziellen Veranstaltungen gemietet werden.

Die Reservierung ist bei der Stadt Eberbach, Liegenschaftsamt, vorzunehmen.

Kontakt: Tel.-Nr. 06271/87-359), E-Mail: [liegenschaftsamt@eberbach.de](mailto:liegenschaftsamt@eberbach.de)

Die Schlüsselübergabe erfolgt mit Übergabeprotokoll durch den Ortsvorsteher. Gleiches gilt für die Rückgabe der Räumlichkeiten.

Die Nutzungsgebühr beträgt 75,00 €/Tag inkl. Wasser, Strom und Gas. Sie wird im Anschluss durch die Stadt Eberbach in Rechnung gestellt.

Bei privaten Veranstaltungen ist die Abfallentsorgung von jedem eigenverantwortlich zu übernehmen. Die vorhandenen Mülltonnen dürfen dafür nicht genutzt werden.

Die gemieteten Räume im Dorfgemeinschaftshaus sind besenrein zu hinterlassen.

Mit Anmietung der Räumlichkeiten im Dorfgemeinschaftshaus wird die gültige Hausordnung anerkannt.

Die Nutzung durch ortsansässige Vereine, Verbände und Vereinigungen hat Vorrang vor einer Vermietung.

## **6. Verlassen des Dorfgemeinschaftshauses:**

Die zuletzt das Dorfgemeinschaftshaus verlassende Person hat sich davon zu überzeugen, dass

- das Licht und die elektrischen Geräte ausgeschaltet sind
- alle Fenster verriegelt und
- die Haustür verschlossen ist.

## **7. Brandmeldeanlage (BMA):**

Brandmeldeanlagen sind technische Systeme, die darauf ausgelegt sind, Brände in Gebäuden und Anlagen frühzeitig zu erkennen und zu melden.

Sie dürfen nur durch unterwiesenes Personal, die Feuerwehr oder einen Fachbetrieb bedient werden.

Die für die Brandmeldeanlage unterwiesenen Personen entnehmen Sie bitte dem Aushang im Dorfgemeinschaftshaus.

## **8. Sonstiges:**

Fluchtwege sind grundsätzlich freizuhalten. Das Abstellen von Gegenständen jeglicher Art ist in diesen Bereichen verboten.

Im Eingangsbereich ist immer (besonders nach 22.00 Uhr) für Ruhe zu sorgen.

Die Vorgaben des Jugendschutzgesetzes (JuSchG) sind einzuhalten.

Bei Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen der Hausordnung kann die Weiterbenutzung der Räume sofort untersagt werden, ohne dass vom Benutzer Regressansprüche geltend gemacht werden können. Für alle Schäden, die durch die Nichtbeachtung der Hausordnung entstehen, werden die Betreffenden nach den gesetzlichen Bestimmungen haftbar gemacht.

Im Übrigen gelten die Richtlinien zur Überlassung von öffentlichen Einrichtungen der Stadt Eberbach in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Nutzung des DGH Brombach durch Verein/Organisation:

Verein/Organisation: \_\_\_\_\_  
vertreten durch: \_\_\_\_\_  
Anschrift: \_\_\_\_\_  
Tel.-Nr.: \_\_\_\_\_  
E-Mail-Adresse: \_\_\_\_\_  
geplante Belegung:      Wochentag:\_\_\_\_\_ Zeitraum:\_\_\_\_\_

Nutzung des DGH Brombach durch Privatperson:

Name, Vorname: \_\_\_\_\_  
Anschrift: \_\_\_\_\_  
Tel.-Nr.: \_\_\_\_\_  
E-Mail-Adresse: \_\_\_\_\_  
Zweck der Nutzung: \_\_\_\_\_  
Nutzungstag: \_\_\_\_\_

Es sind während der Nutzung folgende Gegenstände (Geschirr, Möbel, etc.) zu Bruch bzw. verloren gegangen (Anzahl & Bezeichnung):\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Aushändigung Transponder am: \_\_\_\_\_

Rückgabe Transponder am: \_\_\_\_\_

**Die Hausordnung wurde uns/mir ausgehändigt. Wir/Ich habe sie zur Kenntnis genommen und sind/bin mit den Bestimmungen einverstanden.**

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

Fachamt: Geschäftsstelle  
Gemeinderat

Vorlage-Nr.: 2025-A-03

Datum: 01.08.2025

## **Antrag nach § 34 Abs. 1 Satz 4 GemO**

Errichtung einer Fuß- und Radwegbrücke über den Neckar

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>		<b>Zuständigkeit</b>
Gemeinderat	31.07.2025	öffentlich	Antrag gestellt
Gemeinderat	02.10.2025	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Nach § 34 Abs. 1 Satz 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) ist auf Antrag einer Fraktion oder eines Sechstels der Gemeinderäte, ein Verhandlungsgegenstand auf die Tagesordnung spätestens der übernächsten Sitzung des Gemeinderats zu setzen. Die Verhandlungsgegenstände müssen zum Aufgabengebiet des Gemeinderats gehören und dürfen nicht innerhalb der letzten sechs Monate bereits im Gemeinderat behandelt worden sein.

Für die Feststellung, dass das Quorum erreicht wurde, sowie die Aufnahme auf die Tagesordnung, ist der Bürgermeister zuständig.

**Antrag gestellt durch:** Stadtrat Hubert Richter

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 31.07.2025 wurde der Antrag von 5 weiteren Gemeinderäten unterstützt.

Das Quorum gem. § 34 Abs. 1 GemO ist erreicht.

Der Bürgermeister

Peter Reichert

### **Antrag:**

**„Der Gemeinderat möge darüber beschließen, ob die Verwaltung beauftragt wird, fristgerecht noch in diesem Jahr einen Antrag auf Aufnahme in das Förderprogramm für die Errichtung einer bis zu 4 Meter breiten Fuß- und Radwegbrücke über den Neckar mit Nutzungsmöglichkeit durch leichte Rettungsfahrzeuge einzureichen.“**

Begründung:

Die Fuß-/Radwegbrücke ist im kürzlich beschlossenen Mobilitätskonzept der Stadt Eberbach mit hoher Priorität versehen.

Nach dem Ergebnis einer Anfrage der Stadtverwaltung beim Regierungspräsidium im April dieses Jahres wären mit überschaubarem Aufwand die Voraussetzungen zur Erreichung eines Fördersatzes von 50 Prozent erfüllbar. Da eine solche Brücke durch die zu erwartende Verschiebung des Verkehrsaufkommens zwischen Kernstadt und Neckarwimmersbach/Pleutersbach vom MIV hin zu Fuß- bzw. Radverkehr auch eine deutlich positive Wirkung für den Klimaschutz hätte (siehe Klimaschutzbewertung im Mobilitätskonzept mit “+++”), wäre nach Aussage des Regierungspräsidiums sogar eine Förderquote von 75 Prozent erreichbar. Bei geschätzten Gesamtkosten von 10 Mio. Euro läge der städtische Eigenanteil dann bei lediglich rund 2,5 Mio. Euro.

Durch die Fuß-/Radwegbrücke könnten viele Wege zwischen Innenstadt und Sportanlagen, Teilen von Neckarwimmersbach sowie Pleutersbach entscheidend verkürzt und damit für den Rad- und Fußverkehr attraktiver gemacht werden.

Gerade im Zusammenhang mit einem ganzjährigen Badebetrieb (der für uns weiterhin hohe Priorität hat), aber auch im Hinblick auf die Sportplätze, den Festplatz in der Au, Camping- und Wohnmobilplätze, das Gewerbegebiet an der Pleutersbacher Straße und den Neckartal-Radweg nach Hirschhorn wäre die Brücke ein großer Schritt zur Verbesserung der städtischen Infrastruktur und Verkehrsflüsse. Beide Seiten des Neckars könnten davon profitieren, und für ganz Eberbach und seine Gäste brächte sie ein Mehr an Aufenthalts- und Lebensqualität.

Nicht zu unterschätzen wäre auch die deutliche Verbesserung der öffentlichen Sicherheit: Bei Nutzungsmöglichkeit durch leichte Rettungsfahrzeuge (DRK, Helfer vor Ort, Feuerwehr, Polizei, DLRG) könnten viele Einsatzorte schneller als bisher erreicht werden, und im Falle einer Blockade der Neckarbrücke wäre die zweite Querungsmöglichkeit des Neckars von unschätzbarem Wert.

Ich bin der Meinung, dass die Realisierbarkeit der Fuß-/Radwegbrücke geprüft werden sollte und bitte um Unterstützung des Antrags zur Aufnahme des Themas in die Tagesordnung des Gemeinderats spätestens in der übernächsten öffentlichen Sitzung.“



Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2024-247/1

Datum: 16.09.2025

## **Beschlussvorlage**

Standortanfrage eines Drogeriemarkts; Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

Gremium	am		Zuständigkeit
Gemeinderat	02.10.2025	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

### **Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat beschließt, die Möglichkeit der Ansiedlung eines Drogeriemarktes außerhalb der Innenstadtabgrenzung des Entwicklungskonzeptes des Einkaufs- und Dienstleistungsstandortes Eberbach vom 29.09.2011, grundsätzlich zu befürworten.
2. Es soll bei Änderungen oder dem Beschluss von neuen Bebauungsplänen abgewogen werden, ob das Einzelhandelskonzept Beachtung findet und festgesetzt wird.

### **Klimarelevanz:**

Obliegt dem Antragsteller

### **Sachverhalt / Begründung:**

Eine Immobilien GmbH hat Interesse an einem Grundstück in einem Gewerbegebiet und würde dort im Rahmen einer Nutzungsänderung gern einen Drogeriemarkt einrichten.

### **Planungsrecht:**

Das Gebäude liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, somit richtet sich die Beurteilung von Bauvorhaben bzw. Nutzungsänderungen nach § 34 BauGB.

Das Gebiet ist von einer gewerblichen Nutzung geprägt und wird im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt.

In der „Eberbacher Liste“, die ein Bestandteil des Entwicklungskonzeptes des Einkaufs- und Dienstleistungsstandortes Eberbach vom 29.09.2011 ist, wurden zum Schutz der in der Innenstadtabgrenzung gehandelten Waren, Sortimente als nahversorgungsrelevante Sortimente in Eberbach festgelegt.

Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes werden die Sortimente differenziert betrachtet. Die nahversorgungsrelevanten Warengruppen umfassen:

- Lebensmittel und Getränke
- Apotheken
- Gesundheit-, Körperpflege-, Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel), Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Genussmittel, Tabakwaren
- Zeitschriften und Zeitungen

Aufgrund einer Anfrage zu einer neuen Bauleitplanung im Industriegebiet Eberbach-Nord wurde dieses Konzept seitens des Baurechtsamtes Heidelberg in Frage gestellt.

Laut Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis stellt das Einzelhandelskonzept keinen Rechtscharakter dar und kann im Falle einer Planung außerhalb eines Bebauungsplanes nicht herangezogen werden.

Das Einzelhandelskonzept wurde bisher nur für die Bebauungspläne Nr. 23 „Neuer Weg“ 5. Änderung und Bebauungsplan 108 „Pleutersbacher Straße“ als verbindlich festgesetzt.

Um das erarbeitete Konzept nicht gänzlich zu verlieren, könnte dies weiterhin im Hintergrund als „Handbuch“ zur Orientierung und/ oder Ausarbeitung bei Bauleitplanungen/ Bebauungsplänen angewendet werden, um gerade im Innenstadtbereich weiterhin auf eine gute Harmonie für alle Einzelhändler zu achten.

Am 30.06.2025 fand zwischen der Eberbacher Werbegemeinschaft (EWG) und der Verwaltung ein Gespräch zu der Ansiedelung eines Drogeriemarktes außerhalb der Innenstadt und der Eberbacher Liste statt. Die EWG hat sich in dem Gespräch dazu geäußert, dass sie keine einheitliche Position zu dem Punkt abgeben kann.

Peter Reichert  
Bürgermeister

#### **Anlage/n:**

Anlage 1: Entwicklungskonzept Einkaufs- und Dienstleistungsstandort Eberbach

---

Entwicklungskonzept für den Einkaufs- und Dienstleistungsstandort  
Eberbach mit klaren städtebaulichen Vorgaben und Vorgaben zur  
Stärkung des Einzelhandelsstandortes

## Entwicklungskonzept Einkaufs- und Dienstleistungsstandort Eberbach

---



**imakomm AKADEMIE GmbH**  
Ulmer Str. 130  
73431 Aalen  
[www.imakomm-akademie.de](http://www.imakomm-akademie.de)

Projektleitung:  
Dr. Peter Markert  
Dipl.-Geographin Julia Bubbel

Eberbach, im April 2011

### **Vorbemerkungen**

Die Stadt Eberbach hat im Juli 2009 die imakomm AKADEMIE, Aalen, mit der Erarbeitung eines „Entwicklungskonzeptes Einkaufs- und Dienstleistungsstandort Eberbach“ beauftragt.

Die allgemeine Strukturentwicklung im Einzelhandel, die auch in Eberbach zu sich wandelnden Standortanforderungen einzelner Betriebe führt, macht damit letztlich eine zielgerichtete Steuerung der Einzelhandelsentwicklung notwendig. Es sollten daher Aussagen zur Entwicklung des künftigen Einzelhandels in Eberbach erarbeitet werden. Wesentliche Bausteine waren u.a. neben einer umfassenden Einzelhandelsanalyse (Erfassung der Nachfrage- und Angebots- sowie Wettbewerbssituation, Einbindung der Verbraucher sowie der Anbieter im Bereich Einzelhandel) auch städtebauliche (Analyse des Erscheinungsbildes Eberbachs) und planungsrechtliche Aspekte sowie Aussagen zu Inwertsetzung einzelner Flächen.

Die Fragestellungen waren komplex und umfassend. Daher wurde folgendes Vorgehen angewandt:

- a) Städtebauliche und planungsrechtliche Analysen in Zusammenarbeit mit der Stadtplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Eberbach,
- b) Eine umfassende Analyse des Einzelhandelsstandortes anhand einer qualitativen und quantitativen Bestandsaufnahme der Einzelhandelsbetriebe, Expertengespräche mit prägenden Einzelhandelsbetrieben, Verbraucherbefragungen mit Einwohnern und Gästen im Rahmen von persönlichen Interviews und schriftlichen Befragungen,
- c) Darauf aufbauend dann die Erarbeitung des eigentlichen Einzelhandelskonzeptes mit umsetzbaren Maßnahmen für den Standort Eberbach.

Sowohl Details zum methodischen Vorgehen (beispielsweise Inhalte der Fragebögen) als auch Zwischenstände bei den Erhebungen wurden mit einem so genannten Lenkungskreis, bestehend aus VertreterInnen der unterschiedlichen Interessensgruppen v.a. der Innenstadt von Eberbach (VertreterInnen aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Immobilieneigentümer, Verwaltung, Politik usw.), regelmäßig abgestimmt. Die Akteure vor Ort in Eberbach waren somit bewusst und gezielt eingebunden.

---

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum Oktober / November / Dezember 2010 eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt (Downloadmöglichkeit des Konzeptes unter [www.eberbach.de](http://www.eberbach.de)) Zudem wurde den Behörden und Träger öffentlicher Belange im gleichen Zeitraum Gelegenheit gegeben, ihre Stellungnahmen zum Entwicklungskonzept abzugeben. Die Rückmeldungen wurden abgewogen und – wo sinnvoll und notwendig – in eine Endfassung des Entwicklungskonzeptes eingearbeitet. Diese liegt hiermit vor.

*Dr. Peter Markert / Dipl.-Geographin Julia Bubbel, April 2011*

---

**Inhaltsverzeichnis**

---

<b>1</b>	<b>Zentrale Ergebnisse im Überblick.....</b>	<b>6</b>
1.1	Die Rahmenbedingungen am Standort Eberbach.....	6
1.2	Methodik.....	7
1.3	Zentrale Ergebnisse Ist-Analyse .....	8
1.4	Zentrale Ergebnisse Prognose und Ansiedlungspotenziale .....	14
1.5	Zentrale Ergebnisse Handlungskonzept .....	16
<b>2</b>	<b>Die Rahmenbedingungen am Standort Eberbach .....</b>	<b>22</b>
2.1	Ausgewählte Trends im Einzelhandel und der Stadtentwicklung.....	22
2.2	Kurzprofil Standort Eberbach.....	23
2.3	Fazit .....	29
<b>3</b>	<b>Ist-Analyse des Standortes Eberbach .....</b>	<b>30</b>
3.1	Methodik.....	30
3.2	Der Einzelhandelsstandort Eberbach.....	35
3.2.1	Das Marktgebiet Eberbachs.....	35
3.2.2	Die Nachfragesituation .....	41
3.2.3	Die Angebotssituation.....	43
3.3	Ergebnisse der Einzelhandelsbefragung.....	67
3.4	Wettbewerbsanalyse .....	70
3.5	Der Verbraucherstandort Eberbach aus Sicht der Einwohner und Umlandbewohner .....	76
3.5.1	Methodik.....	76
3.5.2	Ergebnisse der Verbraucherbefragung .....	78
3.5.3	Zentrales Fazit der Verbraucherbefragung .....	87
3.6	Qualitative Einschätzungen: Ergebnisse der Expertengespräche .....	88
3.7	Das Dienstleistungs- und Gastronomieangebot.....	91
3.8	Fazit .....	95

---

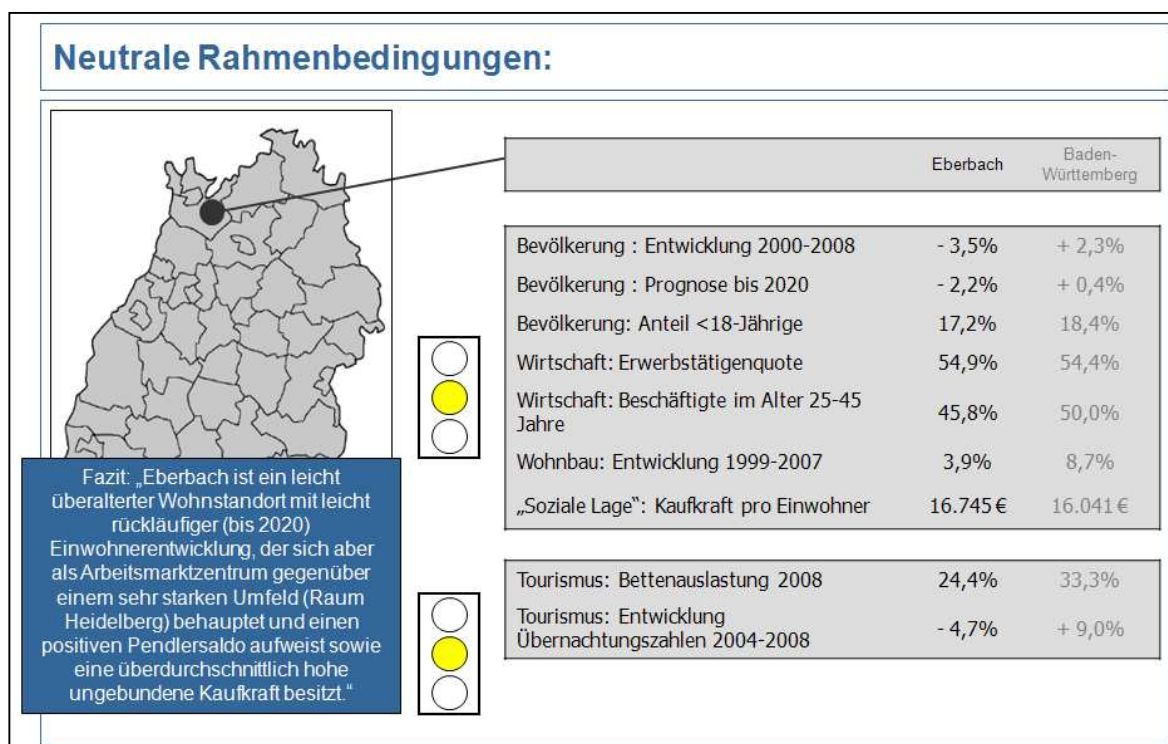
<b>4</b>	<b>Städtebaulicher Kurz-Check.....</b>	<b>96</b>
4.1	Methodik.....	96
4.2	Zentrale Ergebnisse des städtebaulichen Kurz-Checks.....	97
4.3	Fazit .....	111
<b>5</b>	<b>Prognose der Einzelhandelsentwicklung Standort Eberbach</b>	
	<b>2020 .....</b>	<b>113</b>
5.1	Methodik.....	113
5.2	Entwicklungsszenarien .....	114
5.3	Prognose Kaufkraftsituation 2020 .....	120
5.4	Prognose Einzelhandelsumsatz 2020.....	122
5.5	Prognose des künftigen Flächenbedarfs im Einzelhandel am Standort Eberbach 2020 .....	126
5.6	Fazit .....	130
<b>6</b>	<b>Handlungskonzept Einzelhandelsstandort Eberbach 2020 .....</b>	<b>132</b>
6.1	Die Zukunftsaufgaben = Schwerpunkte .....	132
6.2	Maßnahmen nach Prioritäten und Zeitplanung .....	134
6.3	Die Umsetzung (Wer? Macht was? Bis wann?) .....	162
<b>7</b>	<b>Anhang: Sortimentsliste Einzelhandelsstandort Eberbach.....</b>	<b>165</b>
7.1	Sortimentsliste („Eberbacher Liste“).....	166
7.2	Begründungen .....	168
<b>8</b>	<b>Anhang: Umsetzung – Empfehlungen der Projektgruppe .....</b>	<b>174</b>
8.1	Hinweise zur Umsetzung des Entwicklungskonzeptes.....	174
8.2	Ergänzungen und weitere Maßnahmen aus Sicht der Projektgruppe.....	175

---

## 1 Zentrale Ergebnisse im Überblick

### 1.1 Die Rahmenbedingungen am Standort Eberbach

Anhand statistischer Daten (v.a. Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg) konnte ein Kurz-Profil des Standortes Eberbach erstellt werden:



**Fazit:** Für den Einzelhandelsstandort Eberbach bedeutet dies: **Insgesamt neutrale Rahmenbedingungen.** Stichworte: Chancen durch eine größere Inwertsetzung des touristischen Potenzials; Chancen durch bessere Nutzung des positiven Pendlersaldos, also der von außen zufließenden Kaufkraft. Es bestehen aber auch Gefahren. Stichworte: Künftig leicht rückläufige Kundenzahl aufgrund der rückläufigen Einwohnerentwicklung; Wettbewerbsdruck allein schon durch räumliche Nähe zu Raum Heidelberg; Gefahr, weiterhin an Position als Einzelhandelsstandort zu verlieren, wenn umliegenden Städten eine weitere Attraktivierung gelingt. => Details s. Kapitel 2

Aber: Es liegen keine bzw. keine aktuellen statistischen Daten zum Einzelhandelsstandort Eberbach vor. Daher notwendig: Umfassende Analysen und Prognose der Situation und Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Eberbach. Vergleiche folgendes Kapitel „Methodik“.



## 1.2 Methodik

Es ist offensichtlich, dass einem langfristigen Einzelhandelskonzept eine fundierte Datenerhebung zugrunde gelegt werden muss. Um repräsentative Ergebnisse liefern zu können, wurde folgender „**Methodenmix**“ im Zeitraum August bis November 2009 angewandt:

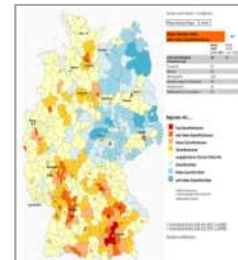
Übersicht über die Methoden der Ist-Analyse des Standortes Eberbach			
	Was? (Methodik)	Auswahl? (Auswahlverfahren)	Beteiligung / Rücklauf? (Stichprobenumfang)
Der Einzelhandelsstandort Eberbach:	Schriftliche Befragung der <b>Einzelhandelsbetriebe</b> inkl. <u>Kurz-Interviews</u> (wo möglich) bei der Übergabe der Fragebögen	Alle Einzelhandelsbetriebe, Abgabe des Fragebogens überwiegend persönlich bei den Betrieben	49 Fragebögen = ca. 39% Rücklauf
	<b>Expertengespräche</b>	In Abstimmung mit der Stadtverwaltung Eberbach	7 Gespräche – insgesamt wurde mit 9 Personen gesprochen
	Quantitative und qualitative <b>Erhebung der Einzelhandelsbetriebe</b>	Alle Einzelhandelsbetriebe (auch in allen Stadtteilen)	125 Betriebe
Der Dienstleistungs- und Gastronomiestandort Eberbach:	Qualitative <b>Erhebung der wesentlichen Dienstleister und Gastronomiebetriebe, Fokus Innenstadt</b>	wesentliche Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe (vor allem im Hauptort)	ca. 150 Betriebe
Der Verbraucherstandort Eberbach (Verbraucherbefragungen):	Persönliche Interviews der <b>Kunden des Standortes Eberbach</b> vor Ort in der Innenstadt von Eberbach und am Standort „Gewerbegebiet Neuer Weg“	Geschichtete Zufallsauswahl	550 Befragungen
<b>Wettbewerbsanalyse</b> (großflächige Einzelhandelsbetriebe und Innenstädte) in umliegenden Zentren			
<b>Städtebaulicher Kurz-Check in Eberbach</b> , Schwerpunkt klar Innenstadt			
<b>Flächenbewertungen</b> Spezifische Bewertung ausgewählter Standorte in Innenstadtnähe bzgl. deren Eignung für Nutzungen in unterschiedlichen Bereichen wie Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Gewerbe usw.; sämtliche Standorte vorgegeben vom Auftraggeber			

**Fazit:** Aufgrund der Anzahl der befragten Personen bzw. Betriebe, der Art der Auswahl der Personen bzw. Betriebe (geschichtet Zufallsauswahl und Vollerhebung) sowie der Strukturgleichheit der Stichproben und der jeweiligen Grundgesamtheit können die Ergebnisse als **in hohem Maße repräsentativ** bezeichnet werden. => *Details s. Kapitel 3.1*

### 1.3 Zentrale Ergebnisse Ist-Analyse

#### a) Überblick

1. **Neutrale Rahmenbedingungen:** Eberbach ist ein Wohnstandort mit leicht rückläufiger (bis 2020) Einwohnerentwicklung und leicht überdurchschnittlicher Altersstruktur, der sich aber als Arbeitsmarktzentrum gegenüber einem sehr starken Umfeld (Raum Heidelberg/Mannheim) behauptet und einen positiven Pendlersaldo aufweist sowie eine leicht überdurchschnittliche ungebundene Kaufkraft besitzt.



2. Eberbach insgesamt ist ein (noch) starker Einzelhandelsstandort in einem starken Umfeld (s. Bindungsquoten, Zentralität usw.). Der Standort gewinnt auch Kaufkraft aus dem Umland – allerdings profitieren davon in erster Linie die Gewerbegebiete. **Kopplungen mit der Innenstadt bestehen noch zu wenig.**



3. Die **Situation der Innenstadt gegenüber den Gewerbegebieten** scheint zunächst schwierig. Es bieten sich aber **große Potenziale**, die **Innenstadt als Erlebnisraum** (s. Verbraucher und Einzelhandelsbefragung) stärker aufzuwerten. Aktuelle Branchenlücken sollten vor allem in der Innenstadt geschlossen werden. Für Eberbach bedeutsame Bereiche wie Tourismus und Gesundheitswesen können für den Aufbau von **Synergieeffekten** genutzt werden.



4. Eberbach zeigt sich als **Einzelhandelsstandort**, der von einigen starken Betrieben und Akteuren getragen wird, der künftig aber **viel geschlossener auftreten kann**, hierfür auch eine **schlagkräftigere Struktur sukzessive aufbauen** muss, um möglichst Viele einzubinden.



=> Details s. Kapitel 3.2 bis 3.7

## b) Ausgewählte Details

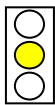
### Marktgebiet / Nachfragesituation:

- Das **Marktgebiet** des Eberbacher Einzelhandels umfasst insgesamt ca. **44.300 Einwohner** mit den Marktgebietszonen Zone 1 (Eberbach inkl. Stadtteile außer Schöllnbach sowie nahes/unmittelbares Umfeld) und Zone 2 (weiteres Umland). Die durchgeführten Einwohner- und Einzelhandelsbefragungen haben das abgegrenzte Marktgebiet im Wesentlichen bestätigt.
- Nachfragesituation: Die **einzelhandelsrelevante Kaufkraft** des gesamten Marktgebietes betrug im Jahre 2009 ca. **230 Mio. Euro**, wovon ca. 150 Mio. € aus Zone 1 – also Eberbach und seinem unmittelbaren Umfeld - stammen.

=> Details s. Kapitel 3.2.1 und 3.2.2

### Angebotssituation:

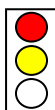
- Angebotssituation a: 125 Einzelhandelsbetriebe vereinen rund 27.020 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf sich. Dies entspricht einer Verkaufsflächenausstattung in Eberbach von ca. 1.785 m<sup>2</sup> pro 1.000 Einwohner. Die **quantitative Verkaufsflächenausstattung** des Mittelzentrums Eberbach ist damit **durchschnittlich bis leicht überdurchschnittlich**. Allerdings zeigen sich einzelne Warengruppen deutlich unterrepräsentiert.
- Angebotssituation b: Die Einzelhandelsbetriebe erwirtschafteten im Jahr 2009 einen Einzelhandelsumsatz von ca. 91 Mio. Euro. 60% des Umsatzes wird mit Eberbacher Einwohnern, 40% mit Kunden von außerhalb generiert. Die Kaufkraftbindungsquote des gesamten Einzelhandels in Eberbach (= Maßzahl dafür, in welchem Maße es dem Eberbacher Einzelhandel gelingt, die Eberbacher Einwohner – nicht die Umlandbewohner – an sich zu binden) ist mit ca. 70% durchschnittlich. Dies gilt nicht für den Bereich Lebensmittel – hier besteht eine eher hohe Kaufkraftbindungsquote von ca. 83-84%. Die Umsatz-Kaufkraftrelation (= Maß für die Attraktivität Eberbachs als Einzelhandelsstandort, das angibt, ob die Umsatzzuflüsse aus dem Umland oder aber die Umsatzabflüsse aus Eberbach selbst überwiegen; Ausgleich bei einem Wert von 100%) ist mit ca. 116 positiv, im Vergleich mit ähnlich großen Städten aber durchschnittlich. Letztlich zeigt sich: **Die Leistungsfähigkeit des Einzelhandelsstandortes Eberbach ist als insgesamt durchschnittlich zu bewerten.**



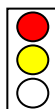
- Angebotssituation c: Eine differenzierte Betrachtung nach Warengruppen und Sortimenten zeigt: **Branchenlücken** ergeben sich u.a. in folgenden Bereichen:

- Elektrowaren (insbesondere Unterhaltungselektronik)
- Einrichtungsbedarf / Möbel
- Bekleidung (v.a. HOB, Baby-/Kinderbekleidung, junge Mode)
- Bücher
- Hochwertiger PBS-Bereich (Papier / Bürobedarf / Schreibwaren)
- Spielwaren

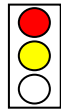
- Angebotssituation d: **Standortlagen**:



- Die Abgrenzung der Standortlagen in der Innenstadt entspricht der bisherigen Einteilung v.a. gemäß der Regionalplanung. Sie spiegelt aber nicht die tatsächliche Verteilung der Einzelhandelslagen wieder. Der bisher abgegrenzte Versorgungskern – das planungsrechtlich relevante Schutzobjekt – erfasst die tatsächlich vorhandenen zentralen Einkaufslagen nicht vollständig. Der zentralörtliche Standortbereich – der Bereich, in dem großflächiger Einzelhandel (auch zentrenrelevanter Einzelhandel) angesiedelt werden darf, der aus raumordnerischer Sicht aber nicht schützenswert ist – hingegen geht weit über die tatsächliche Einkaufsinnenstadt hinaus. Wir empfehlen eine **Überarbeitung der bisherigen Abgrenzung**.



- Obwohl sich in der Innenstadt 56% der Betriebe befinden, vereinigt sie auf sich nur noch 24% der Verkaufsfläche und auch des Umsatzes. **Die Innenstadt ist vergleichsweise umsatzschwach.** In den Gewerbegebieten befindet sich dagegen mehr als doppelt soviel Verkaufsfläche, auf denen deutlich mehr als das Doppelte an Umsatz generiert wird. Und: **Die Innenstadt weist heterogene Lagen auf**, u.a. bedingt durch die qualitativ sehr unterschiedlichen Einkaufslagen (vgl. beispielsweise Bahnhofstraße <-> Kellereistraße) und eine **fehlende Durchlässigkeit** zwischen diesen. Die Innenstadt als Ganzes ist kaum erlebbar.
- Angesichts dieser Entwicklung ergibt sich die besondere **Notwendigkeit zur Attraktivierung der Innenstadt** gegenüber den nicht integrierten Lagen. Ansätze liegen hier in einer Qualitätssteigerung des bestehenden Einzelhandels (Schaufenstergestaltung, Warenpräsentation usw.) sowie in der Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Optimierung der Verkehrssituation sowie durch gestalterische Maßnahmen (Platzgestaltung usw.).



- Weitere Standortlagen spielen sowohl von der Verkaufsfläche als auch vom Umsatz her nur eine untergeordnete Rolle im Einzelhandelsgefüge der Stadt Eberbach. Problematisch ist die fehlende Nahversorgung in fast allen Statteilen sowie das Fehlen eines größeren Lebensmittelanbieters in der Innenstadt.

=> Details s. Kapitel 3.2.3

### Verbraucherverhalten:

Aus den 550 Interviews mit Kunden des Standortes Eberbach (Befragungsorte: Innenstadt von Eberbach und Gewerbegebiet „Neuer Weg“) lassen sich folgende zentrale Ergebnisse ableiten:

Der typische Kunde des Standortes Eberbach...

- Kommt vergleichsweise häufig in die Innenstadt, bleibt dort aber verhältnismäßig kurz, da er kaum mehrere Angebote gleichzeitig wahrnimmt -> „oft aber kurz“
- Kommt v.a. zum Einkaufen in die Innenstadt, sucht häufig aber auch Gesundheitsdienstleister (Ärzte, Apotheken usw.) auf – rund 22% der Verbraucher geben an, v.a. auch wegen eines Arztbesuches bzw. wegen sonstigen Gesundheitsdienstleistern die Innenstadt von Eberbach aufzusuchen! Auffallend: Der Innenstadtkunde wird von den Innenstadtakteuren wie Einzelhändler, Gastronomen, Dienstleistern (z.B. Ärzte) viel zu selten gemeinsam angesprochen -> „Ärzte ziehen“
- Nutzt die Gastronomieangebote in der Innenstadt auffallend selten -> „Innenstadt ist nicht Erlebnisraum“
- Koppelt nur in einem von vier Fällen den Einkauf „draußen“ im Gewerbegebiet mit einem Innenstadtbesuch -> „Austausch <Neuer Weg> mit Innenstadt funktioniert zu wenig“
- Findet die Erreichbarkeit der Innenstadt grundsätzlich gut, sieht aber Schwächen in der Angebotsvielfalt -> „Angebot in der Innenstadt zu dünn“
- Geht gezielt in die Innenstadt (Bahnhofstraße, Friedrichstraße), kommt in einzelne Innenstadtlagen hingegen nur sehr selten (Kellereistraße, Hauptstraße usw.) -> „Innenstadt als Ganze kaum erlebbar“

---

### Die Innenstadt von Eberbach als Gastronomie- und Dienstleistungsstandort:

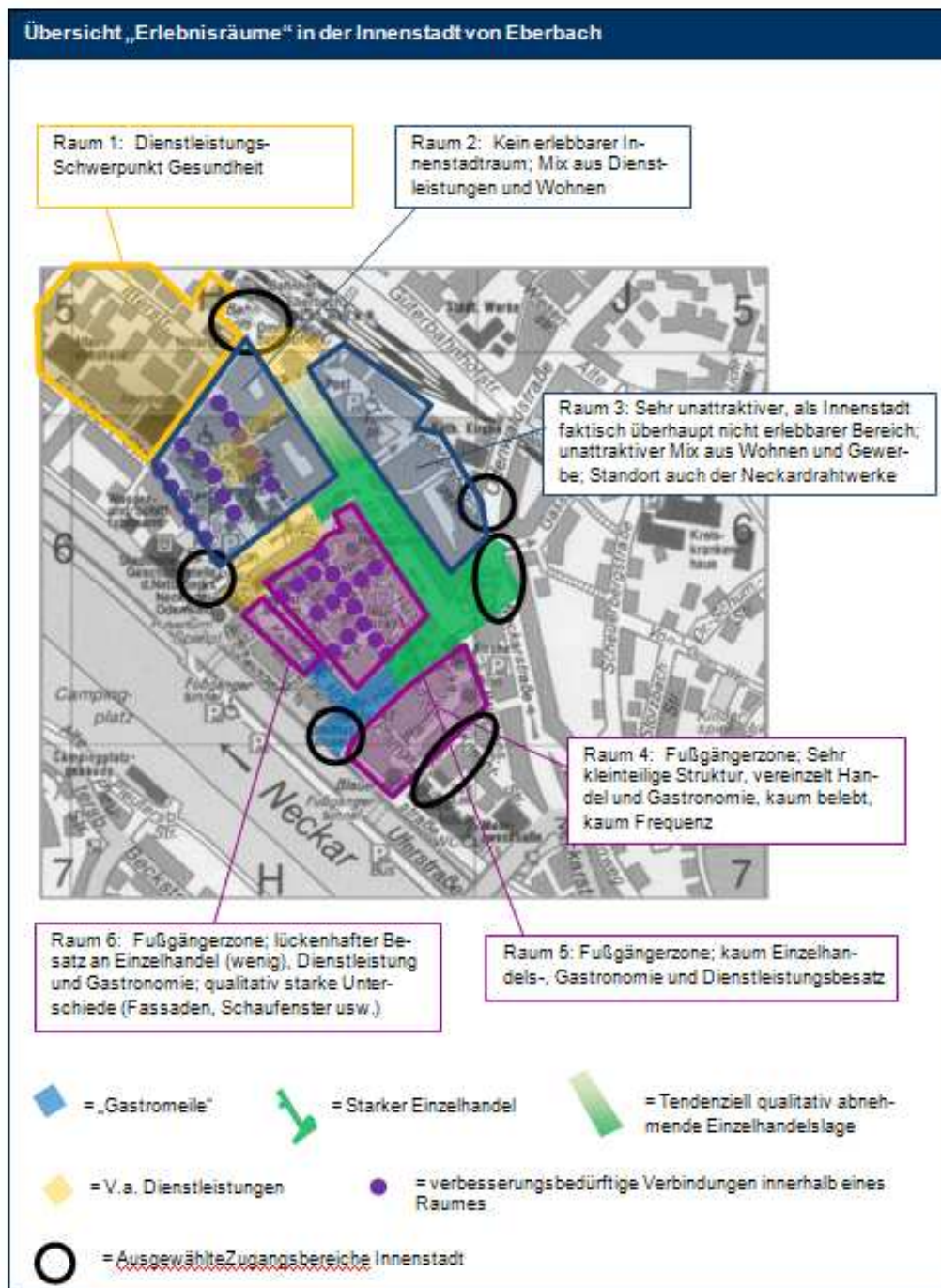
Folgende zentrale Ergebnisse lassen sich ableiten:

- Überdurchschnittlich starkes Angebot an Ärzten und Gesundheitsdienstleistern, v.a. konzentriert auf die Bereiche Pulverturm und Itterstraße
- Die Gesundheitsdienstleistungen sind von großer Bedeutung auch für den Standort Innenstadt – sie sind dritt häufigster Grund für einen Innenstadtbesuch (auffallend überdurchschnittlicher Wert im Städtevergleich)
- Das vorhandene Potenzial im Bereich Gastronomie wird nicht durchgehend ausreichend genutzt. Verbesserungspotenzial besteht z.B. in der Außengastronomie / Außendarstellung der Betriebe, z.B. Plastikstühle, nicht sehr attraktive Speisekarten, zu pflegende Umgebung wie Pflastersteine, Fassaden, Begrünung, Blumenschmuck.



Städtebau:

- Erkenntnisse aus dem **städtebaulichen Kurz-Check**: Die Innenstadt ist als Einheit kaum erlebbar, isolierte Lagen werden zu wenig miteinander verbunden, vorhandene (große) Potenziale können noch stärker erlebbar gemacht werden (wird auch von der Verbraucherbefragung bestätigt!). Vgl. folgende Übersicht:



=> Details s. Kapitel 4

## 1.4 Zentrale Ergebnisse Prognose und Ansiedlungspotenziale

Ein Ansatz zur weiteren Stärkung des Einzelhandelsstandortes Eberbach liegt künftig in der Optimierung des Branchenmixes durch Ansiedlungen weiterer Betriebe, insbesondere Einzelhandelsbetriebe. Das realistische Ansiedlungspotenzial hierfür wurde anhand der Szenariotechnik ermittelt:

- Auf Basis einzelner Annahmen wurden drei Entwicklungsszenarien für den Einzelhandelsstandort Eberbach 2020 erarbeitet. Wir halten Entwicklungsszenario 2b („verhalten optimistisch“) für realistisch. Demnach gelingt es den Akteuren in Eberbach durch gezielte Maßnahmen, die Kaufkraftbindung sowie die Marktanteile im Umland im Bereich Einzelhandel zu erhöhen, insbesondere durch Ansiedlungen im Bereich der bei der Ist-Analyse aufgezeigten Branchenlücken (beispielsweise Elektrowaren usw.), den Standort Eberbach insgesamt zu attraktiveren und somit die Position Eberbachs im Standortwettbewerb zumindest leicht zu verbessern.
- Die Entwicklung der Nachfragesituation verläuft in allen Szenarien identisch. Das Kaufkraftpotenzial wird getragen von der leicht rückläufigen Einwohnerentwicklung sowie der zunehmenden Kaufkraft pro Einwohner im Bundesdurchschnitt. Im Jahr 2020 ist dann mit einem ungefähren Kaufkraftpotenzial in Höhe von ca. 247 Mio. Euro im gesamten Marktgebiet von Eberbach zu rechnen. Dies entspricht einer Zunahme im Vergleich zum Jahr 2009 von ca. 7-8%. Von dieser Entwicklung kann auch trotz Wirtschafts- und Finanzkrise seit zweiter Jahreshälfte 2008 ausgegangen werden.
- Parallel kann nach den beiden Szenarien 2a und 2b bis zum Jahr 2020 von einer **Erhöhung des Einzelhandelsumsatzes in Eberbach auf ca. 107 bis 110 Mio. Euro** ausgegangen werden. Dies entspricht einem Umsatzwachstum in Höhe von ca. 16-17 bis ca. 20% gegenüber dem Jahr 2009.
- Aus diesem zusätzlichen Umsatzpotenzial können dann Ansiedlungspotenziale in m<sup>2</sup> Verkaufsfläche abgeleitet werden. Die folgende Abbildung zeigt die zentralen Ergebnisse.

=> Details s. Kapitel 5



<b>Künftiger Flächenbedarf im Einzelhandel von Eberbach bis zum Jahr 2020 nach Warengruppen:</b> – Ungefähre Angaben in Mio. Euro, etwaige Abweichungen durch Rundungen –			
Warengruppen	Prognosewerte:		
	Zusätzlicher Umsatz 2020 zu 2009 in Mio. Euro	Annahme: Durchschnittliche Flächenproduktivitäten in Euro pro m <sup>2</sup>	Realistisches Potenzial für zusätzliche Verkaufsflächen in m <sup>2</sup>
	1	2	3 = 1/2
Nahrungs- und Genussmittel	3,4 - 4,1	3.500 €	1.000 – 1.200
Gesundheit / Körperpflege gesamt	1,1 - 1,1	4.000 €	300 - 300
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	0,2 - 0,2	2.400 €	100 - 100
überwiegend kurzfristiger Bedarf	4,7 - 5,4		1.300 – 1.500
Bücher, PBS, Spielwaren	1,6 - 1,9	4.200 €	400 - 500
Bekleidung, Schuhe, Sportartikel	2,4 - 3,3	3.000 €	800 – 1.100
überwiegend mittelfristiger Bedarf	4 - 5,2		1.200 – 1.600
Elektrowaren	2,4 - 3	4.000 €	600 - 700
Hausrat, Einrichtung, Möbel	2,9 - 3,6	3.000 €	1.000 – 1.200
Sonstiger Einzelhandel	1,1 - 1,1	2.000 €	1.100 – 1.100
überwiegend langfristiger Bedarf	6,4 - 7,8		2.700 – 3.100
Einzelhandel insgesamt	15,1 - 18,4	3.000 €	5.200 – 6.200

Quelle: Eigene Berechnungen.

= Ansiedlungspotenzial gegeben

= Ansiedlungspotenzial eher nur in Nischen

## 1.5 Zentrale Ergebnisse Handlungskonzept

### a) Zukunftsaufgaben

Dem Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Eberbach muss Folgendes künftig grundsätzlich (noch besser) gelingen: STRATEGIE:

1. **„Luft für die Innenstadt“:** Die Innenstadt von Eberbach muss wesentlich gestärkt werden – u.a. auch durch einen konsequenten planungs- und genehmigungsrechtlichen Schutz vor Ansiedlungen zentrenrelevanter Sortimente außerhalb der Innenstadt, durch strategische Ansiedlungen an und in der Innenstadt sowie durch eine Erweiterung des Schutzobjektes, sprich des Versorgungskerns.
2. **Vorhandene Potenziale viel besser in Wert setzen:** Eberbach, insbesondere wiederum auch die Innenstadt, besitzt Potenziale: Städtebauliche Potenziale – die allerdings aufgrund der (sehr) schlechten Erlebbarkeit der Innenstadt als Ganzes aufgrund der fehlenden Durchlässigkeit zwischen Teilräumen innerhalb der Innenstadt und unattraktiven Innenstadtbereichen viel zu wenig genutzt werden, Themen (s. bspw. von Kunden kaum wahrgenommene Museen), Kunden mit häufigen (aber leider kurzen) Innenstadtbesuchen u.a. bei Ärzten und Gesundheitsdienstleistern
3. **Einheitliches Auftreten der Akteure – mit schlagkräftigeren Inhalten:** Sollen die Potenziale tatsächlich in Wert gesetzt werden, müssen die Akteure professioneller und v.a. abgestimmter agieren (Beispiel: Gastronomie spricht nicht auf einheitlich hohem Niveau bezüglich Außendarstellung, Werbung usw. Touristen und Gäste an). Das bedeutet nicht: „Neue Strukturen, neue Themen“, sondern „mehr Mitstreiter durch mehr Nutzen durch Aktionen, branchenübergreifendes Agieren bei allen Aktionen in und für Eberbach“.

Folgt man dieser grundsätzlichen Strategie, ergeben sich folgende vier zentrale SCHWERPUNKTE für die künftige weitere Attraktivierung des Einzelhandels- und Dienstleistungsstandortes Eberbach:

#### **A. Erlebnisraum Innenstadt strategisch in Wert setzen**

= Aufenthaltsqualität in der Innenstadt weiter erhöhen (Platzgestaltung, Bepflanzungen usw.), Funktionsräume definieren via Gestaltungsmaßnahmen, Fußgängerführung Durchlässigkeit zwischen den Lagen verbessern, Highlights bewerben (Museen usw.), und: Erhöhung der Qualität der Ladenlokale



#### **B. Umbau der Strukturen im (Innen)Stadtmarketing**

= Gewinnung weiterer Mitstreiter über Nutzendefinition für Dienstleister, Handwerker, Industrie usw., klare Arbeitsteilung zwischen Wirtschaftsförderung und EWG, Bildung branchenübergreifender Arbeitskreise



#### **C. Effektivere Vermarktung der Innenstadt als Einkaufs- und Dienstleistungsstandort**

= Vernetzung der Kundenpotenziale durch branchenübergreifende Zusammenarbeit (z. Bsp. Ärzte, Tourismus), Steigerung des Kopplungsverhaltens der Gewerbegebietskunden, um deren Kaufkraft stärker für die Innenstadt zu nutzen.



#### **D. Leitbild Einzelhandelssteuerung**

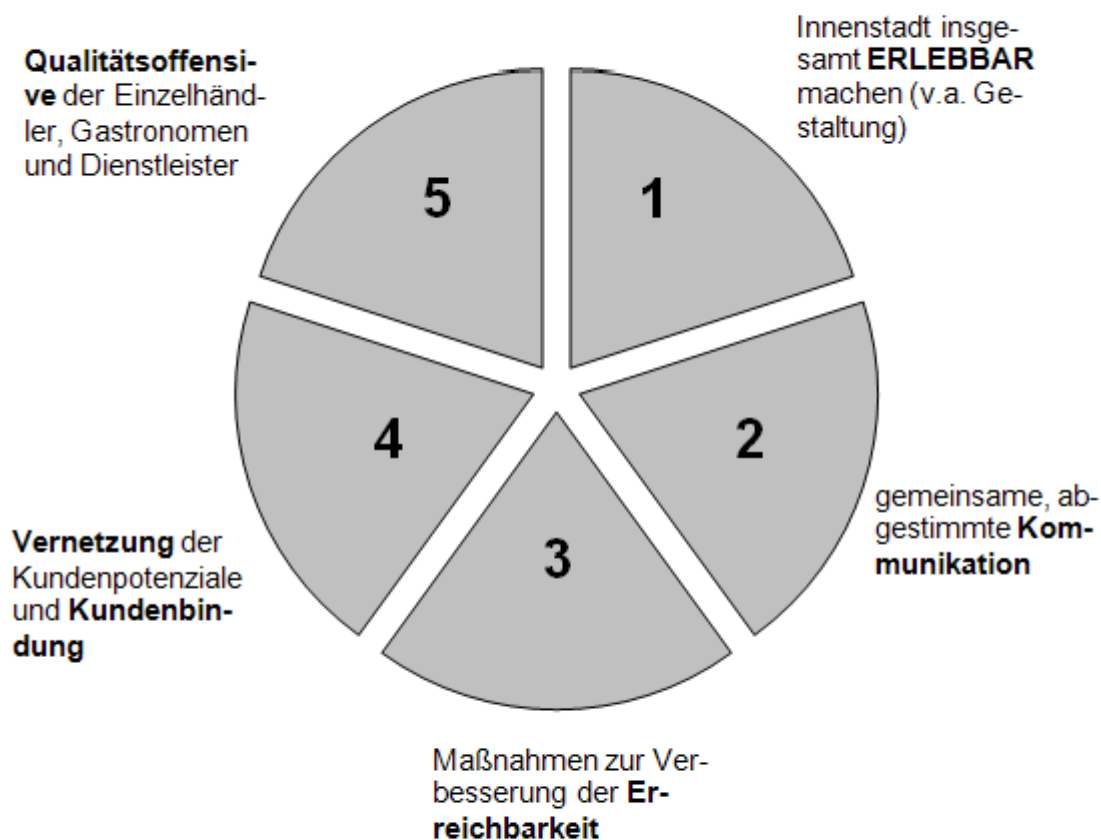
= grundsätzliche Strategie zur zukünftigen Ansiedlungspolitik, Sortimentsliste als Steuerungsinstrument, Standortkonzept mit dem Ziel der Stärkung der Innenstadt



=> Details s. Kapitel 6.1

**b) Maßnahmen**

<b>A. Erlebnisraum Innenstadt strategisch in Wert setzen</b>	
<b>Maßnahmen:</b>	
<b>A1</b>	<b>Definition von unterschiedlichen Innenstadtlagen</b>
<b>A2</b>	<b>Durchlässigkeit“ der Innenstadt durch Fußgängerführung über gestalterische Maßnahmen</b>
<b>A3</b>	<b>Steigerung von Aufenthaltsqualität / -dauer in der Innenstadt</b>
<b>A4</b>	<b>Erreichbarkeit: Optimierte Gestaltung der Eingangsbereiche zur „Einkaufs“-Innenstadt/Fußgängerzone</b>
<b>A5</b>	<b>Gestaltungsleitfaden: Gemeinsame Erarbeitung Private/Verwaltung von Standards für Außenwerbung usw.</b>
<b>A6</b>	<b>Qualitätsoffensive zum professionelleren Auftritt der Ladenlokale im Einzelhandel, aber auch der Gastronomiebetriebe</b>
<b>B. Umbau der Strukturen im (Innen)Stadtmarketing</b>	
<b>Maßnahmen:</b>	
<b>B7</b>	<b>Breitere Basis für EWG schaffen</b>
<b>B8</b>	<b>Einrichtung branchenübergreifender Arbeitskreise für Themenarbeit</b>
<b>B9</b>	<b>Entscheidung über einen Kümmerer für die Bereiche Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing</b>
<b>B10</b>	<b>Weihnachtsverlosung für weitere Kundenbindungsmaßnahmen nutzen</b>
<b>C. Effektivere Vermarktung der Innenstadt als Einkauf- und Dienstleistungsstandort</b>	
<b>Maßnahmen:</b>	
<b>C11-C15</b>	<b>Für das künftige Marketing für die Innenstadt wurde von der imakomm AKADEMIE eine Strategie (= der rote Faden) erarbeitet -&gt; s.u.</b>

**Zu C11 bis C15: Die fünf Bereiche / Themen für das künftige (Innen)Stadtmarketing Eberbach**

Jede Jahresplanung des (Innen)Stadtmarketing Eberbach – unabhängig davon, in welcher Struktur und Rechtsform dieses künftig umgesetzt wird – sollte unbedingt diese fünf Bereiche als Basis nehmen: Konkret: Pro Jahr sollte mindestens zu jeder dieser fünf Bereiche eine Maßnahme umgesetzt werden, da dadurch automatisch die zentralen Stärken und Schwächen der bisherigen Vermarktung des Einzelhandelsstandortes Eberbach aufgegriffen werden.

<b>D. Leitbild zur Einzelhandelssteuerung in Eberbach</b>	
<b>Maßnahmen:</b>	
<b>D16</b>	<b>Grundsätzliche Strategie und Ziele</b>
<b>D17</b>	<b>Nutzungskonzept für Standortlagen</b>
<b>D18</b>	<b>Sortimentsliste</b>
<b>D19</b>	<b>Überprüfung weiterer B-Pläne hinsichtlich Ausschluss Einzelhandelsansiedlungen (auch Ge!)</b>

Zu allen Maßnahmen wurden Details erarbeitet. Zudem wurden die Maßnahmen nach Prioritäten geordnet und mit einer Zeitplanung versehen. Darüber hinaus wurden Verantwortlichkeiten definiert. Zu einzelnen Maßnahmen wurden schließlich Best-Practice-Beispiele aus anderen Städten recherchiert.

=> Details s. Kapitel 6.2 und 6.3 sowie Anhang

---

## Teil A: Ist-Analyse

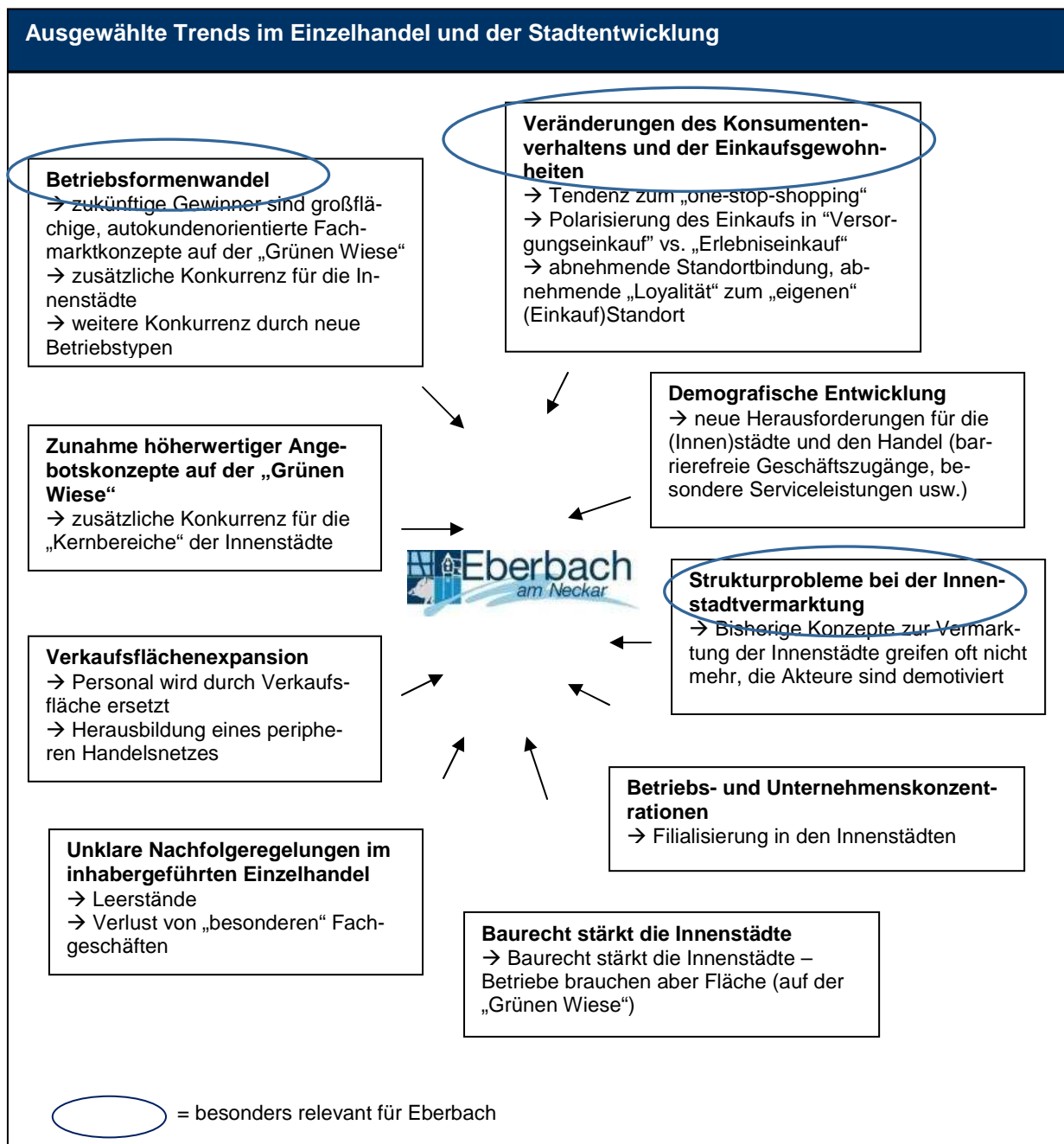
---



## 2 Die Rahmenbedingungen am Standort Eberbach

### 2.1 Ausgewählte Trends im Einzelhandel und der Stadtentwicklung

Städte und Gemeinden sehen sich zahlreichen Herausforderungen gegenüber. Dabei beeinflussen v.a. Strukturänderungen im Einzelhandel, Änderungen im Konsumentenverhalten sowie demografische Trends die Entwicklung der Kommunen als Einzelhandelsstandorte. Diese Trends wirken auch auf den Einzelhandelsstandort Eberbach:





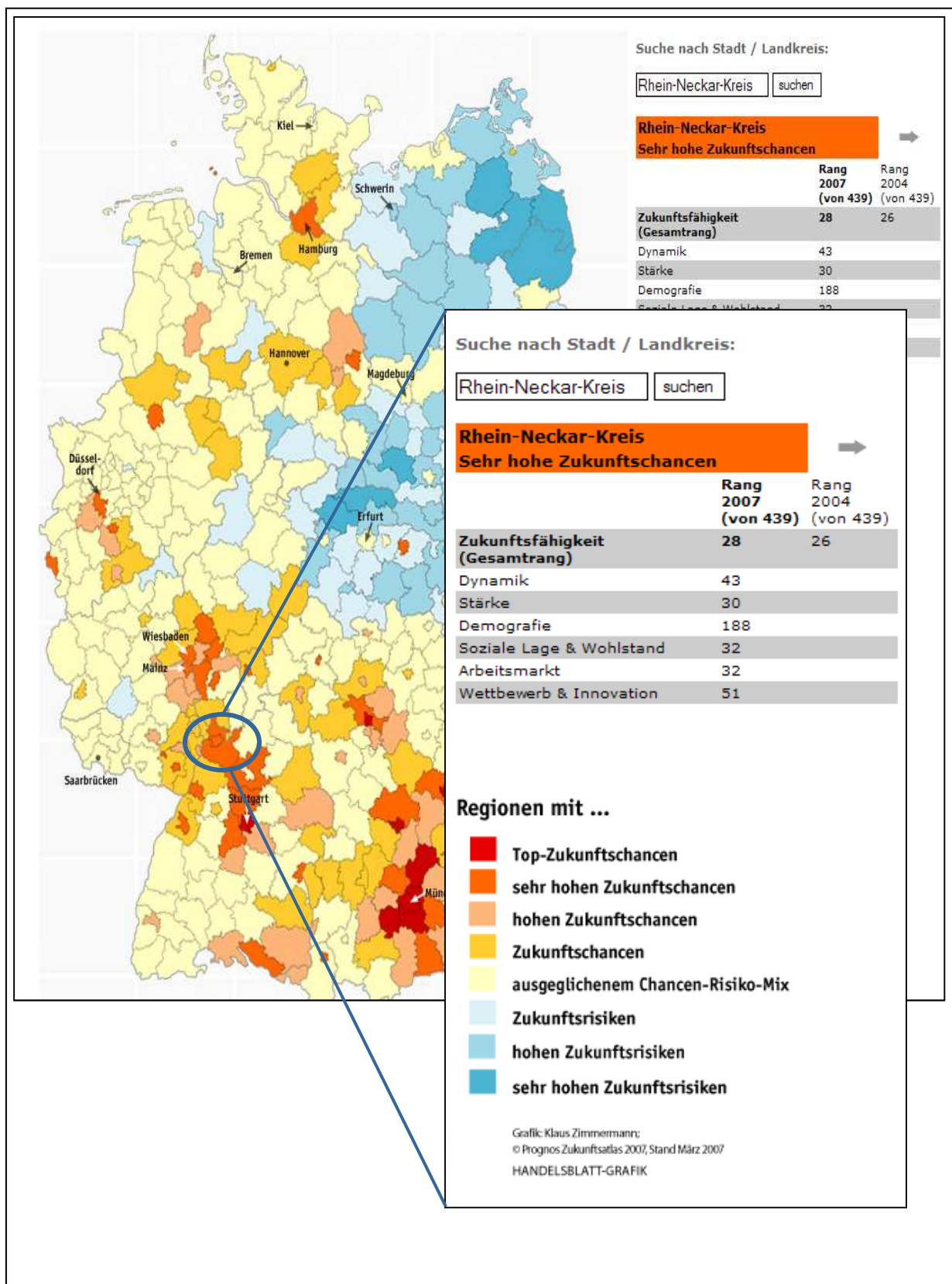
Fazit: V.a. Klein- und Mittelstädte wie Eberbach werden künftig eine Verschärfung des Standortwettbewerbs erfahren. Denn: Gerade diese Städte werden zunehmend einem Kaufkraftabfluss entgegenwirken und Konzepte zur Optimierung des Branchenmixes respektive der Verhinderung von Leerständen umsetzen müssen. Umso wichtiger wird eine strategische Standortentwicklung, die den Anforderungen der Verbraucher und Unternehmen gerecht wird, gleichzeitig eine gezielte Attraktivierung der Innenstadt vorantreibt und dabei die Stärkung der Innenstadt durch gezielte Ansiedlungspolitik an nicht integrierten Standorten in der Kommune schützt.

## 2.2 Kurzprofil Standort Eberbach

### (a) Prognos AG / Handelsblatt: Ranking LANDKREIS Rhein-Neckar-Kreis im deutschlandweiten Vergleich

Von der Prognos AG, Basel, wird in Zusammenarbeit mit dem Handelsblatt Deutschland jährlich der „Zukunftsatlas Deutschland“ herausgegeben. Der Zukunftsatlas nimmt anhand von 29 Indikatoren (u.a. Indikatoren zu den Bereichen Demografie, Arbeitsmarkt, soziale Lage) eine umfassende Chancen-Risiken-Bewertung für alle 439 Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland vor und zeigt dabei die regionale Verteilung von Zukunftschancen und -risiken auf. Die Kreise und Städte werden anhand der Indikatoren bewertet und in eine Rangfolge gebracht.

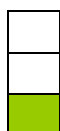
**Eberbach ist Teil des Landkreises Rhein-Neckar-Kreis**, der von Prognos als **Standort mit „sehr hohen Zukunftschancen“** bewertet wird. Im deutschlandweiten Vergleich belegt der Landkreis Rhein-Neckar-Kreis Rang 28 – und zählt zu den besten Standorten in Deutschland wie beispielsweise auch der Landkreis Böblingen, die Städte Frankfurt am Main oder Düsseldorf. Der Landkreis Rhein-Neckar-Kreis weist auch im Vergleich mit den Top-Standorten eine positive soziale Lage / hohen Wohlstand und eine positive Stärke sowie eine positive Entwicklung in unterschiedlichen Bereichen insgesamt auf. Einzig die Demografie belegt lediglich einen mittleren Platz laut Prognos. Der Landkreis ist im Vergleich zum Jahr 2004 im Ranking von Rang 26 auf Rang 28 leicht gefallen. Für Eberbach gilt aber: Die allgemeinen Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung sind zunächst positiv zu bewerten.



Quelle: Prognos AG: Zukunftsatlas 2007.

**(b) Standortprofil STADT Eberbach durch imakomm AKADEMIE**

Der Standort Stadt Eberbach wurde von der imakomm AKADEMIE anhand einzelner Indikatoren kurz analysiert. Eine Bewertung Eberbachs erfolgt jeweils im Vergleich zum Landkreis Rhein-Neckar-Kreis und zum Land Baden-Württemberg insgesamt. Dabei gilt



= In diesem Bereich ist Eberbachs Position überdurchschnittlich positiv



= In diesem Bereich ist Eberbachs Position durchschnittlich



= In diesem Bereich ist Eberbachs Position unterdurchschnittlich

Sämtliche im Folgenden verwendeten Daten basieren auf Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg. Hiervon abweichende Quellen werden an der entsprechenden Stelle kenntlich gemacht.

Bevölkerungsstruktur und -entwicklung:			
Indikator	Eberbach	Landkreis Rhein-Neckar-Kreis	Land Baden-Württemberg
Bevölkerungsstand 2008 (4. Quartal)	15.138	535.284	10.749.506
Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2008	- 3,5 %	+ 2,3 %	+ 2,3 %
Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2020	- 2,2 %	- 0,6 %	- 0,5 %
Durchschnittsalter der Bevölkerung 2007*)	44,8 Jahre	42,7 Jahre	42,0 Jahre
Durchschnittsalter der Bevölkerung 2025*)	49,0 Jahre	46,7 Jahre	45,9 Jahre
Anteil der unter 18-jährigen an der Gesamtbevölkerung 2008	16,8 %	17,5 %	18,0 %
Anteil der 65-jährigen und älter an der Gesamtbevölkerung 2008	23,8 %	19,7 %	19,3 %
Anteil der Ausländer an der Gesamtbevölkerung 2008	11,3 %	9,7 %	11,8 %
Geburtenüberschuss bzw. Geburtendefizit pro 1.000 Einwohner 2000 bis 2008	- 38,7	- 3,8	+ 2,1
Wanderungssaldo pro 1.000 Einwohner 2000 bis 2008	+ 2,7	+ 28,6	+ 24,1
*) Quelle: Bertelsmann-Stiftung: Wegweiser demographischer Wandel; alle anderen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg. Hervorgehobene Werte: Auffällige / vom Durchschnitt abweichende Werte			
<b>Bewertung Eberbach insgesamt im Bereich Bevölkerungsstruktur und -entwicklung:</b>  <b>„Leicht überalterter Wohnstandort“:</b>  Eberbach ist ein Wohnstandort mit einer leicht negativen Bevölkerungsentwicklung in der jüngeren Vergangenheit, welche sich auch in der Prognose bis zum Jahr 2020 fortsetzt. Diese Entwicklung wird durch ein überdurchschnittliches Geburtendefizit zusätzlich verstärkt. Der leicht positive Wanderungssaldo kann dieser Entwicklung nicht entgegenwirken. Eberbach weist mit einem Durchschnittsalter von 44,8 Jahren zudem eine vergleichsweise „alte“ Bevölkerungsstruktur auf. <u>Für den Einzelhandelsstandort Eberbach bedeutet dies:</u> Die rückläufige Bevölkerungsentwicklung ist für den Einzelhandelsstandort von Bedeutung – deutet sie doch auch auf ein mittelfristig leicht fallendes einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial am Standort hin. Letztlich neutrale bis negative demografische Rahmenbedingungen für die Stadt.			

Wirtschaft und Beschäftigung:			
Indikator	Eberbach	Landkreis Rhein-Neckar-Kreis	Land Baden-Württemberg
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort 2008 nach ausgewählten Wirtschaftsbereichen	5.582	144.807	3.891.264
Produzierendes Gewerbe	60,2 %	34,6 %	39,1 %
Handel, Gastgewerbe und Verkehr	14,1 %	21,9 %	20,4 %
Sonstige Dienstleistungen	25,6 %	43,1 %	40,1 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort 2008 nach Altersgruppen	s.o.	s.o.	s.o.
von 25 bis unter 45 Jahre	44,5 %	51,4 %	48,8 %
45 und älter	44,9 %	37,7 %	38,7 %
Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Auszubildenden je 1.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2008	53	49	56
Erwerbstätigenquote 2007*)	54,9 %	54,3 %	54,4 %
Pendlersaldo 2007	2.960 / 2.472 + 488	53.132 / 95.502 - 42.370	317.891 / 177.110 + 140.781
*) Quelle: Bertelsmann-Stiftung: Wegweiser demographischer Wandel; alle anderen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg. Hervorgehobene Werte: Auffällige / vom Durchschnitt abweichende Werte			
<b>Bewertung Eberbach insgesamt im Bereich Wirtschaft und Beschäftigung:</b>  <b>„Eberbach – starker Standort in sehr starkem Umfeld“:</b>  Der Anteil der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Arbeitsort 2008 in der Altersgruppe 45 Jahre und älter ist überdurchschnittlich hoch, ebenso wie die Beschäftigtenanzahl im produzierenden Gewerbe. Eberbach weist trotz des starken Umfeldes Raum Heidelberg einen positiven Pendlersaldo auf. <u>Für den Einzelhandelsstandort Eberbach bedeutet dies:</u> Diese per Saldo positiven Pendlerverflechtungen für Eberbach führen zu einem gewissen Kaufkraftzufluss, verbinden Verbraucher doch nicht selten den Arbeitstag mit einem anschließenden Einkauf in der Nähe des Arbeitsplatzes.			

Tourismus:			
Indikator	Eberbach	Landkreis Rhein-Neckar-Kreis	Land Baden-Württemberg
Betriebe (insgesamt) ab 9 Betten 2008	14	223	7.079
Ankünfte pro 1.000 Einwohner 2008	1.472	1.223	1.533
Übernachtungen pro 1.000 Einwohner 2008	3.194	2.328	4.055
Entwicklung der Übernachtungszahlen 2004 bis 2008	- 4,7 %	+ 10,3 %	+ 9,0 %
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen 2008	2,2	1,9	2,6
Bettenauslastung 2008	24,4 %	26,2 %	33,3 %
Hervorgehobene Werte: Auffällige / vom Durchschnitt abweichende Werte			
<b>Bewertung Eberbach insgesamt im Bereich Tourismus:</b>  <b>„Eberbach als Tourismusstandort mit Ausbaupotenzial“:</b>  Eberbach ist im Bereich Tourismus gut aufgestellt. In den letzten Jahren musste jedoch ein Rückgang der Übernachtungszahlen verzeichnet werden. Der Tourismus hat als Wirtschaftsfaktor – entgegen dem bundesweiten Trend – in Eberbach eher an Bedeutung verloren. <u>Für den Einzelhandelsstandort Eberbach bedeutet dies:</u> Auch hier – immer in Relation auch zu typischen touristischen Destinationen wie Schwarzwald, Allgäu usw. zu interpretieren – zeigen sich grundsätzlich durchschnittliche Rahmenbedingungen für den Tourismusstandort. Letztlich stellt sich aber die Frage, inwieweit der Einzelhandelsstandort auch dieses touristische Potenzial bisher in Wert setzt bzw. künftig besser in Wert setzen kann.			

Soziale Lage und Mobilität:			
Indikator	Eberbach	Landkreis Rhein-Neckar-Kreis	Land Baden-Württemberg
Gesamteinnahmen (Einkommen, Rente usw.) je Einwohner am Wohnort 2005	25.513 Euro	26.340 Euro	25.991 Euro
Ungebundene Kaufkraft je Einwohner am Wohnort 2005	16.745 Euro	15.627 Euro	16.041 Euro
Bestand an Pkws pro 1.000 Einwohner 2008	495	556	524
Hervorgehobene Werte: Auffällige / vom Durchschnitt abweichende Werte			
<b>Bewertung Eberbach insgesamt im Bereich Soziale Lage und Mobilität:</b>  <b>„Grundsätzlich durchschnittliche Kaufkraft und Mobilität“:</b>  Die soziale Lage der Bevölkerung kann als insgesamt durchschnittlich eingeschätzt werden. Im Vergleich zum Landkreis ist die ungebundene Kaufkraft des Einzelhandelsstandortes Eberbach überdurchschnittlich hoch. Jedoch sind sowohl die Gesamteinnahmen je Einwohner als auch der Bestand an Pkws pro 1.000 Einwohner leicht unterdurchschnittlich. Eberbachs Niveau ist insgesamt als neutral zu bewerten.			

## 2.3 Fazit

Das Kurzprofil Standort Eberbach zeigt: **„Eberbach ist ein Wohnstandort mit leicht rückläufiger (bis 2020) Einwohnerentwicklung und eher ungünstige Altersstruktur, der sich aber als Arbeitsmarktzentrum gegenüber einem sehr starken Umfeld (Raum Heidelberg/Mannheim) behauptet sowie eine leicht überdurchschnittliche ungebundene Kaufkraft besitzt“.**

Für den Einzelhandelsstandort Eberbach bedeutet dies: **Insgesamt durchschnittliche Rahmenbedingungen:**

- Künftig leicht rückläufige Kundenzahl
- Wettbewerbsdruck allein schon durch die räumliche Nähe zum Raum Heidelberg/Mannheim
- Chancen durch eine größere Inwertsetzung des touristischen Potenzials
- Chancen durch den Ausbau durch größere Nutzung des positiven Pendlersaldos (Kopplungsverhalten der Arbeitnehmer)

Die Voraussetzungen, den beschriebenen Trends im Einzelhandel und in der Stadtentwicklung zu begegnen, sind grundsätzlich zumindest neutral. Eberbach muss dem starken Wettbewerb im Umland begegnen und sich als Einzelhandelsstandort weiterentwickeln.

### 3 Ist-Analyse des Standortes Eberbach

Um ein umfassendes Bild des Standortes Eberbach zu erhalten, wurden folgende Bereiche detailliert analysiert und bewertet:

- Der Einzelhandelsstandort Eberbach
- Der Verbraucherstandort Eberbach (Sicht der Einwohner, Umlandbewohner und Gäste).
- Der Dienstleistungs- und Gastronomiestandort Eberbach
- Der Standort Eberbach, v.a. die Innenstadt, aus städtebaulicher Sicht

#### 3.1 Methodik

Es ist offensichtlich, dass einem langfristigen Einzelhandelskonzept eine fundierte Datenerhebung zugrunde gelegt werden muss. Dies stellt jedoch ein komplexes Unterfangen dar, das einer zuverlässigen Methodik bedarf. Um repräsentative Ergebnisse liefern und um einen reibungslosen und erfolgreichen Ablauf garantieren zu können, haben wir uns im Vorfeld der Untersuchung in Eberbach – in Absprache mit dem Auftraggeber – für die Anwendung unterschiedlicher Erhebungsmethoden entschieden („**Methodenmix**“).

Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die angewandten Methoden im Rahmen des Entwicklungskonzeptes Dienstleistungs- und Einkaufsstandort Eberbach“.

Wichtig: Im Lenkungskreis, der die Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes begleitet hat und aus ca. 20 VertreterInnen von unterschiedlichen Interessensgruppen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleister, Verwaltung, Politik, Immobilieneigentümer usw.) besteht, wurden sämtliche Erhebungsbögen der Einzelhandels- und Verbraucherbefragungen inhaltlich abgestimmt und an die Bedürfnisse vor Ort angepasst.

Fazit: Aufgrund der Anzahl der befragten Personen bzw. Betriebe, der Art der Auswahl der Personen bzw. Betriebe (geschichtet Zufallsauswahl und Vollerhebung) sowie der Strukturgleichheit der Stichproben und der jeweiligen Grundgesamtheit können die Ergebnisse als **in hohem Maße repräsentativ** bezeichnet werden.



### Übersicht über die Methoden der Ist-Analyse des Standortes Eberbach

	Was? (Methodik)	Auswahl? (Auswahlverfahren)	Beteiligung / Rücklauf? (Stichprobenumfang)
Der Einzelhandelsstandort Eberbach:	<u>Schriftliche Befragung der Einzelhandelsbetriebe</u> inkl. <u>Kurz-Interviews</u> (wo möglich) bei der Übergabe der Fragebögen	Alle Einzelhandelsbetrie- be, Abgabe des Fragebo- gens überwiegend per- sönlich bei den Betrieben	49 Fragebögen = ca. 39% Rücklauf
	<b>Expertengespräche</b>	In Abstimmung mit der Stadtverwaltung Eberbach	7 Gespräche – insge- samt wurde mit 9 Per- sonen gesprochen
	Quantitative und qualitative <b>Erhebung der Einzelhan- delsbetriebe</b>	Alle Einzelhandelsbetriebe (auch in allen Stadtteilen)	125 Betriebe*)
Der Dienstleistungs- und Gastronomiestandort Eberbach:	Qualitative <b>Erhebung der wesentlichen Dienstleis- ter und Gastronomiebetriebe, Fokus Innenstadt</b>	wesentliche Dienstleis- tungs- und Gastronomiebetriebe (vor allem im Hauptort)	ca. 150 Betriebe
Der Verbraucherstandort Eberbach (Verbraucherbe- fragungen):	Persönliche Interviews der <b>Kunden des Standortes Eberbach</b> vor Ort in der Innenstadt von Eberbach und am Standort „Gewer- begebiet Neuer Weg“	Geschichtete Zufallsauswahl	550 Befragungen
<b>Wettbewerbsanalyse</b> (großflächige Einzelhandelsbetriebe und Innenstädte) in umliegenden Zentren			
<b>Städtebaulicher Kurz-Check in Eberbach</b> , Schwerpunkt klar Innenstadt			
<b>Flächenbewertungen</b> Spezifische Bewertung ausgewählter Standorte in Innenstadtnähe bzgl. deren Eignung für Nutzungen in unter- schiedlichen Bereichen wie Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Gewerbe usw.; sämtliche Standorte vor- gegeben vom Auftraggeber			

\*) Hinweis: Diese Zahl beinhaltet ausschließlich die als stationäre Einzelhandelsgeschäfte definierten Betriebe; Ladenhandwerksbetriebe aus den Bereichen Reinigung und Friseure (Betriebe mit Umsatzschwerpunkt im Bereich Dienstleistung und nicht Einzelhandel) wurden nicht mit berücksichtigt. Aus diesem Grunde können sich in Vergleichen mit früheren Erhebungen anderer Beratungsunternehmen Abweichungen und damit eine eingeschränkte Vergleichbarkeit ergeben.

**Hinweis zur Bestandserhebung Einzelhandel:**

Es wurden sämtliche Einzelhandelsbetriebe in Eberbach erhoben. Dabei wurden sowohl quantitative Kriterien (v.a. Verkaufsfläche in m<sup>2</sup>) als auch qualitative Kriterien (u.a. Qualitätssegment des jeweiligen Sortimentes) erhoben.

Die Bestandserhebung erfolgte „sortimentsscharf“. Das bedeutet: Die Sortimente wurden einzeln erhoben und berücksichtigt, statt Betriebe anhand ihres Umsatzschwerpunktes pauschal nur einem Sortiment zuzuordnen. So ist gewährleistet, dass Ergänzungssortimente, die bei einem einzelnen Betrieb evtl. tatsächlich nur von untergeordneter Bedeutung sind, in der Summe über alle Betriebe jedoch von Bedeutung sein können, auch wirklich berücksichtigt werden. Beispiel: Die Verkaufsfläche eines Betriebes aus dem Bereich Lebensmitteleinzelhandel wurde nicht pauschal dem Bereich „Nahrungs- und Genussmittel“ zugerechnet, sondern auf Basis der tatsächlichen Verkaufsflächenausstattung nach Sortimenten anteilig den Bereichen „Nahrungs- und Genussmittel“, „Gesundheit / Körperpflege / Drogeriewaren“ usw. zugeordnet.

Außenflächen – beispielsweise bei Baumärkten und Gartencentern – wurden wie üblich anteilig zur Verkaufsfläche gerechnet (überdachte Bereiche: 50%, nicht überdachte Bereiche: 25%).

**Hinweis Plausibilitätsprüfung:**

Weiterer Grund für die Realitätsnähe der Daten der imakomm AKADEMIE: Im Rahmen der Vor-Ort-Begehungen aller Einzelhandelsbetriebe (auch Stadtteile, Streulagen) wurden v.a. Verkaufsflächen aber auch weitere Daten der Einzelhandelsbetriebe (bspw. Kundenherkunft) quasi „dreifach“ erhoben:

1. Schätzwerte der imakomm AKADEMIE durch Begehung sämtlicher Einzelhandelsbetriebe und Abgleich mit branchenüblichen Werten
2. Bei Betreten jedes Einzelhandelsgeschäftes: Persönliches Überreichen des Fragebogens für die schriftliche Einzelhandelsbefragung, wenn möglich an den Geschäftsführer, und dabei Kurzbefragung (nach Verkaufsfläche, Kundenherkunft, Sortimentsstruktur usw.)
3. Auswertung der Rückläufe der schriftlichen Einzelhandelsbefragung.

**Fazit:** Auch aufgrund der verschiedenen Methoden bei der Einzelhandelserhebung können die **Ergebnisse als realistisch und belastbar** gelten.

**Hinweis zur Methodik der Kaufkraftberechnung:**

(1) Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft eines Einzelhandelsstandortes sowie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dessen Marktgebiet lässt sich theoretisch aus der verfügbaren Kaufkraft (synonym: Verfügbares Einkommen) und letztlich der ungebundenen Kaufkraft ableiten. Das folgende Schema zeigt die **Zusammenhänge zwischen einzelnen Kaufkraftbegriffen**.<sup>1</sup>

**Schematische Darstellung verschiedener Kaufkraftbegriffe**

Primäreinkommen	Transfer-einkommen	Vermögens-verbrauch	Konsumkredit-aufnahme
Potenzielle Kaufkraft			
<b>Verfügbare Kaufkraft = Verfügbares Einkommen</b>			Steuern+Sozial-versicherungs-beiträge
Konsumtive Kaufkraft		Ersparnis Kredittilgung Zinsaufwand	
Ungebundene (freie) Kaufkraft		Gebundene Kaufkraft <sup>1)</sup>	
<b>Einzelhandels-relevante Kaufkraft</b>	Dienstleistungs-relevante Kaufkraft		

1) Mieten, Wohnungsnebenkosten, Laufende Übertragungen an Dritte

Quelle: Statistische Landesamt, zur Verfügung gestellt von Referat 61, verändert.

(2) Daten zur ungebundenen Kaufkraft sind beim Statistischen Landesamt Baden-Württemberg abrufbar. Daten zur **einzelhandelsrelevanten Kaufkraft** werden von den statistischen Ämtern jedoch nicht erhoben. Hierfür werden in der Regel Erhebungen der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) verwendet. Aufgrund methodischer Unterschiede in der Datenerhebung lässt sich aber die einzelhandelsrelevante Kaufkraft nicht unmittelbar aus der ungebundenen Kaufkraft ableiten. Da jedoch die GfK-Daten allgemein anerkannt sind und v.a. in Vergleichsstudien beispielsweise durch die IHK als Basis verwendet werden, wird auch im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes auf die GfK-Daten – trotz methodischer Schwächen – zurückgegriffen.

(3) Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ist jedoch regional unterschiedlich verteilt. Dies wird anhand unterschiedlicher **Kaufkraftkoeffizienten** für die einzelnen Städte und Gemeinden berücksichtigt, die für sämtliche Städte und Gemeinden in Deutschland vorliegen und von der GfK errechnet werden. Der durchschnittliche Kaufkraftkoeffizient in Deutschland pro Einwohner und Jahr beläuft sich somit auf 100,0. Durchschnittlich verfügt ein Einwohner in Deutschland demnach über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 5.201 Euro pro Jahr (= 100,0) (Angaben laut GfK). Ein Kaufkraftkoeffizient über 100,0 gibt an, dass in der entsprechenden Kommune eine überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Einwohner und damit auch insgesamt zur Verfügung steht. Ein Kaufkraftkoeffizient unter 100,0 gibt an, dass hier eine im Bundesvergleich nur unterdurchschnitt-

<sup>1</sup> Laut Statistischem Bundesamt (Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung) beträgt der Anteil der Konsumausgaben im Einzelhandel am verfügbaren Einkommen ca. 26,3%. Allerdings werden hier beim Begriff „Einzelhandel“ Betriebe des Ladenhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) nicht mit berücksichtigt. Zählt man die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Bereich Ladenhandwerk hinzu (Quelle: METRO Group: Metro Handelslexikon 2007/2008), so ergibt sich ein Anteil der Konsumausgaben im Einzelhandel am verfügbaren Einkommen in Höhe von 27,3%.

liche einzelhandelsrelevante Kaufkraft für Konsumausgaben in diesem Bereich zur Verfügung steht. Eberbach mit einem Wert von 99,5 liegt damit also im durchschnittlichen Bereich.

Fazit: Trotz einzelner methodischer Schwächen der üblicherweise verwendeten Daten der GfK zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wird aus Vergleichsgründen mit früheren Erhebungen auf Kaufkraftkennziffern der GfK zurückgegriffen.

## 3.2 Der Einzelhandelsstandort Eberbach

### 3.2.1 Das Marktgebiet Eberbachs

#### a) Abgrenzung des Marktgebietes

Das Marktgebiet bzw. Einzugsgebiet eines Einzelhandelsstandortes umfasst jenes Gebiet, aus dem sich zum überwiegenden Teil die Einzelhandelskunden rekrutieren. Mit anderen Worten: Die Bevölkerung aus diesem Gebiet kommt mehr oder weniger regelmäßig an den Standort und tätigt dort u.a. Einkäufe.

Die Größe des Einzugsgebietes ist grundsätzlich abhängig von

- der überörtlichen Verkehrsanbindung,
- den wirtschafts- und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten in der Standortgemeinde,
- den topografischen und siedlungsstrukturellen Bedingungen im Umfeld (bspw. Nähe Odenwald mit vergleichsweise dünner Siedlungsdichte),
- dem vorhandenen Angebot am Standort sowie
- der Lage zu konkurrierenden Zentren und der Attraktivität dieser Zentren (bspw. Nähe und gute verkehrliche Anbindung für den öffentlichen Personennahverkehr sowie den individuellen motorisierten Verkehr in den Raum Heidelberg/Mannheim und Heilbronn).

Zudem wurde das Marktgebiet von Eberbach im Detail abgegrenzt auf Basis

- der Angaben der Einzelhandelsbetriebe (Angaben zur Herkunft der Kunden),
- der Angaben der Verbraucherbefragungen, die Rückschlüsse auf Kaufkraftbewegungen (Zu- und Abflüsse nach Eberbach) zulassen, sowie
- weiteren Strukturdaten des Standortes Eberbach und seines Umlandes (z.B. Beschäftigtenstruktur, Pendlerströme usw.).

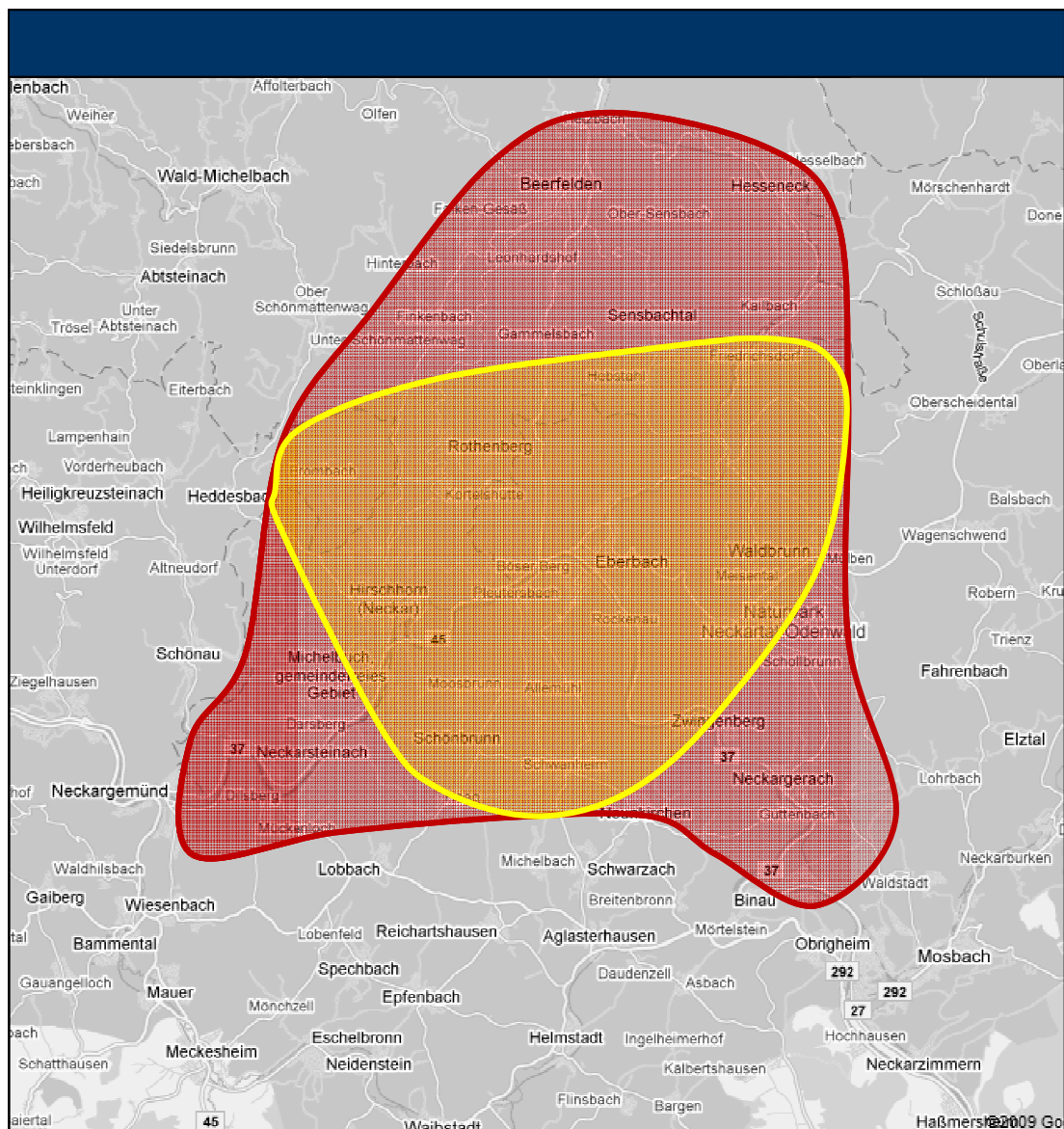
## b) Das Marktgebiet

Berücksichtigt man die skizzierten Einflussfaktoren des Einzugsgebietes der Stadt Eberbach, so ergibt sich folgende **Einteilung**:

▪ <b>Zone 1:</b>	Stadt Eberbach (mit allen Stadtteilen außer Schölltenbach), Gemeinden Rothenberg, Hirschorn, Schönbrunn, Waldbrunn	29.069 Einwohner
▪ <b>Zone 2:</b>	Gemeinden Zwingenberg, Sensbachtal, Hesseck, Neckarsteinach, Neckargerach, Beerfelden, Eberbach – Schölltenbach	15.231 Einwohner
▪ <b>GESAMT:</b>		44.300 Einwohner

In einer Prognose auf Basis von Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg kann für das gesamte Marktgebiet von Eberbach von einem **leichten Bevölkerungsrückgang bis ins Jahr 2020 um 1-2 % auf ca. 43.540 Einwohner** ausgegangen werden.

Hinweis: Dargestellt bei der demografischen Entwicklung sind Prognosewerte des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (StaLa). Die hier verwendeten Prognosen des StaLa berücksichtigen sowohl die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten, Sterbefälle) als auch die Bevölkerungsentwicklung aufgrund von Zu- und Fortzügen (Wanderungen). Allerdings gilt zu beachten: Bei der Prognose der Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im vorliegenden Einzelhandelskonzept (vgl. entsprechendes Kapitel) wurden die hier dargestellten Prognosewerte für die Einwohnerzahl im Jahr 2020 korrigiert. Denn: Die verfügbaren Bevölkerungsprognosen des StaLa basieren jeweils auf der Einwohnerzahl aus dem Jahr 2005. Nach einer Überprüfung der Prognosewerte des StaLa mit dem tatsächlichen Einwohnerwert im Jahr 2008 zeigte sich, dass die Prognosewerte vom tatsächlichen Bevölkerungswert leicht abweichen. Diese Annahmen des StaLa wurden von der imakomm AKADEMIE für die Kommunen korrigiert. Als Basis für die Prognosen der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wurden die von der imakomm AKADEMIE korrigierten Einwohnerwerte verwendet.



Quelle: Google Maps, 2009, verändert.



= **Zone 1:** Eberbach Kernstadt + Stadtteile + näheres Umland



= **Zone 2:** weiteres Umland

Bevölkerung: Ist-Situation und Prognose			
	31.12.2008	Prognose: EW 2020*)***)	Veränderung in %**)
<b>Zone 1:</b>	<b>29.069</b>	<b>28.770</b>	<b>-1,0%</b>
Eberbach + Stadtteile (außer Schöllnbach)	15.113	14.783	-2,2%
Rothenberg (Hessen, Odenwaldkreis)	2.451	2.446	-0,2%
Hirschhorn (Hessen, Bergstraße)	3.632	3.642	0,3%
Schönbrunn (Baden-Württemberg, Rhein-Neckar-Kreis)	2.967	2.949	-0,6%
Waldbrunn (Baden-Württemberg, Neckar-Odenwaldkreis)	4.906	4.950	0,9%
<b>Zone 2:</b>	<b>15.231</b>	<b>14.771</b>	<b>-3,0%</b>
Beerfelden (Hessen, Odenwaldkreis)	6.676	6.219	-6,8%
Zwingenberg (Baden-Württemberg, Neckar-Odenwaldkreis)	698	694	-0,6%
Sensbachtal (Hessen, Odenwaldkreis)	1.005	1.009	0,4%
Hesseneck (Hessen, Odenwaldkreis)	658	666	1,2%
Neckarsteinach (Hessen, Bergstraße)	3.810	3.815	0,1%
Neckargerach (Baden-Württemberg, Neckar-Odenwaldkreis)	2.359	2.344	-0,6%
Eberbach, Stadtteil Schöllnbach	25	24	-2,3%
<b>Gesamtes Marktgebiet</b>	<b>44.300</b>	<b>43.541</b>	<b>-1,7%</b>
<p>Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, 2009; Bertelsmann Stiftung: Wegweiser Kommune 2009, Eigene Berechnungen.</p> <p>*) Hier wurde mit Daten vom 31.12.2008 gerechnet, korrigiert um den jeweiligen "Korrekturfaktor". Somit Achtung: Eberbach: Prognosewert für 2020 liegt laut StaLa bei 15.040 Einwohner (EW) (Basis: Jahr 2005); der prognostizierte Wert für 2008 (15.138 EW) liegt aber um 233 EW über dem tatsächlichen Wert. Daher: Dieser "Korrekturfaktor" wurde vom Prognosewert wieder abgezogen: 13.138-233 = 14.807 EW, dann Anpassung um Stadtteil Schöllnbach: -25 bzw. -24 EW --&gt;2008: 15.113 EW, 2020: 14.783 EW (--&gt; bei allen Städten und Gemeinden im Marktgebiet korrigiert)</p> <p>**) Für Gemeinden &lt;5.000 EW liegen keine amtlichen Prognosedaten vor; für diese Gemeinden bzw. Stadtteile wurde daher der Durchschnittswert des relevanten Landkreises bzw. der relevanten Stadt für eine Bevölkerungsprognose verwendet (u.a. Neckar-Odenwald-Kreis 2008-2020 = -0,6%; Rhein-Neckar-Kreis= -0,6%).</p> <p>***) Für hessische Gemeinden liegen keine Prognose-Werte für 2008 vor, die aktuellen Bevölkerungszahlen liegen aber im Prognosebereich zwischen 2006 und 2010, weswegen keine Korrektur vorgenommen wurde. Die unterschiedlichen Veränderungen gegenüber 2008 sind ebenfalls dadurch begründet, dass mangels Daten aus 2008 mit den offiziellen Bevölkerungszahlen der Gemeinden aus 2006 gerechnet wurde (Kreis Bergstraße 2006-2020 = -0,4%, Odenwaldkreis 2006-2020 = -2,1%)</p>			



Folgende **Besonderheiten** müssen beim Marktgebiet Eberbach beachtet werden:

- Der Einzelhandelsstandort Eberbach weist ein über den im Rahmen der Regionalplanung festgelegten Mittelbereich hinausgehendes Marktgebiet hinaus. So zählen die im Norden und Westen angrenzende hessischen Gemeinden Neckarsteinach, Hirschhorn, Rothenberg, Sensbachtal, Hesseneck und Beerfelden beispielsweise nicht zum Mittelbereich, sie gehören aber noch zum Verflechtungsbereich (= Marktgebiet) des Einzelhandelsstandortes Eberbach. Dies ist natürlich auch in der besonderen Situation an der Bundeslandgrenze begründet. Diese **fehlende Deckungsgleichheit zwischen Marktgebiet und Mittelbereich** ist bei nicht wenigen Standorten v.a. am Rande eines Verdichtungsraumes bzw. im Ländlichen Raum zu beobachten. Dies ist dann aber von Relevanz, wenn es um die Bewertung der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geht, angesprochen ist dann v.a. das landesplanerisch definierte Kongruenzgebot, welches auf den meist enger abgegrenzten Mittelbereich (statt Marktgebiet) abzielt.
- Das Marktgebiet von Eberbach wird **begrenzt bzw. überlagert von den Einzugsgebieten umliegender Mittel- und Oberzentren**. Vor allem die im Westen befindlichen **Oberzentren Heidelberg** und Mannheim ziehen aufgrund ihrer Attraktivität und der bestehenden Pendlerverflechtungen spürbar Kaufkraft aus Eberbach ab. Auch das östlich gelegene **Mittelzentrum Mosbach** mit seiner starken Einzelhandelslage an der B292 weist deutliche Überlagerungen mit dem Eberbacher Einzugsgebiet auf (dies schlug sich sogar im Regionalplan mit einer offen gelassenen Mittelbereichsgrenze zwischen Eberbach und Mosbach nieder). Im Norden schließt sich das **hessische Mittelzentrum Erbach** an (zusammen mit dem unmittelbar angrenzenden Michelstadt ca. 30.000 Einwohner) und im Nordosten das **Mittelzentrum Buchen**. In beide Richtungen bestehen aufgrund der Entfernung und verkehrlichen Situation (Land- bzw. Bundesstraßen im Mittelgebirge) jedoch weniger intensive Kaufkraftverflechtungen.
- Gleichzeitig gilt aber auch: Aufgrund der **Arbeitsplatzverflechtungen mit dem Umland** (vgl. das „Kurzprofil Standort Eberbach“ – positiver Pendlersaldo) pendeln zahlreiche Einwohner aus dem Umland zum Arbeiten nach Eberbach und tätigen zumindest ab und zu auch Ausgaben im dortigen Einzelhandel und in der

dortigen Gastronomie (Mittagspause). Aus diesen Arbeitsplatzverflechtungen resultiert somit auch ein gewisser Kaufkraftzufluss aus dem Umland.

- Die **Kernstadt Eberbach** vereint mit ca. 9.000 Bewohnern **etwa 60% der gesamten Einwohner** der Stadt Eberbach in sich. Von den übrigen 10 Stadtteilen hat lediglich Neckar-Wimmersbach mehr als 3.000 Einwohner. Alle anderen Stadtteile haben jeweils nur wenige 100 Einwohner und liegen zum Teil relativ weit entfernt vom Hauptort.
- Schließlich ist davon auszugehen, dass einzelne Einzelhandelsbetriebe in Eberbach ein Einzugsgebiet aufweisen, das **über das abgegrenzte Marktgebiet des Standortes Eberbach hinausgeht**. Dies gilt u.a. für das in der Innenstadt ansässige „Modehaus Müller“, „Sport & Aktiv“ sowie das „Geschenkhause Lang“, die großen Anbieter im Gewerbegebiet wie Hagebaumarkt und Kaufland sowie einige stark spezialisierte Geschäfte.

Fazit: Unter Berücksichtigung der Kaufkraftabflüsse aus dem Marktgebiet von Eberbach aufgrund der Attraktivität umliegender Mittel- und Oberzentren und der Kaufkraftzuflüsse aufgrund von Pendlerströmen und der „Ausstrahlungskraft“ einzelner großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Eberbach, scheint die Abgrenzung des Eberbacher Marktgebietes wie dargelegt plausibel. Die Befragungsergebnisse im Rahmen der Einwohner- und Umlandbefragungen bestätigen die so vorgenommene Abgrenzung des Marktgebietes.

### 3.2.2 Die Nachfragesituation

Auf der Basis von Kaufkraftzahlen der GfK Nürnberg betrug die **einzelhandelsrelevante Kaufkraft** pro Einwohner (ohne Kfz-Handel und Brennstoffhandel) im Jahr 2009 im Bundesdurchschnitt **ca. 5.201 Euro pro Einwohner**.<sup>2</sup>

Zu berücksichtigen gilt: Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ist regional unterschiedlich verteilt. Diese räumlich unterschiedliche Verteilung kann für jede Stadt und Gemeinde anhand des Kaufkraftkoeffizienten angegeben werden. Dieser gibt an, inwieweit eine Kommune über bzw. unter dem genannten Bundesdurchschnitt liegt.

Für die Stadt Eberbach (Zone 1) gilt aktuell ein durchschnittlicher **Kaufkraftkoeffizient von 99,5**.<sup>3</sup> Für die Marktgebietszonen 2 gehen wir von einem durchschnittlichen Kaufkraftkoeffizienten aus.

Vor diesem Hintergrund und auf Basis der Marktgebietszahlen ergeben sich folgende Kennwerte zur Nachfragesituation im Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Eberbach:

- ca. 150 Mio. Euro einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Stadt Eberbach und dem unmittelbar angrenzenden Umfeld (Zone 1), dies entspricht 65% der gesamten Kaufkraft im Marktgebiet,
- ca. 230 Mio. Euro einzelhandelsrelevante Kaufkraft im gesamten Marktgebiet,
- ca. 34-35% bzw. ca. 79 Mio. Euro der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im gesamten Marktgebiet entfallen auf den Bereich Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel).

Die Kaufkraftwerte nach einzelnen Warengruppen und Marktgebietszonen sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

---

<sup>2</sup> Die von der GfK Nürnberg angegebenen Kaufkraftwerte pro Einwohner (Stand: 31.12.2008) liegen aufgrund methodischer Umstellungen deutlich über den von der GfK in den Vorjahren angenommenen Werten und auch über Schätzungen des Statistischen Bundesamtes. Eine Vergleichbarkeit mit Vorjahren ist daher eingeschränkt.

<sup>3</sup> Quelle: GfK Nürnberg, Stand: 31.12.2008.

<b>Aktuelle Kaufkraft im Marktgebiet von Eberbach</b> – Ungefähre Angaben in Mio. Euro, etwaige Abweichungen durch Rundungen –			
	Zone 1: Eberbach und angrenzendes Umland*)	Zone 2**)	Gesamtes Marktgebiet (= Zone 1, 2 und 3)
Nahrungs- und Genussmittel	51,8	27,3	79,2
Gesundheit / Körperpflege gesamt	18,2	9,6	27,8
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	3,9	2,1	6,0
überwiegend kurzfristiger Bedarf	74,0	39,0	113,0
Bücher, PBS, Spielwaren	9,0	4,8	13,8
Bekleidung, Schuhe, Sportartikel	20,8	10,9	31,7
überwiegend mittelfristiger Bedarf	29,8	15,7	45,5
Elektrowaren	15,0	7,9	23,0
Hausrat, Einrichtung, Möbel	17,3	9,1	26,4
Sonstiger Einzelhandel	14,3	7,5	21,8
überwiegend langfristiger Bedarf	46,6	24,5	71,2
Lebensmittelbereich	51,9	27,3	79,2
Nicht-Lebensmittelbereich	98,5	51,9	150,4
Einzelhandel insgesamt	150,4	79,2	229,6

\*) Kaufkraftkoeffizient von Eberbach: 0,995 bzw. 99,5 (Quelle: GFK 2009)

\*\*) Kaufkraftkoeffizienten für die Marktgebietszone 2: durchschnittlicher Kaufkraftkoeffizient von ca. 1,0 bzw. 100,0

Quelle: Eigene Berechnungen.

### 3.2.3 Die Angebotssituation

Die Bewertung der Angebotssituation in Eberbach beruht auf umfassenden Vor-Ort-Begehungen bei allen Einzelhandelsbetrieben (auch in allen Stadtteilen), Ergebnissen der Einzelhandelsbefragung (Vollerhebung; dabei Angaben u.a. zu Umsätzen, Kundenherkunft, Verkaufsflächenausstattung) sowie Expertengesprächen u.a. mit Vertretern des Einzelhandels.

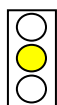
#### a) Position des Einzelhandels von Eberbach

Folgende Kennzahlen lassen sich für den Einzelhandel Eberbachs ableiten:<sup>4</sup>

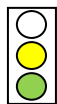
Ausgewählte Kennzahlen Einzelhandel Eberbach	
▪ Zahl der Betriebe im Einzelhandel:	125 Betriebe*)
▪ Verkaufsfläche Einzelhandel in Eberbach insgesamt:	ca. 27.020 m <sup>2</sup>
▪ Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich:	ca. 7.090 m <sup>2</sup> = ca. 26%
▪ Verkaufsfläche im Nicht-Lebensmittelbereich:	ca. 19.930 m <sup>2</sup> = ca. 74%
▪ Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner in Eberbach:	<b>ca. 1.785 m<sup>2</sup></b>
▪ Umsatz insgesamt im Einzelhandel in Eberbach:	ca. 91 Mio. Euro
▪ Umsatz im Einzelhandel mit Kunden aus Eberbach:	ca. 54-55 Mio. Euro = ca. 60%
▪ Umsatz im Einzelhandel mit Kunden von außerhalb:	<b>ca. 37 Mio. Euro = ca. 40%</b>
▪ Umsatz im Bereich Lebensmittel in Eberbach:	ca. 37 Mio. Euro = ca. 40%
▪ Umsatz im Bereich Nicht-Lebensmittel in Eberbach:	<b>ca. 54-55 Mio. Euro = ca. 60%</b>
▪ Kaufkraftbindungsquote Einzelhandel insgesamt:	<b>ca. 70%</b>
▪ Kaufkraftbindungsquote Lebensmittelbereich:	ca. 83-84%
▪ Kaufkraftbindungsquote Nicht-Lebensmittelbereich:	ca. 62-63%
▪ Umsatz-Kaufkraftrelation (Einzelhandelsumsatz in Eberbach insgesamt / einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Eberbach):	<b>ca. 116</b>
*) Hinweis: Diese Zahl beinhaltet ausschließlich die als Einzelhandelsgeschäfte definierten Betriebe; Ladenhandwerksbetriebe aus den Bereichen Reinigung und Friseur (Betriebe mit Umsatzschwerpunkt im Bereich Dienstleistung und nicht Einzelhandel) wurden nicht mit berücksichtigt	
<b>Hervorgehobene Werte: Auffällige / vom Durchschnitt abweichende Werte</b>	

<sup>4</sup> Aus Gründen der Lesbarkeit wird immer von „Einzelhandel“ gesprochen. Gemeint sind sämtliche Betriebe aus dem Bereich Einzelhandel sowie Ladenhandwerk (= Bäckereien, Metzgereien). Nicht berücksichtigt werden Betriebe des Kfz-Handels und des Brennstoffhandels (Tankstellen usw.) und Betriebe mit Umsatzschwerpunkt im Dienstleistungsbereich (bspw. Friseure).

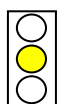
Damit weist der Eberbacher Einzelhandel insgesamt eine **durchschnittliche Position mit Versorgungsfunktion für das Umland** auf – abzulesen an der Umsatz-Kaufkraftrelation, der Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner sowie den Kaufkraftbindungsquoten:



- Die Umsatz-Kaufkraftrelation (= Einzelhandelszentralität) ist ein Maß für die Attraktivität eines Einzelhandelsstandortes. Sie gibt an, ob und wie stark Umsatzzuflüsse aus dem Umland einer Kommune die Umsatzabflüsse aus der Kommune (beispielsweise in nahe gelegenen Oberzentren) per Saldo überwiegen. Die Umsatz-Kaufkraftrelation errechnet sich aus der Gegenüberstellung des am Standort mit allen Kunden umgesetzten Einzelhandelsumsatzes und der am Standort (= Stadt Eberbach) vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft. Werte größer 100 geben somit an, dass dem jeweiligen Einzelhandelsstandort ein Bedeutungsüberschuss gegenüber seinem Umland zukommt. **In Eberbach beträgt die Umsatz-Kaufkraftrelation 116 und ist damit durchschnittlich im Vergleich zu anderen Mittelzentren.**



- Die Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner ist ein Maß für die Angebotsausstattung einer Kommune im Bereich Einzelhandel. Durch den Bezug auf die Einwohnerzahl einer Stadt bzw. Gemeinde wird eine Vergleichbarkeit mit anderen Kommunen möglich. **In Eberbach beträgt die Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner ca. 1.785 m<sup>2</sup>. Hier zeigt sich eine durchschnittliche Position des Einzelhandelsstandortes Eberbach im Vergleich mit anderen Mittelzentren.** Der durchschnittliche Vergleichswert von Städten zwischen 15.000 und 20.000 Einwohnern in Baden-Württemberg liegt laut GMA 2007 bei 1.761 m<sup>2</sup> pro 1.000 Einwohner.



- Die Kaufkraftbindungsquote gibt an, in welchem Maß es dem Einzelhandel einer Kommune gelingt, die Einwohner der Kommune (nicht des Umlandes!) an sich zu binden. Die Kaufkraftbindungsquote errechnet sich aus der Gegenüberstellung des Umsatzes aller Einzelhandelsbetriebe, den sie mit Einwohnern aus der Kommune erwirtschaften (Unterschied zur Umsatz-Kaufkraftrelation, bei der der Gesamtumsatz mit allen Kunden, also auch Kunden aus dem Umland, verwendet wird), mit der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner der Kommune. **In Eberbach beträgt die Kaufkraftbindungsquote im gesamten Einzelhandel ca. 70%. Dies ist ein durchschnittlicher Wert** (für leistungsstarke Mittelzentren kann von einem Wert von ca. 80% ausgegangen werden). Gründe für diesen Wert: Einerseits bestehen zu den starken Mittel- und Oberzentren Heidelberg/Mannheim und (in geringerem Maße) Mosbach aufgrund der intensiven

Wettbewerbssituation, teilweise naturgemäß, Kaufkraftabflüsse. Dies zeigt sich insbesondere an der geringen Bindungsquote trotz durchschnittlicher oder sogar überdurchschnittlicher Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner in einzelnen Sortimenten. Andererseits sind noch Bindungspotenziale v.a. aufgrund einzelner Defizite bzw. Branchenlücken v.a. im mittelfristigen und langfristigen Bedarfsbereich (Bekleidung, Elektrowaren, Möbel, Hausrat) in Eberbach vorhanden (Weitere Details sowie konkrete Flächenangaben zum Ansiedlungspotenzial werden in der Prognose der künftigen Einzelhandelsentwicklung abgeleitet):

- Elektrowaren (insbesondere Unterhaltungselektronik)
- Einrichtungsbedarf / Möbel
- Bekleidung (v.a. HOB, Baby-/Kinderbekleidung, junge Mode)
- Bücher
- Hochwertiger PBS-Bereich (Papier / Bürobedarf / Schreibwaren)
- Spielwaren

<b>Verkaufsflächenausstattung, Umsätze und Kaufkraftbindungsquoten im Einzelhandel in Eberbach</b> – Ungefähre Angaben in m² und Mio. Euro, etwaige Abweichungen durch Rundungen –					
	Verkaufsflächen- ausstattung (VK) in m²	Umsatz insgesamt in Mio. Euro	Umsatz mit Kun- den aus Eberbach in Mio. Euro	Kaufkraft in Eber- bach (Marktge- bietszone 1) in Mio. Euro	Kaufkraftbindungs- quote in %
	1	2	3	4	5 = 3 / 4
Nahrungs- und Genussmittel	7.085	36,7	22,6	27,0	83,5%
Gesundheit / Körperpflege gesamt	2.110	13,3	8,5	9,5	89,8%
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	1.605	2,6	1,8	2,0	89,8%
überwiegend kurzfristiger Bedarf	10.800	52,6	32,9	38,5	85,4%
Bücher, PBS, Spielwaren	990	3,0	1,7	4,7	37,2%
Bekleidung, Schuhe, Sportartikel	5.435	12,3	6,4	10,8	59,6%
überwiegend mittelfristiger Bedarf	6.425	15,2	8,2	15,5	52,8%
Elektrowaren	990	2,8	1,7	7,8	21,4%
Hausrat, Einrichtung, Möbel	3.960	6,3	3,6	9,0	39,4%
Sonstiger Einzelhandel**)	4.845	14,0	7,9	7,4	-
überwiegend langfristiger Bedarf	9.795	23,1	13,2	24,3	54,3%
Lebensmittelbereich	7.085	36,7	22,6	27,0	83,5%
Nicht-Lebensmittelbereich	19.935	54,2	31,7	51,3	61,8%
Einzelhandel insgesamt	27.020	90,9	54,3	78,3	69,3%

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Angaben der Betriebe im Rahmen der Einzelhandelsbefragung, der Expertengespräche und auf Basis von Schätzungen im Rahmen der Vor-Ort-Begehungen.

\*) Anteilig mit berücksichtigt: Gärtnereien u.ä.

\*\*) Keine Ausweisung der Bindungsquote, da sehr unterschiedliche Sortimente berücksichtigt wurden.



## b) Bewertung des Angebotes nach Warengruppen

Die Position bzw. Stärke des Einzelhandelsstandortes Eberbach insgesamt ist damit skizziert. Eine differenzierte Bewertung des Einzelhandelsangebotes nach Warengruppen zeigt:

- In Eberbach sind **nahezu alle Warengruppen vertreten**. Allerdings gibt es innerhalb verschiedener Warengruppen sowohl **quantitative als qualitative Angebotslücken**, obwohl die Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner durchschnittlich oder überdurchschnittlich ist:
  - Beispiel Elektrowaren: mit 62 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner im Vergleich zum Durchschnittswert 49 m<sup>2</sup> quantitativ gut vertreten. Allerdings wird das Angebot im Wesentlichen durch „Weiße Ware“ der Küchenausstatter und Elektroinstallation und Beleuchtung des Hagebaumarkts bestimmt. Unterhaltungselektronik, Tonträger sowie Telefone/Handys sind kaum vertreten.
  - Beispiel Bücher, PBS, Spielwaren: Hier stehen 65 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner in Eberbach dem Durchschnittswert von 48 m<sup>2</sup> gegenüber. Ein Teil der Verkaufsfläche vor allem im Bereich Spielwaren und Schreibwaren wird jedoch durch den Schnäppchenmarkt gestellt, dessen Angebot naturgemäß aber eher von (deutlich) unterdurchschnittlicher Qualität ist.
- Es finden sich zudem **nahezu sämtliche Betriebstypen** im Einzelhandelsangebot von Eberbach (discount-orientierte Angebote, mittelpreisige Angebote, hochpreisige Angebote). In einzelnen Warengruppen fehlt jedoch das qualitativ hochwertige Segment, wogegen das discount-orientierte Angebot durch den Schnäppchenmarkt überproportional vertreten ist.
- Insgesamt zeigt sich bei **vielen Betrieben** – unabhängig von deren Angebot an Warengruppen – **Modernisierungsbedarf** in der Warenpräsentation und im Außenauftritt (Schaufenstergestaltung, Fassadengestaltung usw.). Im Vergleich mit anderen Städten kann der „Außenauftritt“ der Einzelhandelsbetriebe **somit eher als unterdurchschnittlich** bewertet werden.

Eine detaillierte Bewertung des Angebotes nach Warengruppen zeigt die folgende Abbildung.

Bewertung des Einzelhandelsangebotes in Eberbach nach einzelnen Warengruppen (→ <u>keine</u> einzelbetriebliche Bewertung)!:		
„Branche“	Bewertung aktuelles Angebot	Branche: Künftige Entwicklung bis 2020 Eberbach: Auf diese Entwicklungen eingestellt?
<b>Lebensmittel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einige großflächige Anbieter in Eberbach vorhanden (Kaufland, REWE, Aldi, Lidl), wobei alle Anbieter außerhalb der Innenstadt ansässig sind!</li> <li>In allen Stadtteilen ist praktisch keine Nahversorgung mehr gegeben! Lediglich ein Bäcker in Neckarwimmersbach und ein Getränkehändler in Brombach sind noch vertreten</li> <li>Es sind fast alle Betriebstypen vorhanden; selbst ein Anbieter aus dem Bio-Bereich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Betriebe sind hier grundsätzlich gut aufgestellt</li> <li>Problematisch ist jedoch die fehlende Nahversorgung in den Stadtteilen, wobei dies aber dem aktuellen Trend entspricht</li> <li><u>Zukunftsfähigkeit in Eberbach</u>: prinzipiell gegeben, wobei künftig sicherlich auch weitere Modernisierung einzelner Anbieter notwendig (Flächenvergrößerung usw.) ist</li> </ul>
<b>Drogeriewaren / Körperpflege</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Branche Drogeriewaren / Körperpflege ist in der Innenstadt von Eberbach „gut“ vertreten</li> <li>Mit den flächengrößten Anbietern dm und zwei Filialen von Schlecker sowie den Randsortimenten bei fast allen Lebensmittelanbietern ist ein Großteil des Angebots eher konsum- bzw. discountorientiert</li> <li>Ergänzt wird das Angebot durch eine Parfümerie und die Produkte von Kosmetikstudios</li> <li>Bei Apotheken ist mit 3.027 Einwohnern pro Apotheke eine (sehr) gute Versorgung festzustellen (Durschnitt Baden-Württemberg = 3.881 Einwohner pro Apotheke), auch ein Sanitätshaus ist vorhanden</li> <li>In den Stadtteilen ist kein Anbieter in dieser nahversorgungsrelevanten Warengruppe vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auch künftig in dieser Warengruppe hohe Kundenfrequenz von entscheidender Bedeutung bei Standortwahl</li> <li>Drogeriewaren: Künftig wird in der Branche noch stärker die Nähe zu affinen Branchen (Ärztelhäuser, Sanitätshäuser usw.) gesucht werden</li> <li>Drogeriewaren / Körperpflege: Trend geht hin zu noch größeren Verkaufseinheiten (= mehr Flächenbedarf) und höherwertiger Darbietung des Angebotes (vgl. bspw. Schlecker mit XXL-Konzept, d.h. VKs künftig gesucht zwischen 400 und 600 m<sup>2</sup>)</li> <li><u>Zukunftsfähigkeit in Eberbach</u>: Die Warengruppe ist sowohl quantitativ als auch qualitativ gut vertreten, angesichts des derzeitigen Trends bei Schlecker, kleine Filialen zugunsten der Eröffnung großer Märkte (ca. 600-800 m<sup>2</sup>) zu schließen, ist es fraglich, ob beide Filialen auf Dauer erhalten werden</li> </ul>



Angebot vorhanden / wettbewerbsfähig



Angebot mit Lücken / „Ausdünnung“



Deutliche Angebotslücken

Bewertung des Einzelhandelsangebotes in Eberbach nach einzelnen Warengruppen (→ <u>keine</u> einzelbetriebliche Bewertung)!:		
„Branche“	Bewertung aktuelles Angebot	Branche: Künftige Entwicklung bis 2020 Eberbach: Auf diese Entwicklungen eingestellt?
<b>Pflanzen / Blumen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Bereich Pflanzen / Blumen wird durch zwei kleine Blumengeschäfte in der Innenstadt vertreten</li> <li>Der überwiegende Teil dieser Warengruppe wird durch mehrere Gärtnereien und den Hagebaumarkt angeboten</li> <li>Die Warengruppe Zoologie ist durch den Anbieter Fressnapf in Eberbach gut vertreten, ergänzt wird das Angebot durch die Randsortimente der Lebensmittler und Drogerien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auch künftig noch starke Fachmarktentwicklung über der Schwelle der Großflächigkeit: Gartenfachmärkte (bis 10.000 m²), Tiernahrungsfachmärkte (bis 1.000 m²)</li> <li>Zunehmende Preisorientierung in dieser Warengruppe, gleichzeitig Aufkommen von spezialisierten (kleinflächigen) Anbietern im Bereich Schnittblumen (besondere Darbietung / Blumenarten, besondere Zielgruppe usw.)</li> <li><u>Zukunftsfähigkeit in Eberbach</u>: Grundsätzlich gegeben, lediglich Lücken in Nischen, in der Branche Pflanzen / Blumen besteht zukünftig ein eher geringes Potenzial für weitere Entwicklungen</li> </ul>
<b>Bücher, Papier, Bürobedarf, Schreibwaren (PBS)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Warengruppe Bücher ist durch drei kleinere Buchhandlungen in Eberbach vertreten; Zeitschriften sind am Bahnhof, mehreren Lotto-Shops und als Randsortiment bei einigen Lebensmittelanbietern erhältlich</li> <li>Im Bereich Papier, Bürobedarf, Schreibwaren könnte das Angebot in der Stadt ergänzt werden → Fehlen von hochwertigen Anbietern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schreibwaren: Künftig weiterhin Fachmarktentwicklung und daraus resultierender Flächenbedarf</li> <li>Buchhandlungen: Künftig weiterhin Rückgang traditioneller Buchhandlungen, Trend hin zu Medienkaufhäusern (mit starkem Randsortiment wie Geschenkartikel, Haushaltswaren usw.) einerseits und spezialisierten Buchhandlungen andererseits, zunehmender Online-Handel</li> <li><u>Zukunftsfähigkeit in Eberbach Bereich Bücher</u>: Ansiedlungspotenzial kaum gegeben, allerdings fehlt ein echter „Magnet“</li> <li><u>Zukunftsfähigkeit in Eberbach Bereich Schreibwaren</u>: Ansiedlungspotenzial im hochwertigen Segment gegeben</li> </ul>



Angebot vorhanden / wettbewerbsfähig

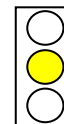


Angebot mit Lücken / „Ausdünnung“



Deutliche Angebotslücken

Bewertung des Einzelhandelsangebotes in Eberbach nach einzelnen Warengruppen (→ <u>keine</u> einzelbetriebliche Bewertung)!:		
„Branche“	Bewertung aktuelles Angebot	Branche: Künftige Entwicklung bis 2020 Eberbach: Auf diese Entwicklungen eingestellt?
<b>Bekleidung / Schuhe / Lederwaren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diese Warengruppe kann als das „zentrale“ Angebotssegment in der Innenstadt von Eberbach bezeichnet werden, wobei hier überwiegend kleine Flächen vorherrschen (Ausnahme: Modehaus Müller als einziger großflächiger Anbieter)</li> <li>• In diesem Bereich besteht eine deutliche Teilung zwischen Innenstadt und nicht integrierten Lagen hinsichtlich der Qualität: während überwiegend mittlere bis hochwertige Markenmode in der Innenstadt, konzentrieren sich die Anbieter im Gewerbegebiet auf eher discountorientierte Ware (Vögele, Kik).</li> <li>• Lücken bestehen im Bereich Sportbekleidung/Sportartikel; im Bereich Herren- und Kinderbekleidung könnte das Angebot ausgeweitet werden</li> <li>• Zudem sind einige Nischen unterrepräsentiert (u.a. XXL Mode (für Herren), Mode für Ältere)</li> <li>• In Bereich Lederwaren ist das Angebot aktuell nur noch auf einen Anbieter begrenzt und wird durch stark eingeschränkte Randsortimente in wenigen anderen Geschäften ergänzt</li> <li>• Auch die Warengruppe Schuhe ist in Eberbach nur unzureichend vertreten und wird im Wesentlichen bestimmt durch einen größeren Anbieter und einem kleineren Anbieter in der Bahnhofstraße</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bekleidung: Angebot Bekleidung wird sich auch künftig nicht zuletzt auch aufgrund planungsrechtlicher Restriktionen auf die Zentren der Städte konzentrieren, auch Großanbieter präferieren grundsätzlich die Zentren</li> <li>• Bekleidung: Veränderung aber im Kaufverhalten: Weiterhin Polarisierung des Einkaufs in dieser Branche zwischen „Versorgung“ (billig, aber dennoch modisch – s. H+M, s. auch Entwicklungen bei anderen Filialunternehmen: Versuch, mehr Markenware anzubieten) und hochwertig / Erlebniseinkauf</li> <li>• Schuhe / Lederwaren: Auch künftig Trend hin zu Fachmarktentwicklung und damit Flächenbedarf; Filialisierungsgrad im Bereich Schuhe / Lederwaren, auch Bereich Sportbekleidung, wird weiter zunehmen</li> <li>• <u>Zukunftsfähigkeit in Eberbach: Bereich Bekleidung:</u> Ansiedlungsbedarf v.a. im Bereich Sportbekleidung und Sportartikel, zum Teil auch Kinder-/Babybekleidung und HOB</li> <li>• <u>Zukunftsfähigkeit in Eberbach: Bereich Schuhe / Lederwaren:</u> in beiden Warengruppen ist noch Ausbaupotenzial vorhanden</li> </ul>



<b>Elektrowaren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Warengruppe „Elektro“ in Eberbach deutlich unterrepräsentiert. Den überwiegenden Teil der vorhandenen Verkaufsfläche machen die Bereiche Weiße Ware (Reinig OHG) und Beleuchtung /Elektroinstallation aus (Hagebaumarkt, Möbel Discount).</li> <li>Wenige Anbieter gibt es im EDV-Bereich (Computer, Drucker, Kopierer u.ä.), sowie ein Anbieter von Handys</li> <li>Nennenswerte Angebote von Unterhaltungselektronik und Tonträgern sind in Eberbach bis auf den ElectronicPartner-Shop praktisch nicht mehr vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Künftig weiterhin zunehmender Filialisierungsgrad in dieser Branche</li> <li>Auch künftig: Trennung zwischen Unterhaltungselektronik – Computer wird immer schwieriger (bei Genehmigungsverfahren echtes Problem!)</li> <li>Nach wie vor autokundenorientierte Standorte bevorzugt, wobei auch aufgrund des verschärften Planungsrechts Innenstadtstandorte künftig nachgefragt werden</li> <li><u>Zukunftsfähigkeit in Eberbach</u>: offensichtliches Angebotsdefizit in dieser Branche v.a. für eher mittelgroße Konzepte (u.a. Expert, Euronics) → ein Anbieter ab 300 m<sup>2</sup> aufwärts wäre eine gute Ergänzung für die Innenstadt, eine Ansiedlung im Gewerbegebiet sollte, da schädlich für die bereits geschwächte Innenstadt, vermieden werden</li> </ul>
---------------------	--	--



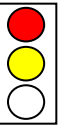
Angebot vorhanden / wettbewerbsfähig



Angebot mit Lücken / „Ausdünnung“



Deutliche Angebotslücken



Bewertung des Einzelhandelsangebotes in Eberbach nach einzelnen Warengruppen (→ <u>keine</u> einzelbetriebliche Bewertung)!:		
„Branche“	Bewertung aktuelles Angebot	Branche: Künftige Entwicklung bis 2020 Eberbach: Auf diese Entwicklungen eingestellt?
<b>Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Ge- schenkartikel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Diese Branche ist in der Eberbacher Innenstadt v.a. durch die attraktiven Anbieter Reinig und Geschenkhaus Lang sowie einige kleine Geschäfte (teils als Randsortiment) „gut“ vertreten.</li> <li>Ergänzt wird das Angebot durch Randsortimente beim Möbel Discount sowie REWE und Kaufland</li> <li>Auffällig: ein großer Teil der Verkaufsfläche wird von dem Discountanbieter T€DI und dem Schnäppchenmarkt in Pleutersbach gestellt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Branche der Haushaltswaren wird in Zukunft immer stärker von „branchenfremden“ Anbietern (z.B. Möbelhäuser, Tchibo, auch Internet) ins Sortiment übernommen und in diesen Geschäften mit verkauft werden.</li> <li>Aufgrund dessen müssen die Rahmenbedingungen für bestehende Anbieter in dieser Warengruppe gestärkt werden = Begrenzung des zentrenrelevanten Sortiments bei Großanbietern an dezentralen Standorten nötig</li> <li><u>Zukunftsfähigkeit in Eberbach</u>: Ist gegeben, Angebot kann aber ergänzt werden</li> </ul>
<b>Spielwaren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Bereich Spielwaren kann in Eberbach ebenfalls eine deutliche Angebotslücke festgestellt werden.</li> <li>Dieses Sortiment ist nur noch durch einen Anbieter in der Innenstadt von Eberbach („Muth“ in der Friedrichstraße) vertreten und wird ansonsten als Randsortiment in wenigen Geschäften mit angeboten (u.a. Kaufland)</li> <li>Auch Nischenanbieter fehlen: Holzspielzeug u.Ä.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Künftig wird Fachmarktentwicklung weiter voranschreiten; daraus resultiert ein zunehmender Flächenbedarf; Zudem: Zunehmende Sortimentsausweitung in der Branche: Angebot in diesem Bereich wird weiter diversifiziert (zunehmend auch „Randsortimente“)</li> <li><u>Zukunftsfähigkeit in Eberbach</u>: hier besteht weiteres Ansiedlungspotenzial, auch Spezialanbieter denkbar, Ergänzung auch in Nischen denkbar</li> </ul>
<b>Heimwerkerbedarf / Baumarkt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Diese Branche ist in Eberbach durch den Hagebaumarkt „gut“ vertreten. Einzelne Spezialanbieter (z. Bsp. Fliesen, Bodenbeläge u.ä.) runden das Angebot ab</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufkommen immer größerer Vertriebsformen, dabei Spagat zwischen stark preisorientiert und gleichzeitig Anhebung Serviceniveau und Warendarbietung; künftig werden Neueröffnungen v.a. im Bereich ab 5.000 m² getätigt werden</li> <li>Bedeutungsverlust von kleineren Baumärkten und Anbietern aus dem Handwerk (kleine Handwerkerläden, falls nicht hoch spezialisiert)</li> <li><u>Zukunftsfähigkeit in Eberbach</u>: Grundsätzlich gegeben</li> </ul>



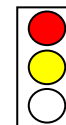
Angebot vorhanden / wettbewerbsfähig



Angebot mit Lücken / „Ausdünnung“



Deutliche Angebotslücken



Bewertung des Einzelhandelsangebotes in Eberbach nach einzelnen Warengruppen (→ <u>keine</u> einzelbetriebliche Bewertung)!:		
„Branche“	Bewertung aktuelles Angebot	Branche: Künftige Entwicklung bis 2020 Eberbach: Auf diese Entwicklungen eingestellt?
<b>Möbel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Angebot im Möbelbereich in Eberbach ist lückenhaft: es gibt lediglich den Anbieter Möbel Discount sowie ein kleines Küchenstudio, auch der Hagebaumarkt hat eine kleine Auswahl</li> <li>Positiv: in der Innenstadt befindet sich ein Nischenanbieter mit Massivholzmöbeln (Holzwurm)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zunehmende Sortimentsausweitung in der Möbelbranche, d.h. weitere Diversifizierung des Angebotes, Marktbereinigung; gleichzeitig aber auch zunehmend starke Beschränkung der Randsortimente durch Planungsrecht</li> <li>Künftig aber stärkere Entwicklung hin zu Themenkaufhäusern, Shop-in-Shop-Lösungen, gleichzeitig Rückgang traditioneller Möbelkaufhäuser, es sei denn, diese sind stark auf einen Bereich spezialisiert (bspw. Polstermöbel, hochwertige Küchenmöbel usw.)</li> </ul>



Angebot vorhanden / wettbewerbsfähig



Angebot mit Lücken / „Ausdünnung“



Deutliche Angebotslücken

### c) Standortlagen innerhalb Eberbachs

Die Stärke / Position des Einzelhandelsstandortes Eberbach insgesamt sowie Details zu einzelnen Warengruppen / Sortimenten sind skizziert. Von besonderer Bedeutung für die künftige Einzelhandelssteuerung ist aber die Stärke einzelner Standortlagen (Innenstadt, Gewerbegebiete usw.).

Gemäß den raumplanerischen Vorgaben können folgende **Standortlagen** unterschieden werden:

1. **Versorgungskern**<sup>5</sup> (Innenstadt, besonders Fußgängerzone) von Eberbach (laut Regionalplan Region Rhein-Neckar-Odenwald, Teilfortschreibung 2005); die ungefähre Abgrenzung findet sich in der folgenden Karte,
2. **zentralörtlicher Standortbereich**<sup>6</sup> von Eberbach (laut Regionalplan Region Rhein-Neckar-Odenwald, Teilfortschreibung 2005),
3. sonstige / restliche Lagen im Hauptort Eberbach (= **restliche Kernstadt**),
4. **Gewerbegebietslagen**, d.h. nicht integrierte Lagen, und zwar v.a. im Gewerbegebiet Neuer Weg,
5. **sonstige Lagen in den Stadtteilen von Eberbach.**

Diese Abgrenzung entspricht der bisherigen Einteilung v.a. gemäß der Regionalplanung. Betrachtet man aber die tatsächliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe, zeigt sich: Die Abgrenzung spiegelt nicht (mehr) die tatsächliche Verteilung der Einzelhandelslagen wieder. Der bisher abgegrenzte Versorgungskern erfasst die tatsächlich vorhandenen zentralen Ein-

---

<sup>5</sup> Versorgungskern: Das Schutzobjekt im Sinne der Raumordnung, für welches gilt: „Von Einzelhandelsgroßprojekten an anderer Stelle dürfen keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die gebietsscharf abgegrenzten Versorgungskerne in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein“ (= Teilregionalplan des Regionalplans für die Region Rhein-Neckar-Odenwald, Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel, 2.2.5.3 Räumliche Zuordnung von regional bedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten, Ziel Versorgungskerne).

<sup>6</sup> Zentralörtlicher Standortbereich: Der Bereich in einer Stadt bzw. Gemeinde, in dem großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment angesiedelt werden soll (Vorranggebiet); außerhalb dieses Bereiches sind großflächige Ansiedlungen mit zentrenrelevantem Sortiment grundsätzlich ausgeschlossen (vgl. hierzu: Teilregionalplan des Regionalplans für die Region Rhein-Neckar-Odenwald, Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel, 2.2.5.3 Räumliche Zuordnung von regional bedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten, Ziel Zentralörtliche Standortbereiche).



kaufslagen nicht vollständig. Der zentralörtliche Standortbereich hingegen geht weit über die tatsächliche Einkaufsinnenstadt hinaus.

**Wir empfehlen klar eine Überarbeitung der bisherigen Abgrenzung der Innenstadt bzw. im Zuge der Regionalplanänderung eine Neuabgrenzung der Innenstadt wie folgt vorzunehmen:**

---

### **Exkurs: Abgrenzung der Innenstadt**

Laut Regionalplan besteht der **Versorgungskern** von Eberbach lediglich aus der Fußgängerzone. Darüber hinaus wird der **zentralörtliche Standortbereich** abgegrenzt, der weitere Einzelhandelslagen (Bereich Neuer Markt und westliche Bahnhofstraße) umfasst sowie Lagen mit überwiegender Dienstleistungs- und/oder Wohnfunktion. Hier wird auch ein Bereich nördlich der Gleise (Gelände zwischen Bahntrasse und Güterbahnhofstraße sowie das Gelände der Fa. Siebeck und angrenzende Flächen) mit einbezogen.

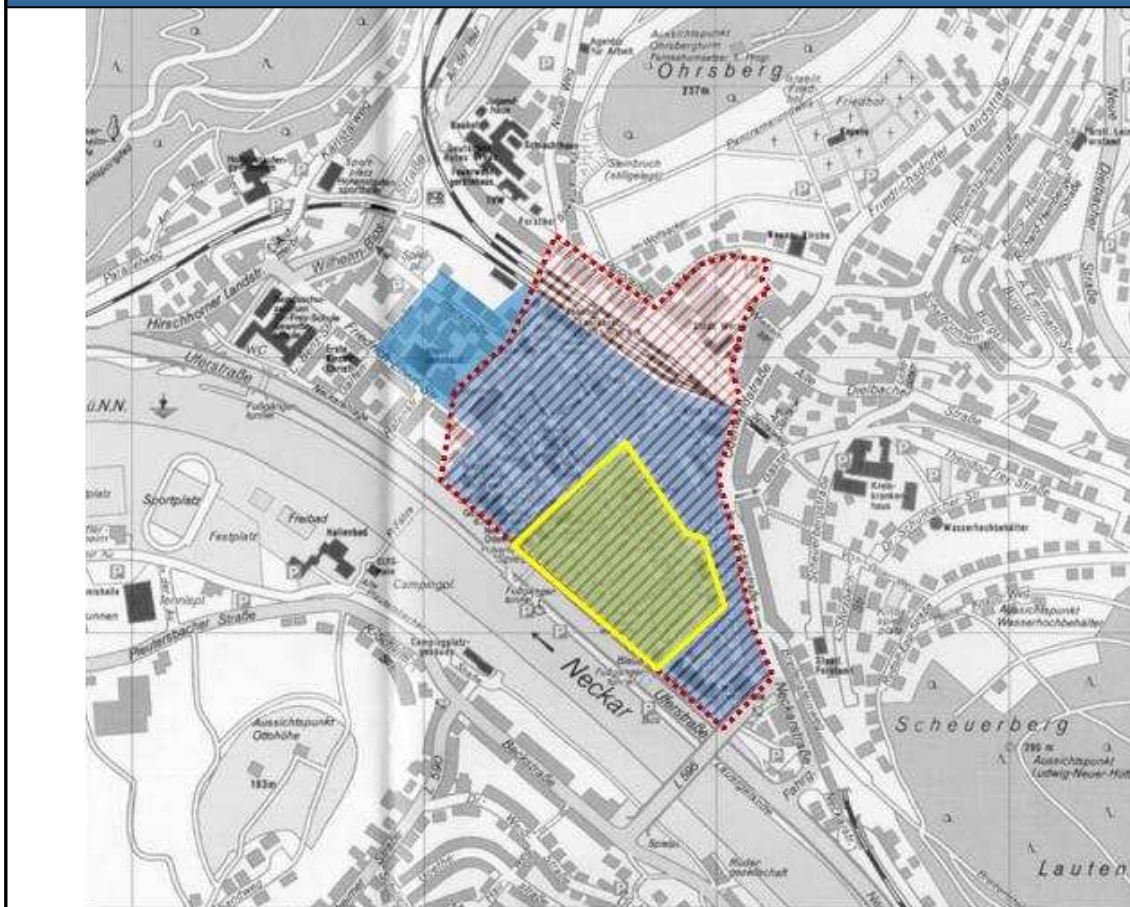
Für den Einheitlichen Regionalplan Rhein – Neckar 2020 ist eine **Zusammenlegung des Versorgungskerns und des zentralörtlichen Standortbereiches zum zentralen Versorgungsbereich** geplant. Einschätzungen der imakomm AKADEMIE:

- Dies halten wir auch für notwendig, da nach der bisherigen Abgrenzung des „Versorgungskerns“ die in der westlichen Bahnhofstraße und am Neuen Markt befindlichen Geschäfte nicht zum schützenswerten Bereich gehörten.
- Darüber hinaus sind aus unserer Sicht auch die für Eberbach so wichtigen Einrichtungen aus dem Gesundheitsbereich, die sich in der Itterstraße konzentrieren (siehe Kapitel Dienstleistungs- und Gastronomieangebot, vgl. auch Ergebnisse der Verbraucherbefragung), bisher nicht ausreichend berücksichtigt worden.
- Aber: Auch in der neuen Abgrenzung befindet sich nur ein Teil der Itterstraße im zentralen Versorgungsbereich, so dass wir hier eine entsprechende Ausweitung empfehlen.
- Kritisch sehen wir die Einbeziehung des oben beschriebenen Bereiches nördlich der Bahntrasse, da dies dazu führen würde, dass an dieser Stelle zentrenrelevante Sortimente zulässig sind. Angesichts der sowieso schon geschwächten Position der Innenstadt halten wir es für zwingend erforderlich, eine **Konzentration des Einzelhandels** sowie eine bessere Verbindung der bestehenden(!) Lagen **innerhalb der Innenstadt von Eberbach** klar anzustreben. Insbesondere zentrenrelevante Sortimente sollten der eigentlichen Einkaufs-Innenstadt vorbehalten bleiben.

- Weiterhin sehen wir trotz der Erneuerung der Fußgängerbrücke über die Gleise kaum Chancen, dass diese als ausreichende Verbindung zwischen den beiden Räumen dienen und damit die **Barrierewirkung der Bahntrasse** aufheben oder zumindest merklich reduzieren kann. Die Ergebnisse der Verbraucherbefragung (siehe Kapitel 3.5) bestätigen unsere Einschätzung.

Die folgende Karte zeigt unseren Vorschlag für die Innenstadtabgrenzung und somit den zukünftigen zentralen Versorgungsbereich.

**Abbildung: Vorschlag der neuen Innenstadtabgrenzung im Vergleich zu den Vorgaben des Regionalplans**



Quelle: Kartengrundlage der Stadt Eberbach, verändert.



= Versorgungskern



= Zentralörtlicher Standortbereich



= Innenstadtabgrenzung der imakomm AKADEMIE

### Ende Exkurs

Die folgende Abbildung zeigt den Einzelhandelsbestand in Eberbach nach einzelnen Standortlagen.

**Der Verkaufsflächenbestand in Eberbach nach unterschiedlichen Standortlagen:**– Ungefähre Angaben in m<sup>2</sup>, etwaige Abweichungen durch Rundungen –

	Versorgungs- kern lt. Regi- onalplan (=Innenstadt)	Ergänzende Gebiete im zentral. Standortbe- reich (lt. Re- gionalplan)	Restl. Kernstadt	Nicht inte- grierte Lagen / Gewerbege- bietslagen*)	Stadtteile	GESAMT
	VK in m <sup>2</sup>	VK in m <sup>2</sup>	VK in m <sup>2</sup>	VK in m <sup>2</sup>	VK in m <sup>2</sup>	VK in m <sup>2</sup>
Nahrungs- und Genussmittel	580	1.240	100	4.815	350	7.085
Gesundheit / Körperpflege gesamt	1.040	475	40	455	100	2.110
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf**)	65	20	250	1.000	270	1.605
überwiegend kurzfristiger Bedarf	1.685	1.735	390	6.270	720	10.800
Bücher, PBS, Spielwaren	470	190	0	130	200	990
Bekleidung, Schuhe, Sportartikel	3.045	970	0	1.320	100	5.435
überwiegend mittelfristiger Bedarf	3.515	1.160	0	1.450	300	6.425
Elektrowaren	235	0	50	656	50	990
Hausrat, Einrichtung, Möbel	890	270	350	2.150	300	3.960
Sonstiger Einzelhandel	545	495	80	3.525	200	4.845
überwiegend langfristiger Bedarf	1.670	765	480	6.330	550	9.795
Einzelhandel insgesamt	6.870	3.660	870	14.050	1.570	27.020

\*) Gewerbegebiet Neuer Weg + Gewerbeansiedlungen entlang der Friedrichsdorfer Landstraße

\*\*) Anteilig mit berücksichtigt: Gärtnereien u.Ä.

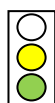
Quelle: Angaben der Betriebe im Rahmen der Einzelhandelsbefragung sowie Schätzwerte im Rahmen der Vor-Ort-Begehungen im Oktober 2009.

## 1. Versorgungskern von Eberbach

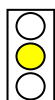
Folgende ausgewählte Kennzahlen ergeben sich für den Versorgungskern:

Ausgewählte Kennzahlen Einzelhandel im Versorgungskern von Eberbach	
▪ Anzahl Einzelhandelsbetriebe:	69 Betriebe
▪ Ungefähre Verkaufsflächenausstattung (in % der Gesamtfläche):	ca. 6.870 m <sup>2</sup> = ca. 25%
▪ Ungefährer Umsatz (in % des Gesamtumsatzes in Eberbach):	ca. 22 Mio. Euro = <b>ca. 24%</b>
▪ Ungefähre Verkaufsfläche kurzfristiger Bedarf:	ca. 1.690 m <sup>2</sup> = <b>25%</b>
▪ Ungefähre Verkaufsfläche mittelfristiger Bedarf:	ca. 3.500 m <sup>2</sup> = <b>51%</b>
▪ Ungefähre Verkaufsfläche langfristiger Bedarf:	ca. 1.670 m <sup>2</sup> = 24%

**Wesentliche Erkenntnisse zum Versorgungskern Eberbachs** sind (städtebauliche und verkehrliche Aspekte werden an dieser Stelle kaum erwähnt, da dies im Rahmen des städtebaulichen Kurz-Checks erfolgt):



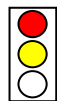
- Positiv: Der zentralen Innenstadt von Eberbach kommt – neben der weiteren Innenstadtbereichen und den nicht integrierten Lagen (Gewerbegebietslagen) – die **zentrale Versorgungsfunktion** für den Standort Eberbach zu. Der **Angebotsschwerpunkt liegt im mittelfristigen Bedarfsbereich** v.a. im Bereich Bekleidung / Schuhe / Sportartikel, somit in den Warengruppen die zentrenprägend für eine Stadt sind.



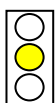
- Die Innenstadt übernimmt **auch Versorgungsfunktion im kurzfristigen Bedarfsbereich**. Dies betrifft jedoch vor allem die Drogerien und Apotheken. Die Verkaufsflächen im Lebensmittelbereich werden etwa zur Hälfte von Bäckereien gestellt. Die andere Hälfte setzt sich aus Metzgereien und kleinen Spezialanbietern wie z.B. „Bio Bio“, dem Weltladen und einem Reformhaus zusammen. Größere Anbieter, die eine grundlegende Produktpalette zur Verfügung stellen, sind im Versorgungskern nicht mehr vertreten.



- Aber: Obwohl sich im Versorgungskern 56% der Betriebe befinden, vereinigt er auf sich lediglich ein Viertel der gesamten Verkaufsfläche in Eberbach, auf der ebenfalls nur etwa ein Viertel des gesamten Umsatzes erzielt wird. In den **Gewerbegebieten befindet sich dagegen mehr als doppelt so viel Verkaufsfläche**, auf denen deutlich mehr als das Doppelte an Umsatz generiert wird. Letztlich zeigt sich: Der Versorgungskern ist im Vergleich mit den Gewerbegebietslagen eher umsatzschwach.



- **Wichtigste Einzelhandelslagen innerhalb der Innenstadt von Eberbach sind die Bahnhofstraße und ein Abschnitt der Friedrichstraße.** Bemerkenswert: Der westliche Bereich der Bahnhofstraße ist nicht mehr dem Versorgungskern zugeordnet, obwohl hier noch ein durchgehender (wenn auch etwas schwächerer) Einzelhandelsbesatz besteht. Deutlich weniger bedeutsame Einzelhandelslagen stellen die Kellereistraße, die Obere Badstraße und die Hauptstraße dar. Hier sind bereits **eine Reihe von Leerständen** zu verzeichnen. Damit ist die Fußgängerzone die deutlich schwächere Lage im Gegensatz zu der mit Durchgangs- und Parksuchverkehr belasteten Bahnhofstraße und Friedrichstraße. Der Bereich innerhalb des Einzelhandels-„Ringes“ ist, obwohl Fußgängerzone, eher durch Wohnen gekennzeichnet. Und: Im städtebaulichen Kurz-Check wird auch auf Schwächen in der Aufenthaltsqualität innerhalb der Innenstadt verwiesen, die – zusammen mit Defiziten auch in der Innenraumgestaltung beispielsweise im Bereich Hauptstraße/Neuer Markt – zusammen ein Verbesserungspotenzial im Bereich „Einkaufserlebnis“ bzw. professionellerer Auftritt zeigen.
- Die **Außendarstellung der Einzelhandelsbetriebe** ist eher durchschnittlich. Neben einer Reihe von ansprechend gestalteten Geschäften gibt es aber auch mehrere Anbieter mit **Modernisierungsbedarf**. Dies gilt für die Fassadengestaltung wie auch für die Gestaltung der Geschäftsräume und der Schaufenster.



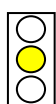
## 2. Zentralörtlicher Standortbereich

Hierzu werden die Standorte gezählt, die sich nicht in mehr im Versorgungskern von Eberbach befinden, aber laut Regionalplan zum zentralörtlichen Standortbereich der Stadt Eberbach zählen (vgl. Karte im Exkurs). Zu diesen Lagen gehören beispielsweise Einzelhandelsbetriebe in der westlichen Bahnhofstraße und dem Bahnhofplatz, am Neuen Markt und der Güterbahnhofstraße (REWE).

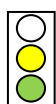
Folgende ausgewählte Kennzahlen ergeben sich für den zentralörtlichen Standortbereich:

Ausgewählte Kennzahlen Einzelhandel für den zentralörtlichen Standortbereich	
▪ Anzahl Einzelhandelsbetriebe:	20 Betriebe
▪ Ungefähre Verkaufsflächenausstattung (in % der Gesamtfläche):	ca. 3.660 m <sup>2</sup> = <b>ca. 14%</b>
▪ Ungefährer Umsatz (in % des Gesamtumsatzes in Eberbach):	ca. 15,1 Mio. Euro = ca. 17%
▪ Ungefähre Verkaufsfläche kurzfristiger Bedarf:	ca. 1.735 m <sup>2</sup> = <b>ca. 47%</b>
▪ Ungefähre Verkaufsfläche mittelfristiger Bedarf:	ca. 1.160 m <sup>2</sup> = ca. 32%
▪ Ungefähre Verkaufsfläche langfristiger Bedarf:	ca. 765 m <sup>2</sup> = ca. 21%

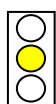
### Wesentliche Erkenntnisse



- Innerhalb des Standortgefüges von Eberbach kommt diesen Standortlagen - gemessen am Anteil der Betriebe und der Verkaufsfläche – quantitativ zunächst eine eher **untergeordnete Bedeutung** zu.



- Dies darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass es sich hier im Wesentlichen um eine **Fortsetzung der Haupteinzelhandelslage in der Bahnhofstraße und am Neuen Markt** handelt.



- Mit dem Anbieter REWE findet sich hier der einzige größere Lebensmittelanbieter im „Zentrum“ Eberbachs, wobei dieser von den Kunden nicht mehr als Teil der Innenstadt wahrgenommen wird (siehe Ergebnisse der Verbraucherbefragung).

### 3. Sonstige / restliche Lagen im Hauptort Eberbach (= restliche Kernstadt)

Als sonstige Lagen werden die Standorte zusammengefasst, die zum Hauptort Eberbach zählen, dort aber keine Schwerpunkte bilden und teilweise „isolierte“ Streulagen in der Kernstadt darstellen.

Folgende ausgewählte Kennzahlen ergeben sich für die sonstigen / restlichen Lagen im Hauptort Eberbach:

Ausgewählte Kennzahlen Einzelhandel für sonstige / restliche Lagen im Hauptort Eberbach (= restliche Kernstadt) im Hauptort Eberbach	
▪ Anzahl Einzelhandelsbetriebe:	13 Betriebe
▪ Ungefähre Verkaufsflächenausstattung (in % der Gesamtfläche):	ca. 870 m <sup>2</sup> = <b>ca. 3%</b>
▪ Ungefährer Umsatz (in % des Gesamtumsatzes in Eberbach):	ca. 2,5 Mio. Euro = ca. 3%
▪ Ungefähre Verkaufsfläche kurzfristiger Bedarf:	ca. 390 m <sup>2</sup> = ca. 45%
▪ Ungefähre Verkaufsfläche mittelfristiger Bedarf:	-
▪ Ungefähre Verkaufsfläche langfristiger Bedarf:	ca. 480 m <sup>2</sup> = ca. 55%

#### Wesentliche Erkenntnisse zu den sonstigen / restlichen Lagen im Hauptort Eberbach (= restliche Kernstadt):

- Innerhalb des Standortgefüges von Eberbach kommt diesen Standortlagen eine nur **untergeordnete Bedeutung** zu.
- Der Angebotsschwerpunkt liegt sowohl im kurzfristigen Bedarfsbereich (Bäcker/Metzger, Blumen) als auch im langfristigen Bedarfsbereich (z.B. EP Gerbracht, Der Radladen, Matratzen Fachmarkt Münch).

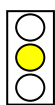


#### 4. Nicht integrierte Lagen (Gewerbegebietslage: Neuer Weg Nord, Friedrichsdorfer Landstraße)

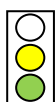
Folgende ausgewählte Kennzahlen ergeben sich für die nicht integrierten Lagen:

Ausgewählte Kennzahlen Einzelhandel für Gewerbegebietslagen in Eberbach	
▪ Anzahl Einzelhandelsbetriebe:	<b>16 Betriebe</b>
▪ Ungefähre Verkaufsflächenausstattung (in % der Gesamtfläche):	ca. 14.050 m <sup>2</sup> = <b>ca. 52%</b>
▪ Ungefährer Umsatz (in % des Gesamtumsatzes in Eberbach):	ca. 49 Mio. Euro = ca. 54%
▪ Ungefähre Verkaufsfläche kurzfristiger Bedarf:	ca. 6.270 m <sup>2</sup> = <b>ca. 45%</b>
▪ Ungefähre Verkaufsfläche mittelfristiger Bedarf:	ca. 1.450 m <sup>2</sup> = ca. 10%
▪ Ungefähre Verkaufsfläche langfristiger Bedarf:	ca. 6.330 m <sup>2</sup> = ca. 45%

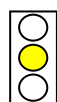
#### Wesentliche Erkenntnisse zu den nicht integrierten Lagen in Eberbach:



- Zwar sind nur ca. 13% aller Einzelhandelsbetriebe in dieser Lage ansässig, sie vertreten jedoch **etwa die Hälfte der gesamten Verkaufsfläche und des Umsatzes im Einzelhandel von Eberbach** auf sich.

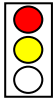


- Angesichts der Großflächigkeit und des Warenangebotes (langfristiger Bedarfsbereich, bspw. Möbel) einzelner Betriebe in den Gewerbegebieten ist von einer überörtlichen Bedeutung der Betriebe auszugehen. Sie sorgen durch ihr **teilweise über das Marktgebiet von Eberbach hinausreichendes Einzugsgebiet für einen Kaufkraftzufluss**.



- **Ein Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich**, hier vor allem Lebensmittel und Blumen/Pflanzen. Mit den Discounter Lidl und Aldi und allen voran dem Kaufland bildet das Gewerbegebiet Neuer Weg Nord den zentralen Nahversorgungsschwerpunkt in Eberbach.








- Mit den Warengruppen Möbel, Raumausstattung und dem Bau-Heimwerkersortiment des Hagebaumarktes liegt ein weiterer Schwerpunkt im langfristigen Bedarfsbereich. Mit Vögele und kik sind hier jedoch auch zwei größere Anbieter von Bekleidung vertreten, die trotz des eher discountorientierten Sortiments entsprechende Kaufkraft aus der Innenstadt abziehen.

## 5. Sonstige Lagen in den Stadtteilen von Eberbach

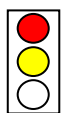
Folgende ausgewählte Kennzahlen ergeben sich für die sonstigen Lagen in den Stadtteilen von Eberbach:

Ausgewählte Kennzahlen Einzelhandel für sonstige Lagen in den Stadtteilen von Eberbach	
▪ Anzahl Einzelhandelsbetriebe:	<b>7 Betriebe</b>
▪ Ungefähre Verkaufsflächenausstattung (in % der Gesamtfläche):	ca. 1570 m <sup>2</sup> = ca. 6%
▪ Ungefährer Umsatz (in % des Gesamtumsatzes in Eberbach):	ca. 2 Mio. Euro = <b>ca. 2%</b>
▪ Ungefähre Verkaufsfläche kurzfristiger Bedarf:	ca. 720 m <sup>2</sup> = <b>ca. 46%</b>
▪ Ungefähre Verkaufsfläche mittelfristiger Bedarf:	ca. 700 m <sup>2</sup> = ca. 19%
▪ Ungefähre Verkaufsfläche langfristiger Bedarf:	ca. 850 m <sup>2</sup> = ca. 35%

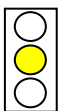
**Wesentliche Erkenntnisse zu den sonstigen Lagen in den Stadtteilen** von Eberbach:

- 
 ▪ Die Stadtteile **vereinen etwa 6% der** gesamten Betriebe des Einzelhandelsstandortes Eberbach auf sich.
- 
 ▪ Die Einzelhandelsbetriebe in den Stadtteilen übernehmen überwiegend reine **Nahversorgungsfunktion** (Bäckereien mit Randsortimenten – „Tante Emma-Funktion“, Metzgereien, Getränkeläden). Eine Ausnahme bildet der Schnäppchenmarkt in Pleutersbach, der den größten Teil der Verkaufsfläche stellt. Aufgrund des schnell wechselnden Sortiments des Schnäppchenmarktes lässt sich auch kein dauerhafter Schwerpunkt in den Bedarfsbereichen festlegen. Die in der Tabelle aufgeführten Zahlen stellen lediglich eine Momentaufnahme zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme dar.
- 
 ▪ **Die meisten Stadtteile weisen keinen stationären Einzelhandel** mehr auf. Ausnahmen bilden hier Neckarwimmersbach, Pleutersbach sowie Brombach.

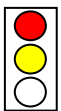
## 6. Wesentliche Ergebnisse der Beurteilung nach Standortlagen



- Obwohl sich in der Innenstadt 56% der Betriebe befinden, vereinigt sie auf sich nur noch 24% der Verkaufsfläche und auch des Umsatzes. Die Innenstadt ist vergleichsweise umsatzschwach. In den Gewerbegebieten befindet sich dagegen mehr als doppelt soviel Verkaufsfläche, auf denen deutlich mehr als das Doppelte an Umsatz generiert wird. Dieses Verhältnis deutet auf die **Schwäche der Innenstadt als Einkaufsstandort**. Und: Die Innenstadt weist heterogene Lagen auf, u.a. bedingt durch die qualitativ sehr unterschiedlichen Einkaufslagen (vgl. beispielsweise Bahnhofstraße <-> Kellereistraße) und eine fehlende Durchlässigkeit zwischen diesen.



- Angesichts dieser Entwicklung ergibt sich die besondere **Notwendigkeit zur Attraktivierung der Innenstadt** gegenüber den nicht integrierten Lagen. Ansätze liegen hier in einer Qualitätssteigerung des bestehenden Einzelhandels (Schaufens-tergestaltung, Warenpräsentation usw.) sowie in der Erhöhung der Aufenthaltsquali-tät durch Optimierung der Verkehrssituation sowie durch gestalterische Maßnahmen (Platzgestaltung usw.).



- Weitere Standortlagen spielen sowohl von der Verkaufsfläche als auch vom Umsatz nur eine untergeordnete Rolle im Einzelhandelsgefüge der Stadt Eberbach. Problematisch ist die fehlende Nahversorgung in fast allen Statteilen sowie das Fehlen eines größeren Lebensmittelanbieters in der Innenstadt.

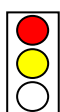
Die folgende Abbildung fasst nochmals sämtliche Ergebnisse zusammen. Zudem stellt sie dar, welche Verkaufsflächenausstattung und welche Umsätze in einer neu abgegrenzten funktionalen Innenstadt, wie im Exkurs erläutert, ergäbe. Erkenntnis: Es würden im Schutz-objekt nun 71% statt 55% wie bisher erfasst werden.

Übersicht: Kennzahlen Einzelhandel Eberbach nach Standortlagen							
	Versorgungskern	zentralörtlicher Standortbereich	NEU: funktionale Innenstadt nach imakomm AKADEMIE	Restl. Kernstadt	Gewerbegebiete / Gi / nicht integrierte Lagen	Stadtteile	Gesamt
Anzahl Betriebe	69 55%	20 16%	<b>88</b> <b>70%</b>	13 10%	16 13%	7 6%	125 100%
Ungefähre Verkaufsflächenausstattung insgesamt in m <sup>2</sup> : (absolut und in %)	<b>6.871</b> 25%	3.660 14%	<b>9.106</b> <b>34%</b>	871 3%	<b>14.051</b> 52%	1.568 6%	27.021 100%
Ungefähre Verkaufsflächenausstattung im kurzfristigen Bedarfsbereich in m <sup>2</sup> : (absolut und in %)	1.686 25%	1.735 47%	<b>2.196</b> <b>24%</b>	391 45%	<b>6.270</b> 45%	718 46%	10.800 40%
Ungefähre Verkaufsflächenausstattung im mittelfristigen Bedarfsbereich in m <sup>2</sup> : (absolut und in %)	<b>3.515</b> 51%	1.160 32%	<b>4.575</b> <b>50%</b>	0 0%	1.450 10%	300 19%	6.425 24%
Ungefähre Verkaufsflächenausstattung im langfristigen Bedarfsbereich in m <sup>2</sup> : (absolut und in %)	1.670 24%	765 21%	<b>2.335</b> <b>26%</b>	480 55%	6.331 45%	550 35%	9.796 36%
Ungefähre Umsatzleistung insgesamt in Mio. Euro: (absolut und in %)	<b>22.156.905</b> 24%	15.139.000 17%	<b>31.595.905</b> <b>35%</b>	2.356.000 3%	<b>49.169.000</b> 54%	2.072.000 2%	90.892.905 100%
Ungefährer Umsatz im kurzfristigen Bedarfsbereich in Mio. Euro: (absolut und in %)	9.155.942 41%	9.143.000 60%	<b>12.998.942</b> <b>41%</b>	1.416.000 60%	31.710.349 64%	1.172.000 57%	52.597.291 58%
Ungefährer Umsatz im mittelfristigen Bedarfsbereich in Mio. Euro: (absolut und in %)	8.409.462 38%	2.656.000 18%	<b>10.665.462</b> <b>34%</b>	0 0%	3.851.000 8%	300.000 14%	15.216.462 17%
Ungefährer Umsatz im langfristigen Bedarfsbereich in Mio. Euro: (absolut und in %)	4.591.501 21%	3.340.000 22%	<b>7.531.501</b> <b>24%</b>	940.000 40%	13.607.651 28%	600.000 29%	23.079.152 25%

### 3.3 Ergebnisse der Einzelhandelsbefragung

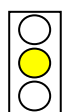
Im Folgenden sind die zentralen Ergebnisse der schriftlichen Einzelhandelsbefragungen am Standort Eberbach dargestellt. Befragt wurden alle Einzelhandelsbetriebe (Vollerhebung), umfassende Angaben machten 48 Betriebe, dies entspricht bei 125 bestehenden Einzelhandelsbetrieben in Eberbach einer Rücklaufquote von ca. 38,4%.

Besonders auffallende Werte in **Eberbach**:



- **Eher lethargische Stimmung – denn nur etwa 13% der Ladenlokale planen positive Veränderungen am Standort (Sortimentsmodernisierung, Verkaufsflächenerweiterung, Renovierung):**

Dieses Ergebnis wäre bei einem Standort mit auffallend modernen Betrieben und bisher hoher Investitionstätigkeit zu erwarten bzw. positiv zu bewerten. Allerdings deutet die Analyse des Einzelhandelsstandortes (s. Bestandserhebung) nicht auf eine überdurchschnittliche Investitionstätigkeit der Betriebe in den vergangenen Jahren hin. Aus den Ergebnissen lässt sich auf einen Investitionsstau schließen, der auch in den nächsten zwei bis drei Jahren gemäß der Einzelhandelsbefragung Stand heute nicht aufgehoben wird. Zudem planen 12% der Einzelhändler negative Änderungen wie Geschäftsaufgaben und Geschäftsverlagerungen außerhalb von Eberbach.



- **Verbesserung der Parkplatzsituation ist aus Sicht der Einzelhändler Zukunftsaufgabe Nummer 1:**

42% der Betriebe nennen als zentralen Verbesserungsvorschlag die Schaffung von Parkmöglichkeiten (z.B. durch ein neues zentrales Parkhaus). Die Einzelhandelsbetriebe verweisen vor allem auf zu wenig Parkangebote in Innenstadt Nähe. Aber es werden auch billigere bzw. kostenlose Parkplätze erwünscht. Zu beachten ist aber: Eine Parkraumdiskussion besteht in nahezu jeder Stadt. Vor diesem Hintergrund sind diese Ergebnisse zu interpretieren.

- **Die Innenstadt muss als Einzelhandelsstandort aus Händlersicht gestärkt werden:**

Die Einzelhandelsbetriebe halten eine Reduzierung der Leerstände und Stärkung der Innenstadt für notwendig. Dies soll z.B. durch eine Förderung von Fachgeschäften geschehen. Discount-Ketten werden nicht als angemessene Ergänzung des Branchenmixes gesehen. Die vermehrte Ansiedlung von Anbietern im Gewerbegebiet „Neuer Weg“ in den vergangenen Jahren wird durchaus kritisch betrachtet.

- **Verbesserung der Stadtgestaltung ist aus Sicht der Einzelhändler wichtige Zukunftsaufgabe:**

10% der Betriebe nennen als zentralen Verbesserungsvorschlag eine Attraktivierung der Innenstadt. Dies beinhaltet vor allem mehr Sauberkeit, gepflegte Sitzgelegenheiten, Spielmöglichkeiten für Kinder, Verschönerung der Stadt durch mehr Pflanzkübel/Blumen usw.

Im Folgenden sind die einzelnen Ergebnisse der Einzelhandelsbefragung nochmals im kompakten Überblick dargestellt. Weitere Ergebnisse – Fragen zu Umsatz, Verkaufsflächenausstattung, Kundenherkunft usw. – werden hier nicht dargestellt. Diese haben Eingang gefunden in die Daten zur Angebotssituation, werden dort aber nicht einzeln (Datenschutz!) dargestellt.

Fragestellungen:	Ergebnisse in Eberbach:
<b>Zufriedenheit mit dem eigenen Firmenstandort</b> [in Schulnoten von 1-5]	<ul style="list-style-type: none"> <li>Standortzufriedenheit: 2,4</li> </ul>
<b>Veränderungsabsichten</b> [Anteil an allen Unternehmen in %]	<ul style="list-style-type: none"> <li>Veränderungsabsichten überhaupt: ca. 33%</li> <li>Positive Veränderungsabsichten: ca. 13%</li> <li>Geschäftsaufgabe: 8%</li> <li>Verlagerung raus: 4%</li> <li>Keine Veränderung geplant: ca. 67%</li> </ul>
<b>Zufriedenheit mit dem gesamten Standort</b> [in Schulnoten von 1-5]	<ul style="list-style-type: none"> <li>Standortzufriedenheit: 3,0</li> </ul>
Die 5 zentralen <b>Stärken</b> des Standortes insgesamt: [Anteil an allen Unternehmen in %]	<ol style="list-style-type: none"> <li>Lage, Landschaft [ca. 40%]</li> <li>Innenstadt [ca. 23%]</li> <li>Klein-Stadt-Flair [ca. 15%]</li> <li>Gute Anbindung Busse / Bahn / S-Bahn [ca. 13%]</li> <li>Kundennähe / noch relativ viele Einzelhändler, dadurch Persönlichkeit / Individualität [ca. 13%]</li> <li>Tourismus [ca. 10%]</li> </ol>
Die 5 zentralen <b>Schwächen</b> des Standortes insgesamt: [Anteil an allen Unternehmen in %]	<ol style="list-style-type: none"> <li>Parkplatzsituation (Anzahl, behinderten- und altengerechter, kostengünstiger, zentrumsnah und qualitativ, zu schnell Straßenzettel) [ca. 33%]</li> <li>„Sterben“ des Einzelhandels in der Innenstadt / zunehmende Leerstände / Verlagerung/Konzentration auf Grüne Wiese [ca. 27%]</li> <li>Kritik an „Miteinander von Privaten und Stadt“ (Beispiele: Handel wird nicht unterstützt, Kommunikation mangelhaft) [ca. 25%]</li> <li>Kein Lebensmittelgeschäft in der Innenstadt [ca. 23%]</li> <li>Attraktivität des Standortes: Ungepflegtes Erscheinungsbild / kein attraktiver Anziehungspunkt in der Kernstadt / geringes Gesamtangebot / viele „Billigketten“ [ca. 15%]</li> </ol>
Die 5 zentralen <b>Branchenlücken</b> aus Einzelhandelssicht: [Anteil an allen Unternehmen in %]	<ol style="list-style-type: none"> <li>Lebensmittel in Innenstadt [ca. 27%]</li> <li>Spielwaren [ca. 15%]</li> <li>Bekleidung [ca. 10%]</li> <li>Elektrowaren / Unterhaltungselektronik [ca. 8%]</li> <li>Kinderbekleidung / Babyausstatter [ca. 6%]</li> <li>Schuhe [ca. 6%]</li> <li>Fast-Food-Kette [ca. 6%]</li> <li>Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche / Kino [ca. 6%]</li> </ol>
Die 5 zentralen <b>Verbesserungsmaßnahmen</b> : [Anteil an allen Unternehmen in %]	<ol style="list-style-type: none"> <li>Verbesserung der Parkplatzsituation (ein weiteres zentrales Parkhaus; dadurch Innenstadtbelebung / Anzahl Parkplätze erhöhen / gebührenfrei) [ca. 42%]</li> <li>Ansiedlung von Geschäften / Förderung und Stärkung der Innenstadt [ca. 15%]</li> <li>Lebensmittel-Vollsortimenter in der Innenstadt [ca. 13%]</li> <li>Attraktivierung der Stadt: sauberer, gepflegte Ruheazonen mit Sitzmöglichkeiten, Pflanzkübel/Blumen,... [ca. 10%]</li> <li>Mehr Qualität und Standards bei Angebot und Service (u.a. weniger „Billig-Ketten“) [ca. 8%]</li> </ol>

### 3.4 Wettbewerbsanalyse

Im Rahmen der Analyse des Einzelhandelsstandortes Eberbach ist auch die Betrachtung des wettbewerblichen Umfeldes erforderlich. Gemeinsam mit dem Auftraggeber sowie dem Lenkungskreis wurden fünf Wettbewerber (Städte/Gemeinden) u.a. anhand folgender **Kriterien** festgelegt:

- Größe der Städte (v.a. Städte mit vergleichbarer Einwohnerzahl, Ausnahme: Heidelberg)
- Lage der Städte
- Bestehende Verflechtungen Eberbachs zu den Städten, u.a. durch Pendlerverflechtungen und Einkaufsbeziehungen
- Strategische Überlegungen, u.a. realisierte / geplante Ansiedlungen von größeren Einzelhandelsbetrieben, die ggf. Auswirkungen auf Eberbach haben könnten.

Als **Wettbewerber** wurden daraufhin festgelegt:

- Stadt Buchen
- Stadt Erbach / Michelstadt
- Stadt Heidelberg
- Stadt Neckargemünd
- Stadt Mosbach

Die Wettbewerbsanalyse erfolgte durch (1) Vor-Ort-Begehungen (inkl. Fotodokumentation) sowie (2) der Analyse einzelner Datenquellen (v.a. IHK Rhein-Neckar: Analyse der Kaufkraft und der Entwicklung des Einzelhandels in der Metropolregion Rhein-Neckar 2003-2007). Betrachtet wurden bei den Vor-Ort-Begehungen v.a. die jeweiligen Innenstädte (Eindruck für Kunden, Stärke des Einzelhandelsbesatzes dort usw.) aber auch weitere größere Einzelhandelsagglomerationen in diesen Städten.

Im Folgenden dargestellt sind die wesentlichen Erkenntnisse aus der Wettbewerbsanalyse. Diese werden dann überblicksartig nochmals zusammengefasst und bewertet.



Buchen (Odenwald):

- Ca. 18.500 Einwohner
- Magnet-Betriebe: Standort des IGO (Interkommunaler Gewerbepark Odenwald): u.a. mit Fast-Food-Ketten (junges Publikum!) wie McDonalds und Subway, Obi (mit Gartencenter), Fressnapf, Expert, Hagebaumarkt, Edeka, Küchen kreativ usw.
- Ebenfalls Magnetbetriebe in Daimlerstraße 1: Möbel AS, Kaufland, Vögele, Deichmann, Rofu Kinderland, NKD, Sport 2000 usw.
- Frequenzproblem in der Innenstadt (Beispiel: Dienstag Vormittag, 10-12 Uhr: auffallend wenig Frequenz)
- Aufenthaltsqualität eher durchschnittlich – s. bspw. Schmutz (Brunnen), Fassadengestaltung
- Pkw-Erreichbarkeit gut (s. kostenlose Parkmöglichkeiten mit Parkscheibe)



IGO als „Magnet-Standort“



Positiv: Junges Publikum wird angesprochen



Negativ: Gestaltung Tourist-Information

Erbach / Michelstadt:

- Michelstadt:
  - Ca. 17.000 EW
  - Attraktive historische Innenstadt, allerdings rückläufiger Einzelhandel (vorhandene Leerstände)
- Erbach:
  - Ca. 14.000 EW
  - Einkaufsmöglichkeiten an „langergezogener“ Straße
  - Historische, gepflegte Innenstadt
  - Wichtige Zielgruppe dürften Touristen sein (s. Elfenbeinmuseum, Stadtführungen, professionelle Tourist-Info usw.)
- Zwischen Erbach und Michelstadt: Einzelhandelsansiedlungen wie Handelshof, Lidl, Aldi, Takko, Edeka



Michelstadt: historisches Rathaus



Michelstadt: zur Tourist-Info



Erbach/Michelstadt: Einzelhandel zwischen den Städten

Heidelberg:

- Ca. 150.000 EW
- Analysiert wurde lediglich der östlich Richtung Eberbach liegende „Eingangsbereich“ von Heidelberg
- Kaum Einzelhandel entlang der östlichen B37
- Heidelberg insgesamt aber natürlich starker Standort, der Kaufkraft aus Eberbach abzieht

Neckargemünd:

- Ca. 14.000 Einwohner
- Durchschnittlicher Einzelhandelsstandort: Verkehrsproblematik / enge Situation auch wegen Topografie
- Eindruck eines eher ungepflegten Einzelhandelsstandortes mit Verlust der Einzelhandelszentralität (s. offensichtliche Leerstände usw.)
- Fehlende Magnetbetriebe
- Aufenthaltsqualität mit klaren Mängeln



Haupteinkaufsstraße in Neckargemünd



Negativ: Leerstände

Mosbach:

- Ca. 25.000 Einwohner
- Starker Einzelhandelsstandort: Attraktive Innenstadt (Fachwerk, Atmosphäre), professionelles Parkleitsystem und insgesamt gute Erreichbarkeit (s. auch Parkgebühren)
- Gleichzeitig auch starker nicht integrierter Standort Neckarelz (Neckar-Odenwald-Zentrum mit Media Markt, Reno, Kik, REWE, Dänisches Bettenlager) und Kaufland (mit Shop-in-Shop-Lösung, insgesamt 23 kleine Geschäfte bzw. Dienstleister, bspw. auch Deichmann, AWG, Müller) sowie Sport 2000, Norma usw.
- Interessantes Fußgängerleitsystem, allerdings nicht (mehr) guter Zustand



Positiv: Attraktive Innenstadt



Starke Einzelhandelsagglomeration an B37



Positiv: Fußgängerleitsystem

**Zusammenfassend** stellt sich die Wettbewerbssituation anhand der Begehungen und der Analyse einzelner Daten wie folgt dar:

Überblick: Wettbewerbsanalyse – zentrale Ergebnisse							
Stadt	Attraktivität der Innenstadt	Erreichbarkeit der Innenstadt	Stärke des Einzelhandelsstandortes Insgesamt (subjektive Einschätzung)	Umsatzentwicklung im Einzelhandel 2005-2007 *)	Entwicklung Einzelhandelszentralität 2005-2007 *)	Eberbach steht hier im Vergleich wie folgt da:	
<b>Buchen</b>	Durchschnittlich	Gut	Gut (aber Magnetbetriebe nicht integriert)	+ 17,7%	+ 16,6%		
<b>Erbach / Michelstadt</b>	Durchschnittlich	Gut	Durchschnittlich	k.A.	k.A.		
<b>Heidelberg</b>	Sehr gut	Gut	Sehr gut	+ 5,6%	- 3,8%		
<b>Neckargemünd</b>	Weniger gut	Gut	Weniger gut	- 1,4%	- 4,8%		
<b>Mosbach</b>	(Sehr) gut	Gut	(Sehr) gut	+ 10,8%	+ 14,2%		

\*) Quelle: IHK Rhein-Neckar: Analyse der Kaufkraft und der Entwicklung des Einzelhandels in der Metropolregion Rhein-Neckar 2003-2007. Diese Werte können u.E. nur Tendenzen aufzeigen, die tatsächliche Entwicklung bzw. die angegebene Zahl ist zumindest kritisch zu hinterfragen (Erhebungsmethode? Hochrechnung?)

### 3.5 Der Verbraucherstandort Eberbach aus Sicht der Einwohner und Umlandbewohner

#### 3.5.1 Methodik

Im Rahmen von ausführlichen Interviews (Fragebogenumfang von zehn Fragen mit Unterfragen) wurden im Zeitraum Oktober 2009 insgesamt **550 Kunden des Standortortes Eberbach** persönlich befragt. Details:

- Fragebogen: Der Fragebogen wurde im Rahmen einer ersten Lenkungskeissitzung mit VertreterInnen aller Akteure der Innenstadt von Eberbach abgestimmt. Er enthielt sowohl standardisierte Fragen, die eine Vergleichbarkeit mit anderen Städten zulassen, als auch speziell für Eberbach entworfene Fragen (z.B. zum Kopplungsverhalten zwischen Gewerbegebiet und Innenstadt).
- Erhebungszeitraum: Die Befragungen erfolgten bewusst in zwei Durchgängen: Befragungen an unterschiedlichen Wochentagen vor der Wiedereröffnung der dm-Filiale in der Friedrichstraße (Innenstadt) und nach der Wiedereröffnung, um etwaige Effekte auf das Verbraucherverhalten dadurch mit berücksichtigen zu können. Die Erhebungen zeigen keinerlei Unterschiede zwischen diesen Zeiträumen. Anmerkung: Nichtsdestotrotz bildet die dm-Filiale am genannten Standort einen wichtigen Frequenzbringer für diese Lage in der Innenstadt.
- Standorte: Vereinbarungsgemäß erfolgten die Interviews an verschiedenen Standorten in der Innenstadt von Eberbach (zwei Erhebungspunkte in der Bahnhofstraße, Friedrichstraße) sowie parallel am Standort „Neuer Weg“ (Gewerbegebietslage mit einer Konzentration weiterer Einzelhandelsbetriebe).
- Aussagekraft der Ergebnisse: Die Aussagekraft hängt vom Stichprobenumfang sowie insbesondere der Einhaltung von Gütekriterien (Objektivität und Auswahlverfahren der Stichprobe, Reliabilität und Validität) ab. Letztlich liegt eine hohe Aussagekraft vor, wenn diese Kriterien eingehalten werden und eine Strukturgleichheit zwischen Stichprobe und Grundgesamtheit vorliegt. Die Auswahl der Befragten erfolgte anhand einer geschichteten Zufallsauswahl, so dass eine Strukturgleichheit zwischen gezogener Stichprobe der Kunden und Einwohnerstruktur in Eberbach sowie im Umland

gewährleistet ist. Zudem wurden die Gütekriterien Objektivität (s. standardisierter Fragebogen, der eine Vergleichbarkeit mit anderen Städten zulässt), Reliabilität (Genauigkeit der Ergebnisse, s. u.a. die umfassenden Antworten v.a. bei offenen Fragen und die Vergleichbarkeit der Ergebnisse bei Befragungen beispielsweise vor und nach der Wiedereröffnung der dm-Filiale in der Friedrichstraße) und Validität (allein schon daran abzulesen, dass vor der Befragung aufgestellte Thesen uneingeschränkt bestätigt wurden) konsequent eingehalten.

Fazit: Sämtliche Anforderungen an aussagekräftige Erhebungsergebnisse wurden konsequent eingehalten. Sämtliche Gütekriterien sind erfüllt. Der Stichprobenumfang ist ausreichend (bei 95% Vertrauensintervall und 5% Fehlerschwankungsbreite). Letztlich gilt: **Die Ergebnisse sind repräsentativ für sämtliche Verbraucher von Eberbach. Sie bilden eine gute Grundlage für weitere strategische Überlegungen zur Weiterentwicklung des Verbraucherstandortes Eberbach.**



### 3.5.2 Ergebnisse der Verbraucherbefragung

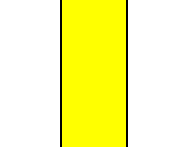
Im Folgenden dargestellt sind die wesentlichen Ergebnisse der Verbraucherbefragung. Wir haben dabei eine Darstellung gewählt, aus der Detailergebnisse ablesbar sind, gleichzeitig aber das „Herausziehen“ wesentlicher Aussagen möglich bleibt. Bewusst haben wir dafür – wo möglich – die Eberbacher Ergebnisse in einen Vergleich zu ähnlich strukturierten Städten aus der Institutsdatenbank der imakomm AKADEMIE gebracht. So wird eine Bewertung der Eberbacher Ergebnisse möglich. *Hinweis: Fehlende Prozentangaben zu 100% bedeuten „Keine Angaben“.*

Bereich: <b>Statistik</b>	Ergebnisse in Eberbach			
Geschlecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Männlich: 31,9% der Befragten</li> <li>▪ Weiblich: 67,9% der Befragten</li> </ul>			
Alter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unter 18 Jahre: 3,6%</li> <li>▪ 18 unter 25 Jahre: 8,6%</li> <li>▪ 25 bis unter 40 Jahre: 16,4%</li> <li>▪ 40 bis unter 65 Jahre: 43,4%</li> <li>▪ 65 Jahre und älter: 27,9%</li> </ul>			
Wohnort	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eberbach, Kernstadt: 43,2%</li> <li>▪ Eberbach, Stadtteile: 20,7%, v.a. Neckar-Wimmersbach</li> <li>▪ Waldbrunn: 6,8%</li> <li>▪ Schönbrunn: 4,7%</li> <li>▪ Hirschhorn: 3,8%</li> <li>▪ Andere Stadt: 14,8%</li> <li>▪ Eberbach gesamt: 63,9%</li> <li>▪ Nicht aus Eberbach: 30,1%</li> <li>▪ Keine Angaben: 6,0%</li> </ul>			
Eberbach als Arbeitsstandort?	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 27,9% der Befragten arbeiten in Eberbach: <ul style="list-style-type: none"> <li>– 16,9% arbeiten in der Innenstadt</li> <li>– 10,1% arbeiten außerhalb der Innenstadt</li> </ul> </li> <li>▪ 71,4% der Befragten arbeiten nicht in Eberbach</li> </ul>			
Befragungsstandorte	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Interviews am Standort Innenstadt: 374 Stück (67,4%)</li> <li>▪ Interviews am Standort „Neuer Weg“: 181 Stück (32,6%)</li> </ul>			
<b>Fazit Bereich Statistik:</b>	<b>Eine Strukturgleichheit zwischen Stichprobe und Einwohnerstruktur ist in etwa gegeben. Die Ergebnisse sind aussagekräftig.</b>			



Bereich: <b>Image</b>	Ergebnisse in Eberbach
Assoziationen mit Eberbach	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Top-5-Nennungen:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. „Schöne, kleine und gemütliche Stadt“: sagen 19,6% aller Befragten),</li> <li>2. „Heimat/Geburtsort/Wohnort“: 15,3%</li> <li>3. „nichts los/langweilig, stirbt aus“: 12,6%</li> <li>4. „Neckar“: 10,5%</li> <li>5. „Einkaufen/Einkaufsmöglichkeiten“: 10,4%</li> </ol> </li> <li>▪ Keine Angaben: 10,1%</li> <li>▪ Unterschiede nach Alter, Geschlecht oder Wohnort sind nicht feststellbar</li> </ul>
Stärken und Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Top-3-Stärken:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. „Schöne, kleine, gemütliche Stadt“: 6,1%</li> <li>2. „Gute Lage (Landschaft, Neckar)“: 5,8%</li> <li>3. „Einkaufen“: 5,6%</li> </ol> </li> <li>▪ Top-3-Schwächen:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. „Auswahl an Geschäften/Einkaufsmöglichkeiten“: 16,0%</li> <li>2. „Keine Lebensmittel in der Innenstadt“: 14,2%</li> <li>3. „Geschäfte schließen/Leerstände“: 7,0%</li> </ol> </li> <li>▪ <b>Keine Angaben bei Stärken: 42,2%</b></li> </ul>
<b>Fazit Bereich Image</b>	<p>Assoziationen sind vorhanden, aber eher allgemeiner Natur. Klare Stärken (vergleiche die geringe Anzahl der Nennungen bei den Top-3-Stärken bzw. die hohe Zahl an „keine Angaben“) können die Verbraucher spontan kaum nennen.</p> <p><b>Das heißt: Eberbach hat aus Verbrauchersicht praktisch kein Profil – obwohl Themen (s. städtebaulicher Kurz-Check) eigentlich vorhanden wären.</b></p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 40px; background-color: red; margin-right: 5px;"></div> <div style="width: 20px; height: 40px; background-color: yellow; margin-right: 5px;"></div> <div style="width: 20px; height: 40px; background-color: white;"></div> </div>

Bereich: <b>Erreichbarkeit</b>	Ergebnisse in Eberbach		
Mit welchem Verkehrsmittel kommen die Verbraucher in die Innenstadt?	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pkw: 64,5%</li> <li>▪ Zu Fuß: 22,5%</li> <li>▪ Bus: 4,3%</li> <li>▪ S-Bahn: 4,3%</li> <li>▪ Fahrrad: 3,1%</li> </ul>		
Falls Verbraucher mit dem Pkw kommen: Finden diese leicht einen Parkplatz?	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ja, ich finde leicht einen Parkplatz: 55,7%</li> <li>▪ Nein, ich finde nur schwer einen Parkplatz: 28,1%</li> </ul>		
Bewertung Parkplatzsituation insgesamt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wichtigkeit: 2,2 (nach Schulnoten von 1=sehr wichtig bis 5=völlig unwichtig)</li> <li>▪ Beurteilung der Situation in Eberbach: 2,9 (nach Schulnoten von 1=sehr gut bis 5=sehr schlecht)</li> </ul>		
Wo parken die Innenstadtbesucher?	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ B37 / Neckarlauer: 24,1%</li> <li>▪ Bahnhofstraße: 11,2%</li> <li>▪ <b>Leopoldsplatz: 14,6%</b></li> <li>▪ Parkplatz „Neuer Markt“: 5,2%</li> <li>▪ Turmplatz: 4,5%</li> <li>▪ Rest: 20,2%</li> </ul>		
<b>Fazit Bereich Erreichbarkeit</b>	<p><b>Die Erreichbarkeit der Innenstadt von Eberbach ist grundsätzlich gut – auch im Vergleich mit anderen Städten. Es herrscht vielmehr ein Kommunikationsproblem bezüglich der Parkmöglichkeiten. Die Bahnhofstraße wird von etwa jedem neunten Innenstadtbesucher regelmäßig zum Parken genutzt. Konsequenz 1 zumindest aus der Verbraucherbefragung: Die Bahnhofstraße sollte zunächst nicht in eine reine Fußgängerzone umgewandelt werden, wenn nicht in unmittelbarer (!) Umgebung adäquater Ersatz geschaffen wird.</b></p> <p><b>Der Leopoldsplatz (Tiefgarage) – räumlich nahe an funktionsschwachen Innenstadtlagen (vgl. städtebaulicher Kurz-Check) wie Kellereistraße gelegen, wird von mehr als jedem siebten Innenstadtbesucher regelmäßig als Parkraum genutzt. Konsequenz 2: Das Thema Parken scheint nicht (ausreichend) für eine Belebung funktionsschwacher Räume in der Innenstadt zu sorgen. Vielmehr müssen Angebot („Argumente“) für einen Besuch dieser Räume geschaffen werden.</b></p>		

Bereich: <b>Kopplungsverhalten</b>	Ergebnisse in Eberbach		
Wie häufig wird ein Einkauf von Lebensmitteln außerhalb der Innenstadt von Eberbach mit einem Besuch der Innenstadt verbunden?	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 26,5% der Kunden, die außerhalb der Innenstadt Lebensmittel einkaufen, verbinden diesen Lebensmitteleinkauf häufig (d.h. bei mindestens jedem zweiten Lebensmitteleinkauf) auch mit einem Besuch der Eberbacher Innenstadt – 26,5% koppeln also.</li> <li>▪ 53,2% der Verbraucher hingegen koppeln gar nicht bzw. nur sehr selten (maximal jedes vierte Mal).</li> </ul>		
Gelingt es durch Einzelhandelsbetriebe in nicht integrierter Lage (Standort „Neuer Weg“), Kaufkraft vom Umland an Eberbach zu binden und dann auch für die Innenstadt in Wert zu setzen?	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 40% der Kunden im Bereich „Neuer Weg“ stammen nicht aus Eberbach. In der Innenstadt beträgt dieser Wert ca. 34%. Damit kann der Standort „Neuer Weg“ die Zentralität des Standortes Eberbach leicht erhöhen. Die Innenstadt profitiert allerdings nur wenig von dieser Kaufkraft von außerhalb Eberbachs. Das Kopplungsverhalten der Umlandbewohner ist nicht signifikant höher als das der Eberbacher selbst, denn: lediglich 20% der Auswärtigen koppeln einen Besuch.</li> </ul>		
<b>Fazit Bereich Kopplungsverhalten</b>	<b>Das Kopplungsverhalten ist allenfalls durchschnittlich. Von einem echten „Kundenaustausch (Kopplung) zwischen „Neuer Weg“ und Innenstadt kann kaum gesprochen werden.</b>		

Bereich: <b>Verbraucherverhalten</b>	Ergebnisse in Eberbach		
Wie häufig kommen die Kunden in die Innenstadt?	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mehrmals pro Woche: 67,4% aller Innenstadt-kunden</li> <li>▪ 1-2 mal pro Woche: 9,4%</li> <li>▪ Etwa ein mal pro Monat: 19,5%</li> <li>▪ Sehr selten bzw. nie: 3,2%</li> </ul>		
Aufenthaltsdauer (normalerweise) bei einem Innenstadtbesuch?	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kurzbesuch (Dauer unter einer halben Stunde): 7,2%</li> <li>▪ Dauer etwa eine halbe bis eine Stunde: 36,4%</li> <li>▪ Dauer etwa ein bis zwei Stunden: 39,8%</li> <li>▪ Länger als zwei Stunden Aufenthalt: 10,0%</li> </ul>		
<b>Fazit Bereich Verbraucherverhalten</b>	<p>Etwa 96% aller Innenstadt-kunden kommen mindestens wöchentlich in die Innenstadt. Dies ist ein überdurchschnittlich hoher Wert. Allerdings ist die Aufenthaltsdauer dann auffallend kurz – rund 43-44% aller Kunden bleiben nicht länger als eine Stunde in der Innenstadt, ein hoher Wert von „Kurzaufenthalt“ respektive ein geringer Anteil an Personen mit einem längeren Aufenthalt.</p> <p><b>Konsequenz: „Die Kunden sind häufig da, es gelingt aber zu wenig, sie länger hier zu behalten.“ Es gelingt den Innenstadtakteuren noch (viel) zu wenig, die Kundenpotenziale zu vernetzen (Beispiel: Einkauf UND Gastronomiebesuch oder Arzt- UND im Anschluss dann noch ein Gastronomie- oder Einkaufsbesuch).</b></p>		

Bereich: <b>Erlebnisraum Innenstadt</b>	Ergebnisse in Eberbach			
Bewertung der Einkaufs-atmosphäre in der Innenstadt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wichtigkeit: 2,0 (nach Schulnoten von 1=sehr wichtig bis 5=völlig unwichtig)</li> <li>▪ Beurteilung der Situation in Eberbach: 2,7 (nach Schulnoten von 1=sehr gut bis 5=sehr schlecht)</li> </ul>			
Gründe für einen Aufenthalt in der Innenstadt von Eberbach	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Normalerweise:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Grund Nr. 1: Einkaufen, Bummeln gehen: 79,5% Wo? V.a. Bahnhofstraße und Friedrichstraße</li> <li>2. Grund Nr. 2: Sonstiges (Post, Apotheke usw.): 25,0 % Wo? V.a. Bahnhofstraße und Friedrichstraße</li> <li>3. <b>Grund Nr. 3: Arztbesuch: 22,2%</b> Wo? Bahnhofstraße, <b>Itterstraße</b></li> <li>4. Grund Nr. 4: Bank: 18,7% Wo? Bahnhofstraße, Friedrichstraße</li> <li>5. Grund Nr. 5: Ich arbeite hier: 15,4% Wo? V.a. Bahnhofstraße und Friedrichstraße</li> </ol> </li> <li>▪ Ab und zu:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Einkaufen</li> <li>2. <b>Arztbesuch</b></li> <li>3. Bank</li> </ol> </li> </ul>			
Anregungen im Bereich Erlebnisraum	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mehr Einkaufsmöglichkeiten: 18,6%</li> <li>▪ Lebensmittelgeschäft in der Innenstadt: 15,0%</li> <li>▪ Einrichtung einer Fußgängerzone: 13,5%</li> <li>▪ Attraktivere Gestaltung der Stadt: 5,0%</li> <li>▪ Bessere Geschäfte, bzw. weniger Discounter: 4,1%</li> </ul>			
<b>Fazit Bereich Erlebnisraum Innenstadt</b>	<p>Die Innenstadt ist primär Versorgungsstandort – statt Versorgungs- und Erlebnisstandort. Abzulesen allein schon daran, dass die Gastronomie als Grund für einen Innenstadtbesuch nicht häufig genannt wird (großer Unterschied zu anderen Städten!). Dies erstaunt umso mehr, wird die Gastronomie von den Kunden insgesamt als gut eingestuft (Schulnote: 2,2!).</p> <p><b>Konsequenz: Angesichts des starken zweiten Einzelhandelsstandortes – Bereich „Neuer Weg“ – muss die Innenstadt aber einen Gegenpol mit einem Mix aus Einkaufen, Dienstleistungen, Gastronomie, Erlebnis (durch hohe Aufenthaltsqualität usw.) bieten. Letztlich fehlt der Innenstadt noch ein entsprechendes Profil, um langfristig dieser Gegenpol zu sein. Dies gilt auch dann, selbst wenn künftig sehr restriktiv mit Ansiedlungen außerhalb der Innenstadt planungsrechtlich und baurechtlich umgegangen werden sollte. Die Innenstadt muss künftig nicht nur geschützt, sondern auch vor diesem Hintergrund qualitativ weiterentwickelt werden.</b></p>			

Bereich: Angebote in der Innenstadt von Eberbach		Ergebnisse in Eberbach		
Angebotsvielfalt	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Angebote an Cafés und Gaststätten:<ul style="list-style-type: none"><li>– Wichtigkeit: 2,4 (nach Schulnoten von 1=sehr wichtig bis 5=völlig unwichtig)</li><li>– Beurteilung der Situation in Eberbach: 2,2 (nach Schulnoten von 1=sehr gut bis 5=sehr schlecht)</li></ul></li><li>▪ Freundlichkeit der Bedienung:<ul style="list-style-type: none"><li>– Wichtigkeit: 1,4</li><li>– Beurteilung der Situation in Eberbach: 2,3</li></ul></li><li>▪ <b>Angebotsvielfalt:</b><ul style="list-style-type: none"><li>– <b>Wichtigkeit: 1,8</b></li><li>– <b>Beurteilung der Situation in Eberbach: 3,2</b></li></ul></li></ul>			
Angebotslücken	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Lebensmittel in der Innenstadt: nennen 17,7% aller Befragten</li><li>2. Bekleidung allgemein: 12,1%</li><li>3. Elektronik: 10,8%</li><li>4. Spielwaren: 7,4%</li><li>5. Schuhe: 6,1%</li><li>6. Fischgeschäft: 4,7%</li><li>7. Kinderbekleidung: 4,5%</li><li>8. Tonträger: 3,1%</li><li>9. Bekleidung für Jugendliche: 2,9%</li><li>10. Möbel, Sportartikel: jeweils 2,0%</li></ol>			
Fazit Bereich Angebote in der Innenstadt von Eberbach	<p>Lücken aus Verbrauchersicht bestehen v.a. in der Angebotsvielfalt. Als Magneten fehlen Media-Artikel (Elektrowaren, Tonträger) und das eigentlich innenstadtprägende Sortiment Bekleidung / Schuhe.</p> <p><b>Konsequenz: Die Bestandsdaten laut Bestandserhebung aller Einzelhandelsbetriebe lassen zunächst auf ein grundsätzlich umfassendes Einzelhandelsangebot schließen. Allerdings hängen einzelne Warengruppen teilweise von nur einem Anbieter ab. Dies wird von den Verbrauchern sehr wahrscheinlich als eingeschränkte Angebotsvielfalt wahrgenommen. Letztlich bedeutet dies: Die Innenstadt muss ihr faktisch vorhandenes Angebot besser kommunizieren, gleichzeitig muss aber auch eine Ausweitung des Angebotes angestrebt werden.</b></p>			

Bereich: <b>Konkurrenz zu Eberbach</b>	Ergebnisse in Eberbach			
<b>Fazit Bereich Konkurrenz zu Eberbach</b>	<p>Eberbach bindet die Kaufkraft vor allem im kurzfristigen Bedarfsgüterbereich.</p> <p>Spürbare Kaufkraftabflüsse sind allerdings ebenfalls vorhanden, insbesondere in den innenstadtrelevanten Sortimenten wie Bekleidung und Schuhe – insbesondere nach Heidelberg und Mannheim</p> <p>Auch im langfristigen Bedarfsgüterbereich, also bspw. in den Bereichen Elektroartikel und Möbel, muss Eberbach Kaufkraftabflüsse verkraften – v.a. nach Heidelberg sowie Mosbach (Elektrowaren) Im Bereich Möbel muss auch Bad König als Konkurrenzstandort genannt werden.</p>			

<b>Eberbach im Standortwettbewerb</b>							
	<b>An welchen Standorten werden die einzelnen Sortimente überwiegend eingekauft?</b>						
	<b>Standort Eberbach</b>		<b>Sonstige Lagen</b>	<b>Konkurrenz</b>			
	<b>Innenstadt</b>	<b>GE/GI (v.a. „Neuer Weg“)</b>		<b>Versandhandel, Internet</b>	<b>Heidelberg</b>	<b>Mannheim</b>	<b>Mosbach</b>
Lebensmittel	10,6%	71,2%	29,2%	0,0%	0,7%	0,7%	1,8%
Gesundheit / Körperpflege	83,3%	6,7%	4,9%	0,4%	2,2%	0,7%	1,4%
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	44,3%	30,3%	13,5%	0,5%	2,7%	0,9%	2,2%
Überwiegend kurzfristiger Bedarf: X = Wichtigste Standorte?	<b>X</b>	<b>X</b>					
Bücher	62,5%	0,7%	1,1%	16,2%	9,4%	1,1%	1,3%
Schreibwaren, Bürobedarf	74,2%	5,9%	1,6%	2,3%	4,0%	0,7%	2,7%
Bekleidung	50,1%	3,2%	1,8%	7,6%	39,6%	15,3%	5,0%
Schuhe, Lederwaren	45,8%	0,7%	0,9%	4,3%	35,3%	13,3%	10,1%
Sportartikel	31,0%	0,9%	0,9%	7,6%	26,5%	10,5%	3,8%
Überwiegend mittelfristiger Bedarf: X = Wichtigste Standorte?	<b>X</b>				<b>X</b>	<b>(X)</b>	<b>(X)</b>
Elektrowaren	27,9%	7,7%	3,4%	9,2%	23,4%	5,9%	16,0%
Haushaltswaren, Geschenkartikel	65,6%	4,9%	3,2%	2,9%	15,1%	4,1%	3,4%
Möbel	2,5%	4,5%	6,8%	4,0%	16,4%	8,8%	6,8%
Spielwaren	18,2%	0,2%	0,7%	7,6%	18,6%	4,0%	5,0%
Schmuck	49,4%	0,2%	1,1%	1,6%	12,1%	4,5%	2,3%
Heimwerkerbedarf	5,9%	51,5%	13,7%	1,1%	4,5%	2,0%	5,6%
Überwiegend langfristiger Bedarf: X = Wichtigste Standorte?	<b>X</b>	<b>(X)</b>			<b>(X)</b>		



### 3.5.3 Zentrales Fazit der Verbraucherbefragung

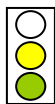
Der typische Kunde des Standortes Eberbach...

- Kommt vergleichsweise häufig in die Innenstadt, bleibt dort aber verhältnismäßig kurz, da er kaum mehrere Angebote gleichzeitig wahrnimmt -> „oft aber kurz“
- Kommt v.a. zum Einkaufen in die Innenstadt, sucht häufig aber auch Gesundheitsdienstleister (Ärzte, Apotheken usw.) auf. Auffallend: Der Innenstadtkunde wird von den Innenstadtkakteuren wie Einzelhändler, Gastronomen, Dienstleistern (z.B. Ärzte) viel zu selten gemeinsam angesprochen -> „Ärzte ziehen“
- Nutzt die Gastronomieangebote in der Innenstadt auffallend selten -> „Innenstadt ist nicht Erlebnisraum“
- Koppelt nur in einem von vier Fällen den Einkauf „draußen“ im Gewerbegebiet mit einem Innenstadtbesuch -> „Austausch <Neuer Weg> mit Innenstadt funktioniert zu wenig“
- Findet die Erreichbarkeit der Innenstadt grundsätzlich gut, sieht aber Schwächen in der Angebotsvielfalt -> „Angebot in der Innenstadt zu dünn“
- Geht gezielt in die Innenstadt (Bahnhofstraße, Friedrichstraße), kommt in einzelne Innenstadtlagen hingegen nur sehr selten (Kellereistraße, Hauptstraße usw.) -> „Innenstadt als Ganze kaum erlebbar“

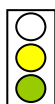
### 3.6 Qualitative Einschätzungen: Ergebnisse der Expertengespräche

Im Folgenden sind die zentralen Ergebnisse der Expertengespräche in Eberbach dargestellt. Gezielt wurden VertreterInnen unterschiedlicher Interessensgruppen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleister usw.) v.a. der Innenstadt bei der Erarbeitung des Konzeptes eingebunden. Es wurden sieben Expertengespräche (Dauer ca. eine bis zwei Stunden jeweils) geführt, wobei insgesamt **9 Personen** in diese Gespräche mit eingebunden waren. Wesentliche Inhalte der Gespräche waren u.a. die Wettbewerbsvorteile des Standortes Eberbach sowie Verbesserungsansätze bei der Vermarktung.

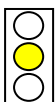
#### Zentrale Ergebnisse der Expertengespräche:



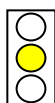
1. Die EWG („Eberbacher Werbe- und Gewerbegemeinschaft“) als „alteingesessener“ zentraler Akteur des (Innen)Stadtmarketings wird von den Experten überwiegend positiv gesehen. Häufig genannt werden hier die regelmäßig stattfindenden Feste und Märkte sowie die verkaufsoffenen Sonntage oder lange Einkaufsabende. Auch das City-Web und das monatlich bzw. alle zwei Monate erscheinende Informationsheft „Treffpunkt Eberbach“ werden gut angenommen, obwohl hier noch Optimierungsmöglichkeiten gesehen werden. Die vielfältigen Einzelaktionen werden insgesamt begrüßt, aber es werden seitens der Experten nachhaltige Maßnahmen zur Kundenbindung vermisst. Als weitere Akteure in der Innenstadt treten noch die Stadtverwaltung mit dem Kulturamt und der Tourist-Info und einzelne im DeHOGa („Deutscher Hotel- und Gaststättenverband“) organisierte Gastronomen und Hoteliers in Erscheinung.



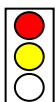
2. Die Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung wird insgesamt als positiv bewertet. Insbesondere die EWG fühlt sich gut unterstützt. Allerdings hält die Mehrheit der Experten die Aktivitäten der Stadt für ausbaufähig (Stichwort Tourismus und Stadtmarketing, Wirtschaftsförderung).



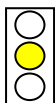
3. Das Angebot des Eberbacher Einzelhandels wird trotz einzelner Branchenlücken mehrheitlich als ausreichend bewertet: Es sei „eigentlich alles da“. Problematisch wird jedoch die Angebotsvielfalt gesehen, die aufgrund der häufig kleinen Verkaufsflächen und der geringen Anzahl von Anbietern in einzelnen Warengruppen als eingeschränkt wahrgenommen wird. Interessant: Neben den Konkurrenzstandorten scheint auch das Internet zunehmend als Alternative zum Einkauf in Eberbach in Erscheinung zu treten – und das auch bei der älteren Generation. Die Eberbacher Einzelhändler hätten sich auf die veränderten Ansprüche und Einkaufsgewohnheiten der Kunden aus Sicht der Experten noch nicht ausreichend eingestellt. Positiv hervorgehoben wurden aber einzelne Geschäfte, die nicht vorrätige Artikel kurzfristig besorgen, eine Auswahl zu Hause ermöglichen oder die Einkäufe liefern.



4. Hinsichtlich des Verkehrs- und Parkkonzeptes in der Innenstadt gibt es ein breites Meinungsspektrum unter den Experten. Zum Thema Parkplatzangebot reichen die Aussagen von „viel zu wenig“ und „zu teuer“ bis hin zu „ausreichend vorhanden“ und „kostengünstig“. Auch das Thema Fußgängerzone wird kontrovers diskutiert. Einige vertreten die Ansicht, dass die Kellereistraße wieder für den Verkehr freigegeben werden sollte, während Andere die Fußgängerzone auch auf die Bahnhofstraße (bzw. Teile davon) ausweiten wollen.



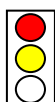
5. Folgende Sachverhalte werden allerdings eher kritisch gesehen (Schwachstellen):
- Die EWG ist in ihrer derzeitigen Form nicht schlagkräftig genug. Es besteht ein zunehmendes Trittbrettfahrer-Problem auch unter den Händlern. Als besonders auffälliges Beispiel wurde hier die Finanzierung der Weihnachtsbeleuchtung genannt. Im Gesamtgefüge der Stadt ist die EWG nicht breit genug aufgestellt, da neben einem Teil der Händler nur wenige Gastronomen, aber so gut wie keine Handwerker, Gewerbetreibende oder gar Industrie involviert ist. Auch stößt das Ehrenamt angesichts der zu bewältigenden Aufgaben an seine Grenzen.



- Das touristische Potenzial wird aus Sicht der Experten nicht ausreichend genutzt. Möglicherweise trägt dazu auch das eher unterdurchschnittliche Auftreten eines Teils der Eberbacher Gastronomie bei. Als weiterer Grund wird hier aus Expertensicht aber auch die Reduktion der Tourist-Info auf fast ausschließliche Prospektverteilung gesehen.



- Mehrfach thematisiert wurde das Thema Kundenfreundlichkeit und Service, dem angesichts der schwierigen Position des innerstädtischen Einzelhandels eine größere Bedeutung zukommen sollte. Insgesamt würden die Vorteile des Einkaufs in Fachgeschäften vor Ort bisher zu wenig kommuniziert.



- Die Entwicklung in der Kellereistraße und zunehmend auch in der Hauptstraße wird von allen Experten als kritisch eingeschätzt. Allerdings sehen die wenigsten angesichts der derzeitigen Situation (Leerstände, z. T. wenig ansprechende Dienstleistungen und unterdurchschnittliche Gastronomie) kaum noch Chancen, diesen Standort für Einzelhandel wieder zu reaktivieren. Mögliche Nutzungen liegen v.a. im gastronomischen Bereich oder im Bereich Dienstleistung.

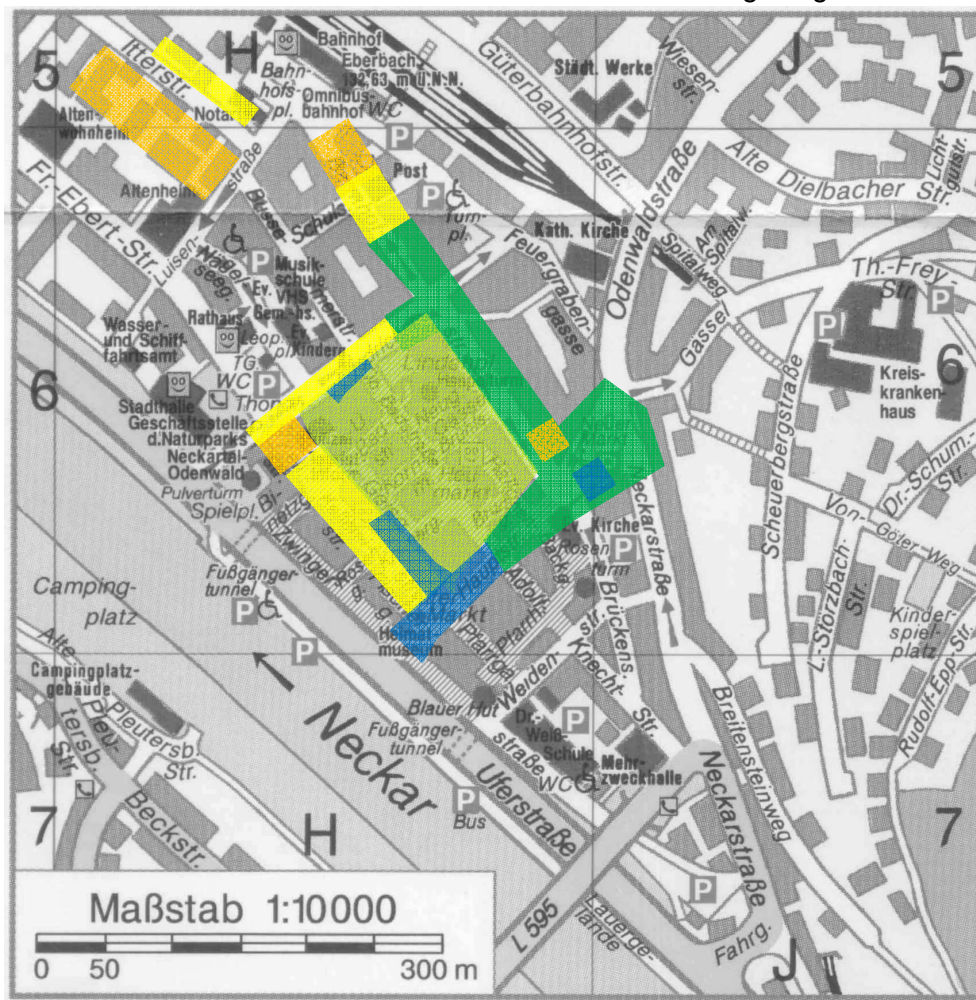
**Letztlich sollte es aus Expertensicht u.a. gelingen,**

- **die Innenstadt, insbesondere die Fußgängerzone, zu beleben,**
- **den Branchenmix zu optimieren,**
- **eine stärkere Kundenbindung zu erreichen,**
- **eine breitere Basis für ein gemeinsames (Innen)Stadtmarketing zu schaffen sowie**
- **eine Professionalisierung der Umsetzung zu erreichen.**






### 3.7 Das Dienstleistungs- und Gastronomieangebot

Neben einem intakten Einzelhandel gewinnt ein Standort durch ein attraktives Dienstleistungs- und Gastronomieangebot an Bedeutung. Dienstleister wie Banken, Versicherungen, Ärzte u.ä. sind zusätzliche Frequenzbringer, welche potenzielle Kunden an den Standort, v.a. in die Innenstadt locken. Eine attraktive Gastronomie verleiht einem Standort zudem Aufenthaltsqualität und Flair.

In nachfolgender Karte wird das Gastronomie- und Dienstleistungsangebot neben dem Eberbacher Einzelhandel in der Innenstadt Eberbachs aufgezeigt.



Quelle: eigene Erhebung Oktober 2009, Kartengrundlage Stadt Eberbach.

-  = Konzentration der Gastronomie
-  = Konzentration des Einzelhandels
-  = Konzentration der Dienstleister
-  = Konzentration der Dienstleister > v.a. Ärzte (Anwälte)
-  = Mix aus Dienstleistern und Einzelhandel



### a) Das Eberbacher Dienstleistungsangebot

Das Eberbacher Dienstleistungsangebot konzentriert sich vor allem in der Bahnhofstraße (am Bahnhof) sowie in der Innenstadt Eberbachs (u.a. Kellereistraße). Das Dienstleistungsangebot in Eberbach umfasst Ärzte, Banken, Friseure, Reisebüros, Rechtsanwälte, Versicherungen, Fitness-Studios usw. Bemerkenswert für den Standort Eberbach ist das **sehr große Angebot an Ärzten (hier besonders Fachärzte)** mit ergänzenden Angeboten wie Heilpraktikern und Reha-Einrichtungen. Die Mediziner konzentrieren sich v. a. im Reha- und Gesundheitszentrum am Pulverturm, in der in der Itterstraße sowie in der Bahnhofstraße (u.a. am Bahnhof). Darüber hinaus findet sich auch eine vergleichsweise große Zahl dem Einzelhandel zuzuordnende Apotheken, Optikern und Hörgeräteakustikern. Ein wesentlicher Teil des medizinischen Angebots ist natürlich auch das Kreiskrankenhaus. Weitere Schwerpunkte liegen im Bereich Banken und Versicherungen sowie Friseurhandwerk/Kosmetik.



Kellereigasse: Gesundheitszentrum



Bahnhofstraße (am Bahnhof): Ärzte, Anwälte

### b) Das Eberbacher Gastronomieangebot

Die Gastronomie und Hotellerie in Eberbach konzentriert sich v. a. in der Fußgängerzone und der Bahnhofstraße. Hier befinden sich vier der fünf Hotels sowie ein Großteil der Restaurants. Die Gastronomie ist überwiegend durch gutbürgerliche Küche geprägt. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Pizzerien/Italiener, sowie je zwei griechische und asiatische Restaurants. Die gehobene Gastronomie findet sich v.a. in den Hotel-Restaurants sowie am

Alten Markt. Der Lindenplatz bietet in der warmen Jahreszeit mit der Außengastronomie in Verbindung mit dem reizvollen Umfeld ein besonderes Flair. Mehrere ansprechende Cafés (z. Bsp. Haus Victoria und Café Reichspost) laden auch bei schlechtem Wetter zum Verweilen ein. Die Betriebe in der Kellereistraße und der Hauptstraße sind sowohl von der Küche als auch dem Erscheinungsbild als unterdurchschnittlich einzustufen und haben zum Teil kneipenähnlichen Charakter.

**Leider wird das vorhandene Potenzial im Bereich Gastronomie nicht durchgehend ausreichend genutzt.** Verbesserungspotenzial besteht z.B. in der Außengastronomie / Außendarstellung der Betriebe, z.B. Plastikstühle, nicht sehr attraktive Speisekarten, zu pflegende Umgebung wie Pflastersteine, Fassaden, Begrünung, Blumenschmuck). Dies wird auch durch die Verbraucherbefragung gestützt, die ergab, dass kaum ein Verbraucher die Innenstadt vornehmlich wegen der Gastronomie aufsucht. Auch bei den Stärken (überhaupt nur von ca. 58% der Befragten genannt) kommt die Gastronomie erst an vierter Stelle.



Im Grunde ansprechende Außengastronomie am Alten Markt in schönem Fachwerkambiente. Der wuchernde Rasen führt aber zu einem ungepflegten Erscheinungsbild. Die provisorisch abgestellten Fahrräder zeugen von mangelnder Einstellung auf den im Neckartal weit verbreiteten Radtourismus.



Ansprechende Speisekarte am Alten Markt, nur wenige Meter weiter in der Hauptstraße dagegen aufgeklebte bunte Blätter.



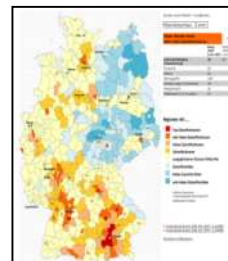
Unattraktive Möblierung und Außengestaltung in der Hauptstraße.



### 3.8 Fazit

Die Ist-Analyse hat gezeigt: Der Einzelhandelsstandort weist eine Vielzahl von Potenzialen auf, welche in Zukunft weiter gestärkt und ausgebaut werden sollten.

1. Eberbach ist ein Wohnstandort mit leicht rückläufiger (bis 2020) Einwohnerentwicklung und leicht überdurchschnittlicher Altersstruktur, der sich aber als Arbeitsmarktzentrum gegenüber einem sehr starken Umfeld (Raum Heidelberg/Mannheim) behauptet und einen positiven Pendlersaldo aufweist sowie eine leicht überdurchschnittliche ungebundene Kaufkraft besitzt.



2. Eberbach insgesamt ist ein (noch) starker Einzelhandelsstandort in einem starken Umfeld (s. Bindungsquoten, Zentralität usw.). Der Standort gewinnt auch Kaufkraft aus dem Umland – allerdings profitieren davon in erster Linie die Gewerbegebiete. **Kopplungen mit der Innenstadt bestehen noch zu wenig.**



3. Die **Situation der Innenstadt gegenüber den Gewerbegebieten** scheint zunächst schwierig. Es bieten sich aber **große Potenziale**, die **Innenstadt als Erlebnisraum** (s. Verbraucher und Einzelhandelsbefragung) stärker aufzuwerten. Aktuelle Branchenlücken sollten vor allen in der Innenstadt geschlossen werden. Für Eberbach bedeutsame Bereiche wie Tourismus und Gesundheitswesen können für den Aufbau von **Synergieeffekten** genutzt werden.



4. Eberbach zeigt sich als **Einzelhandelsstandort**, der von einigen starken Betrieben und Akteuren getragen wird, der künftig aber **viel geschlossener auftreten kann**, hierfür auch eine **schlagkräftigere Struktur sukzessive aufbauen** muss, um möglichst Viele einzubinden.



## 4 Städtebaulicher Kurz-Check

### 4.1 Methodik

Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes „Einkaufs- und Dienstleistungsstandort Eberbach“ wurde ein städtebaulicher Kurz-Check durchgeführt. Dieser Kurz-Check erfolgte im Rahmen mehrerer Vor-Ort-Begehungen im Juli, August und im Oktober 2009 durch die imakomm AKADEMIE. Fokus war eine städtebauliche Bewertung der Innenstadt von Eberbach, v.a. die **Erlebbarkeit der Eberbacher Innenstadt aus Kundensicht**. Denn: Neben der Quantität und Qualität des bestehenden Angebotes (v.a. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, vgl. entsprechende Analyseergebnisse) bestimmen räumliche bzw. städtebauliche Strukturen aufgrund wachsender Anforderungen / Ansprüche der Kunden immer stärker die Attraktivität und letztlich auch die Wettbewerbsfähigkeit einer Innenstadt.

Im Rahmen der Vor-Ort-Begehungen des städtebaulichen Kurz-Checks wurden folgende Bereiche bewertet:

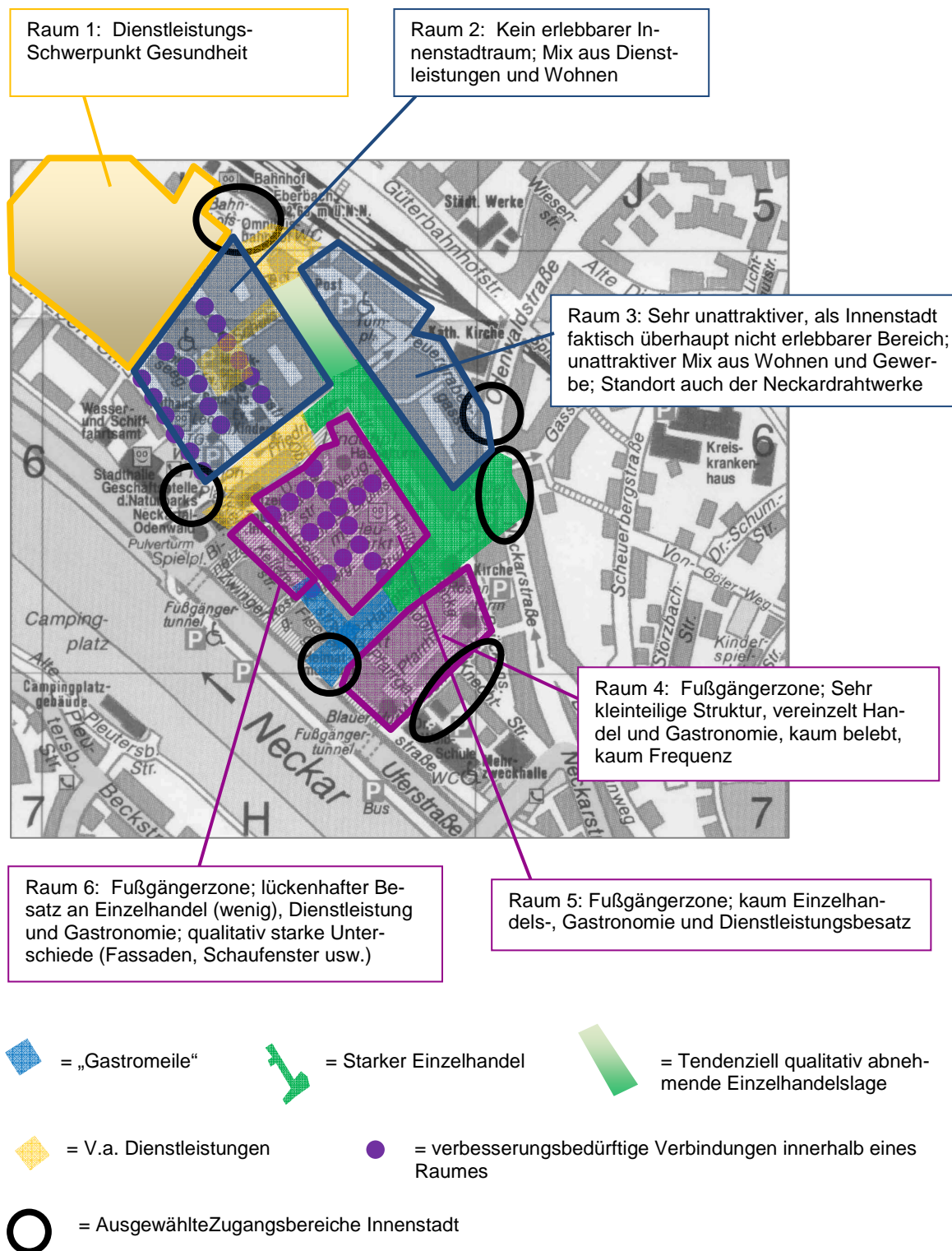
- Fußläufige Verbindungen innerhalb der Innenstadt („Durchlässigkeit“),
- Eingangsbereiche der Innenstadt,
- Wege- und Sichtbeziehungen innerhalb und in Randbereichen der Innenstadt,
- Fassadengestaltung / bauliche Qualitäten,
- Gestaltung öffentlicher Raum,
- Fußgängerführung durch Beschilderung bzw. durch entsprechende gestalterische Maßnahmen (u.a. saisonale Bepflanzungen, Beleuchtungssysteme usw.).

Die zentralen Ergebnisse sind im Folgenden dargestellt, die Ergebnisse werden belegt durch eine Fotodokumentation.

*Wichtiger Hinweis: Die Bilder zeigen einzelne Positiv- oder Negativbeispiele zu bestimmten Themen. Rückschlüsse auf die gesamte Qualität oder Leistungsfähigkeit von einzelnen Betrieben sind anhand der Bilder nicht möglich und auch nicht beabsichtigt, eine gesamte betriebswirtschaftliche Bewertung von Betrieben ist in keinem Fall beabsichtigt.*

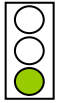
## 4.2 Zentrale Ergebnisse des städtebaulichen Kurz-Checks

### Übersicht „Erlebnissräume“ in der Innenstadt von Eberbach



## Zentrale Ergebnisse:

# 1. Eberbach – insbesondere die Innenstadt – weist zahlreiche attraktive Räume und Potenziale auf



Belege:

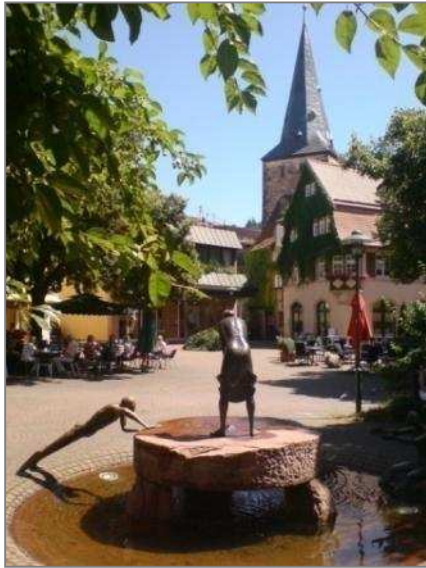


Bild links: Echte Aufenthaltsqualität – hier im Bereich Obere Badstraße / Friedrichstraße mit Brunnen, Außengastronomie usw.; Bild rechts oben: Ruheoase entlage Uferstraße und Zwingergasse; Bild rechts unten: Hoch attraktive Fassadengestaltung und historische Bausubstanz am „Alten Markt“

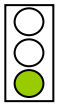


Bilder zeigen: Eberbach hat Themen! (Gesundheit, Eber, Apfeltag, Geotourismus usw.)





**2. Die Bahnhofstraße ist zwischen Friedrichstraße und „Neuer Markt“ klarer Einzelhandelsstandort in der Innenstadt – mit attraktiven Betrieben**



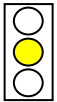
Belege:



Bild links: Gestalteter Bereich in der Bahnhofstraße, der klar zwischen ruhendem Verkehr und Straßenraum durch entsprechende Bepflasterung vermittelt; durchgängiger Einzelhandelsbesatz



3. Die Eingangsbereiche zur Innenstadt sind kaum gestaltet – die Kunden / Besucher werden kaum in die Innenstadt geführt



Beleg 1:



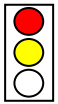
Bild links: Bereich am Parkhaus Rathaus / Leopoldsplatz – nicht optimale Fußgängerführung, kaum Gestaltung, keine Begrüßung; Bild rechts: kein Hinweis auf Innenstadt, dunkler Parkraum

Beleg 2:



Blick von Uferstraße in Richtung Friedrichstraße: Keine Begrüßung, keine einladende Gestaltung, kein Hinweis auf Innenstadt – negativ, da in diesem Bereich eine Sichtbeziehung zu Kirchen / Türmen usw. fehlt

4. Die **Kommunikation** erfolgt nicht einheitlich, Kernbotschaften werden nicht kommuniziert, kein einheitliches und gemeinsames Auftreten der Gewerbetreibenden und der Stadt. Teilweise ist die Kommunikation unmodern bzw. sogar unprofessionell.



Beleg 1:

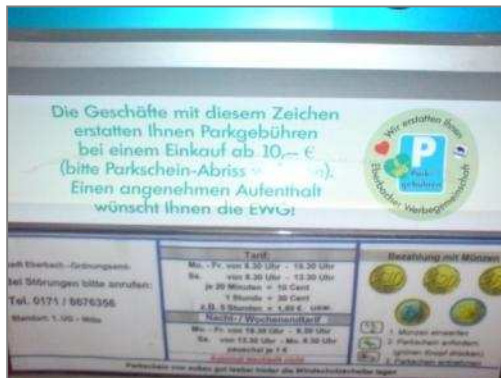


Bild links: Zu viele Informationen, kompliziert, teilweise Schrift nicht lesbar; Bild rechts: Botschaft zwar vorhanden, allerdings beschädigtes Schild an prominenter Stelle im Parkhaus Rahtaus / Leopoldsplatz

Beleg 2:



Bild links: Statt Kundenbegrüßung „Regelungen“ und „Kabelsalat“; Bild rechts: Unprofessionelle Kommunikation – hier Objektvermietung





Weiteres Beispiel für eben wenig professionelle Kommunikation

### Beleg 3:



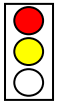
Bild links: Bereich „Alter Markt“, letztlich die „Gastro-Meile“ in unmittelbarer Reichweite der Uferstraße und damit v.a. auch für (Fahrrad)Touristen: Gestaltung kommuniziert kaum die Vorteile des Touristenstandortes Eberbach; Bild rechts: Ebenfalls Bereich „Alter Markt“: Unklare Botschaft wegen überladender Informationsfülle, uneinheitlicher Gestaltung usw.

## Beleg 4:



Bild links: Bereich Hauptstraße: Unklare Botschaften nicht nur des Standortes insgesamt, sondern auch bei einzelnen Geschäften; emotionale Ansprache von Kunden findet viel zu wenig statt; Bild rechts: Botschaft ebenfalls unklar (außer Information: Speisekarte) – stattdessen schmutzige Scheibe, schief hängende Speisekarte

**5. Eine einheitliche Gestaltung von Fassaden, von Außenwerbung und Gestaltung privater Flächen und Gebäude findet kaum statt - wiederum letztlich auch ein Kommunikationsproblem gegenüber dem Kunden; Gestaltung ist nicht dem Stadtbild angepasst**



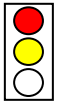
Beleg 1:



Bild links: Werbeschilder sind insgesamt überhaupt nicht aufeinander abgestimmt; Bild oben rechts: Außengastronomie ist nicht aufeinander abgestimmt und auch nicht dem öffentlichen Raum angepasst; Bild unten rechts: Neonfarbene Schilder, Plastikbestuhlung. Insgesamt: Trotz städtebaulicher Potenziale wird qualitativ anspruchsvolles Stadtbild nur selten aufgegriffen durch hochwertige Materialien in der Außengastronomie, durch angepasste Werbeschilder usw. -> Für den Kunden wird letztlich die Botschaft „Discount-/Billigangebote in attraktivem Umfeld“ vermittelt



6. Die Innenstadt weist unterschiedliche Räume mit zum Teil deutlichen Funktionsschwächen auf (vgl. Karte mit Übersicht zu den Räumen). Einzelne Räume liegen zudem aufgrund fehlender attraktiver – und für Ortsunkundige offensichtlicher – Verbindungen (vgl. Ergebnis 7) in isolierter Lage. Die Innenstadt insgesamt ist kaum erlebbar.



Grundsätzlich:



Grundsätzlich: In nicht wenigen Innenstadtbereichen zum Teil nur wenig attraktiver öffentlicher Raum. Teilweise fehlende Aufenthaltsqualität gerade an Plätzen

Beispiel Bahnhofstraße:



Bahnhofstraße = „Einkaufsmeile“: Zwischen Friedrichstraße und „Neuer Markt“ starker Einzelhandel, ab Friedrichsstraße (Bild rechts) Richtung Bahnhof abnehmende Qualität und abnehmender Besatz

### Beispiel Bereich Neckardrahtwerke:



Kaum Innenstadterlebnis, letztlich auch Nutzungskonflikt – „Kirche neben Industrie“; Raum als Innenstadt nicht erlebbar

### Beispiel zwischen Feuergrabengasse und Friedrichstraße:



Faktisch als Innenstadt nicht erlebbar, Zugänge sehr unattraktiv; kleinteilige Struktur

### Beispiel Bahnhofsvorplatz:



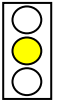
Blick auf Bahnhofsgebäude heraus: Kein Platzcharakter, Führung nicht in Einkaufsinnenstadt, kaum Aufenthaltsqualität

Beispiel Bereich Itterstraße:



Bild links: Arztpraxen, Apotheke – insgesamt „Gesundheitsdienstleister in vergleichsweise hoher Konzentration; Bild rechts: Seniorenresidenz

7. Die Innenstadt weist eine zu geringe Transparenz / „Durchlässigkeit“ zwischen einzelnen Räume auf. Mit anderen Worten: Die Verbindungs- bzw. Durchgangsstraße zwischen einzelnen Lagen sind unattraktiv bzw. weisen kaum Einzelhandels- oder Dienstleistungsbesatz auf.



Belege:



Bild rechts: Krämergasse



Bild links: Untere Badstraße



8. **Auffallend: Nicht wenige Betriebe sind in Punkto Fassadengestaltung / Schaufenstergestaltung und damit Außenauftritt eher unmodern. Selbstverständlich letztlich eine betriebswirtschaftliche Entscheidung, inwieweit hier Investitionen getätigt werden. Allerdings aus städtebaulicher Sicht tragen diese Betriebe zu einem entsprechenden Gesamtbild (in diesem Falle leider eher negativ) bei.**

Belege:





### 4.3 Fazit

Trotz der grundsätzlich attraktiven Stadtgestaltung im Zentrum stellt sich die allgemeine städtebauliche Situation in Eberbach in manchen Bereichen eher schwierig dar. **Wesentliche Erkenntnisse** aus dem städtebaulichen Kurz-Check sind:

1. Die Innenstadt von Eberbach weist **große Potenziale** auf (Städtebau, Themen) – südöstliche Teile der Innenstadt (zwischen Friedrichstraße und Weidenstraße) sind als Fußgängerzone angelegt und grundsätzlich attraktiv gestaltet.
2. Die **gesamte Innenstadt als Einheit ist aber nur schwer erlebbar** – es bestehen unterschiedliche Räume innerhalb der Innenstadt mit teilweise offenkundigen **funktionsräumlichen Schwächen**.
3. **Die Innenstadt ist zu wenig „durchlässig“**. Aufgrund fehlender attraktiver Verbindungen zwischen einzelnen Lagen und aufgrund fehlender „Anziehungspunkte“ (attraktives Gewerbe, größerer Besatz an Gewerbebetrieben) in den Lagen besteht in zahlreichen Lagen der Innenstadt eine nur geringe Kundenfrequenz. Zudem erfolgt eine Fußgängerführung gerade in diesen Bereichen – beispielsweise durch saisonale Bepflanzungen oder Ähnliches – kaum. Konsequenz: Einzelne Innenstadtlagen sind quasi „isoliert“. Bedenkt man, dass vor diesem Hintergrund ein Austausch zwischen Kunden der einzelnen Lagen (Beispiel: Arztbesucher in der Itterstraße – auch Kunden in der Hauptstraße?) sehr wahrscheinlich zu selten stattfindet, muss hier künftig sicherlich mit Lösungen angesetzt werden (vgl. „Zukunftsaufgaben“).
4. **Eine einheitliche Gestaltung sowohl des öffentlichen Raumes als auch privater Räume / Fassaden und letztlich auch von Werbeflächen und Schaufenstern ist praktisch nicht feststellbar**. Zudem sind nicht wenige Auftritte von Ladenlokalen **unmodern**. Auch in städtebaulich attraktiven Lagen besteht kaum eine abgestimmte Gestaltung. Im Gegenteil: Nicht selten erfolgt Außenwerbung und Außengastronomie mit wenig ansprechenden Materialien und auf eher unprofessionelle Art und Weise – und steht damit im Widerspruch zum städtebaulichen Umfeld. Ein Gesamteindruck „Markt / Attraktivität Innenstadt Eberbach“ kann kaum entstehen.
5. Eberbach hat – gerade auch angesichts der nachweislich vorhanden Potenziale und Themen – ein auch für Kunden **offensichtliches Kommunikationsdefizit**, ablesbar u.a. an Defiziten an den Innenstadtzugängen, in Beschilderungen, wiederum im Außenauftritt der Ladenlokale usw. Botschaften zu den Themen finden sich kaum. Potenziale wie Küfermuseum usw. werden kaum in Szene gesetzt.

---

## Teil B: Prognose der Einzelhandelsentwicklung am Standort Eberbach

---



## **5 Prognose der Einzelhandelsentwicklung Standort Eberbach 2020**

### **5.1 Methodik**

Die Prognose der künftigen Einzelhandelsentwicklung ist schwierig, da die Entwicklung zahlreicher Einflussfaktoren berücksichtigt und deren künftiges, sehr komplexes Zusammenspiel abgeschätzt werden muss. Um die künftige Nachfragesituation wie auch die künftige Angebotssituation eines Einzelhandelsstandortes abschätzen zu können, sind v.a. folgende Einflussfaktoren zu berücksichtigen:

- Entwicklung der Einwohnerzahlen im Marktgebiet und im Prognosezeitraum,
- Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben pro Kopf im Marktgebiet,
- Entwicklung der Kaufkraftbindungsquoten des betrachteten Standortes respektive Entwicklung der Marktanteile des betrachteten Standortes in seinem Marktgebiet.

Für eine möglichst realitätsnahe Abschätzung der Einzelhandelsentwicklung werden für die genannten Einflussfaktoren unterschiedliche Annahmen getroffen und in Szenarien der Einzelhandelsentwicklung zusammengefasst.

Für den Einzelhandelsstandort Eberbach sind vor dem Hintergrund der aktuellen Situation (teilweise unterdurchschnittliche Bindungsquoten in Eberbach, Verlust von Marktanteilen im Umland gerade in den letzten Jahren) zwei zentrale „Stellschrauben“ für die künftige Entwicklung parallel zu berücksichtigen: Bindungsquoten UND Marktanteile im Umland (bei zahlreichen Standorten fokussieren sich die Betrachtungen auf eine der beiden Faktoren). Dies macht es umso mehr notwendig, mit unterschiedlichen Szenarien zu arbeiten und die dabei getroffenen Annahmen (v.a. bei den künftigen Bindungsquoten und Marktanteilen) klar zu dokumentieren. Im Folgenden werden daher die Szenarien und deren Annahmen ausführlich dokumentiert, um diese auch nachvollziehbar zu machen.

## 5.2 Entwicklungsszenarien

Zeithorizont für sämtliche Überlegungen ist das Jahr 2020. Folgende Annahmen werden für den Einzelhandelsstandort Eberbach zunächst getroffen:

- Einwohnerverlust im Marktgebiet um ca. 1-2 % auf 43.541 Einwohner im Jahr 2020 (Basis: Prognosen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg und der Bertelsmann-Stiftung für Hessen und eigene Berechnungen, hierbei sind die natürliche Bevölkerungsentwicklung sowie der Wanderungssaldo je Kommune berücksichtigt).
- Zunahme der einzelhandelsrelevanten Ausgaben pro Kopf um etwas weniger als 1% pro Jahr (+0,7 bis +0,8% Zunahme pro Jahr) auf ca. 5.622 Euro pro Einwohner in der Stadt Eberbach bzw. ca. 5.652 Euro im Umland von Eberbach, jeweils im Jahr 2020. Aufgrund der zu erwartenden Nachwirkungen der aktuellen Wirtschaftskrise wurden die Werte gegenüber der Annahme aus den Vorjahren leicht reduziert. Wir gehen davon aus, dass im Betrachtungszeitraum keine wesentliche Änderung des Spar- und Ausgabeverhaltens der Verbraucher eintritt.

**Wesentliche „Stellschraube“** der künftigen Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Eberbach liegt angesichts der Analyseergebnisse in der gezielten Ergänzung (= Ansiedlungen) des Angebotes und einer Stärkung der Innenstadt von Eberbach. Effekte:

- Die spürbare Verbesserung v.a. des Einzelhandelsangebotes in der Innenstadt (= Ansiedlungen im mittelfristigen Bedarfsbereich in der Innenstadt von Eberbach) führt dann zu einer höheren Kaufkraftbindungsquote (= Einzelhandelsrelevante Kaufkraft von Eberbacher Einwohnerinnen und Einwohner, die bisher an andere Standorte wie Heidelberg abfließt, wird zumindest teilweise zurückgeholt an den Standort Eberbach).
- Zudem wird die am Standort Eberbach vorhandene, aber aus dem Umland stammende (s. Einkäufe von Umlandbewohnern in den Gewerbegebietslagen von Eberbach) und der Innenstadt bisher nur wenig zur Verfügung stehende Kaufkraft stärker auch für die Innenstadt von Eberbach in Wert gesetzt (= Erhöhung Kopplung zwischen Gewerbegebietslage und Innenstadt). Mittelbar erhöhen sich dadurch die

Marktanteile des Einzelhandelsstandortes Eberbach im mittelfristigen Bedarfsbereich im Umland.

- Diese Ansätze müssen zudem positiv ergänzt werden beispielsweise von einer Erhöhung der Qualität (Außenauftritt usw.) der bestehenden Einzelhandelsgeschäfte in Eberbach sowie von Kommunikationsmaßnahmen für den Standort.

Je nachdem, wie gut eine Ergänzung des Angebotes (Ansiedlungen), eine Erhöhung der Kopplung sowie eine Professionalisierung des Auftritts und der Kommunikation für den Standort gelingt, ergeben sich dann unterschiedliche Szenarien für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Eberbach. Wir gehen von folgenden drei **Szenarien** für den Standort Eberbach aus:

- Szenario 1: Pessimistisches Szenario – eine weitere Stärkung Eberbachs als Einzelhandelsstandort gelingt nicht.
- Szenario 2a: Klar optimistisches Szenario – Bindungsquoten und Marktanteile werden erheblich erhöht.
- Szenario 2b: Vorsichtig optimistisches Szenario – Bindungsquoten und Marktanteile werden leicht erhöht.

**Szenario 1: Pessimistisches Szenario:** Gleich bleibende Aktivitäten der Akteure am Standort Eberbach führen zu einer durchschnittlichen bzw. sogar stagnierenden Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Eberbach insgesamt. Eine Erhöhung der Bindungsquoten sowie eine Zurückgewinnung der Marktanteile im Umland gelingen nicht.

Annahmen:

- Die Angebotssituation am Standort Eberbach wird kaum weiter ausgebaut, der Branchenmix wird nicht oder kaum ergänzt; Leerstände gehören weiterhin zum „normalen Bild“ in der Innenstadt, die Zahl der Leerstände erhöht sich allmählich, da Objekte immer weniger den (künftigen) Ansprüchen der potenziellen Mieter / Käufer entsprechen.
- Auch künftig werden von den (Innenstadt)Akteuren Events usw. durchgeführt; ein noch stärkeres gemeinsames Auftreten nach innen und nach außen mit klareren Strukturen und einer Vernetzung beispielsweise der Angebot für Touristen, der Gastronomie und dem Einzelhandel gelingt aber nicht.
- Die Standorte im Umland (Oberzentrum: Heidelberg; Mittelzentren: v.a. Mosbach, aber auch Buchen und Erbach/Michelstadt) verbessern weiterhin ihren Angebotsmix (z.B. weitere innerstädtische Ansiedlungen).

Effekte:

- Die **Marktanteile** des Einzelhandelsstandortes Eberbach **können nicht zurück gewonnen** und damit ausgebaut werden bzw. gehen in einzelnen Sortimentsbereichen bzw. Warengruppen sogar zurück; die Kaufkraftbindungsquoten in Eberbach bleiben bestenfalls konstant.
- Das künftige Einzelhandelsangebot verliert an Attraktivität. **Leerstände und Angebotslücken weiten sich aus** und zeigen sich v.a. auch abseits der Haupteinkaufslagen noch deutlicher
- Der **Druck aus dem Umland** (Kaufkraftabflüsse aus Eberbach!) wird insgesamt größer.

**Szenario 2a: Klar optimistisches Szenario:** Die Bindungsquoten des Einzelhandelsstandortes Eberbach werden durch die gezielte Ergänzung (Ansiedlungen v.a. im mittelfristigen Bedarfsbereich wie Herrenoberbekleidung, Baby- und Kinderbekleidung, junge Mode usw. und bei Elektrowaren, Hausrat, Möbel) und Vernetzung des Angebotes, durch Nischenanbieter oder Erweiterungen bzw. den Neubau weiterer Betriebe, weiter erhöht. Es gelingt, die Marktanteile des Einzelhandelsstandortes Eberbach durch ein erfolgreiches Stadtmarketing in seinem Marktgebiet zu erhöhen.

Annahmen:

- Die Einzelhandelsentwicklung in Eberbach ist positiv steuerbar; in Eberbach gelingt es, Ansiedlungen in der Innenstadt zu tätigen sowie nicht zentrenrelevante Sortimente in nicht integrierten Lagen anzusiedeln, die gezielt den Branchenmix ergänzen und Branchenlücken schließen; die Wettbewerbsposition Eberbachs wird deutlich erhöht.
- Das (Innen)Stadtmarketing wird schlagkräftiger und etabliert sich (Effektivität und Effizienz); bestehende Betriebe werden gestärkt (bessere Außendarstellung usw.), die gemeinsame Vermarktung wird wesentlich verbessert. Durch eine systematische Umsetzung von Maßnahmen gelingt somit eine weitere Erhöhung der Attraktivität Eberbachs.
- Die Aufgabenteilung zwischen Verwaltung und Privaten funktioniert hervorragend – aus einer Aufbruchsstimmung unter Händlern / Gastromomen und Dienstleistern etablieren sich nachhaltige Strukturen in der Vermarktung; Investitionstätigkeiten auch in Immobilien in der Innenstadt sind die Folge.

Effekte:

- Die **Kaufkraftbindungsquoten** v.a. im mittelfristigen und langfristigen Bedarfsbereich werden deutlich erhöht (**mittel- und langfristig von jeweils ca. 53-54% auf ca. 70-75%**). Mit anderen Worten: Dem Standort Eberbach gelingt es nachhaltig, die Eberbacher Bevölkerung viel stärker als bisher an den eigenen Standort zu binden, trotz Pendlerverflechtungen nach Heidelberg/Mannheim und trotz anzunehmender Wettbewerbsverschärfung im Umland.
- Die **Marktanteile** des Einzelhandelsstandortes Eberbach steigen in einzelnen Warengruppen im Umland ebenfalls an. Aufgrund der stärkeren Bearbeitung des Umlandes von Eberbach bei der Vermarktung der Innenstadt sowie durch Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe wird in einer Modellrechnung **zunächst von Erhöhungen der Marktanteile des Eberbacher Einzelhandels im Umland von ca. 10-20% für alle Warengruppen des mittelfristigen und ca. 20-30% für alle Warengruppen im langfristigen Bedarfsbereich** ausgegangen. Dies scheint angesichts der dargestellten aktuellen Marktanteile möglich. Mit anderen Worten: Eberbach gelingt es durch die Stärkung der Innenstadt und Ansiedlungen, Umlandbewohner wieder stärker für den Eberbacher Einzelhandelsstandort zu interessieren und somit Kaufkraft von außen nach Eberbach zu holen.

**Szenario 2b: Vorsichtig optimistische Entwicklung:** Die Bindungsquoten des Einzelhandelsstandortes Eberbach werden durch die gezielte Ergänzung (Ansiedlungen v.a. im mittelfristigen Bedarfsbereich und bei Elektrowaren, Hausrat, Möbel) und Vernetzung des Angebotes, durch Nischenanbieter oder Erweiterungen bzw. den Neubau weiterer Betriebe, weiter leicht erhöht. Es gelingt, die Marktanteile des Einzelhandelsstandortes Eberbach in seinem Marktgebiet (wieder) zu erhöhen.

- |           |   |
|-----------|---|
| Annahmen: | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ähnlich wie in Szenario 2a gelingt es, Ansiedlungen in der Innenstadt zu tätigen sowie nicht zentrenrelevante Sortimente in nicht integrierten Lagen anzusiedeln, die gezielt den Branchenmix ergänzen und Branchenlücken schließen.</li> <li>▪ Das (Innen)Stadtmarketing wird auch nach Szenario 2b gestärkt (Effektivität und Effizienz) und weiter etabliert; bestehende Betriebe werden gestärkt (bessere Außendarstellung usw.), die gemeinsame Vermarktung wird verbessert.</li> <li>▪ Unterschied zu Szenario 2a: Wir gehen auch in Szenario 2b von positiven Effekten aus – „Aufbruchsstimmung“, nachhaltige Strukturen werden etabliert, effizientere Aufgabenteilung von Verwaltung und Privaten, mehr Einbindung von Innenstadtakteuren bei Vermarktungsaktivitäten usw. Dieses Szenario berücksichtigt aber explizit, dass hier immer wieder auch mit Rückschlägen, weniger erfolgreichen Aktionen im (Innen)Stadtmarketing oder bspw. auch nach wie vor schwierig zu beseitigenden Leerständen zu rechnen ist.</li> </ul> |
| Effekte:  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die <b>Kaufkraftbindungsquoten</b> im mittelfristigen und langfristigen Bedarfsbereich werden erhöht und liegen dann im Jahr 2020 im <b>mittelfristigen Bedarfsbereich bei ca. 67%</b> sowie im <b>langfristigen Bedarfsbereich bei ca. 69-70%</b>.</li> <li>▪ Im Vergleich zu Szenario 2a werden hier <b>in einzelnen Sortimenten etwas vorsichtiger Annahmen getroffen</b> (z.B. Bekleidung), so dass die Marktanteile insgesamt leicht unter jenen von Szenario 2a liegen (Steigerung um ca. 5-15% im mittelfristigen Bedarfsbereich sowie um 10-15% in den Warengruppen des langfristigen Bedarfsbereiches).</li> </ul>  |



Die folgende Übersicht zeigt **die wesentlichen Annahmen** bei Bindungsquoten in Eberbach und Marktanteilen im Umland von Eberbach im Überblick nochmals auf.

Überblick: Annahmen der drei Szenarien bei Bindungsquoten und Marktanteilen				
	aktuell	Szenario 1	Szenario 2a	Szenario 2b
Bindungsquoten (Zone 1):				
kurzfristig	85-86	85-86	85-90	85-90
mittelfristig	53-54	53-54	70-75	65-70
langfristig	54	54	70-75	70
Marktanteile (Zone 2 und 3)				
kurzfristig	26-27	26-27	26-27	26-27
mittelfristig	24-25	24-25	27	26
langfristig	21-22	21-22	23-24	22-23

Aus unserer Sicht bestehen realistische und damit umsetzbare Optimierungspotenziale am Einzelhandelsstandort Eberbach. Wir halten Szenario 2b (= vorsichtige Einschätzung der positiven Entwicklung) für erreichbar, gehen aber davon aus, dass die hierbei getroffenen vorsichtigen Annahmen noch übertroffen werden können. **Die realistische Entwicklung liegt u.E. zwischen Szenario 2a und 2b. Bewusst werden im Folgenden diese „von...bis...“-Werte aus den beiden Szenarien verwendet**, um so aufzuzeigen, dass eine exakte Prognose aufgrund der zahlreichen Einflussfaktoren auf den Standorten gar nicht möglich ist, eine Annäherung an die tatsächliche Entwicklung in den kommenden Jahren bis 2020 mit diesem Verfahren aber sehr wohl gelingt.

### 5.3 Prognose Kaufkraftsituation 2020

Auf Basis der drei Szenarien ergibt sich die künftige Kaufkraftsituation in Eberbach sowie im Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Eberbach:

1. Die Entwicklung der Nachfragesituation verläuft **in allen Szenarien identisch**. Das Kaufkraftpotenzial wird getragen von der leicht rückläufigen Einwohnerentwicklung sowie der zunehmenden Kaufkraft pro Einwohner im Bundesdurchschnitt. Im Jahr 2020 ist dann mit einem ungefähren Kaufkraftpotenzial in Höhe von **ca. 247 Mio. Euro** im gesamten Marktgebiet von Eberbach zu rechnen. Dies entspricht einer Zunahme im Vergleich zum Jahr 2009 von ca. **7-8%**.
2. Die **Bedeutung der einzelnen Marktgebietszonen bleibt bis zum Jahr 2020 praktisch konstant**. Auch im Jahr 2020 gehen rund 34% des Nachfragepotenzials auf Marktgebietszone 1a – die Stadt Eberbach – zurück. Das Nachfragepotenzial in Eberbach beträgt im Jahr 2020 ca. 85 Mio. Euro.
3. Werden die getroffenen Annahmen modifiziert, ergibt sich ein leicht reduziertes Nachfragepotenzial. Geht man davon aus, dass die jährlichen einzelhandelsrelevanten Ausgaben pro Kopf kaum zunehmen (um etwa 0,5% jährlich), so ergibt sich ein Nachfragepotenzial in Höhe von ca. 241 Mio. Euro im Jahr 2020 für das gesamte Marktgebiet von Eberbach. Im Wesentlichen werden die Berechnungen der imakomm AKADEMIE somit auch bei einer Modifikation der Annahmen bestätigt.

Die folgende Tabelle zeigt die einzelnen Werte der Nachfragesituation im Marktgebiet von Eberbach im Jahr 2020.

<b>Kaufkraftprognose 2020 für das Marktgebiet von Eberbach: Szenario 1, 2a und 2b</b> – Ungefähre Angaben in Mio. Euro, etwaige Abweichungen durch Rundungen –				
	<b>Zone 1a: Eberbach inkl. Stadtteile</b>	<b>Zone 1b</b>	<b>Zone 2</b>	<b>Gesamtes Marktgebiet (= Zone 1 und 2)</b>
Nahrungs- und Genussmittel	29,4	27,1	28,8	85,3
Gesundheit / Körperpflege gesamt	10,3	9,5	10,1	29,9
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	2,2	2,0	2,2	6,4
überwiegend kurzfristiger Bedarf	41,9	38,6	41,1	121,6
Bücher, PBS, Spielwaren	5,1	4,7	5,0	14,8
Bekleidung, Schuhe, Sportartikel	11,7	10,9	11,5	34,1
überwiegend mittelfristiger Bedarf	16,8	15,6	16,5	48,9
Elektrowaren	8,5	7,9	8,4	24,7
Hausrat, Einrichtung, Möbel	9,8	9,0	9,6	28,4
Sonstiger Einzelhandel	8,1	7,5	7,9	23,5
überwiegend langfristiger Bedarf	26,4	24,4	25,9	76,6
Einzelhandel insgesamt	85,1	78,6	83,5	247,2
= Für alle drei Szenarien gehen wir von einer identischen Entwicklung der Nachfragesituation aus; allerdings ergeben sich unterschiedliche Umsatzprognosen nach den beiden Szenarien 2a und 2b, da durch entsprechende Aktivitäten die Kaufkraftbindungsquoten sowie die Marktanteile im Umland unterschiedlich stark erhöht werden können				
Quelle: Eigene Berechnungen.				

#### 5.4 Prognose Einzelhandelsumsatz 2020

Anhand der getroffenen Annahmen und Szenarien wird es nun möglich, die **Entwicklung des Umsatzes aller Einzelhandelsbetriebe insgesamt in Eberbach** bis zum Jahr 2020 zu prognostizieren. Anhand der beiden Szenarien 2a und 2b ergibt sich ein „Korridor“ für die Umsatzsituation im Jahr 2020:

1. Bis zum Jahr 2020 kann von einer **Erhöhung des Einzelhandelsumsatzes in Eberbach auf ca. 107 bis 110 Mio. Euro** ausgegangen werden. Dies entspricht einem Umsatzwachstum in Höhe von ca. 16-17 bis ca. 20% gegenüber dem Jahr 2009 bzw. einer zusätzlichen Umsatzleistung im Jahr 2020 im Vergleich zu 2009 in Höhe von ca. 15 bis ca. 18-19 Mio. Euro.
2. Nach den beiden Szenarien, die realistischerweise eine **Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Eberbach** erwarten lassen, basiert die Erhöhung des Eberbacher Einzelhandelsumsatzes bis zum Jahr 2020 v.a. auf
  - der allgemeinen Zunahme der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner deutschlandweit und damit auch in Eberbach,
  - einer **Zunahme der Bindungsquoten v.a. in den zentrenrelevanten Sortimentsbereichen** Bekleidung, Schuhe, Bücher, Spielwaren aber auch in den Bereichen Elektrowaren und Hausrat, Einrichtung, Möbel – dies kann nur **durch ein gezieltes Ansiedlungsmanagement** gelingen, wobei v.a. Ansiedlungen von Anbietern aus den genannten Sortimentsbereichen vorrangig sind. Mit anderen Worten: Den Einzelhandelsbetrieben in Eberbach gelingt es, Kaukraftabflüsse aus Eberbach in umliegende Städte und Gemeinden zumindest etwas zu verringern und damit mehr Umsatz mit Eberbacher Einwohnern zu tätigen,
  - einer **Erhöhung der Marktanteile in den Marktgebietszonen 2 und 3**, wiederum bedingt durch künftige Ansiedlungen (= Ergänzungen des Branchenmixes) aber auch durch gezielte Marketingmaßnahmen in diesen Gebieten bzw. durch ein schlagkräftiges Stadtmarketing (Effektivität und Effizienz).

**Um es nochmals zu betonen: Diese positive Entwicklung ist nur dann möglich, wenn der Fokus der künftigen Einzelhandelsentwicklung gezielt auf der Beseitigung von Branchenlücken v.a. im mittelfristigen und langfristigen Bedarfsbereich und damit bei zentrenrelevanten Sortimenten in der Innenstadt und nicht zentrenrelevanten Sortimenten in nicht integrierten Lagen sowie auf einer weiteren Stärkung des bestehenden Einzelhandels insbesondere in der Innenstadt und einer Vermarktung des Standortes insgesamt liegt. Gelingt dies, sehen wir gute und – rechnerisch nachweisbare – Chancen, für eine weitere Stärkung bzw. sogar einen Ausbau der Position des Einzelhandelsstandortes Eberbach.**

Die folgende Tabelle zeigt die einzelnen Werte der Umsatzprognose für das Jahr 2020 in den einzelnen Marktgebietszonen von Eberbach.

Umsatzprognose für den Einzelhandel in Eberbach nach Szenario 2a (= positivstes Szenario)							
Sortimente	Zone 1a			Zone 1b + 2			GESAMT
	Aktuelle Bindungsquote in Zone 1a (Umsatz mit Eberbachern / Kaufkraft in Eberbach)	Kaufkraftbindungsquote in Szenario 1a in 2020	Umsatz aus Zone 1a in 2020	Aktueller Marktanteil EH Eberbach in Zone 1b+2	Marktanteil EH Eberbach in Zone 1b+2 in 2020	Umsatz aus Zone 1b+2 in 2020	Gesamtumsatz aus Zone 1a + 1b + 2 in 2020
	(1)	(2)	(3) = (2) * Kaufkraft Zone 1a in 2020	(4)	(5)	(6) = (5) * Kaufkraft Zone 1b und 2 in 2020	(7) = (3) + (6)
Nahrungs- und Genussmittel	83,5%	87,5%	25,7 Mio. €	27,2%	27,2%	15,2 Mio. €	40,9 Mio. €
Gesundheit / Körperpflege gesamt	91,8%	91,8%	9,5 Mio. €	26,8%	26,8%	5,3 Mio. €	14,7 Mio. €
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	88,2%	88,2%	2,0 Mio. €	19,6%	19,6%	0,8 Mio. €	2,8 Mio. €
überwiegend kurzfristiger Bedarf	85,8%	88,6%	37,1 Mio. €	26,7%	26,7%	21,3 Mio. €	58,4 Mio. €
Bücher, PBS, Spielwaren	37,4%	65,0%	3,3 Mio. €	14,3%	17,0%	1,7 Mio. €	5,0 Mio. €
Bekleidung, Schuhe, Sportartikel	60,7%	75,0%	8,8 Mio. €	28,6%	31,5%	7,0 Mio. €	15,9 Mio. €
überwiegend mittelfristiger Bedarf	53,7%	72,0%	12,1 Mio. €	24,3%	27,1%	8,7 Mio. €	20,9 Mio. €
Elektrowaren	21,0%	50,0%	4,2 Mio. €	7,1%	9,0%	1,5 Mio. €	5,7 Mio. €
Hausrat, Einrichtung, Möbel	39,3%	65,0%	6,3 Mio. €	16,7%	20,0%	3,7 Mio. €	10,1 Mio. €
Sonstiger Einzelhandel	*)	*)	8,6 Mio. €	42,6%	42,6%	6,6 Mio. €	15,2 Mio. €
überwiegend langfristiger Bedarf	54,1%	73,0%	19,2 Mio. €	21,6%	23,4%	11,8 Mio. €	31,0 Mio. €
Einzelhandel insgesamt	69,6%	80,5%	68,5 Mio. €	24,6%	25,8%	41,8 Mio. €	110,3 Mio. €
*) Keine Ausweisung der Bindungsquote, da sehr unterschiedliche Sortimente berücksichtigt wurden.							

Umsatzprognose für den Einzelhandel in Eberbach nach Szenario 2b (= realistischstes Szenario)							
Sortimente	Zone 1a			Zone 1b + 2			GESAMT
	Aktuelle Bindungsquote in Zone 1a (Umsatz mit Eberbachern / Kaufkraft in Eberbach)	Kaufkraftbindungsquote in Szenario 1a in 2020	Umsatz aus Zone 1a in 2020	Aktueller Marktanteil EH Eberbach in Zone 1b+2	Marktanteil EH Eberbach in Zone 1b+2 in 2020	Umsatz aus Zone 1b+2 in 2020	Gesamtumsatz aus Zone 1a + 1b + 2 in 2020
	(1)	(2)	(3) = (2) * Kaufkraft Zone 1a in 2020	(4)	(5)	(6) = (5) * Kaufkraft Zone 1b und 2 in 2020	(7) = (3) + (6)
Nahrungs- und Genussmittel	83,5%	85,0%	25,0 Mio. €	27,2%	27,2%	15,2 Mio. €	409 Mio. €
Gesundheit / Körperpflege gesamt	91,8%	91,8%	9,5 Mio. €	26,8%	26,8%	5,3 Mio. €	14,7 Mio. €
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	88,2%	88,2%	1,9 Mio. €	19,6%	19,6%	0,8 Mio. €	2,8 Mo. €
überwiegend kurzfristiger Bedarf	85,8%	86,8%	36,4 Mio. €	26,7%	26,7%	21,3 Mio. €	57,7 Mio. €
Bücher, PBS, Spielwaren	37,4%	60,0%	3,1 Mio. €	14,3%	16,5%	1,6 Mio. €	4,7 Mo. €
Bekleidung, Schuhe, Sportartikel	60,7%	70,0%	8,2 Mio. €	28,6%	30,0%	6,7 Mio. €	14,9 Mio. €
überwiegend mittelfristiger Bedarf	53,7%	67,0%	11,3 Mio. €	24,3%	25,9%	8,3 Mio. €	19,6 Mio. €
Elektrowaren	21,0%	45,0%	3,8 Mio. €	7,1%	8,0%	1,3 Mio. €	5,1 Mio. €
Hausrat, Einrichtung, Möbel	39,3%	60,0%	5,9 Mio. €	16,7%	18,5%	3,4 Mio. €	9,3 Mo. €
Sonstiger Einzelhandel	*)	*)	8,7 Mio. €	42,6%	42,6%	6,6 Mio. €	15,2 Mio. €
überwiegend langfristiger Bedarf	54,1%	69,6%	18,4 Mio. €	21,6%	22,5%	11,3 Mio. €	29,7 Mio. €
Einzelhandel insgesamt	69,6%	77,6%	66,0 Mio. €	24,6%	25,3%	40,9 Mio. €	106,9 Mio. €
*) Keine Ausweisung der Bindungsquote, da sehr unterschiedliche Sortimente berücksichtigt wurden.							

## 5.5 Prognose des künftigen Flächenbedarfs im Einzelhandel am Standort Eberbach 2020

Die prognostizierte Umsatzausweitung hat u.a. Auswirkungen auf den künftigen Flächenbedarf für zusätzliche Einzelhandelsflächen am Standort Eberbach. Für die Abschätzung des künftigen, zusätzlichen Bedarfs an Einzelhandelsflächen müssen durchschnittliche Verkaufsflächenproduktivitäten<sup>7</sup> zugrunde gelegt werden:

- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| ▪ Food-Bereich (Lebensmittelbereich): | ca. 3.500 Euro Umsatz pro m <sup>2</sup> |
| ▪ Non-Food-Bereich:                   | ca. 3.000 Euro Umsatz pro m <sup>2</sup> |
| ▪ Einzelhandel insgesamt:             | ca. 3.000 Euro Umsatz pro m <sup>2</sup> |

Der zusätzliche Bedarf an Einzelhandelsflächen errechnet sich dann aus einer Bewertung des zusätzlichen Einzelhandelsumsatzes bis zum Jahr 2020 anhand der dargestellten durchschnittlichen Flächenproduktivitäten. Wichtig: Der zusätzliche Flächenbedarf beziffert die Einzelhandelsfläche, die ohne spürbare Umsatzumverteilungen zu bestehenden Anbietern in Eberbach theoretisch realisiert werden könnte.

Hinweise: „Stellschraube“ für die Werte des künftigen Flächenbedarfs sind v.a. die angenommenen Flächenproduktivitäten. Die hier dargestellten Flächenproduktivitäten sind durchschnittliche, branchenübliche Werte, die mindestens erzielt werden müssen, um mittelfristig betriebswirtschaftlich zu arbeiten. Selbst bei Variation der Flächenproduktivitäten nach oben oder unten, ergeben sich aber insgesamt nahezu identische Aussagen zum künftigen Flächenbedarf nach Warengruppen. **Die hier errechneten Werte können daher als realistisch angesehen werden.** Es muss aber stets berücksichtigt werden:

- Spezialisierte Angebote – bspw. im Bereich Bekleidung auf eine eng umfasste Altersgruppe (z.B. 15- bis 30-Jährige) und auf einen klar definierten modischen Stil (sportive, flippige Mode) zugeschnittenes Betreiberkonzept (bspw. „58“ aus Ulm) – bedienen ein über das dargestellte Marktgebiet hinausgehendes Klientel, so dass Ansiedlungen auch in einem Umfang möglich sind, der über die dargestellten Flächenwerte hinaus geht.

---

<sup>7</sup> Quellen: Branchenübliche Werte u.a. laut EHI: Handel aktuell, Ausgabe 2007/2008.



- Nicht berücksichtigt werden können natürlich auch nicht Ansiedlungen als Ersatz für einen in den kommenden Jahren „weg fallenden“ Anbieter.
- Die Prognosen des künftigen Flächenbedarfes basieren auf unterschiedlichen Annahmen, u.a. auch hinsichtlich der Entwicklung einzelner Vertriebsformen. Bei Aufkommen neuer Vertriebsformen und Flächenkonzepte des stationären Einzelhandels kommt der Standort Eberbach als Mittelzentrum für Ansiedlungen derartiger Konzepte sicherlich in Betracht. Entsprechend kann dann bei Aufkommen derartiger neuer Konzepte der notwendige Flächenbedarf über dem hier prognostizierten Flächenbedarf liegen.
- **Letztlich muss aber auch unbedingt auf den langen Prognosezeitraum (2009 bis 2020 = elf Jahre!) hingewiesen werden. Derartig langfristige Zeiträume zur Prognose des Flächenbedarfs bei gleichzeitig unsicheren Rahmenbedingungen müssen zwangsweise mit erheblichen Unsicherheiten behaftet sein. Entsprechend sind die Prognosewerte v.a. beim Umsatz und letztlich dem daraus abgeleiteten Flächenbedarf am Standort Eberbach zu interpretieren – sie können nur als Richtwert dienen!**

Fasst man die Ergebnisse aber vor diesen Einschränkungen nach beiden Szenarien zusammen, lassen sich folgende zentrale Aussagen ableiten:

1. Bis zum Jahr 2020 besteht in Eberbach ein zusätzliches, theoretisches Ansiedlungspotenzial bzw. Potenzial an Verkaufsfläche im gesamten Einzelhandel in Höhe von **ca. 5.200 bis ca. 6.200 m<sup>2</sup>**.<sup>8</sup>
2. Im **Food-Bereich** besteht theoretisch ein zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial bis zum Jahr 2020 in Höhe von **ca. 1.000 bis 1.200 m<sup>2</sup>**, im **Non-Food-Bereich** beläuft sich das Potenzial auf **ca. 4.200 bis ca. 5.000 m<sup>2</sup>**.

---


<sup>8</sup> Die GMA hatte im Jahr 2001 für den Zeitraum bis 2010 ein Flächenpotenzial von zusätzlich ca. 10.000 – 15.000 m<sup>2</sup> errechnet. Angesichts des quantitativ gleich gebliebenen Verkaufsflächenbestandes 2001 bzw. 2009 kann der nun von der imakomm AKADEMIE errechnete Prognosekorridor bis zum Jahr 2020 von ca. 12.400 bis ca. 14.200 m<sup>2</sup> als realistisch eingeschätzt werden. Um es nochmals zu betonen: Dennoch müssen auch diese Prognosewerte immer vor dem Hintergrund der mit dieser langfristigen Prognose behafteten Unsicherheiten interpretiert werden.

- 
3. Dies bedeutet: Sowohl im Bereich Lebensmittel als auch im Non-Food-Bereich besteht neben dem **Potenzial für Modernisierungen** auch ein **Potenzial für eine Ergänzung des bisherigen Angebotes (= Neuansiedlungen, Erweiterungen bestehender Anbieter)**.

**Künftiger Flächenbedarf im Einzelhandel von Eberbach bis zum Jahr 2020 nach Warengruppen:**  
 – Ungefähre Angaben in Mio. Euro, etwaige Abweichungen durch Rundungen –

Warengruppen	Prognosewerte		
	Zusätzlicher Umsatz 2020 zu 2009 in Mio. Euro	Annahme: Durchschnittliche Flächenproduktivitäten in Euro pro m <sup>2</sup>	Realistisches Potenzial für zusätzliche Verkaufsflächen in m <sup>2</sup>
	1	2	3 = 1/2
Nahrungs- und Genussmittel	3,4 - 4,1	3.500 €	1.000 – 1.200
Gesundheit / Körperpflege gesamt	1,1 - 1,1	4.000 €	300 - 300
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	0,2 - 0,2	2.400 €	100 - 100
überwiegend kurzfristiger Bedarf	4,7 - 5,4		1.300 – 1.500
Bücher, PBS, Spielwaren	1,6 - 1,9	4.200 €	400 - 500
Bekleidung, Schuhe, Sportartikel	2,4 - 3,3	3.000 €	800 – 1.100
überwiegend mittelfristiger Bedarf	4 - 5,2		1.200 – 1.600
Elektrowaren	2,4 - 3	4.000 €	600 - 700
Hausrat, Einrichtung, Möbel	2,9 - 3,6	3.000 €	1.000 – 1.200
Sonstiger Einzelhandel	1,1 - 1,1	2.000 €	1.100 – 1.100
überwiegend langfristiger Bedarf	6,4 - 7,8		2.700 – 3.100
Einzelhandel insgesamt	15,1 - 18,4	3.000 €	5.200 – 6.200

Quelle: Eigene Berechnungen.

 = Ansiedlungspotenzial gegeben

 = Ansiedlungspotenzial eher nur in Nischen

## 5.6 Fazit

Folgende zentrale Erkenntnisse ergeben sich aus der Prognose der Einzelhandelsentwicklung am Standort Eberbach bis zum Jahr 2020:

- Auf Basis einzelner Annahmen wurden drei Entwicklungsszenarien für den Einzelhandelsstandort Eberbach 2020 erarbeitet. Wir halten **Entwicklungsszenario 2b** für **realistisch**. Demnach gelingt es durch Ergänzung des Branchenmixes (Ansiedlungen v.a. im mittelfristigen Bedarfsbereich) und durch weitere gezielte Maßnahmen, die **Kaufkraftbindung im Bereich Einzelhandel** leicht zu erhöhen, die Innenstadt zu attraktivieren und damit das **Kopplungsverhalten der Kunden in Gewerbegebietslagen positiv zu beeinflussen** sowie den Standort Eberbach insgesamt zu attraktivieren und seine Position im Standortwettbewerb mindestens zu halten bzw. sogar zu verbessern.
- Die **Kaufkraftsituation** im Marktgebiet von Eberbach **wird sich** trotz der leicht rückläufigen Einwohnerentwicklung nach allen drei Szenarien bis zum Jahr 2020 **positiv entwickeln**. Das Kaufkraftpotenzial wird daher in erster Linie getragen von der zunehmenden Kaufkraft pro Einwohner im Bundesdurchschnitt und wird somit **im Jahr 2020 ca. 247 Mio. Euro** betragen (Steigerung gegenüber 2009 um ca. 7-8%).
- Parallel kann nach den beiden Szenarien 2a und 2b bis zum Jahr 2020 von einer **Erhöhung des Einzelhandelsumsatzes in Eberbach auf ca. 107 bis 110 Mio. Euro** ausgegangen werden.
- Die prognostizierte Umsatzausweitung hat u.a. Auswirkungen auf den künftigen Flächenbedarf für zusätzliche Einzelhandelsflächen am Standort Eberbach. Eberbach hat quantitatives Ansiedlungspotenzial durch bereits heute bestehende Branchenlücken bzw. unterdurchschnittliche Bindungsquoten in einzelnen Sortimentsbereichen. In einer Prognose kann bis zum Jahr 2020 ein **Potenzial für zusätzliche Verkaufsflächen im Einzelhandel von ca. 5.200 m<sup>2</sup> bis ca. 6.200 m<sup>2</sup>** abgeleitet werden. Im **Lebensmittelbereich** ergibt sich ein **Potenzial für weitere Verkaufsflächen** in Höhe von ca. **ca. 1.000-1.200 m<sup>2</sup>**. Letztlich heißt das: Der Verkaufsflächenbestand kann bis 2020 um ungefähr 19-23% erweitert werden.

---

## Teil C: Handlungskonzept

---



## 6 Handlungskonzept Einzelhandelsstandort Eberbach 2020

Aus den Analyse- und Prognoseergebnissen können nun folgende Handlungsempfehlungen abgeleitet werden:

- Zukunftsaufgaben = Die Schwerpunkte bzw. „der rote Faden“ bei allen künftigen Bemühungen um den Einzelhandelsstandort
- Konkrete Maßnahmen = Wie werden die Zukunftsaufgaben umgesetzt?

### 6.1 Die Zukunftsaufgaben = Schwerpunkte

Dem Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Eberbach muss Folgendes künftig grundsätzlich (noch besser) gelingen: STRATEGIE:

1. **„Luft für die Innenstadt“:** Die Innenstadt von Eberbach muss wesentlich gestärkt werden – u.a. auch durch einen konsequenten planungs- und genehmigungsrechtlichen Schutz vor Ansiedlungen zentrenrelevanter Sortimente außerhalb der Innenstadt, durch strategische Ansiedlungen an und in der Innenstadt sowie durch eine Erweiterung des Schutzobjektes, sprich des Versorgungskerns.
2. **Vorhandene Potenziale viel besser in Wert setzen:** Eberbach, insbesondere wiederum auch die Innenstadt, besitzt Potenziale: Städtebauliche Potenziale – die allerdings aufgrund der (sehr) schlechten Erlebbarkeit der Innenstadt als Ganzes aufgrund der fehlenden Durchlässigkeit zwischen Teilräumen innerhalb der Innenstadt und unattraktiven Innenstadtbereichen viel zu wenig genutzt werden, Themen (s. bspw. von Kunden kaum wahrgenommene Museen), Kunden mit häufigen (aber leider kurzen) Innenstadtbesuchen u.a. bei Ärzten und Gesundheitsdienstleistern
3. **Einheitliches Auftreten der Akteure – mit schlagkräftigeren Inhalten:** Sollen die Potenziale tatsächlich in Wert gesetzt werden, müssen die Akteure professioneller und v.a. abgestimmter agieren (Beispiel: Gastronomie spricht nicht auf einheitlich hohem Niveau bezüglich Außendarstellung, Werbung usw. Touristen und Gäste an). Das bedeutet nicht: „Neue Strukturen, neue Themen“, sondern „mehr Mitstreiter durch mehr Nutzen durch Aktionen, branchenübergreifendes Agieren bei allen Aktionen in und für Eberbach“.

Folgt man dieser grundsätzlichen Strategie, ergeben sich folgende vier zentrale SCHWERPUNKTE für die künftige weitere Attraktivierung des Einzelhandels- und Dienstleistungsstandortes Eberbach:

#### **A. Erlebnisraum Innenstadt strategisch in Wert setzen**

= Aufenthaltsqualität in der Innenstadt weiter erhöhen (Platzgestaltung, Bepflanzungen usw.), Funktionsräume definieren via Gestaltungsmaßnahmen, Fußgängerführung Durchlässigkeit zwischen den Lagen verbessern, Highlights bewerben (Museen usw.), und: Erhöhung der Qualität der Ladenlokale



#### **B. Umbau der Strukturen im (Innen)Stadtmarketing**

= Gewinnung weiterer Mitstreiter über Nutzendefinition für Dienstleister, Handwerker, Industrie usw., klare Arbeitsteilung zwischen Wirtschaftsförderung und EWG, Bildung branchenübergreifender Arbeitskreise



#### **C. Effektivere Vermarktung der Innenstadt als Einkaufs- und Dienstleistungsstandort**

= Vernetzung der Kundenpotenziale durch branchenübergreifende Zusammenarbeit (z. Bsp. Ärzte, Tourismus), Steigerung des Kopplungsverhaltens der Gewerbegebietskunden, um deren Kaufkraft stärker für die Innenstadt zu nutzen.



#### **D. Leitbild Einzelhandelssteuerung**


= grundsätzliche Strategie zur zukünftigen Ansiedlungspolitik, Sortimentsliste als Steuerungsinstrument, Standortkonzept mit dem Ziel der Stärkung der Innenstadt



Zu diesen Zukunftsaufgaben bzw. Schwerpunkten hat die imakomm AKADEMIE einzelne Maßnahmen erarbeitet. Im Folgenden wird ein Überblick über diese Maßnahmen gegeben. Dabei erfolgt eine Strukturierung nach Prioritäten (besonders wichtige Maßnahmen und weitere Maßnahmen) sowie nach der Umsetzungsdauer (Umsetzung kann kurz-, mittel- oder langfristig erfolgen).

## 6.2 Maßnahmen nach Prioritäten und Zeitplanung

Im Folgenden sind die **Maßnahmen nach Prioritäten** aufgeführt:

- sehr wichtige / zentrale Maßnahmen, gekennzeichnet mit 
- weitere Maßnahmen

Parallel hierzu wurde der Versuch unternommen abzuschätzen, ob eine Umsetzung kurz-, mittel- oder langfristig möglich ist (**Zeitplanung**). Dabei gilt:

- Kurzfristig = Umsetzung bis etwa Ende 2010 möglich
- Mittelfristig = Umsetzung bis etwa 2015 möglich
- Langfristig = Umsetzung bis 2020 möglich

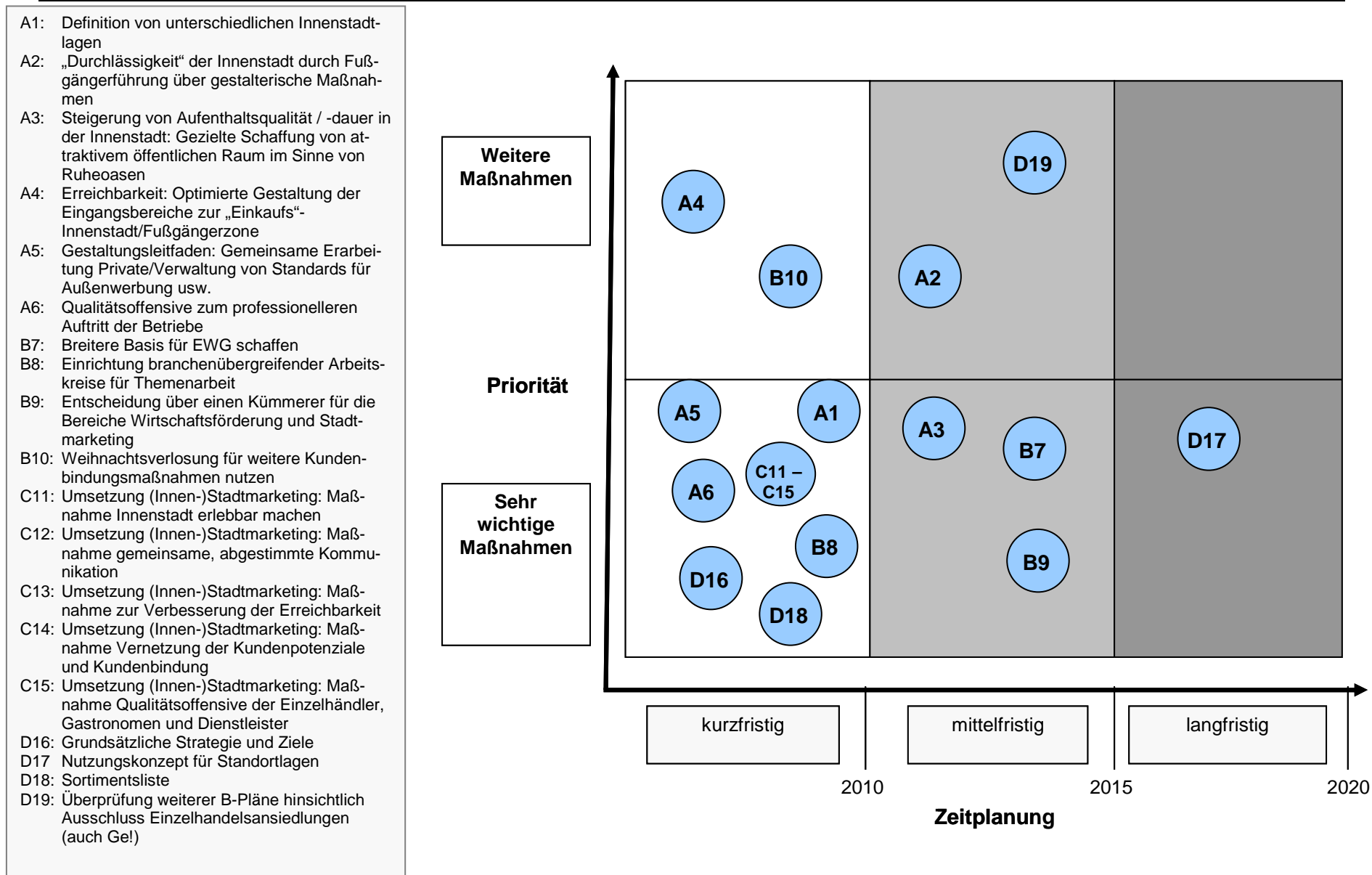
Hinweis: Zwischen den Zukunftsaufgaben / Schwerpunkten und auch zwischen den Maßnahmen gibt es unweigerlich – und auch bewusst – zahlreiche Überschneidungen. Gleiches gilt auch für Verantwortlichkeiten!

**Wichtig:** Die imakomm AKADEMIE soll und kann auch gar nicht an dieser Stelle einen **umfassenden und abschließenden Maßnahmenkatalog** aufstellen. Vielmehr geht es darum, einzelne Maßnahmen aus externer Sicht und auf Basis der analysierten Stärken und Schwächen des Einzelhandelsstandortes Eberbach (= begründbare / belastbare) Maßnahmen aufzuzeigen. **Die Akteure in Eberbach sind aufgefordert, diese Maßnahmen entweder umzusetzen und/oder aber zu ergänzen und selbstverständlich kontinuierlich zu erneuern.**

Teilweise wurden **Best-Practice-Beispiele** aus anderen Städten zu den Maßnahmen von der imakomm AKADEMIE recherchiert. Diese können den Akteuren in Eberbach als hilfreiche Vorlagen („Lernen von den Besten“) dienen, um Ideen daraus auf Eberbach zu übertragen.

Im Folgenden sind die Maßnahmen nach Prioritäten und Zeitplanung aufgeführt.





## A. Erlebnisraum Innenstadt strategisch in Wert setzen

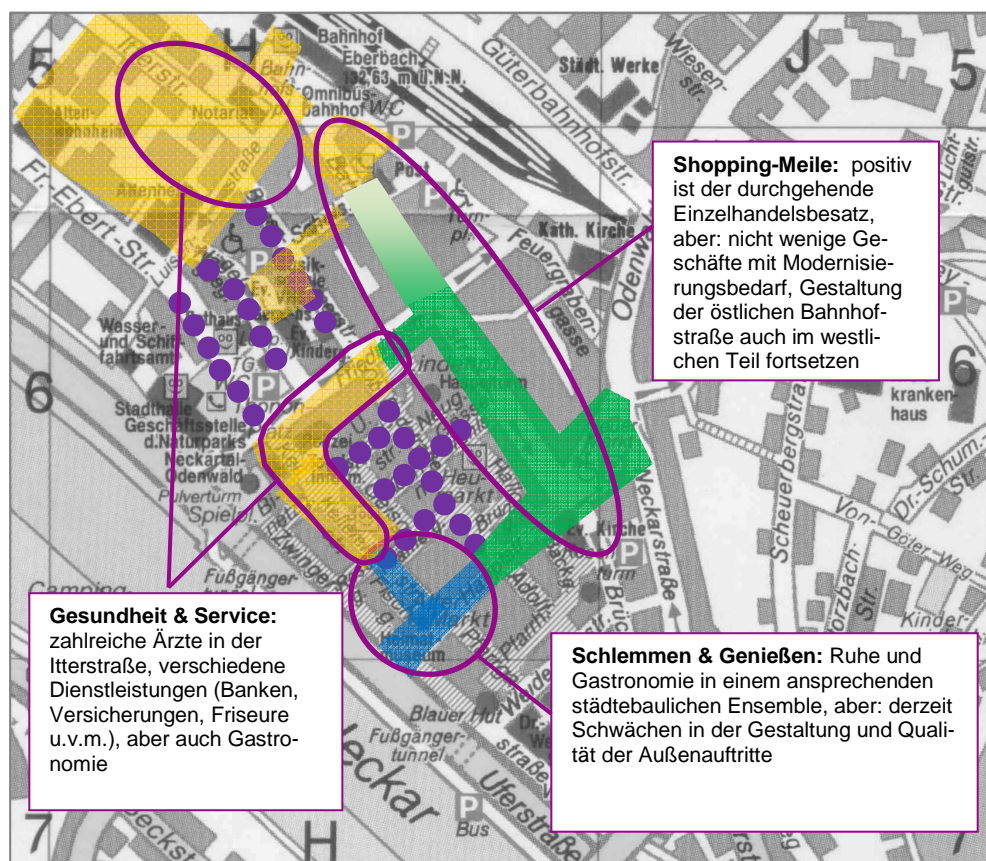
**Hintergrund:** Die Innenstadt von Eberbach ist insgesamt und nachweislich hoch attraktiv, sie ist allerdings städtebaulich und damit für das Kundenerlebnis nicht homogen; Konsequenz: Sehr unterschiedliche Lagequalitäten, die zu äußerst unterschiedlicher Kunden- bzw. Fußgängerfrequenz in den einzelnen Bereichen der Innenstadt führt.

**Ansatz:** Anhand einer klaren Definition von Lagequalitäten können diese Innenstadtbereiche als Erlebnisräume (Wohnen, Gastronomie, Einkaufen, Kultur usw.) in Wert gesetzt und damit aufgewertet werden. Eine Vernetzung einzelner Bereiche durch eine Optimierung der Fußgängerführung macht die Innenstadt als Ganzes erlebbar und belebt bisher unterfrequentierte Lagen. Sehenswürdigkeiten müssen zudem mehr in Szene gesetzt werden bzw. „vermarktet“ werden (Museen). Ein weiterer Ansatzpunkt ist die Erhöhung der Qualität sowohl einer Reihe von Ladenlokale als auch von einzelnen Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben.

### Maßnahmen:

#### Definition von unterschiedlichen Innenstadtlagen (dann Umsetzung in Neuaufgabe „Treffpunkt Eberbach“)


- letztlich also: Stärkung und Bewerbung der unterschiedlichen **Lagen** innerhalb der Innenstadt nach **Themen**:



- ◆ = „Gastromeile“ 
 ◆ = v.a. Dienstleistungen 
 ◆ = Einzelhandelslage  
● = verbesserungsbedürftige Verbindungen

A1

A1	<p>Zudem aufzubauen sind in einzelnen Lagen (Obere) Badstraße, Hauptstraße, Kellerei- straße) auch <b>weitere Argumente/Gründe/Anreize für einen Besucher der entsprechenden Lagen</b>; <u>denkbare Ansätze</u>, die von den Akteuren vor Ort aufzubauen sind (sonst keine Authentizität!):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ „Kunst im öffentlichen Raum“, bspw. saisonaler Skulpturenpfad, beispielsweise auch „Neuaufgabe“ der Gestaltung der Eber durch Schulklassen oder Ähnliches; „Ausstellung“ im öffentlichen Raum; Beispiel auch: „Alltagsmenschen“ (s. Beispiel)</li> </ul>  <p><i>Beispiel: Durchführung von (mehr erlebbaren) <u>Kunstaktionen im öffentlichen Raum</u> (hier „Alltagsmenschen“ der Wittener Bildhauerin Christel Lechner: Betonfiguren zu Alltagssituation, vermarktet u.a. mit Flyer, Preisrätsel in Tageszeitung usw.)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Weihnachtszeit: Krippenweg bewusst in diesen Lagen, auch mit Flyer und Wegführung dazu, um letztlich diese Lagen auch zu vermarkten; Idee: Eberbacher Personen / Familien stellen in Schaufenstern von Ladenlokalen und Leerständen Weihnachtskrippen aus, dazu Flyer mit Wegbeschreibung usw.</li> <li>▪ Geotourismus plakativ durch Bilder und Erklärungstafeln an Hausfassaden darstellen: „Vom Archaikum bis zum Steinzeitmensch; auch hier wiederum Vermarktung via Flyer, Preisrätsel oder Ähnliches</li> </ul>
----	---

A2	<p><b>„Durchlässigkeit“ der Innenstadt durch Fußgängerführung über gestalterische Maßnahmen</b></p> <p>Ansatz: Fußgängerführung nicht über Historisches sondern durch gestalterische Maßnahmen.</p> <p>Beispiele:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bestehende Beschilderung ergänzen um einheitliche „Tafeln“</li><li>▪ Gestaltung der Beschilderung ggf. anhand von Farben (grün = Schlemmen, blau= Shoppen usw.); diese Farbgestaltung sollte für weitere Marketingmaßnahmen (Flyer zur Stadt u.Ä.) übernommen werden</li><li>▪ Sehenswürdigkeiten herausstellen und leicht auffindbar machen</li><li>▪ Zudem: Gestalterische Maßnahmen wie saisonale Bepflanzungen entlang der Straßen ausbauen, Nebenstraßen/Querverbindungen mit einbeziehen</li></ul>  <p>Beispiel: Saisonale Bepflanzung zur „Fußgängerführung“ in weniger offensichtliche Innenstadtbereiche, Beispiel hier: Stadt Nagold, Randbereich Innenstadt</p>
----	--

A3	<p><b>Steigerung von Aufenthaltsqualität / -dauer in der Innenstadt: Gezielte Schaffung von attraktivem öffentlichen Raum im Sinne von Ruheoasen</b></p> <p>Beispiele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Bepflanzungen um kleine Plätze herum</b>, um wahrnehmbare Struktur zu schaffen, <div data-bbox="557 454 790 761" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="557 770 751 799" data-label="Caption">Positiv: Lindenplatz</div> <div data-bbox="903 454 1310 761" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="903 770 1340 799" data-label="Caption">noch Potenzial: Ecke Hauptstraße/Hallgasse</div> </li> <li>▪ Schaffung neuer bzw. Austausch bestehender <b>Sitzgelegenheiten</b> im öffentlichen Raum, <div data-bbox="450 907 861 1214" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="903 902 1347 1088" data-label="Text"> <p>Die Bänke in der Kellereistraße sollten durch solche wie hier in der Bahnhofstraße ersetzt werden. Auch auf eine entsprechende Pflege sollte geachtet werden (z. Bsp. Unkraut, Aufkleber usw.)</p> </div> </li> <li>▪ <b>Beleuchtungskonzept</b> gezielt für historische / schöne Fassaden am Alten Markt und entlang der Kellereistraße / Hauptstraße und auch in der oberen Badstraße usw.</li> </ul>
----	--



A4	<p><b>Erreichbarkeit: Optimierte Gestaltung der Eingangsbereiche zur „Einkaufs“-Innenstadt/Fußgängerzone</b></p> <p>Ansatz:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umfasst v.a. folgende Bereiche: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bahnhofstraße/Bahnhofsvorplatz</li> <li>– Neuer Markt,</li> <li>– Zwingerstraße/Hauptstraße</li> <li>– Uferstraße/Friedrichstraße (s. Foto)</li> <li>– Weidengasse an den Kreuzungen mit der Pfarrgasse und der Adolf-Knecht-Straße</li> </ul> </li> <li>▪ Umsetzung: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Stelen mit Begrüßungsschildern/ Bannern usw.</li> <li>– Beschilderung zu Zielen in der Innenstadt</li> <li>– Gezielte saisonale Bepflanzungen als „Fußgängerführung“</li> </ul> </li> </ul>  
A5	<p><b>Gestaltungsleitfaden: Gemeinsame Erarbeitung Private/Verwaltung von Standards für Außenwerbung usw.</b></p> <p>Ansatz:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vertreter der einzelnen Interessensgruppen der Innenstadt (Vertreter aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Immobilieneigentümer) sowie Vertreter der Stadtverwaltung (Stadtplanung, Ordnungsamt) erarbeiten gemeinsam einen Gestaltungsleitfaden für folgende Bereiche: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bereiche: Außenwerbung an Fassaden / Schaufenstern,</li> <li>- Außenwerbung durch Reiter / Aufsteller / Stopper,</li> <li>- Außenbestuhlung (Materialien Stühle, Tische)</li> </ul> </li> <li>▪ Letztlich werden dadurch Standards für die Außenwerbung und den Außenauftritt gemeinsam definiert</li> <li>▪ Die Einhaltung dieser Standards sollte wie folgt erreicht werden: Kopplung der Einhaltung an die Vergabe von Sondernutzungsrechten (daher Integration bei der Erarbeitung: Ordnungsamt / genehmigende Stellen!)</li> </ul>

<b>A6</b>	<p><b>Qualitätsoffensive zum professionelleren Auftritt der Ladenlokale im Einzelhandel, aber auch der Gastronomiebetriebe</b></p> <p>Ansatz:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Kostenlose und kostengünstige Veranstaltungen in Form von Workshops und Erfahrungsaustausch beispielsweise in Form einer „Mittelstandsakademie“ (Arbeitstitel) ggf. auch in Zusammenarbeit mit der IHK, Themenbeispiele:<ul style="list-style-type: none"><li>– Schaufenstergestaltung (durchaus auch in Verbindung mit Schaufensterwettbewerb,</li><li>– „Lichtkonzept – effektiv, umsetzbar“,</li><li>– Werbung mit kleinem Budget,</li><li>– Verkaufsgespräche</li></ul></li></ul> <p>Wichtig: Gezielt die herausgearbeiteten Schwächen bearbeiten und Durchführung v.a. federführend durch private Akteure</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Verknüpfung der Teilnahme mit exklusiver Bewerbung in Broschüren oder bei größeren Maßnahmen (z. Bsp. umfangreiche Modernisierung) auch redaktionelle Beiträge in Tageszeitung → Ansatz: Fördern statt Fordern, um langfristig Professionalisierung der Betriebe zu erreichen; Beispiel: Bei Teilnahme an allen Veranstaltungen pro Jahr Aufkleber an Geschäft „Teilnehmer der Qualitätsoffensive Eberbach“</li></ul>
-----------	--

## B. Umbau der Strukturen im (Innen)Stadtmarketing

**Hintergrund:** Mit der EWG besteht in Eberbach eine etablierte Organisation für die Einzelhändler, die bereits in Teilen über reine Werbemaßnahmen für den Handel hinausgeht. Aufgrund einer recht begrenzten Mitgliederzahl (ca. 50-60 und sinkend) ist der Handlungsspielraum jedoch eingeschränkt. Die Aktiven sind aufgrund der Trittbrettfahrerproblematik zunehmend demotiviert. Andere Akteure in der Innenstadt sind kaum organisiert. Eine Zusammenarbeit erfolgt nur punktuell. Dennoch gelingt es (noch), eine Reihe erfolgreicher Aktionen durchzuführen. Ein schlagkräftiges umfassendes Innenstadtmaking besteht nicht.

**Ansatz:** Durch eine breitere Aufstellung der EWG - über die Zielgruppe Einzelhändler hinaus - verbessert sich die personelle und finanzielle Ausstattung. Dafür aber nötig: Nutzen für die Zielgruppen wie Handwerker, Industrie, Dienstleister usw. klar herausarbeiten. Mit der gemeinsamen Einrichtung einer Vollzeitstelle bei der Stadt wird die Belastung der ehrenamtlichen Akteure verringert. Eine klare Aufgabenteilung ermöglicht effizientes Arbeiten.

**Anmerkung:** ein Alternativvorschlag für die Schaffung eines gemeinsamen Stadtmarketings ergab sich aus der Arbeit der Projektgruppe und wird in Kapitel 8 näher erläutert

### Maßnahmen:

B7	<p><b>Aufbau einer schlagkräftigen Organisation auf Basis der EWG, die...</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ... alle Kräfte bündelt</li> <li>▪ ... echten Nutzen für alle Branchen bietet</li> <li>▪ ... Alle einbindet – auch Einwohner, Industrie, Handwerk, Immobilieneigentümer usw.</li> <li>▪ ... finanziell stark ist</li> <li>▪ ... professionell geführt wird</li> </ul> <p>Dazu: Definition von „echtem Mehrwert“ für die einzelnen Zielgruppen (siehe nachfolgendes Beispiel)</p> <p>Außerdem: Aufgrund der breiteren Zielstellung ist wahrscheinlich eine Satzungsänderung nötig. Auch eine Namensänderung ist zu empfehlen (Arbeitstitel z. Bsp. „Eberbach aktiv“)</p>
B8	<p><b>Einrichtung branchenübergreifender Arbeitskreise für Themenarbeit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Da viele der Themen nicht nur eine Branche - also nur Einzelhändler, nur Gastronomen oder nur Dienstleister – betreffen, sollte die innere Aufbau der Organisation nicht nach Branchen, sondern nach Themen strukturiert sein.</li> <li>▪ Bildung von Arbeitskreisen, die die neuen Themen für ein effektiveres Innenstad-Marketing aufgreifen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– AK 1 „Gestaltung und Erreichbarkeit“ (Thema 3 und 5): Außenauftritt der Lokale, Ausschilderung/Verbesserung der Parkmöglichkeiten</li> <li>– AK 2: Marketing und Erlebnis (Themen 1, 2 und 4): Innenstadt erlebbar machen, Kommunikation professionalisieren, Kundenpotenziale vernetzen und binden</li> </ul> </li> </ul>



B9	<p><b>Entscheidung über einen Kümmerer (Vollzeit-Stelle) für die Bereiche Wirtschaftsförderung und (Innen)Stadtmarketing</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Für eine Stadt wie Eberbach (vgl. Einzelhandelsbesatz, vgl. Einwohnerzahl, vgl. Probleme wie Überlastung Ehrenamt, bisher kaum bestehende Wirtschaftsförderung usw.) ist die hauptamtliche Übernahme zentraler Aufgaben eines Innenstadtmarketings (Events in der Innenstadt, Leerstandsmanagement, Kommunikation für die Innenstadt, auch Aufgaben wie Koordination von Arbeitskreisen zu Innenstadtthemen usw.) und Wirtschaftsförderung (Betriebsberatung, Veranstaltung für Betriebe aller Branchen, Unternehmensakquise / Branchenmixoptimierung, Existenzgründerberatung, auch Netzwerkarbeit usw.) zumindest ernsthaft zu prüfen</li> <li>▪ Ansatz aber im Sinne eines Public-Private-Partnership anzustreben: Gemeinsame Finanzierung durch Stadt und EWG (hier eventuell abhängig von der finanziellen Leistungsfähigkeit), organisatorisch bei der Stadtverwaltung angesiedelt</li> <li>▪ klare Definition der Aufgaben in den jeweiligen Bereichen und der Aufteilung der Arbeitszeit → gemeinsame Ausarbeitung einer ausführlichen Stellenbeschreibung durch Stadtverwaltung und EWG</li> </ul> <p>Hinweis: Unabhängig von der Einrichtung einer solchen Stelle müssen die Aufgaben und Zuständigkeiten zwischen der Stadtverwaltung und der EWG eindeutig geregelt werden</p>
B10	<p><b>Erfolgreiches Instrument der Weihnachtsverlosung auch über die eigentliche Aktion hinaus für Kundenbindungsmaßnahmen nutzen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kundendaten tatsächlich weiterverarbeiten (z. Bsp. Dateneingabe über Werksverträge mit Schülern)</li> <li>▪ Adressdaten für (Innen)Stadtmarketing nutzen (Postkarten, Flyer)</li> <li>▪ Alternativ: bei nächster Verlosung Email-Adressen erfragen → Reduktion der Kosten durch Online-Mailings</li> </ul>

## Zu B7: Breitere Basis für die EWG schaffen durch Nutzendefinition und Durchführung entsprechender Maßnahmen für einzelne Zielgruppen wie Industrie / Handwerk, Immobilieneigentümer usw., Beispiel hier: Flyer für Eberbacher Gewerbeverein RA<sup>3</sup> (Ausschnitte)

### Unsere Vision



**Gründen Sie mit!**



### Ihr Nutzen



Der Gewerbeverein RA<sup>3</sup> will die Attraktivität der Innenstadt als Einkaufs- und Erlebniszentrum von Rastatt und der ganzen Region erhöhen.

Der Gewerbeverein RA<sup>3</sup> will bestehende Kräfte und Institutionen sowie Anstrengungen zur Attraktivierung der Innenstadt von Rastatt bündeln.

Der Gewerbeverein RA<sup>3</sup> ist mehr als Marketing oder Werbung für die Innenstadt. Gemeinsam soll nicht nur die Kommunikation für unsere Innenstadt verbessert werden. Vielmehr sollen Angebote ergänzt, das Erscheinungsbild und die Gestaltung der Stadt optimiert, Erlebnisangebote in der Stadt ausgebaut sowie die Erreichbarkeit der Innenstadt weiter verbessert werden. Letztlich soll auch die Wohn- und Aufenthaltsqualität noch schöner werden.

Gemeinsam mit Ihnen wollen wir eine Aufbruchstimmung und ein echtes Wir-Gefühl schaffen. Die Stadt unterstützt den Gewerbeverein RA<sup>3</sup> tatkräftig – wir wollen aber dennoch unabhängig und breit aufgestellt sein. Der Gewerbeverein RA<sup>3</sup> soll für alle Akteure – vom Einzelhandel bis zu den Einwohnern aus allen Stadtteilen von Rastatt – offen stehen. Wir wollen schnell, bereits im Herbst / Winter 2009, erste Maßnahmen umsetzen. Im Jahr 2010 soll das Ehrenamt über einen hauptamtlichen City-Manager entlastet werden.

### Ihr Nutzen

Gezielt werden Maßnahmen in der Innenstadtoffensive Rastatt umgesetzt, die einzelnen Branchen jeweils einen konkreten und spürbaren Nutzen bieten.

**Einzelhandel:**

- Mehr Umsatz durch Kundenbindungsinstrumente, mehr Frequenz und effizientere Werbung
- Kosteneinsparungen, u. a. durch Preisvorteile und Sonderrabatte bei Aktionen und Werbung, kostenlose Leistungen durch die Innenstadtoffensive Rastatt usw.
- Unterstützung / Entlastung bei bisherigen Anstrengungen zur Vermarktung der Innenstadt Rastatt
- Attraktives Umfeld durch Gestaltungsmaßnahmen

**Gastronomie:**

- Einbeziehung der Gastronomie in Events, Aktionen und Veranstaltungen
- Lobby-Arbeit für die Gastronomie
- Schlagkräftigere Werbung für den Gastronomiestandort Innenstadt Rastatt durch Einwirkung der Gastronomie in alle Marketingmaßnahmen
- Attraktiveres Umfeld durch stadtgestalterische Maßnahmen



**Für Industrie / Handwerk:**

- Gezielte ~~Servicleistungen~~ speziell auch für Industrie- und Handwerksbetriebe, u. a. Stadtführungen für Angehörige von Werbern, kostenlose Beratungsleistungen usw.
- Kosteneinsparungen durch Preisvorteile und Sonderrabatte bspw. bei gemeinsamen Werbemaßnahmen
- Attraktive und professionell beworbene Stadt als wichtige Entscheidungsgrundlage für neue, hoch qualifizierte Mitarbeiter
- Imageförderung für den gesamten Standort und damit für alle Gewerbetreibenden
- Kooperation mit Stadtmarketing durch Ausarbeitung von spezifischen Paketen für Firmen

**Für Immobilieneigentümer:**

- ~~Aufwertung des gesamten städtebaulichen~~ Umfeldes und damit auch Ihres Umfeldes
- Mittelbar positive Auswirkungen auf die Mietpreishöhe und damit Ihre Einnahmen
- Unterstützung bei der Vermarktung von leerstehenden Gewerbeimmobilien und damit mehr Chancen auf Folgenutzungen

**Für Einwohner:**

- Förderung einer Innenstadt zum Verweilen, Einkaufen, Erleben, Freizeit verbringen, Wohnen usw.
- Einflussnahme auch auf gestalterische Maßnahmen / Mitbestimmung
- Höhere Lebensqualität „Ihres“ Zentrums

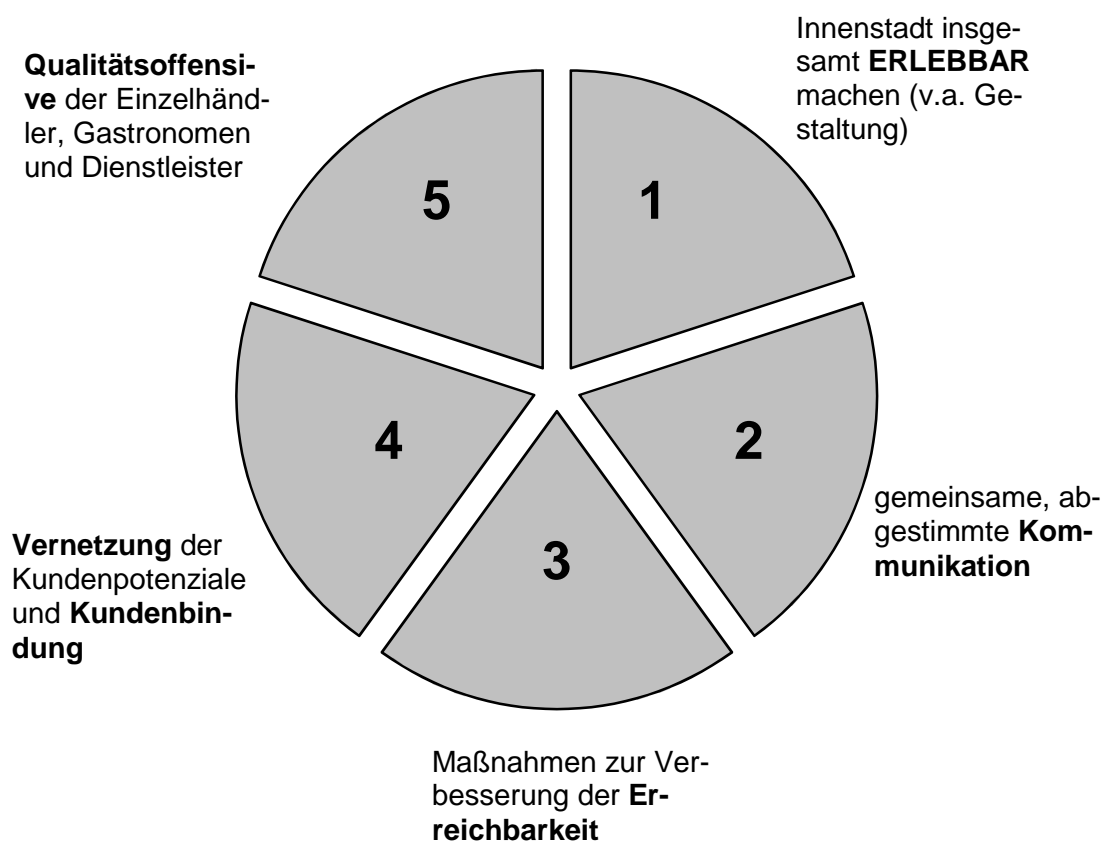
### C. Effektivere Vermarktung der Innenstadt als Einkaufs- und Dienstleistungsstandort

**Hintergrund:** Eine Markenbildung oder ein positiv besetztes Bild von Eberbach besteht kaum (vgl. Verbraucherbefragungen), Schwächen werden nicht gezielt beseitigt, Stärken nicht konsequent vermarktet (vgl. Expertengespräche), ein gemeinsames Auftreten nach außen hin ist kaum sichtbar (vgl. städtebauliche Analyse) -> Problem der Effektivität

**Ansatz:** Die Inhalte / der rote Faden für künftige Inhalte eines (Innen)Stadtmarketings Eberbach (= „Was soll gemacht werden, was nicht?“). Letztlich gilt: Die imakomm AKADEMIE schlägt fünf Themen / Bereiche vor, die bearbeitet werden sollten (abgeleitet aus den Analyseergebnissen). Zu diesen fünf Bereichen wird dann jährlich eine Maßnahme durchgeführt, um so die wesentlichen Schwächen und Stärken zu bearbeiten. Wichtig: Klarer Fokus auf professionelle Kommunikation und Kundenbindungsmaßnahmen

#### Maßnahmen:

<b>C11bis C15</b>	<p><b>Für das künftige Marketing für den Einkaufs- und Dienstleistungsstandort Eberbach, Fokus Innenstadt, wurde von der imakomm AKADEMIE eine Strategie (= der rote Faden) erarbeitet. Dieser ist im Folgenden dargestellt. Zentrale Idee:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ansatz: Orientierung der künftigen Marketingmaßnahmen an insgesamt fünf zentralen „Stoßrichtungen“</li> <li>▪ Pro Jahr wird zu jedem der fünf Bereiche (mindestens) eine Maßnahme durchgeführt -&gt; langfristige /kontinuierliche Bearbeitung der wesentlichen Stärken und Schwächen von Eberbach als Einzelhandelsstandort</li> <li>▪ Zu den fünf Bereichen hat die imakomm AKADEMIE bereits einzelne Maßnahmen erarbeitet; das Gesamtkonzept und die Maßnahmen sind mit Best-Practice-Beispielen im Folgenden dargestellt</li> </ul>
-----------------------	--

**Zu C11 bis C15: Die fünf Bereiche / Themen für das künftige (Innen)Stadtmarketing Eberbach**

Jede Jahresplanung des (Innen)Stadtmarketing Eberbach – unabhängig davon, in welcher Struktur und Rechtsform dieses künftig umgesetzt wird – sollte unbedingt diese fünf Bereichen als Basis nehmen: Konkret: Pro Jahr sollte mindestens zu jeder dieser fünf Bereiche eine Maßnahme umgesetzt werden, da dadurch automatisch die zentralen Stärken und Schwächen der bisherigen Vermarktung des Einzelhandelsstandortes Eberbach aufgegriffen werden.

## Zu C11 bis C15: Übersicht erste (kurzfristige) Maßnahmen



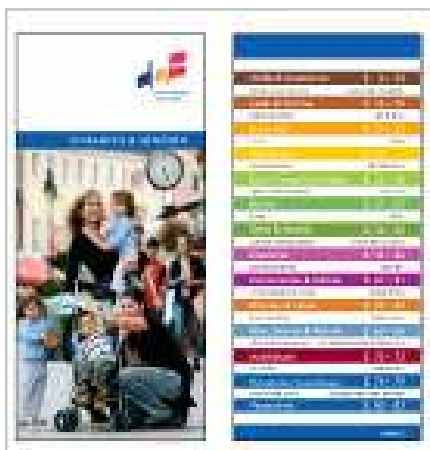
## C11: Umsetzung Stadtmarketing: Maßnahme „Erlebbarkeit“ (Beispiel):

g:  
0 cm. 4-farbig  
t. Auf 710  
VC-Plane.  
itenverstärkt,

EUR



sführer Hof:



Ansätze:

Gezielt **gestalterische Maßnahmen** erarbeiten und umsetzen – immer in Abstimmung mit Stadtverwaltung, teilweise auch mit Objekteigentümern

**Brücke über die B 37 und Neckarufer als Werbefläche nutzen für:**

- Veranstaltungen / Aktionen (Apfeltag, „Feuer & Flamme“ u.Ä.)
- zwischendurch mit Aufmachern wie z. Bsp: „Lust auf Shoppen –hier geht's lang“ aus Richtung Mosbach und „Lust auf Genuss ...letzte Chance“ aus der anderen Richtung

**Umgestaltung / Professionalisierung von „Treffpunkt Eberbach“:**

- Ansatz ist gut, aber: übersichtlicheren Aufbau entwickeln (streng nach Themen trennen, wirkt im Moment eher durcheinander); Design „entrümpeln“, da derzeit zu viele Schriftgrößen- und Farben, Seitengestaltung wirkt zu unruhig
- Inhalt ausbauen: Darstellung der unterschiedlichen Lagen in der Innenstadt und der Besonderheiten („Überraschende Einblicke und Ausblicke“, besondere Gebäude, lauschige Plätze, interessante Geschäfte usw.); auch: Unternehmensporträts
- Ansatz zudem: Lockvogelangebote Eberbacher Geschäfte, dadurch auch Finanzierung weitestgehend möglich
- Verteilung über Geschäfte (also an Kunden der Eberbacher Innenstadt), daher keine Verteilungskosten



## C12: Umsetzung Stadtmarketing: Maßnahme „Kommunikation“ (Beispiel)

### Schaufensterwerbung

so:...



oder so:



Kosten pro Plakat je nach Größe und Ausführung 10-20 €, individuelle Anpassung (hier der Preis) und Sammelbestellung (→Rabatte) möglich

#### Ansätze:

- kurzfristig: Beseitigung offensichtlicher Schwachstellen sowohl seitens der Stadtverwaltung als auch bei Privaten (Informationen, Speisekarten, Werbeplakate)
- mittelfristig: Erarbeitung einer Gestaltungssatzung (siehe Maßnahme A5)
- mittelfristig: Erarbeitung von Kernbotschaften und deren entsprechende Vermarktung

Beispiel Nagold: Selbstverpflichtung der Einzelhändler zu einer **Richtlinie bei der Gestaltung / Außenpräsentation**; Vorschlag für Eberbach: Auf freiwilliger Basis über ein Commitment zwischen den Händlern (Anreiz bspw. über einen reduzierten Mitgliedsbeitrag im Stadtmarketingverein!) zu einer einheitlichen Außenpräsentation der Geschäfte zu gelangen.

### 2. Möblierung Gastronomie

**Tische und Stühle** für die Außenbewirtung sind in ihrer Erscheinung nicht reglementiert. Sie unterliegen der „CI“ der einzelnen Gaststätte. Vollkunststoffstühle und -Tische, so genannte Monoblock Möbel sind jedoch ausgeschlossen. Im urbanen Kontext der Innenstadt soll auf ein stimmiges Erscheinungsbild geachtet werden. Biergarten-Möblierung und Möbel, die an private Garten- und Terrassensituationen erinnern, sind zu vermeiden. Insgesamt ist das Gesamterscheinungsbild bzgl. Form und Farben in den stadträumlichen Kontext einzupassen. Ein entsprechendes Abstimmungsgespräch mit dem Stadtplanungsamt ist deshalb verpflichtend.

### 5. Mobile Werbeobjekte und „Kundenstopper“

Funktion und Wirkungsweise mobiler Werbeaufsteller und Kundenstopper ist mit dem Leitbild des „offenen Stadtraums“ nur schwer zu vereinbaren. Dennoch kann es in Einzelfällen notwendig sein auf besondere Angebote bzw.

Geschäftslagen hinzuweisen. Aus diesem Grunde ist die Aufstellung unter bestimmten Voraussetzungen möglich:

- Die Anzahl ist i. d. R. pro Geschäftseinheit auf 1 Stück begrenzt.
- Die max. Breite beträgt 0,80 m und die Höhe 1,20 m.
- Die Aufstellung ist i. d. R. nur direkt an der Fassade möglich.
- Verkehrsflächen sind freizuhalten (Gehwegsbreite mind. 1,20 m).

Für Gastronomen ist die Verwendung von Schiefertafeln zur Auszeichnung aktueller Tagesangebote möglich. Diese sind so aufzustellen, dass sie sich innerhalb der genehmigten Sondernutzungsfläche oder unmittelbar an der Fassade des dazugehörigen Gaststättengebäudes befinden.

Darüber hinausgehende mobile Werbeobjekte können in besonders begründeten Situationen zugelassen werden. In diesem Fall ist eine Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt verpflichtend.

## C13: Umsetzung Stadtmarketing: Maßnahme „Erreichbarkeit“ (Beispiel)

### Zertifizierungsprogramm „Das benutzerfreundliche Parkhaus“ Kriterien zu Gestaltung und Betrieb



#### A. Anfahrt zum Parkhaus

- Kontinuierliche Zielführung durch statisches oder dynamisches Parkleitsystem
- Kennzeichnung des Parkhauses und Hinweisbeschilderung im Nahbereich
- Stauraum in der Einfahrtspur, ohne Behinderung des fließenden Verkehrs

#### B. Im Einfahrtsbereich

- Einfahrtbeschilderung mit dynamischer Frei-/ Besetzt-Anzeige
- Höhenbegrenzung durch Pendelbalken mit Gummitippe
- Automatisches Lichtmanagement zur Hell/Dunkel-Adaption
- Überdachung im Bereich von Abfertigungsanlagen und Rampen
- Gegensprechanlage im Bereich von Abfertigungsanlagen
- Hinweise auf Parkgebühren, Kassensystem und Einstellbedingungen

#### C. Stellplatz mit Zufahrt

- Gestaltung der Fahrgassen und Stellplätze nach EAR 2005
- Internes Parkleitsystem mit kontinuierlicher und einheitlicher Wegweisung
- Kennzeichnung der Stellplätze nach Etagen/Blöcken/Stellplätzen
- Konfliktfreie Fahrbahnführung ohne Kreuzungen und Einmündungen
- Einparkhilfen mit Leitposten und Farbmarkierungen
- Gesonderte Stellplätze für Frauen/Familien/Behinderte/Kleinfahrzeuge
- Stellplätze mindestens 2,50 m breit

#### D. Fußwege im Parkhaus

- Kurze und attraktiv gestaltete Fußwege mit Fußgänger-Leitsystem
- Beschilderte Fluchtwege mit Notbeleuchtung
- Hinweise auf die Standorte der Kassenautomaten

#### E. Kassiersystem

- Bargeldlose Bezahlung am Kassenautomaten
- Ausreichende Anzahl von Kassenautomaten; manuelle Bezahlung bei Störung
- Ausreichende Karenzzeit für das Verlassen des Parkhauses

#### F. Ausfahrt mit dem Auto

- Gut lesbare und beleuchtete Ausfahrtsbeschilderung
- Eindeutigkeit der Ein- und Ausfahrtspuren
- Weiterführende Wegweiser zu Zielen außerhalb des Parkhauses

Stand: 04/2008

ADAC e.V.  
Verkehrstechnik (VTE) ©  
Am Westpark 8, 81373 München

Seite 1  
verkehrstechnik@adac.de  
www.adac.de/verkehrs-experten

**kurzfristig** und parallel Maßnahmen angehen:

- einheitliche Ausschilderung der Parkmöglichkeiten
- qualitative Verbesserungen (Beleuchtung, Beschilderung) innerhalb der Parkhäuser z. Bsp. in Anlehnung an die ADAC-Empfehlungen
- Kommunikationsmaßnahmen: Faktisch billiges und ausreichend vorhandenes Parken kommunizieren (separater Flyer: „Parken und bequem zu Fuß“)

**mittel- bis langfristig:**

- **Standort Neckardrahtwerke in Wert setzen, u.a. mit Parkflächen; erst wenn Erreichbarkeit so gewährleistet ist, dann in einer 2. Phase über weitere verkehrliche Maßnahmen / Verkehrsberuhigung nachdenken**

Beispiel aus Bad Saulgau:  
Überblick der Parkmöglichkeiten für den  
Innenstadtbesuch



Beispiel für eine helle und freundliche Gestaltung der Parkhaus-Ausgänge (Quelle: <http://www.licht.de>):





**C14: Umsetzung Stadtmarketing: Maßnahme „Kundenbindung“ und  
C15: Umsetzung Stadtmarketing: Maßnahme „Qualitätsoffensive“ (Beispiele):**

Fotowettbewerb:  
„Eberbach ...  
City entdecken“



Vernetzung der Kundenpotenziale:  
Beispiel für ein Werbeplakat von  
[www.plakatshop24.de](http://www.plakatshop24.de), das als Werbung für ein Café an der Ausgangstür einer Arztpraxis hängen könnte



Hintergrund: lt. Kundenbefragung koppelt nur jeder 4. Kunde einen Einkauf im Gewerbegebiet mit einem Besuch der Innenstadt, viele Innenstadtbesucher kommen v.a. wegen Gesundheitsdienstleistungen, weniger aber aufgrund des gastronomischen Angebots, daher:

**Kundenpotenzial in den Gewerbegebieten für Innenstadt interessieren** – z. Bsp. über Fotowettbewerb und -ausstellung:

- Fotowettbewerb an Eberbacher Schulen mit Motiven der Innenstadt → auch Jugendliche entdecken so vielleicht Eberbach (wieder) für sich, Preise: Einkaufs- oder Verzehrgutscheine für Betriebe in der Innenstadt
- Ausstellung der besten Fotos in der Vorkassenzone von Kaufland und Hornbach, auch in einzelnen Lagen der Innenstadt (vgl. Maßnahme A2)
- bei Ausstellung auch das neue „Treffpunkt Eberbach“ verteilen
- ausführliche Pressebegleitung

**Gastronomen, Händler und Dienstleister bieten sich gegenseitig Werbeplattform bei ihren Kunden:**

- Auslage von „Treffpunkt Eberbach“, Werbematerial und/oder Gutscheinen der Einzelhändler bei Gastronomiebetrieben und Ärzten und umgekehrt
- Tourismus für Werbung nutzen (Hotels, Tourist-Infos benachbarter Orte, Schifffahrt u.ä.).

## D. Leitbild zur Einzelhandelssteuerung in Eberbach

**Hintergrund:** Die gegenwärtige Entwicklung der nicht integrierten Lagen im Vergleich zur Innenstadt ist wenig vorteilhaft für den Gesamtstandort. Neben den unter A beschriebenen Vorschlägen zur Stärkung der Innenstadt, sind weitere Maßnahmen erforderlich, um die Innenstadt nachhaltig vor einem weiteren Bedeutungsverlust zu schützen.

**Ansatz:** Schutz der Innenstadt aber gleichzeitig auch gezielte Entwicklung des gesamten Einzelhandelsstandortes Eberbach über eine klare Strategie (Ausdehnung Schutzgut Innenstadt, Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten nur noch in der Innenstadt, Verdichtung der Einzelhandelsnutzung in der Innenstadt durch Zusammenlegung von Objekten und Ausbau in rückwärtigen Bereichen, Entwicklung von Standorten nach klaren Prioritäten via § 9 Abs. 2 BauGB, Abrundung nicht integrierter Lagen mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel), Entwicklung einzelner Standortlagen anhand spezifischer Nutzungskonzepte, Instrument „Eberbacher Liste“ (Sortimentsliste) sowie Überprüfung von B-Plänen hinsichtlich deren Steuerbarkeit der Einzelhandelsentwicklung

### Maßnahmen:

D16	<p><b>Grundsätzliche Strategie und Ziele</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Vordergrund steht hier der Schutz und die Stärkung der aktuell eher schwachen Innenstadt</li> <li>▪ Die wesentlichen Ergebnisse hieraus sind nachfolgend komprimiert dargestellt</li> </ul>
D17	<p><b>Nutzungskonzept für Standortlagen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zentraler Ansatz: Standortentwicklung anhand unterschiedlicher, für die Standorte jeweils erarbeitete Nutzungskonzepte</li> <li>▪ Die Nutzungskonzepte für die einzelnen Standorte sind in der separaten Dokumentation „Standortbewertungen“ ausführlich dargelegt; Hintergrund: Angesichts der strategischen Bedeutung und Sensibilität der Aussagen wurden die zentralen Ergebnisse hierzu in einer separaten Dokumentation festzuhalten</li> <li>▪ Die wesentlichen Ergebnisse hieraus sind nachfolgend komprimiert dargestellt</li> </ul>

D18	<p><b>Sortimentsliste</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zentrales, planungsrechtliches Steuerungsinstrument für die Umsetzung der grob skizzierten Ziele und Strategien stellt eine ortsspezifische Sortimentsliste dar („Eberbacher Liste“).<sup>9</sup> Details siehe Anhang</li> </ul>
D19	<p><b>Überprüfung weiterer B-Pläne hinsichtlich Ausschluss Einzelhandelsansiedlungen (auch Ge!)</b></p> <p>Ansatz:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Sortimentsliste regelt im Wesentlichen die Steuerung des großflächigen Einzelhandels; schwieriger steuerbar sind hingegen kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche oder weniger als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, für die die Regelvermutung von §11 Abs. 3 BauNVO von 1990 nicht greift)</li> </ul> <p>Für diese kleinflächigen Betriebe, grundsätzlich zulässig in Gewerbegebieten, sind ebenfalls Regelungen zu treffen, und zwar dergestalt, dass in Gewerbegebieten Einzelhandelsansiedlungen durch Beschränkungen (eingeschränkte GE) zu verhindern sind; entsprechend sollten bestehende B-Pläne mit GE-Ausweisung überprüft und angepasst werden; Gleiches gilt für §34-Gebiete</p> <p>Empfehlenswert wäre ebenfalls, die Funktion der Unteren Baurechtsbehörde anzustreben. Damit wäre insgesamt eine bessere Steuerung möglich, insbesondere durch Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen in den B-Plänen (z.B. zentrenrelevante Randsortimente bei den Betrieben in nicht integrierten Lagen)</p>

<sup>9</sup> Vgl. hierzu beispielsweise VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.05.2005, 8 S 1848/04, Urteil vom 30.01.2006, 1 S 1259/05.

## D16: Grundsätzliche Strategie und Ziele

### Grundlagen:

#### a. Bestandsschutz:

Mit diesem Einzelhandelskonzept werden v.a. Aussagen zu künftigen Ansiedlungsvorhaben in Eberbach im Bereich Einzelhandel getroffen. Selbstverständlich genießen bestehende Betriebe grundsätzlich Bestandsschutz. Um eine zielgerichtete Steuerung an den einzelnen Standorten für Einzelhandel zu ermöglichen, sollte dieser Bestandsschutz explizit in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren für die weiteren Planungen näher definiert werden. Es sollte zwischen passivem und aktivem Bestandsschutz unterschieden werden, um bestehenden Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen und diese planungsrechtlich auch festzulegen.

#### b. Nahversorgungsrelevante Sortimente in Eberbach:

Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes Einkaufs- und Dienstleistungsstandort Eberbach werden die Sortimente differenziert betrachtet nach folgenden drei Gruppen: Nahversorgungsrelevante Sortimente, die zugleich auch zentrenrelevant sind; sonstige zentrenrelevante Sortimente (alle zentrenrelevanten Sortimente mit Ausnahme der nahversorgungsrelevanten Sortimente); nicht zentrenrelevante Sortimente; die nahversorgungsrelevanten Sortimente umfassen folgende Warengruppen:

- Lebensmittel / Getränke
- Apotheken
- Gesundheit- / Körperpflege / Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) / Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Genussmittel / Tabakwaren
- Zeitschriften / Zeitungen

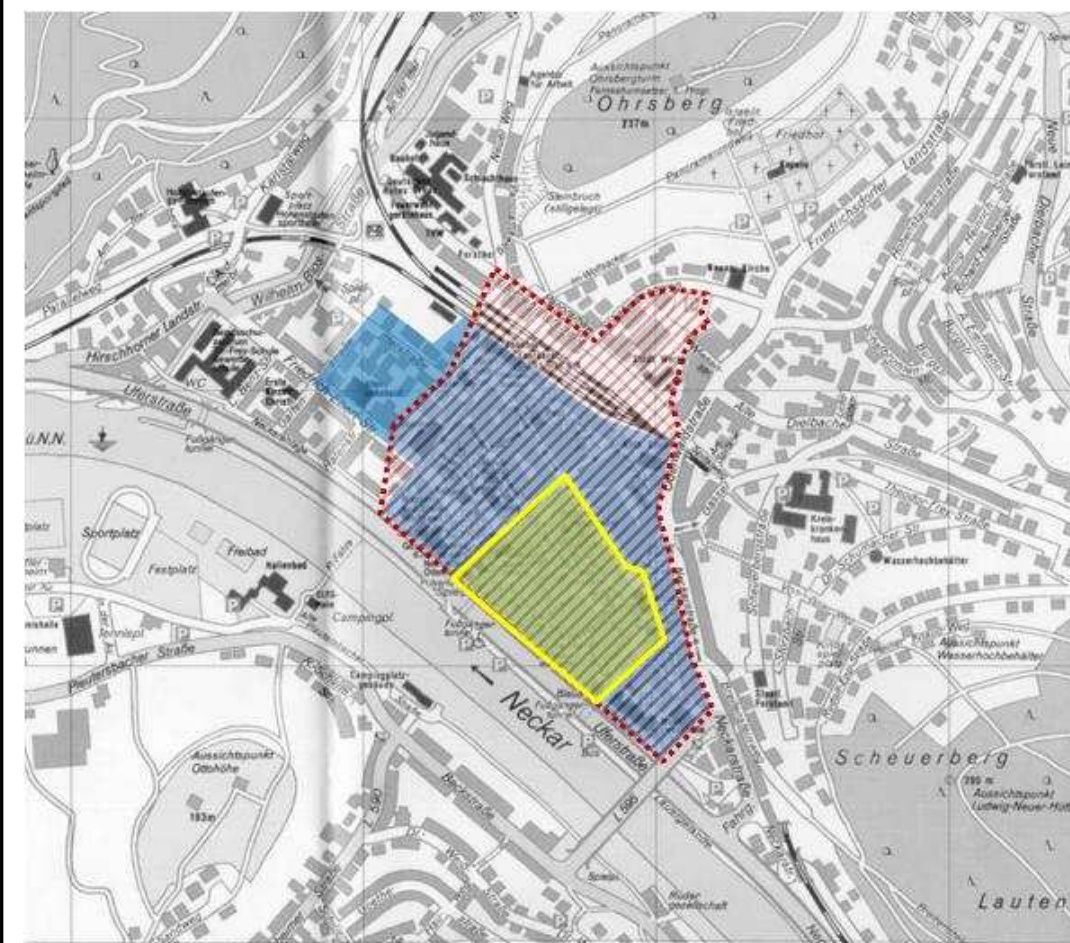
#### c. Einfügen des Entwicklungskonzeptes in raumordnerische Regelungen:

Grundsätzlich gilt für das Entwicklungskonzept: Sämtliche Aussagen und Regelungen stehen unter dem Vorbehalt, dass über die darin zum Ausdruck gebrachten kommunalpolitischen Entwicklungsabsichten hinaus die raumordnerischen einzelhandelsbezogenen Vorgaben des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg respektive des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg und dessen Ergänzungen sowie des Regionalplans einzuhalten sind.

d. Zentraler Versorgungsbereich:

Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes Einkaufs- und Dienstleistungsstandort Eberbach wurde u.a. die funktionale Innenstadt Eberbachs abgegrenzt. Die Abgrenzung ist folgender Karte zu entnehmen. Im Folgenden werden die Begriffe „zentraler Versorgungsbereich“ und „(funktionale) Innenstadt“ synonym verwendet. Die Zulässigkeit großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandels richtet sich hingegen nach den regionalplanerischen Vorgaben.

**Abbildung: Vorschlag der neuen Innenstadtabgrenzung im Vergleich zu den Vorgaben des Regionalplans**



Quelle: Kartengrundlage der Stadt Eberbach, verändert.



= Versorgungskern



= Zentralörtlicher Standortbereich

= Innenstadtabgrenzung der imakomm AKADEMIE = zentraler Versorgungsbereich

**Ziel 1: Ausdehnung des Schutzgutes Innenstadt auf die tatsächliche Einkaufsinnenstadt (d.h. auch die westl. Bahnhofstraße und Neuer Markt) + Gesundheitsbereich)**

Hintergrund: Trotz ihrer Bedeutung für die Eberbacher Innenstadt fallen die Einzelhandelslagen in der westl. Bahnhofstraße und am Neuen Markt nicht unter den besonderen Schutz vor schädlichen Auswirkungen anderer Einzelhandelsansiedlungen, wie ihn der Status als Bestandteil des Versorgungskerns aber bieten würde.

Effekt: Mit einer neuen Innenstadtabgrenzung als Basis für den zukünftigen zentralen Versorgungsbereich werden alle Haupt-Einzelhandelslagen der Eberbacher Innenstadt vor schädlichen Auswirkungen weiterer Ansiedlungen geschützt.

**Ziel 2: Nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente nur noch in der Innenstadt. Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel kann ausnahmsweise außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Eberbach angesiedelt werden, wenn das entsprechende Vorhaben ganz überwiegend der Versorgung des jeweiligen Gebietes dient und damit eine standortgerechte Verkaufsflächendimensionierung aufweist. Das Vorhaben ist einer Einzelfallprüfung zu unterziehen.**

2.a Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel (jeweils Hauptsortiment) soll künftig grundsätzlich nur noch im zentralen Versorgungsbereich von Eberbach angesiedelt werden. Dies gilt sowohl für großflächigen als auch kleinflächigen zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, soweit nicht regionalplanerische Vorgaben (z.B. die Festsetzung des zentralörtlichen Standortbereichs) entgegenstehen.

2.b Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel kann ausnahmsweise außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Eberbach angesiedelt werden, wenn das entsprechende Vorhaben ganz überwiegend der Versorgung des jeweiligen Gebietes dient und damit eine standortgerechte Verkaufsflächendimensionierung aufweist. Das Vorhaben ist einer Einzelfallprüfung zu unterziehen. Regelung 2.b gilt sowohl für groß- als auch kleinflächige nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe.

2c. Sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel – gleich ob groß- oder kleinflächig – wird künftig außerhalb der Innenstadt grundsätzlich ausgeschlossen.

Hintergrund: Die nicht integrierten Lagen bilden derzeit den Schwerpunkt der Nahversorgung in Eberbach. Der Anbieter Rewe in der Güterbahnhofstraße wird von den Kunden kaum als Lebensmittelanbieter in der Innenstadt wahrgenommen, wo ein solcher ausdrücklich vermisst wird. In den nicht integrierten Lagen befinden sich bereits erste Anbieter mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, die entsprechende Kundenpotenziale aus der Innenstadt abziehen.

Effekt: Die Ansiedlung eines Nahversorgers in der Innenstadt würde faktisch eine Branchenlücke in dieser Lage decken und mit großer Wahrscheinlichkeit für zusätzliche Frequenz sorgen. Jegliche weitere Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente außerhalb der funktionalen Innenstadt schwächt deren Position zusätzlich und sollte daher zukünftig vermieden bzw. zentrenrelevante Randsortimente stark eingeschränkt werden.

### **Ziel 3: Verdichtung der Einzelhandelsnutzung in der Innenstadt durch Zusammenlegung von Objekten und Ausbau in die rückwertigen Bereiche**

Hintergrund: Die aktuell in der Innenstadt verfügbaren Flächen entsprechen oftmals nicht den heutigen Standortanforderungen potenzieller Anbieter, da sie häufig zu kleine Verkaufsflächen bieten (auch: Flächenzuschnitt oftmals schlecht). Alternativen werden dann oft in nicht integrierten Lagen gesucht.

Effekt: Durch Zusammenlegen von Objekten und/oder Ausdehnung bestehender Einzelhandelsnutzungen in die rückwertigen Bereich („Tiefe gewinnen“) können zukünftig akzeptable Verkaufsflächengrößen angeboten werden.

### **Ziel 4: Einzelhandel (nur Nahversorgung) im Bereich Güterbahnhofstraße nur in Abhängigkeit von Ziel 2 ansiedeln**

Hintergrund: Mit der Innenstadt und dem Gewerbegebiet Neuer Weg bestehen bereits zwei etablierte Einzelhandelsstandorte in Eberbach. Auch in Zukunft sollte eine Weiterentwicklung der bestehenden Standorte erfolgen (vgl. Ziele 2 und 5) anstatt einen neuen Standort zu „eröffnen“.

In der Güterbahnhofstraße befindet sich der Nahversorger REWE. Dieser wird jedoch nicht mehr als Lebensmittelanbieter in der Innenstadt wahrgenommen und ist – trotz Gleisüberquerung – nicht mehr direkt an die Innenstadt angebunden.

Eine positive Wirkung auf die Innenstadt durch eine weitere Ansiedlung (z. Bsp. einen Discounter) in diesem Bereich ist daher eher nicht zu erwarten. Im Gegensatz dazu könnten aber vom Standort Sanierungsgebiet Neckarstraße I durchaus positive Wirkungen auf die schwachen und wenig frequentierten Einkaufslagen und die Fußgängerzone (Hauptstraße, Obere Badstraße, Eingang Kellereistraße) ausgehen. Die Ansiedlung eines weiteren Nahversorgers in der Güterbahnhofstraße sollte also erst erfolgen, wenn der Standort Sanierungsgebiet Neckarstraße I „besetzt“ ist. **Mit anderen Worten: Priorität 1 hat der Standort Sanierungsgebiet Neckarstraße I, erst dann bzw. erst, wenn dort kein entsprechender Nahversorger definitiv angesiedelt werden kann, sollten Überlegungen für Ansiedlungen an anderen – integrierten Standorten / Innenstadtstandorten – angestellt werden.**

Effekt: Durch die Weiterentwicklung der bestehenden Einzelhandelslagen anstelle der Eröffnung eines neuen Standortes wird eine weitere Aufteilung der Kundenpotenziale vermieden. Die Entwicklung des Standortes Neckarstraße I ermöglicht die Schließung von Branchenlücken. Zusätzlich kann dieser Standort als Magnet dienen, der zusätzliche Frequenz in die östlichen Einkaufslagen und Bereiche der Innenstadt und bei entsprechender Wegeführung auch in die Fußgängerzone bringt.

#### **Ziel 5: Abrundung der nicht integrierten Lagen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten**

- 5.a Großflächiger und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann gemäß Vorgaben des Regionalplans angesiedelt werden.
- 5.b Die Ansiedlung von kleinflächigem nicht zentrenrelevantem Einzelhandel soll möglichst an bereits bestehenden Einzelhandelsstandorten oder im zentralen Versorgungsbereich erfolgen.
- 5.c. Angesichts der erarbeiteten Ziele der künftigen Einzelhandelssteuerung in Eberbach kann ein vollständiger Ausschluss von Einzelhandelsansiedlungen an einzelnen Standorten sinnvoll sein. Konkrete Regelungen dazu sind im jeweiligen Bebauungsplanverfahren vorzunehmen.



5.d Bei Ansiedlungen von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel (gleich, ob groß- oder kleinflächig) sollen zentrenrelevante Randsortimente begrenzt werden. Sie sind nur zulässig, wenn keine Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbe- reich zu erwarten sind, was erfahrungsgemäß bei einer Beschränkung auf ma- ximal 10% der Verkaufsfläche gegeben ist, ggf. kann auch eine nähere Be- stimmung der zulässigen Sortimente mit einer jeweiligen maximalen Verkaufs- flächenbegrenzung erforderlich sein. Darüber hinaus muss das Randsortiment einen direkten Bezug zum Hauptsortiment aufweisen (= branchentypisches zentrenrelevantes Randsortiment).

Hintergrund: Für den Einkaufsstandort Eberbach sind die nicht integrierten Lagen von hoher Bedeutung. Aber: Die Position der Innenstadt von Eberbach gegenüber den nicht integrierten Lagen ist bereits schwach (vgl. bspw. Verkaufsflächenausstat- tung, Umsatzleistung). Daher müssen die zentrenrelevanten Sortimente zukünftig nur noch in der Innenstadt konzentriert werden, in nicht integrierten Lagen sollten nur noch nicht zentrenrelevante Sortimente angesiedelt bzw. erweitert werden.

Effekt: Sowohl die nicht integrierten Lagen als auch die Innenstadt werden gemäß ihrer Funktion weiterentwickelt und damit langfristig gestärkt.

#### **Ziel 6: „Ausnahmeregelung“ im Sinne des Handwerkerprivilegs**

In Gebieten mit Ausschluss von Einzelhandel ist für Gewerbebetriebe der Verkauf von selbst hergestellten / montierten Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu 800 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zulässig. Die Verkaufsfläche soll untergeordnet zum eigent- lichen Gewerbebetrieb sein. Des Weiteren müssen sie diesem räumlich zugeordnet sein und in betrieblichem Zusammenhang stehen. Als Verkaufsflächenobergrenze wird auf die Grenze zur Großflächigkeit im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO abge- stellt. Nach der aktuellen Rechtsprechung liegt diese derzeit bei 800 m<sup>2</sup>, ggf. kann aber auch eine nähere Bestimmung der zulässigen Sortimente mit einer jeweiligen maximalen Verkaufsflächenbegrenzung erforderlich sein. Für Handwerksbetriebe des Lebensmittelhandwerks und sonstiger zentrenrelevanter Sortimente ist das je- weilige Vorhaben einer Einzelfallprüfung zu unterziehen.

**D17: Zentrale Aussagen des Standortkonzeptes:**

1. Für die Inwertsetzung der einzelnen Standorte sehen wir aus Einzelhandelssicht **klare Prioritäten:**

**Priorität:****Nutzungen:**

- |   |  |
|---|--|
| <p><b>1</b> Sanierungsgebiet Neckarstraße I</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ansiedlung eines kleinen Nahversorgers sowie eines Anbieters aus dem Bereich Unterhaltungselektronik (eventuell Verlagerung + Vergrößerung von EP Gerbracht?) – schließt Branchenlücken und sorgt v.a. für Frequenz in bisher schwachen Innenstadtlagen</li> <li>▪ Kombination aus innerstädtischem Wohnen, Dienstleistungen wie z. Bsp. einem Ärztehaus und Einzelhandel mit klar zentrenrelevanten Sortimenten</li> </ul> |
| <p><b>2</b> Bahnhofstraße/ Bahnhofsvorplatz</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bahnhofstraße: Einzelhandelsstandort durch entsprechende Maßnahmen stärken, dazu auch: Anpassung des Straßenbildes an den östlichen Teil der Bahnhofstraße (Bepflasterung, Parkräume, Möblierung)</li> <li>▪ Bahnhofsvorplatz/ Areal Neckardrahtwerke: Umgestaltung zum modernen Busbahnhof + Schaffung von Parkraum durch ein Parkhaus</li> <li>▪ Weitere Bereiche: Wohnraumnutzung</li> </ul>                             |
| <p><b>3</b> Gewerbegebiet Neuer Weg</p>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Abrundung als Einzelhandelsstandort mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten</li> <li>▪ → Ausschluss zentrenrelevanter Hauptsortimente und Einschränkung als Randsortiment</li> </ul>  |
| <p><b>4</b> Güterbahnhofstraße</p>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnraumnutzung, Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen bzw. nicht störendem Gewerbe<sup>10</sup></li> <li>▪ Einzelhandel lediglich in Form von Nahversorgung und auch nur nach „Besetzung“ des Standortes Sanierungsgebiet Neckarstraße I</li> <li>▪ Langfristig auch Verlagerung der Stadtwerke anstreben</li> </ul>   |

<sup>10</sup> In Eberbach sind vor allem Gewerbeflächen kaum noch verfügbar. Daher ist eine Wohnraumnutzung an dieser Stelle von eher nachrangiger Bedeutung

- |  |  |
|--|--|
| <b>5</b> Ortskern Neckar-<br>wimmersbach | ▪ Aus Einzelhandelssicht nur für Nahversorgung geeignet, aber: aufgrund der Fläche und des Einzugsgebiets nur für wenige Konzepte interessant → Ansiedlung daher wenig realistisch, Alternative: Fahrservice <sup>11</sup> oder mobile Nahversorgung mit Unterstützung der Stadt |
|--|--|

2. Die Standortbewertungen beruhen auf der Analyse von Standortfaktoren des jeweiligen Standortes. Mit eingeflossen sind aber auch strategische Überlegungen auf Basis der Analysen und Prognosen zum Einzelhandelsstandort Eberbach insgesamt. V.a. Überlegungen zur begrenzten Flächenverfügbarkeit in der funktionalen Innenstadt und der positiven Beeinflussung von Laufwegsbeziehungen sowie der Inwertsetzung weiterer Innenstadtbereiche haben Eingang in die Priorisierung und die Nutzungsempfehlungen gefunden. Daher auch die klare Empfehlung: **Parallele Inwertsetzung eines Standortes UND gleichzeitig der Verbindungen zur Innenstadt!**

---

<sup>11</sup> Einen Fahrservice hat es in Eberbach in Zusammenhang mit einem Brückenbau bereits gegeben. Dieser wurde von der Bevölkerung allerdings kaum genutzt. Vor diesem Hintergrund sollte an dieser Stelle der Bedarf für einen Fahrservice vorab geprüft werden.

### 6.3 Die Umsetzung (Wer? Macht was? Bis wann?)

Zentraler Gedanke: Eine Gesamtstrategie ergibt sich durch das Zusammenspiel von

- Wichtigkeit / Priorität der Maßnahmen,
- Einer Zeitplanung für die Umsetzung der Maßnahmen sowie
- der **Definition von Verantwortlichkeiten**.

Im Folgenden sind daher als Umsetzungsvorschlag für die Akteure in Eberbach den skizzierten Maßnahmen Verantwortlichkeiten zugeordnet.

Umsetzungsvorschlag für die Maßnahmen im Rahmen des Entwicklungskonzeptes: „Einkaufs- und Dienstleistungsstandort Eberbach“:				
Maßnahme		Ziele:	Wer ist v.a. beteiligt? = Verantwortlichkeiten	Bis wann soll Maßnahme umgesetzt sein?
A1	Definition von unterschiedlichen Innenstadtlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erlebarmachung der Innenstadt</li> <li>▪ Frequentieren von Lagen</li> <li>▪ „Vermarktung“ von Sehenswürdigkeiten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtverwaltung</li> <li>▪ Beteiligt: Private: EWG</li> </ul>	▪ kurzfristig
A2	Durchlässigkeit der Innenstadt durch Fußgängerführung über gestalterische Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Attraktivierung Innenstadt insgesamt</li> <li>▪ Innenstadt soll „einfache Orientierung“ bieten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtverwaltung</li> <li>▪ Beteiligt: Private: EWG</li> </ul>	▪ erste Maßnahmen: mittelfristig
A3	Steigerung von Aufenthaltsqualität / -dauer in der Innenstadt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erlebnisstandort Innenstadt, v.a. Innenstadt stärken – v.a. auch in Verbindung mit weiteren Ansiedlungen in der funktionalen Innenstadt</li> <li>▪ Stärkung der Innenstadt</li> <li>▪ Mittelbar mehr Umsatz für Ladenlokale durch längere Aufenthaltsdauer</li> <li>▪ Abbau Schwäche Aufenthaltsqualität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtverwaltung</li> <li>▪ Beteiligt: Private: EWG</li> </ul>	▪ mittelfristig
A4	Erreichbarkeit: Optimierte Gestaltung der Eingangsbereiche zur „Einkaufs“-Innenstadt/Fußgängerzone	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Abbau Schwäche Aufenthaltsqualität</li> <li>▪ Positive Beeinflussung von Kundenströmen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtverwaltung</li> <li>▪ Beteiligt: Private: EWG</li> </ul>	▪ kurzfristig

Umsetzungsvorschlag für die Maßnahmen im Rahmen des Entwicklungskonzeptes: „Einkaufs- und Dienstleistungsstandort Eberbach“:				
Maßnahme		Ziele:	Wer ist v.a. beteiligt? = Verantwortlichkeiten	Bis wann soll Maßnahme umgesetzt sein?
<b>A5</b>	Gestaltungsleitfaden: Gemeinsame Erarbeitung Private/Verwaltung von Standards für Außenwerbung usw.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Potenziale kommunizieren / ins Bewusstsein bringen</li> <li>Vorstufe zu Markenaufbau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stadtverwaltung / Wirtschaftsförderung</li> <li>Private: EWG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>kurzfristig</li> </ul>
<b>A6</b>	Qualitätsoffensive zum professionelleren Auftritt der Ladenlokale im Einzelhandel, aber auch der Gastronomiebetriebe	<ul style="list-style-type: none"> <li>V.a. Innenstadt als hochwertigen Einkaufs- und Erlebnisstandort positionieren</li> <li>Dazu nötig: Qualität der Ladenlokale (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleister) kontinuierlich verbessern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Private: EWG</li> <li>Beteiligt: Wirtschaftsförderung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>kurzfristig</li> </ul>
<b>B7</b>	Breitere Basis für EWG schaffen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mehr Mitstreiter für ein Innenstadtmaking gewinnen</li> <li>Institutionalisierung des Innenstadtmaking</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Private: EWG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>mittelfristig</li> </ul>
<b>B8</b>	Einrichtung branchenübergreifender Arbeitskreise für Themenarbeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Branchenübergreifendes, thematisches Arbeiten institutionalisieren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Private: EWG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>kurzfristig</li> </ul>
<b>B9</b>	Entscheidung über einen Kümmerer für die Bereiche Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing	<ul style="list-style-type: none"> <li>Operative Entlastung der Wirtschaftsförderung</li> <li>Operative Entlastung Ehrenamt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Private: EWG</li> <li>Stadtverwaltung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>mittelfristig</li> </ul>
<b>B10</b>	Weihnachtsverlosung für weitere Kundenbindungsmaßnahmen nutzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>erfolgreiches Instrument besser nutzen</li> <li>Kundenbindung erhöhen</li> <li>Mittelbar mehr Umsatz für Ladenlokale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Private: EWG</li> <li>beteiligt: Stadtverwaltung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>kurzfristig</li> </ul>
<b>C11</b>	Umsetzung (Innen-) Stadtmarketing: Maßnahme Innenstadt erlebbar machen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abbau Schwäche Aufenthaltsqualität</li> <li>Erhöhung Aufenthaltsdauer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Private: EWG</li> <li>beteiligt: Stadtverwaltung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>kurzfristig</li> </ul>
<b>C12</b>	Umsetzung (Innen-) Stadtmarketing: Maßnahme gemeinsame, abgestimmte Kommunikation	<ul style="list-style-type: none"> <li>„Erhöhung der Zahl der Mitstreiter an einem Innenstadtmaking</li> <li>Mittelbar: Mehr gemeinsames Auftreten nach außen hin</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stadtverwaltung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>kurzfristig</li> </ul>
<b>C13</b>	Umsetzung (Innen-) Stadtmarketing: Maßnahme zur Verbesserung der Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abbau Schwäche Aufenthaltsqualität</li> <li>Standortnachteil gegenüber Gewerbegebieten abbauen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stadtverwaltung</li> <li>Private: EWG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>kurzfristig</li> </ul>
<b>C14</b>	Umsetzung (Innen-) Stadtmarketing: Maßnahme Vernetzung der Kundenpotenziale und Kundenbindung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kundenbindung erhöhen</li> <li>Mittelbar mehr Umsatz für Ladenlokale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Private: EWG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>kurzfristig</li> </ul>

Umsetzungsvorschlag für die Maßnahmen im Rahmen des Entwicklungskonzeptes: „Einkaufs- und Dienstleistungsstandort Eberbach“:				
Maßnahme		Ziele:	Wer ist v.a. beteiligt? = Verantwortlichkeiten	Bis wann soll Maß- nahme umgesetzt sein?
<b>C15</b>	Umsetzung (Innen-) Stadtmarketing: Maßnahme Qualitätsoffensive der Einzelhändler, Gastronomen und Dienstleister	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Betriebe zukunftsfähig machen</li> <li>▪ Qualität der Betriebe erhöhen</li> <li>▪ Mittelbar: Mehr gemeinsames Auftreten nach außen hin</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Private: EWG</li> <li>▪ Beteiligt: Wirtschaftsförderung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kurzfristig</li> </ul>
<b>D16</b>	Grundsätzliche Strategie und Ziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nach wie vor gesteuerte Einzelhandelsentwicklung gewährleisten</li> <li>▪ Stärkung Innenstadt</li> <li>▪ Gezieltes Auffüllen von Branchenlücken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtverwaltung</li> <li>▪ Gemeinderat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kurzfristig</li> </ul>
<b>D17</b>	Nutzungskonzept für Standortlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rechtssicherheit für Einzelhandelssteuerung gemäß § 1, Abs. 6, Satz 11 BauGB</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gemeinderat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ langfristig</li> </ul>
<b>D18</b>	Sortimentsliste	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rechtssicherheit für Einzelhandelssteuerung gemäß § 1, Abs. 6, Satz 11 BauGB (s. Sortimentsleitbild)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gemeinderat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kurzfristig</li> </ul>
<b>D19</b>	Überprüfung weiterer B-Pläne hinsichtlich Ausschluss Einzelhandelsansiedlungen (auch Gel)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ „Schutz“ der Innenstadtentwicklung</li> <li>▪ Nach wie vor gezielte Steuerung der Einzelhandelsentwicklung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtverwaltung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ mittelfristig</li> </ul>

## **7 Anhang: Sortimentsliste Einzelhandelsstandort Eberbach**

Zentrales, planungsrechtliches Steuerungsinstrument für die Umsetzung der grob skizzierten Ziele und Strategien stellt eine ortsspezifische Sortimentsliste dar („Eberbacher Liste“).<sup>12</sup> Im Folgenden dargestellt ist

- zunächst die eigentliche Sortimentsliste („Eberbacher Liste“) auf Basis der Bestandserhebungen aller Einzelhandelsbetriebe in Eberbach (auch Stadtteile)
- dann die Begründungen für die Zuordnung der einzelnen Sortimente zu den „zentrenrelevanten“ bzw. „nicht zentrenrelevanten“ Sortimenten.

Hinweis: Die Zentrenrelevanz einer Warengruppe / eines Sortiments wird mit der „tatsächlichen Zentrenrelevanz“ (= das Angebot ist aktuell in der Innenstadt und/oder einem Stadtteilzentrum von Eberbach vorhanden) bzw. der „typischerweise Zentrenrelevanz“ (= aktuell zwar weder in der Innenstadt noch in einem Stadtteilzentrum von Eberbach tatsächlich vorhandenes Angebot, es sollte aber aus Versorgungsgründen oder strategischen / städtebaulichen Überlegungen heraus versucht werden, dieses Angebot in der Innenstadt und/oder in den Stadtteilzentren anzusiedeln; und: üblicherweise findet sich dieses Sortiment in zentralen Lagen aufgrund der Sortimentseigenschaften, Stichwort „Handtaschensortiment“ u.Ä.) begründet.

<sup>12</sup> Vgl. hierzu beispielsweise VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.05.2005, 8 S 1848/04, Urteil vom 30.01.2006, 1 S 1259/05.

## 7.1 Sortimentsliste („Eberbacher Liste“)<sup>13</sup>

Zentrenrelevante Sortimente		Nicht zentrenrelevante Sortimente	
47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln		
47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen		
47.73	Apotheken		
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
aus 47.43	Klein- und großteilige Elektrowaren sowie Unterhaltungselektronik		
aus 47.51	Textilien (Heimtextilien, Kurzwaren, Bettwaren und –decken, u.ä.)	aus 47.51	Matratzen
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (Metallkurzwaren und Kleineisenwaren, Bauelemente, Werkzeuge, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.53	Vorhänge und Gardinen	aus 47.53	Teppiche, Tapeten und Fußbodenbeläge
aus 47.54	Elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	aus 47.54	Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte)
		47.59.1	Wohnmöbel
47.59.2	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
aus 47.59.9	Kleinteilige Haushaltsgegenstände (Holz-, Korb- oder Flechtwaren, nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch- und Tafelgeschirre, Haushaltsartikel und kleinere Einrichtungsgegenstände), Lampen, Leuchten und Leuchtmittel	aus 47.59.9	Große oder sperrige Haushaltsgegenstände (Sicherheitssysteme mit Verriegelungen und Tresoren, größere Einrichtungsgegenstände usw.)
47.61.0	Bücher		
47.61.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.63	Bespielte Ton- und Bildträger		
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Kleinteilige Sport- und Campingartikel (kleinere Sportgeräte- und Campingausrüstung, Sportschuhe u.ä.)	aus 47.64.2	Große und sperrige Sport- und Campingartikel (Hometrainer, Boote, Zelte)

<sup>13</sup> Nummerierung entspricht den Codes der in der deutschen amtlichen Statistik derzeit gebräuchlichen Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008, hier: Abschnitt G Handel



47.65	Spielwaren und Bastelbedarf (ohne Spielkonsolen und Software)		
47.71	Bekleidung		
47.72.1	Schuhe		
47.72.2	Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
47.75	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
aus 47.76.1	Blumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
aus 47.76.2	Kleinteiliger zoologischer Bedarf	aus 47.76.2	sperriger zoologischer Bedarf (Großkäfige, Katzenbäume u.ä.) und lebende Tieren
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
		47.79.1	Antiquitäten und antike Teppiche
47.79.2	Antiquariate (Einzelhandel mit gebrauchten Büchern)		

---

## **7.2 Begründungen**

Um tatsächlich auch eine belastbare Sortimentsliste als Instrument zu haben, bedarf es einer Begründung für die jeweilige Einordnung von Sortimenten als zentrenrelevant oder aber nicht zentrenrelevant. Maßgebend sind hier die örtlichen Gegebenheiten in Eberbach, die sich aus der ausführlichen Ist-Analyse der Angebotssituation ergeben (vgl. dazu auch Urteil des VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.05.2005). Die dargestellte Sortimentsliste ist aus dieser Ist-Analyse abgeleitet, d.h. die Einteilung der einzelnen Sortimente und Warengruppen in zentrenrelevant bzw. nicht zentrenrelevant ergibt sich tatsächlich aus der spezifischen Vor-Ort-Situation in Eberbach.

**Zentrenrelevante Sortimente**

<b>Sortiment</b>	<b>Begründung auf der Basis speziell der Situation in Eberbach</b>
47.2 Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln	Kurzfristiger Bedarf, im Sinne des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg Bedarf zur Deckung der Grundversorgung, der auch für weniger mobile Verbraucher zu decken sein muss. Ansiedlungen sollen grundsätzlich nur in zentralen Versorgungsbereichen bzw. in integrierten Lagen der Ortsteile sowie in Wohngebieten, wenn die Ansiedlung überwiegend der Versorgung der örtlichen Wohnbevölkerung dient
47.62.1 Zeitschriften und Zeitungen	
47.73 Apotheken	schnelle Versorgung auch in Wohnortnähe erforderlich, allerdings gleicher Ansatz wie bei Nahrungsmitteln (s.o.)
47.41 Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software	tatsächlich zentrenrelevant, obwohl mit dem Anbieterbüro schenk nur noch ein Anbieter in der Innenstadt vertreten ist.
47.42 Telekommunikationsgeräte	tatsächlich zentrenrelevant, in der Innenstadt finden sich zahlreiche Handy-Geschäfte
aus 47.43 Klein- und großteilige Elektrowaren sowie Unterhaltungselektronik	Diese Sortimente werden von der höheren Raumordnungsbehörde als zentrenrelevant eingestuft, u.a. auch in Anlehnung an die beispielhafte Sortimentsliste im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, daher auch für Eberbach als zentrenrelevant eingestuft
aus 47.51 Textilien (Heimtextilien, Kurzwaren, Bettwaren und -decken, u.ä.)	ist durch mehrere Anbieter (z. Bsp. „Ernst Groß“ und „Hugo Bier“) in der Innenstadt vertreten, daher tatsächlich zentrenrelevant
aus 47.53 Vorhänge und Gardinen	ist durch „Ernst Groß“ und „Hugo Bier“ tatsächlich zentrenrelevant
aus 47.54 Elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	ist z. Bsp. durch den Anbieter Reinig in der Innenstadt von Eberbach vorhanden und damit tatsächlich zentrenrelevant
47.59.2 Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	das Angebot ist durch das „Geschenkhause Lang“, „Reinig“ und „Muth“ gegeben und wird somit als zentrenrelevant eingestuft
47.59.3 Musikinstrumente und Musikalien	in Eberbach in der Innenstadt durch das Klavierhaus Udo Müller vertreten damit tatsächlich zentrenrelevant

Sortiment	Begründung auf der Basis speziell der Situation in Eberbach
aus 47.59.9 Kleinteilige Haushalts-gegenstände (Holz-, Korb- oder Flechtwaren, nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch- und Tafelgeschirre, Haushaltsartikel und kleinere Einrichtungsgegenstände), Lampen, Leuchten, Leuchtmittel	ist u.a. durch die Anbieter „Geschenkehaus Lang“, „Reinig“ und „Muth“ tatsächlich zentrenrelevant. Lampen, Leuchten, Leuchtmittel werden von der höheren Raumordnungsbehörde als zentrenrelevant eingestuft, daher auch für Eberbach als zentrenrelevant eingestuft
47.61.0 Bücher	ist z. Bsp. durch Anbieter Buchhandlung Greif und Sigmunds Buchladen vertreten und damit tatsächlich zentrenrelevant, ist aufgrund der Sortimentseigenschaften aber auch typischerweise klar zentrenrelevant, u.a. aufgrund der Verbundwirkung mit anderen Sortimenten (= strategische Bedeutung für City)
47.61.2 Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	ist durch mehrere Anbieter (z. Bsp. Bosch, Büro Schenk, Papier-Baar) vertreten und damit tatsächlich zentrenrelevant
47.63 Bespielte Ton- und Bildträger	in Eberbach in der Innenstadt nicht vertreten - ist aufgrund der Sortimentseigenschaften typischerweise klar zentrenrelevant, u.a. aufgrund der Verbundwirkung mit anderen Sortimenten (= strategische Bedeutung für die Innenstadt)
aus 47.64.2 Kleinteilige Sport- und Campingartikel (kleinere Sportgeräte- und Campingausrüstung, Sportschuhe u.ä.)	die in der Innenstadt befindliche Anbieter Sport + Aktiv deckt einen Teil dieses Sortiments ab, es wird aber auch üblicherweise als zentrenrelevant eingestuft; ist aufgrund der Sortimentseigenschaften aber auch typischerweise klar zentrenrelevant, u.a. aufgrund der Verbundwirkung mit anderen Sortimenten (= strategische Bedeutung für die Innenstadt)
47.65 Spielwaren und Bastelbedarf (ohne Spielkonsolen und Software)	ist z. Bsp. durch den Anbieter Muth in der Innenstadt vertreten und damit tatsächlich zentrenrelevant
47.71 Bekleidung	ist durch eine Vielzahl von Anbietern (z. Bsp. Modehaus Müller, Modehaus Wörner, Nara, Cecil) tatsächlich zentrenrelevant, ist auch grundsätzlich klar innenstadtprägend und daher von strategischer Bedeutung für eine Innenstadt, auch in Eberbach
47.72.1 Schuhe	ist durch mehrere Anbieter (z. Bsp. „Karl Fritz“ und „Niedermayer“) vertreten und damit tatsächlich zentrenrelevant, ist auch grundsätzlich klar innenstadtprägend und daher von strategischer Bedeutung für eine Innenstadt, auch in Eberbach

<b>Sortiment</b>		<b>Begründung auf der Basis speziell der Situation in Eberbach</b>
47.72.2	Lederwaren und Reisegepäck	typischerweise zentrenrelevant, aktuell noch z.B. vorhanden beim Anbieter „Leder Exquisit“ und Ana´s Butterfly“. Ist aufgrund der Sortimentseigenschaften aber auch typischerweise klar zentrenrelevant, u.a. aufgrund der Verbundwirkung mit anderen Sortimenten (= strategische Bedeutung für die Innenstadt)
47.74	medizinische und orthopädische Artikel	ist z. Bsp. durch die Sanitätshäuser Schach in der Innenstadt vertreten und damit tatsächlich zentrenrelevant
47.75	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel	ist z. Bsp. durch die Anbieter dm und die Parfümerie Werner in der Innenstadt vertreten und damit tatsächlich zentrenrelevant, als Frequenzbringer für die Innenstadt auch von strategischer Bedeutung
aus 47.76.1	Blumen	ist durch die Anbieter Casa Flora und Hättner in der Innenstadt vertreten und damit tatsächlich zentrenrelevant
aus 47.76.2	Kleinteiliger zoologischer Bedarf	als Randsortiment bei Drogerien in der Innenstadt vertreten und damit tatsächlich zentrenrelevant
47.77	Uhren und Schmuck	ist z. Bsp. durch die Anbieter Schwandl und Johann Demmel in der Innenstadt vertreten und damit tatsächlich zentrenrelevant
47.78.1	Augenoptiker	ist durch mehrere Anbieter (z. Bsp. Demmel Optik, Optik Meister, Brillen Papritz, Brillen Schwandl und Sinner+Klupp) in der Innenstadt vertreten und damit tatsächlich zentrenrelevant
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse	ausgedünntes Angebot in der Innenstadt von Eberbach (Foto Brennerberger), aber tatsächlich vorhanden und auch typischerweise zentrenrelevant
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	ist durch Anbieter Galerie B sowie durch mehrere Anbieter vor allem aus dem Bereich Geschenkartikel in der Innenstadt vertreten, aber auch die nicht vertretenen Sortimentsbestandteile werden üblicherweise als zentrenrelevant eingestuft
47.79.2	Antiquariate (Einzelhandel mit gebrauchten Büchern)	ist in Eberbach insgesamt nicht vertreten, wird jedoch üblicherweise als zentrenrelevant eingestuft, ist aufgrund der Sortimentseigenschaften aber auch typischerweise klar zentrenrelevant, u.a. aufgrund der Verbundwirkung mit anderen Sortimenten (= strategische Bedeutung für die Innenstadt)

**Nicht zentrenrelevante Sortimente**

Sortiment	Begründung auf der Basis speziell der Situation in Eberbach
aus 47.51      Matratzen	ist durch den Anbieter Matratzen Münch außerhalb der Innenstadt vertreten, Standortanforderungen dieser Warengruppe entsprechen in etwa den Anforderungen der Bereiche Bau- und Heimwerkerbedarf und Möbel – daher nicht zentrenrelevant (wie auch typischerweise)
47.52.1      Metall- und Kunststoffwaren (Metallkurzwaren und Kleisenwaren, Bauelemente, Werkzeuge, Rasenmäher)	tatsächlich nicht zentrenrelevant in Eberbach, Standortanforderungen in Innenstadtlage schwer abzudecken (s. bspw. Andienung / Erreichbarkeit – Rasenmäher) bzw. angesichts des Flächenangebotes nicht interessant
47.52.3      Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf	tatsächlich nicht zentrenrelevant in Eberbach, Standortanforderungen nicht in Innenstadtlage abzudecken bzw. angesichts des Flächenangebotes nicht interessant
aus 47.53      Teppiche, Tapeten und Fußbodenbeläge	tatsächlich nicht zentrenrelevant in Eberbach, Standortanforderungen dieser Warengruppe entsprechen aber in etwa den Anforderungen der Bereiche Bau- und Heimwerkerbedarf und Möbel – daher nicht zentrenrelevant (wie auch typischerweise)
aus 47.54      Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte)	durch den Anbieter Reinig zumindest im Bereich „Weiße Ware“ (d.h. Waschmaschinen, Geschirrspüler u.ä.) tatsächlich in der Innenstadt von Eberbach vorhanden, Standortanforderungen sind typischerweise aber nicht in Innenstadtlage abzudecken bzw. angesichts des Flächenangebotes nicht interessant, daher als nicht zentrenrelevant eingestuft
47.59.1      Wohnmöbel	In der Hauptstraße befinden sich Ausstellungsräume der Schreinerei Köbler („Holzwurm“), die neben der individuellen Anfertigung von Massivholzmöbeln auch Treppenbau, Fenster und Türen anbietet. → Nischenanbieter, der mehr in Richtung Handwerk tendiert, nicht als „normaler“ Einzelhandel mit Möbeln anzusehen, Warengruppe damit tatsächlich nicht zentrenrelevant in Eberbach, Standortanforderungen nicht in Innenstadtlage abzudecken bzw. angesichts des Flächenangebotes nicht interessant

Sortiment	Begründung auf der Basis speziell der Situation in Eberbach
aus 47.59.9 Großteilige oder sperrige Haushaltsgegenstände (Sicherheitssysteme mit Verriegelungen und Tresoren, größere Einrichtungsgegenstände usw.)	Für diese großteiligen Haushaltsgeräte sind der Flächenbedarf bzw. die Standortanforderungen nicht in Innenstadtlage abzudecken, daher dieser Teilbereich der Warengruppe / des Sortiments als nicht zentrenrelevant eingestuft
47.64.1 Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	im Bereich Fahrrad und Fahrradzubehör ist deutschlandweit eine zunehmende Polarisierung zwischen niedrig- bis mittelpreisigen Anbietern in großflächigen Fachmärkten / Fachabteilungen der Baumärkte / Warenhäuser einerseits und höher preisigen Anbietern aus dem Facheinzelhandel andererseits zu konstatieren; in Eberbach existiert noch ein großer Anbieter – jedoch außerhalb der Innenstadt („Der Radladen“ in der Odenwaldstraße), daher ist diese Warengruppe als nicht zentrenrelevant in Eberbach einzustufen
aus 47.64.2 Große und sperrige Sport- und Campingartikel (z. Bsp. Hometrainer, Boote, Zelte)	aufgrund des hohen Flächenbedarfs der Ausstellungsflächen und der Transportproblematik (sperrige Güter) nur noch in Ausnahmefällen in der Innenstadt angesiedelt, in Eberbach jedoch nur begrenzt beim Anbieter Sport+Aktiv, daher nicht zentrenrelevant
aus 47.76.1 Pflanzen, Sämereien und Düngemittel	aufgrund des hohen Flächenbedarfs der Ausstellungsflächen und der Transportproblematik (sperrige Güter) nur noch in Ausnahmefällen in der Innenstadt angesiedelt, in Eberbach jedoch nicht mehr (der große Anbieter hagebaumarkt befinden sich in nicht integrierter Lage), daher nicht zentrenrelevant
aus 47.76.2 sperriger zoologischer Bedarf (Großkäfige, Katzenbäume u.ä.) und lebende Tieren	aufgrund des hohen Flächenbedarfs der Ausstellungsflächen und der Transportproblematik nur noch in Ausnahmefällen in der Innenstadt angesiedelt, in Eberbach jedoch nicht mehr (die großen Anbieter Fressnapf und hagebaumarkt befinden sich in nicht integrierter Lage), hier auch wenig Verbundwirkung mit anderen Sortimenten, daher nicht zentrenrelevant
47.79.1 Antiquitäten und antike Teppiche	umfasst hauptsächlich Waren wie Möbel, weitere sperrige Einrichtungsgegenstände wie Spiegel usw., aufgrund des hohen Flächenbedarfs der Ausstellungsflächen und der Transportproblematik (sperrige Güter), hier auch wenig Verbundwirkung mit anderen Sortimenten

## 8 Anhang: Umsetzung – Empfehlungen der Projektgruppe

### 8.1 Hinweise zur Umsetzung des Entwicklungskonzeptes

Im Rahmen der begleitenden Projektgruppensitzungen mit unterschiedlichsten VertreterInnen aus Handel, Gastronomie, Dienstleistern, Einwohnern, Immobilieneigentümern, Verwaltung, Gemeinderatsfraktionen usw. wurden neben Aspekten zu Inhalten und Umsetzung des Konzeptes auch die vorgeschlagenen Maßnahmen besprochen. Dabei wurde in Form von Arbeitsgruppen eine Diskussion angeregt, die (1) zum einen Ergänzungen für die bestehenden Maßnahmen liefern sollte und (2) zum anderen auch neue Vorschläge für ergänzende, für Eberbach als sinnvoll erachtete, Maßnahmen zu entwickeln.

Mit anderen Worten: **Die von der imakomm AKADEMIE erarbeitenden Maßnahmen wurden von der Projektgruppe evaluiert und um weitere Maßnahmen ergänzt. Die Vorschläge für Maßnahmen der imakomm AKADEMIE bleiben bestehen und wurden von der Projektgruppe vollständig als zielführend erachtet** und können auf die individuellen Schwächen und Verbesserungspotenziale der Stadt Eberbach angewendet werden.

**Weiterführend wurde von Seiten der imakomm AKADEMIE angeregt, die Projektgruppe auch im Umsetzungsprozess als „Kontrollinstanz“ bestehen zu lassen. Bei 2-4 jährlichen Treffen könnten damit der aktuelle Umsetzungsstand, eventuell aufgetretene Probleme und Optimierungen besprochen werden, um am Thema Entwicklungskonzept auch in den nächsten Jahren aktiv dranzubleiben. Die Projektgruppe war mit diesem Vorschlag einverstanden.**



---

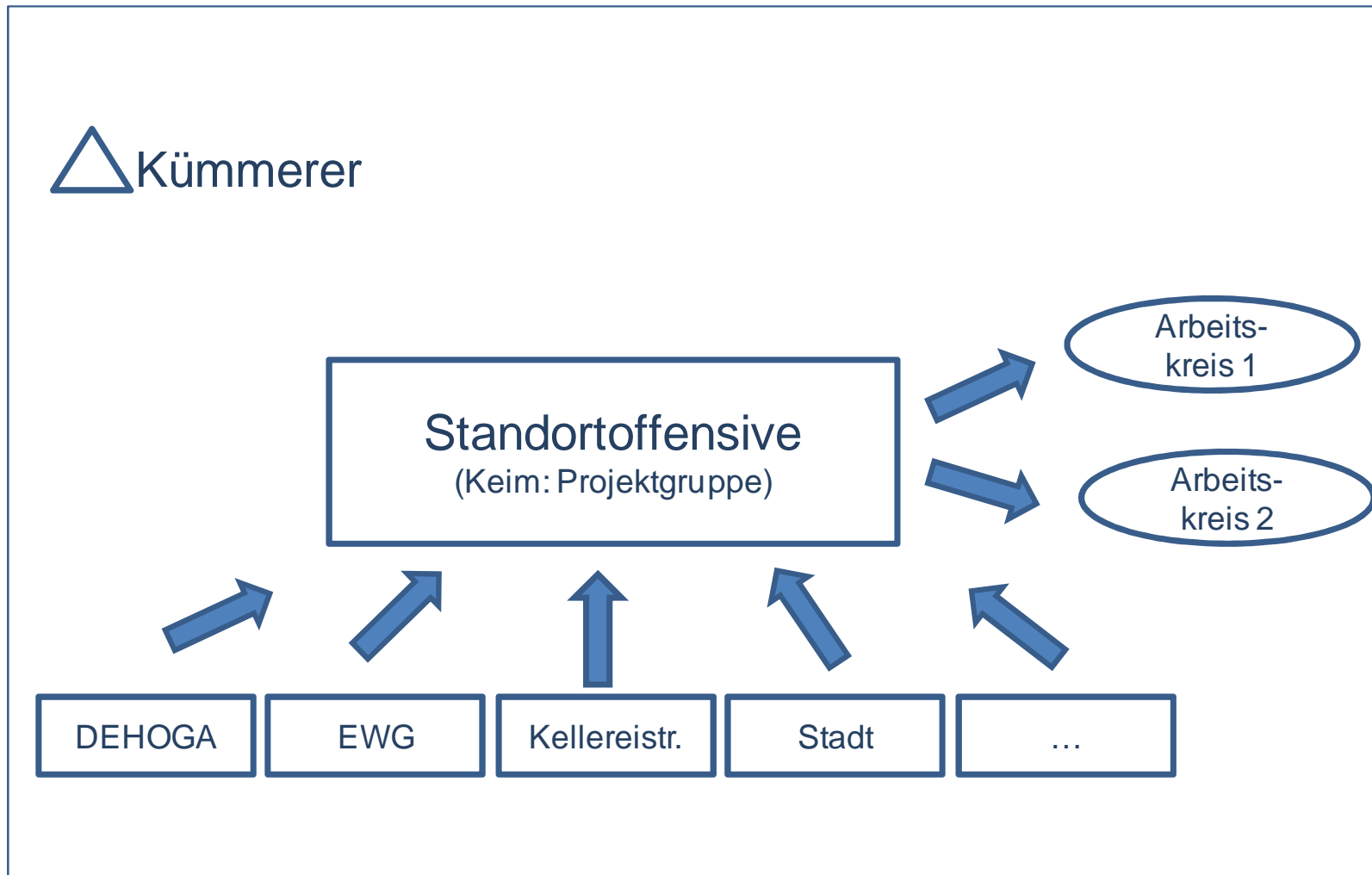
## **8.2 Ergänzungen und weitere Maßnahmen aus Sicht der Projektgruppe**

Um die Ergebnisse der Arbeit der Projektgruppe sinnvoll nutzen zu können und eine erweiterte Anzahl an Maßnahmen und somit Umsetzungsideen zu erhalten, wird im Folgenden eine Zusammenstellung der Ergebnisse der Arbeitsgruppen sowie der folgenden Diskussion und etwaiger Ergänzungen gegeben.

<b>Bestehende Maßnahmen gemäß Entwurf Entwicklungskonzept der imakomm AKADEMIE</b>		<b>Hinweise / Kommentare der Projektgruppe zum Entwurf des Entwicklungskonzeptes bzw. der enthaltenen Maßnahmen</b>
<b>A1</b>	<b>Definition von unterschiedlichen Innenstadtlagen</b>	- wird befürwortet
<b>A2</b>	<b>Durchlässigkeit“ der Innenstadt durch Fußgängerführung über gestalterische Maßnahmen</b>	- wird befürwortet; Ausweitung auf Neckarlauer (Busse und Schiffe) - best-practice: Ladenburg, hier auch eine Besichtigung als Möglichkeit genannt Ideen zu sammeln - auch aus Richtung Bahnhof
<b>A3</b>	<b>Steigerung von Aufenthaltsqualität / -dauer in der Innenstadt</b>	- wird befürwortet; Aber: Kommunikation wichtig
<b>A4</b>	<b>Erreichbarkeit: Optimierte Gestaltung der Eingangsbereiche zur „Einkaufs“-Innenstadt/Fußgängerzone</b>	- wird befürwortet, wenn was „danach“ kommt und dieser Eingangsbereich gepflegt wird - Aufwertung der östlichen Stadtmauer (Rosenturm) als Eingangstor zu Innenstadt
<b>A5</b>	<b>Gestaltungsleitfaden: Gemeinsame Erarbeitung Private/Verwaltung von Standards für Außenwerbung usw.</b>	- wird befürwortet
<b>A6</b>	<b>Qualitätsoffensive zum professionelleren Auftritt der Ladenlokale im Einzelhandel, aber auch der Gastronomiebetriebe</b>	- Kommunikation wichtig; zusätzlich Umgang mit Kunden und Mitarbeiterschulungen
<b>B7</b>	<b>Breitere Basis für EWG schaffen</b>	- sinnvoll, war in der Vergangenheit schwierig - Anreize für möglichst viele schaffen → Mehrwert
<b>B8</b>	<b>Einrichtung branchenübergreifender Arbeitskreise für Themenarbeit</b>	- sinnvoll; Moderator erforderlich
<b>B9</b>	<b>Entscheidung über einen Kümmerer für die Bereiche Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing</b>	- sinnvoll mit Abgrenzung der Arbeitsgebiete - Institution oder Person; auf Erfahrung vergleichbarer Kommunen aufbauen
<b>B10</b>	<b>Weihnachtsverlosung für weitere Kundenbindungsmaßnahmen nutzen</b>	- rechtliche Situation bedenklich - Kundenansprache ja, aber nicht über die Weihnachtsverlosung

<b><u>Bestehende Maßnahmen</u> gemäß Entwurf Entwicklungskonzept der imakomm AKADEMIE</b>		<b><u>Hinweise / Kommentare der Projektgruppe</u> zum Entwurf des Entwicklungskonzeptes bzw. der enthaltenen Maßnahmen</b>
<b>C11</b>	<b>Innenstadt insgesamt erlebbar machen</b>	- sinnvoll; Einheitlichkeit in der Gestaltung, Aufwertung / Beschilderung der Stadtzugänge
<b>C12</b>	<b>Gemeinsame abgestimmte Kommunikation</b>	- sinnvoll; ob mit Kümmerer oder andere Lösung
<b>C13</b>	<b>Maßnahmen zur Verbesserung der Erreichbarkeit</b>	- sinnvoll; für alle Verkehrsarten
<b>C14</b>	<b>Vernetzung der Kundenpotenziale und Kundenbindung</b>	- sinnvoll; mit breiter Einbindung der Akteure; eingehende Diskussion erforderlich
<b>C15</b>	<b>Qualitätsoffensive der Einzelhändler, Gastronomen und Dienstleister</b>	- wünschenswert
<b>D16</b>	<b>Grundsätzliche Strategie und Ziele</b>	„Kümmerer“ → wird bei Gemeinde gesehen
<b>D17</b>	<b>Nutzungskonzept für Standortlagen</b>	„Kümmerer“ → wird bei Gemeinde gesehen
<b>D18</b>	<b>Sortimentsliste</b>	Ganz wichtig! → Untere Baurechtsbehörde
<b>D19</b>	<b>Überprüfung weiterer B-Pläne hinsichtlich Ausschluss Einzelhandelsansiedlungen (auch Ge!)</b>	Ganz wichtig! → Untere Baurechtsbehörde

<b><u>Bestehende Maßnahmen</u> gemäß Entwurf Entwicklungskonzept der imakomm AKADEMIE</b>	<b><u>Hinweise / Kommentare der Projektgruppe zum Entwurf des Entwicklungskonzeptes bzw. der enthaltenen Maßnahmen</u></b>
<b>Fußgängerzone Bahnhofstraße</b>	Langfristig: <ul style="list-style-type: none"> <li>- nur wenn Parkhaus in unmittelbarer Nähe realisiert wird</li> <li>- sollte diskutiert werden</li> </ul>
<b>Werbung an den Stadteingängen, Gestaltung Eingangsbereiche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Feste Installation mit wechselnden Inhalten</li> <li>- Hinweis auf Veranstaltungen, z.B. Ampel B37 Verkehrsschilder</li> </ul>
<b>Werbung am Neckartalradweg</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- in der Freizeit sind v.a. Besucher auch konsumfreudig, daher Werbung für Eberbach, z.B. an der Brücken nach Zwingenberg</li> <li>- „noch 2 km bis Eberbach“</li> <li>- auch als Infotafel (z.B. mit Anbietern)</li> </ul>
<b>Radio-Werbung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht nur am Apfeltag</li> <li>- evtl. Erfolg über Wohnortnachfragen in Stichproben überprüfen</li> </ul>
<b>Gezielte Öffentlichkeitsarbeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Marketingmaßnahmen verbessert und strukturiert</li> <li>- RNZ, Radio, Rhein-Neckar-Fernsehen → „wer füttert welche Medien?“</li> </ul>
<b>Bahnhofstraße Ost / West, Bahnhofplatz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neugestaltung, Aufwertung</li> <li>- Belebung Leerstände</li> <li>- gerade auch um ersten Eindruck von am Bahnhof Ankommenden zu verbessern → Nutzung Anbindung S-Bahn</li> </ul>
<b>Vermarktung der Landschaft um Eberbach</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- neue Strategien, Konzepte</li> <li>- private Initiativen</li> <li>- davon profitiert Fremdenverkehr, sowie Einzelhandel</li> </ul>

**Alternativer Vorschlag zu Zukunftsaufgabe B: Umbau der Strukturen im Stadtmarketing**

### **Erläuterungen zum Alternativvorschlag:**

Bei dem Vorschlag zur Strukturierung des Stadtmarketings steht v.a. die Entwicklung eines gemeinsamen „Sprachrohrs“ für die heute bestehenden Organisationen im Vordergrund. Im Gegensatz zum Vorschlag der Zukunftsaufgabe B (imakomm AKADEMIE), wird hier nicht von einer Erweiterung der EWG als künftige Organisation für ein (Innen)Stadtmarketing ausgegangen, sondern von der **Gründung einer neuen Organisation (Standortoffensive)**, die somit neu und unbelastet auftreten kann, und in der bestehenden Organisationen „Mitglied“ sind.

Durch eine neue Organisation, in der nicht nur Einzelhändler und Stadt, sondern auch Industrie, Handwerk, Bürger – letztlich sämtliche Branchen und Interessensgruppen – vertreten sein sollten, kann eine **breite Basis** geschaffen werden, die auch eine **gewisse Finanzstärke** aufweist.

Für die Gründung einer solchen Standortoffensive wurde v.a. die „Griffigkeit“ der Inhalte und Nutzen als wichtig erachtet, da nur viele verschiedene Akteure motiviert werden können, wenn ein entsprechender Nutzen und eine klare Aufgabenzuweisung erkennbar ist. Für die Organisation ist die **Rechtsform für einen Erfolg nicht entscheidend**, wobei erfahrungsgemäß ein Verein am besten geeignet wäre. Diese Struktur einer neuen Organisation bildet die Grundlage für die weitere Entwicklung.

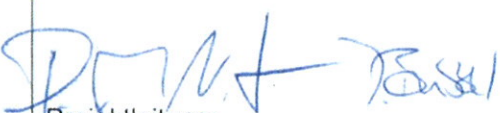



Zentrale Bedeutung als Ideenschmiede für neue Maßnahmen kommt dabei den zu errichtenden **Arbeitskreisen** zu. Diese sollen zwingend themenorientiert sein (beispielsweise Thema „Gestaltung“, Thema „Marketing“) und damit branchenübergreifend besetzt sein (eben nicht: Wirtkreis, AK Einzelhandel usw.).

Als nächster Schritt könnte, nach einer grundsätzlichen Stärkung der Gesamtstrukturen durch die Standortoffensive, die **Stelle eines Kümmerers** realisiert werden, der zwar bei der Stadt verortet sein sollte, aber neben Aufgaben der Wirtschaftsförderung auch einen zeitlich und inhaltlich klar definierten Aufgabenbereich im Stadtmarketing übernimmt und somit eine Schnittstelle zwischen Verwaltung und Private bildet und dabei v.a. die übergeordneten Aufgaben zur Strategie und Hauptorganisation übernimmt. Die Finanzierung könnte dabei auch in einer Aufteilung zwischen der neuen Standortoffensive und der Stadt erfolgen (z.B. 75% Stadt; 25% Stadtmarketing). Daraus ergibt sich keine vollständige Stelle eines Citymana-

gers, sondern eine Mischung aus Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing, was bei einer Stadtgröße wie Eberbach als sinnvolle und tragbare Lösung von der Projektgruppe als tragfähige Lösung eingestuft wird.

Für die Erarbeitung dieses Ansatzes eines Stadtmarketings (Schwerpunkt liegt sicherlich in der Innenstadt, daher eigentlich ein Stadtmarketing mit Fokus Innenstadtmarketing = (Innen)Stadtmarketing) hat die Projektgruppe folgendes Vorgehen erarbeitet:

- Treffen der **Projektgruppe**, um in den Vorgang der Umsetzung zu starten
- Bildung einer gemeinsamen **Standortoffensive**, die mit einer breiten Basis (möglichst alle Branchen / Interessensgruppen vertreten) alle relevanten Akteure vereinen soll, um eine bessere Kommunikation und ein einheitliches Vorgehen bei Marketingmaßnahmen zu erreichen
- Einrichtung der Stelle eines **Kümmerers**, der in den Bereichen Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing agiert und übergeordneten Strategie und Hauptorganisation übernimmt
- **übergeordnetes Ziel:** die im Einzelhandelskonzept festgestellten Optimierungs- und Steuerungsmöglichkeiten umsetzen, um den Gesamtstandort Eberbach zu stabilisieren und zu optimieren

Erstellt: April 2011	Eberbach, den 29.09.2011
 Projektleitung: Dr. Peter Markert Dipl.-Geographin Julia Bubbel	 Bernhard Martin Bürgermeister
	



Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2025-184

Datum: 27.08.2025

## **Beschlussvorlage**

5. Auflage des Eberbacher Mietspiegels;  
Hier: Neuauflage 2025

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>		<b>Zuständigkeit</b>
Verwaltungs- und Finanzausschuss	22.09.2025	nicht öffentlich	Beratung
Gemeinderat	02.10.2025	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

### **Beschlussantrag:**

Der als Anlage 1 beigefügte Entwurf zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmieten für die Gesamtmarkung Eberbach wird zur Kenntnis genommen und als 5. Auflage des Eberbacher Mietspiegels beschlossen.

### **Klimarelevanz:**

Keine.

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Ausgangslage**

Der Gemeinderat hatte in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.09.2017 erstmals einen Mietspiegel für Eberbach beschlossen.

Nach bloßen Fortschreibungen in den Jahren 2019, 2021 und 2023 wird 2025 der Mietspiegel der Stadt Eberbach neu erstellt.

Mit der Ausarbeitung des Mietspiegels wurde erneut das Büro Stein, freier Statistiker, Stuttgart beauftragt. Dieses Büro war bereits mit der Erstellung der vorangegangenen Fortschreibungen beauftragt.

Die nachfolgend genannten Institutionen bzw. Interessenverbände haben bereits an der ersten Erstellung 2017 und bisherigen Fortschreibungen mitgewirkt und haben sich für eine erneute Mitarbeit bei der 5. Auflage des Mietspiegels bereiterklärt:

- Haus- und Grundbesitzervereinigung Eberbach e.V.
- Mieterverein Heidelberg und Umgebung e.V.,
- SKD-Immobilien-Gesellschaft mbH,
- Neckartal-Immobilien GmbH,
- Baugenossenschaft Familienheim Mosbach eG,
- Eberbacher Baugenossenschaft,
- Gutachterausschuss der Stadt Sinsheim

Der Projektbeirat hat in seiner Sitzung am 10.09.2025 über den vom Büro Stein Statistik ausgearbeiteten Entwurf des Eberbacher Mietspiegels beraten und nach Eintragung der gewünschten Änderungen diesen zur Beschlussfassung an den Gemeinderat empfohlen.

## **2. Methodisches Vorgehen**

Als Datengrundlage für den Mietspiegel 2025 wurden von einer Internetplattform Daten erhoben, durch das Büro Stein ausgewertet, in Zonen aufgeteilt und als einfacher Mietspiegel für Eberbach aufgestellt.

Bisher sind der Verwaltung nur positive Rückmeldungen der Anwender: innen bekannt. Die zuvor häufigen Mietanfragen haben stark abgenommen. Der Eberbacher Mietspiegel ist weiterhin ein sehr gutes Instrument zur schnellen und einfachen Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Nicht zuletzt sollte auch hier der Online-Rechner unter [www.mietspiegel-eberbach.de](http://www.mietspiegel-eberbach.de) genannt werden, welcher einfach zu bedienen und auch auf Mobilgeräten genutzt werden kann. Der Projektbeirat „Mietspiegel“ ist sich einig, dass letztendlich der Mietspiegel zur Fairness und Streitvermeidung zwischen Mieter und Vermieter beiträgt.

Der Projektbeirat kommt daher zu dem Ergebnis, dass der als Anlage 1 beigefügte einfache Mietspiegel das derzeitige Mietpreisniveau Eberbachs widerspiegelt. Seitens des Projektbeirates wird daher empfohlen, den ausgearbeiteten Entwurf dem Gemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung mit Gültigkeit ab dem 01.10.2025 vorzulegen.

## **3. Weiteres Vorgehen**

- Veröffentlichung des Beschlusses zum Eberbacher Mietspiegel in der Eberbacher Zeitung sowie der Rhein-Neckar-Zeitung – Eberbacher Nachrichten.
- Bereitstellung als Datei auf der Homepage der Stadt Eberbach ([www.eberbach.de](http://www.eberbach.de)) sowie ausgedruckt beim Stadtbauamt. Da der Mietspiegel urheberrechtlich geschützt ist wird für die Druckversion eine Schutzgebühr in Höhe von 6,00 € erhoben.
- Bereitstellung als Online-Rechner unter [www.mietspiegel-eberbach.de](http://www.mietspiegel-eberbach.de) zur Feststellung der ortsüblichen Miete.

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlage/n:**

Anlage 1: Entwurf des 5. Eberbacher Mietspiegels (Neuauflage)

# Mietspiegel Eberbach

2025





# **Mietspiegel Eberbach 2025**









# Inhalt

<b>Vorwort .....</b>	<b>5</b>
<b>Allgemeine Hinweise .....</b>	<b>7</b>
Funktion und Anwendung des Mietspiegels .....	7
Einfacher Mietspiegel .....	7
Ortsübliche Vergleichsmiete .....	7
Geltungsbereich .....	7
Gültigkeitszeitraum .....	8
Mietpreisspannen .....	8
Beratung .....	9
<b>Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete .....</b>	<b>11</b>
Rechenschema .....	11
Basismiete .....	12
Prüfliste zur Ermittlung des Punktwerts für die Wohnung (Ausstattung und Wohnlage) .....	14
Gebietsabgrenzung .....	16
<b>Weiterführende Hinweise .....</b>	<b>17</b>
Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete .....	17
Kappungsgrenze .....	17
Prüfung auf Mietüberhöhung .....	17
<b>Definitionen .....</b>	<b>19</b>
Baujahr .....	19
Wohnfläche .....	19
Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten .....	19
<b>Straßenverzeichnis .....</b>	<b>20</b>









# Vorwort



## Sehr geehrte Damen und Herren,

der fünfte Mietspiegel für die Stadt Eberbach liegt vor. Ich freue mich, Ihnen nach drei Fortschreibungen in den Jahren 2019, 2021 und 2023 nun die 5. Auflage als „Neuaufgabe“ präsentieren zu können.

Der Mietspiegel richtet sich an alle Bürgerinnen und Bürger – an Mietende ebenso wie an Vermietende. Er zeigt, welche Mieten hier in Eberbach üblich sind, und bietet damit eine verlässliche Orientierung. Auf diese Weise sorgt er für mehr Transparenz und hilft, Missverständnisse oder Konflikte rund um das Thema Miete zu vermeiden.

Die Neuerstellung stützt sich auf allgemein zugängliche Informationen, insbesondere auf Daten aus bekannten Immobilienportalen und anderen öffentlichen Quellen. Damit bildet der Mietspiegel die Marktsituation so ab, wie sie den Menschen im Alltag begegnet – sei es bei der Wohnungssuche, beim Abschluss neuer Mietverträge oder beim Vergleich der eigenen Miete mit der ortsüblichen Entwicklung.

Besonders wichtig waren dabei eine sorgfältige Auswertung und Aufbereitung der Daten, die durch das Büro Stein Statistik in bewährter Weise nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden vorgenommen wurden. Ziel ist es, ein ausgewogenes, nachvollziehbares und realistisches Bild der örtlichen Mietsituation zu geben, das allen Beteiligten eine klare Orientierung bietet.

Unser Dank gilt allen, die mit ihrer Arbeit und ihrem Engagement die Erstellung dieses Mietspiegels möglich gemacht haben. Hier möchte ich insbesondere dem „Projektbeirat Mietspiegel“, der aus Vertreterinnen und Vertreter des Mietvereins Heidelberg und Umgebung e.V., des Vereins Haus & Grund Eberbach e.V., des Gutachterausschusses Sinsheim und weiteren fachkundigen Personen aus der Immobilienwirtschaft bestand, danken.

Mit der Neuerstellung wollen wir dazu beitragen, den Wohnungsmarkt transparenter zu gestalten und das gute Miteinander von Mietenden und Vermietenden zu stärken.

Wir wünschen uns, dass dieser Mietspiegel allen Bürgerinnen und Bürgern als eine hilfreiche Information Unterstützung im Alltag bietet.

Freundliche Grüße

Peter Reichert

Bürgermeister



# Allgemeine Hinweise

## Funktion und Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die Mieten, die in Eberbach für frei finanzierte Wohnungen bezahlt werden. Der Mietspiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen („freien“) Wohnungsmarkt transparent zu machen und Auseinandersetzungen über Mietpreise zu versachlichen.

Anwendung findet der Mietspiegel im Rahmen

- einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Bürgerliches Gesetzbuch, BGB)
- der Prüfung einer Mietüberhöhung (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

(zu weiterführenden Informationen siehe S. 17)

## Einfacher Mietspiegel

Der Mietspiegel Eberbach wurde als einfacher Mietspiegel gemäß 558c BGB vom Gemeinderat der Stadt Eberbach anerkannt. Eine Arbeitsgruppe aus Interessenvertretern und Wohnungsmarktexperten hat das Projekt fachlich begleitet.

Darin vertreten waren:

- Mieterverein Heidelberg und Umgebung e.V.,
- Haus & Grund Eberbach e.V.,
- SKD-Immobilien-Gesellschaft mbH,
- Neckartal-Immobilien GmbH,
- Baugenossenschaft Familienheim Mosbach eG,
- Eberbacher Baugenossenschaft eG,
- Gemeinsamer Gutachterausschuss der Stadt Sinsheim.

Die sich bei Wohnungen unterschiedlicher Fläche, Ausstattung, Wohnlage und unterschiedlichen Baujahrs zeigenden Preisdifferenzen wurden aus Daten von Wohnungsanzeigen abgeleitet. Für die Festlegung des Mietspiegelpreisniveaus erfolgte eine statistisch gestützte Preisabstandsmessung zwischen Eberbach und Heidelberg. Heidelberg gibt einen „qualifizierten Mietspiegel“ heraus, für den eigens eine Datenerhebung erfolgt. Mithilfe des Preisabstands zu Heidelberg wurde das Mietpreisniveau im Mietspiegel Eberbach abgelei-

tet. Sowohl das Preisniveau als auch die Preisstrukturen sind somit statistisch fundiert.

Die Dokumentation kann unter [www.mietspiegel-eberbach.de](http://www.mietspiegel-eberbach.de) abgerufen werden. Die statistischen Auswertungen wurden von Ulrich Stein, freier Statistiker, Im Vogelsang 7, 74348 Lauffen am Neckar vorgenommen.

## Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnraum wird im „freien“ Wohnungsmarkt in Eberbach von vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (§ 558 Abs. 2 BGB) im Mietspiegel ausgewiesen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist die Nettokaltmiete für Wohnungen, bei denen die Mietzahlung in den letzten vier Jahren vor der Mietspiegelaufstellung angepasst oder neu vereinbart wurde.

Bei der Nettokaltmiete handelt es sich um die Zahlung, die rein für die Überlassung der Wohnung geleistet wird. Neben-, Betriebskosten, Stellplatz- oder Küchenmieten oder Zuschläge für die Möblierung sind nicht Teil der Nettokaltmiete. Sind solche Kosten und Zuschläge in der Mietzahlung enthalten, muss zur Anwendung des Mietspiegels die Nettokaltmiete für die Wohnung ermittelt werden (siehe hierzu auch S. 19).

## Geltungsbereich

Der Mietspiegel kann nur auf Wohnungen im „freien“ (nicht preisgebundenen) Mietwohnungsmarkt, die bis zum 30. September 2025 gebaut wurden, angewandt werden.

Er gilt nicht für:

- Dienst- und Werkwohnungen
- Wohnungen in Heimen/Internaten
- Ferienwohnungen/zum vorübergehenden Gebrauch überlassene Wohnungen
- Öffentlich geförderte Wohnungen in der Bindungsfrist.



Aufgrund ihrer Seltenheit auf dem Mietmarkt in Eberbach und lokalen Besonderheiten wird die ortsübliche Vergleichsmiete nicht ausgewiesen für:

- Wohnungen mit Wohnflächen unter 30 oder 160 m<sup>2</sup> und mehr
- das Wochenendhausgebiet Breitenstein
- und Gebiete, für die der Gutachterausschuss keinen Bodenrichtwert beschlossen hat.

Bei (unter-)vermieteten Zimmern oder Wohnräumen ohne baulich getrennten und abschließbaren Zugang handelt es sich um keine „Wohnungen“ im Sinne des Mietspiegels. Für diese Vertragsverhältnisse ist der Mietspiegel nicht anwendbar.

## Gültigkeitszeitraum

Der Mietspiegel 2025 gilt vom 01.10.2025 an.

## Mietpreisspannen

Um Besonderheiten von Wohnungen gerecht werden zu können, sind im Mietspiegel Mietpreisspannen um die

durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete herum definiert.

Gründe für Abweichungen der Mieten vom Mittelwert sind unter anderem im Mietspiegel nicht berücksichtigte Wohnungs- / Gebäudemerkmale, ein im Mietmarkt seltener Gebäude- / Wohnungstyp oder eine Adresse der Wohnung an einer Gebietsgrenze in der Wohnlagenkarte.

Bei den im Mietspiegel berücksichtigten Ausstattungsmerkmalen können Qualitätsunterschiede (z.B. ein guter oder schlechter Erhaltungszustand) zu Abweichungen in der Miethöhe zwischen ansonsten vergleichbaren Wohnungen führen.

Die Spanngrenzen sind so berechnet, dass sich 2/3 aller Nettokaltmieten für vergleichbare Wohnungen innerhalb der Spanne befinden. Es ergibt sich so eine Spanne um den Spannenmittelwert von Plusminus 11%. Mietpreise innerhalb der Spanne gelten als „ortsüblich“. Bei der Anwendung des Mietspiegels sollten Abweichungen vom Spannenmittelwert mit Besonderheiten der Wohnung begründet werden.



## Beratung

Beratung für ihre Mitglieder bieten:

Haus & Grund Eberbach e.V.	Mieterverein Heidelberg und Umgebung e.V.
Forststraße 2 74821 Mosbach  Telefon: 06261-5726 Mail: kanzlei@brian-weber.de	Poststraße 46 69115 Heidelberg  Telefon: 06221-20473 Mail: beratung@mieterverein-heidelberg.de  <b>Beratungsstelle Eberbach:</b> Friedrich-Ebert-Str. 6, 1. OG, Zimmer 1 An jedem 1. und 3. Montagnachmittag eines Monats, nur nach Anmeldung in der Geschäftsstelle in Heidelberg. Bitte Unterlagen bereits kopiert mitbringen.

Kontaktadresse bei der Stadtverwaltung (keine rechtliche Beratung möglich):

Stadt Eberbach	Sprechzeiten
Leopoldsplatz 1 69412 Eberbach  Telefon: 06271-87-263 06271-87-228 Mail: bauamt@eberbach.de	Mo., Di., Do. 8 bis 12:30 Uhr  Mi. 14 Uhr bis 18 Uhr  Fr. 8 bis 12 Uhr

Der Mietspiegel ist urheberrechtlich geschützt. Für die Druckversion wird daher eine Schutzgebühr in Höhe von 6 € erhoben. Diese ist im Rathaus (Bauverwaltung) erhältlich. Der Mietspiegel liegt dort zur Einsichtnahme aus.

Ein Online-Tool zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie unter [www.mietspiegel-eberbach.de](http://www.mietspiegel-eberbach.de) im Internet. Dort kann auch die Mietspiegel-Broschüre kostenlos als PDF heruntergeladen werden.

### Rechenschritte

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in vier Schritten errechnet:

**Schritt 1:** Ermittlung der „Basismiete“, die von der Wohnfläche und dem Baujahr der Wohnung abhängig ist.

**Schritt 2:** Ermittlung des Einflusses von Lage und Ausstattung der Wohnung auf die Miethöhe. Dazu wird anhand einer Prüfliste ein Punktwert für die Wohnung errechnet. Positive Punktwerte führen zu Zuschlägen auf die Basismiete, negative Punktwerte zu Abschlägen.

**Schritt 3:** Ermittlung der mittleren ortsüblichen Vergleichsmiete.

**Schritt 4:** Ermittlung der Mietpreisspanne.

Ein Online-Tool zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet unter [www.mietspiegel-eberbach.de](http://www.mietspiegel-eberbach.de).

# Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

## Rechenschema

Bitte berechnen Sie die ortsübliche Vergleichsmiete nach folgendem Schema:

Bitte tragen Sie in die umrahmten Felder ein:		
Wohnfläche der Wohnung:	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>
Baujahr der Wohnung:	<input type="text"/>	
<b>Schritt 1: Basismiete</b>		
Basismiete gemäß Tabelle 1 (S. 12-13):	<b>A</b> <input type="text"/>	€/m <sup>2</sup>
<b>Schritt 2: Wohnlage und Ausstattung</b>		
Punktwert der Wohnung gemäß Tabelle 2 (S. 14-15):	<b>B</b> <input type="text"/>	Punkte
Zählen Sie zu diesem Punktwert 100 hinzu:	<b>C</b> <input type="text"/>	
<b>Schritt 3: Ortsübliche Vergleichsmiete</b>		
Berechnen Sie:	<b>A</b> x <b>C</b> / 100 = <b>D</b> <input type="text"/>	€/m <sup>2</sup>
<b>Schritt 4: Mietpreisspanne</b>		
<i>Spannen-Untergrenze</i>		
Berechnen Sie:	<b>D</b> x 0,89 = <b>E</b> <input type="text"/>	€/m <sup>2</sup>
<i>Spannen-Obergrenze</i>		
Berechnen Sie:	<b>D</b> x 1,11 = <b>F</b> <input type="text"/>	€/m <sup>2</sup>

<b>Ergebnis-Zusammenfassung:</b>		
Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung beträgt in € je m <sup>2</sup> pro Monat (netto, kalt):		
<b>E</b> <input type="text"/>	<b>D</b> <input type="text"/>	<b>F</b> <input type="text"/>
€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Spannen-Untergrenze	Mittelwert	Spannen-Obergrenze
Durch Multiplikation dieser Werte mit der Wohnfläche der Wohnung ergibt sich als Gesamtmiete eine ortsübliche Vergleichsmiete in € pro Monat (netto, kalt) von:		
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
€	€	€
Spannen-Untergrenze	Mittelwert	Spannen-Obergrenze



## Tabelle 1: Basismiete

Entnehmen Sie der folgenden Tabelle bitte die Basismiete für die Wohnung und tragen Sie diese im Rechenschema unter **A** ein.

Bitte wählen Sie das Tabellenfeld, bei dem im Zeilentitel die zur Wohnfläche der Wohnung passende Wohnflächenkategorie und in der Spaltenüberschrift die zum Baujahr der Wohnung passende Baujahreskategorie steht.

Tabelle 1.1: Basismieten für Baujahre bis 2014 in €/m<sup>2</sup> pro Monat

Wohnfläche* in m <sup>2</sup>	Baujahre*						
	bis 1986	1987 - 1994	1995 - 1998	1999 - 2002	2003 - 2006	2007 - 2010	2011 - 2014
30 - 30,9	7,47	7,54	7,64	7,70	7,82	7,99	8,24
31 - 31,9	7,36	7,44	7,53	7,59	7,72	7,89	8,14
32 - 32,9	7,20	7,27	7,36	7,43	7,55	7,72	7,97
33 - 33,9	7,12	7,19	7,29	7,35	7,48	7,65	7,90
34 - 34,9	6,99	7,06	7,16	7,22	7,35	7,52	7,77
35 - 35,9	6,88	6,96	7,05	7,11	7,24	7,41	7,66
36 - 36,9	6,85	6,93	7,02	7,09	7,21	7,39	7,65
37 - 37,9	6,77	6,85	6,94	7,00	7,13	7,30	7,56
38 - 38,9	6,69	6,77	6,87	6,93	7,06	7,23	7,49
39 - 39,9	6,62	6,70	6,80	6,86	6,99	7,16	7,42
40 - 44,9	6,43	6,51	6,61	6,67	6,80	6,97	7,23
45 - 49,9	6,25	6,33	6,42	6,48	6,61	6,78	7,04
50 - 54,9	6,05	6,13	6,22	6,29	6,41	6,58	6,84
55 - 59,9	5,90	5,97	6,07	6,13	6,25	6,42	6,68
60 - 69,9	5,78	5,85	5,95	6,01	6,13	6,30	6,56
70 - 79,9	5,67	5,74	5,84	5,90	6,02	6,19	6,45
80 - 99,9	5,49	5,56	5,65	5,72	5,84	6,01	6,26
100 - 119,9	5,35	5,42	5,51	5,57	5,70	5,86	6,11
120 - 159,9	5,34	5,41	5,51	5,57	5,69	5,85	6,10

\* Als Baujahr gilt im Zweifel das Jahr der Bezugsfertigkeit der Wohnung. Wenn vertraglich nicht abweichend geregelt, wird die Wohnfläche gemäß der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 ermittelt (siehe dazu S. 19)

Tabelle 1.2: Basismieten für Baujahre ab 2015 in €/m² pro Monat

Wohnfläche* in m²	Baujahre*					
	2015 - 2018	2019 - 2020	2021	2022	2023	2024
30 - 30,9	8,68	9,27	9,67	10,06	10,56	10,83
31 - 31,9	8,58	9,18	9,57	9,95	10,45	10,73
32 - 32,9	8,41	9,01	9,39	9,78	10,27	10,54
33 - 33,9	8,35	8,94	9,33	9,70	10,19	10,47
34 - 34,9	8,22	8,81	9,19	9,57	10,05	10,32
35 - 35,9	8,11	8,70	9,08	9,45	9,93	10,20
36 - 36,9	8,09	8,68	9,06	9,43	9,91	10,18
37 - 37,9	8,01	8,60	8,97	9,34	9,82	10,09
38 - 38,9	7,93	8,52	8,89	9,26	9,74	10,01
39 - 39,9	7,86	8,45	8,82	9,19	9,66	9,93
40 - 44,9	7,67	8,25	8,62	8,98	9,45	9,72
45 - 49,9	7,49	8,06	8,43	8,79	9,25	9,51
50 - 54,9	7,28	7,85	8,21	8,56	9,02	9,28
55 - 59,9	7,11	7,67	8,03	8,38	8,83	9,09
60 - 69,9	6,99	7,55	7,90	8,25	8,70	8,96
70 - 79,9	6,88	7,44	7,79	8,13	8,57	8,83
80 - 99,9	6,69	7,24	7,58	7,92	8,36	8,61
100 - 119,9	6,54	7,08	7,42	7,76	8,19	8,44
120 - 159,9	6,53	7,07	7,41	7,75	8,18	8,43

\* Als Baujahr gilt im Zweifel das Jahr der Bezugsfertigkeit der Wohnung. Wenn vertraglich nicht abweichend geregelt, wird die Wohnfläche gemäß der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 ermittelt (siehe dazu S. 19)

**Tabelle 2: Prüfliste zur Ermittlung des Punktwerts für die Wohnung (Ausstattung und Wohnlage)**

Der Preiseinfluss der Ausstattung und Wohnlage wird bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete über einen Punktwert berücksichtigt. In der folgenden Prüfliste sind Ausstattungs- und Lagemerkmale aufgeführt, die mietsteigernde oder mietsenkende Effekte haben.

Für jedes der Merkmale gibt es einen Punktwert, der positiv oder negativ sein kann. Zählen Sie alle Punktzahlen für Merkmale, die die Wohnung aufweist, zusammen und tragen Sie die Gesamtpunktzahl unter **B** in das Rechenschema ein. Die Gesamtpunktzahl kann positiv, 0, oder negativ sein.

Bitte achten Sie darauf, dass **nur von Vermieterinnen / Vermietern gestellte Ausstattungselemente** für die Ermittlung der Gesamtpunktzahl berücksichtigt werden können.

Die in der Tabelle 2 aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen können nur für Wohnungen mit Baujahren bis 2002, bzw. 2006 berücksichtigt werden. Die Modernität/der gute Erhaltungszustand der Ausstattung von Wohnungen mit jüngerem Baualter kommt in einem höheren Basispreis in Tabelle 1 zum Ausdruck.

		mietsenkend: ↘	mietsteigernd: ↗	Punkte	
Hauptsächliche Heizungsart					
Einzelöfen, Kachelöfen, keine Heizung gestellt		↘		-3	
Elektrospeicherheizung		↘		-3	
Infrarotheizung		↘		-1	
Etagenheizung		→		0	
Zentralheizung		↗		2	
Fußbodenheizung		↗		4	
Überwiegender Bodenbelag					
PVC- oder Dielenboden, kein Bodenbelag gestellt		↘		-2	
Linoleum-, Teppich-, Fliesen-, Korkboden		→		0	
Laminat, Vinyl		↗		1	
Parkett, Natursteinboden		↗		2	
Fußboden wurde 2006 oder früher verlegt		↘		-2	
Fußboden wurde 2015 oder später modernisiert*		↗		1	
Sanitärausstattung im Hauptbad					
Einfache Sanitärausstattung		↘		-2	
Standardausstattung		→		0	
Gehobene Sanitärausstattung		↗		2	
Tageslichtbad (Badezimmer hat Fenster)		↗		1	
Sanitärausstattung wurde 2015 oder später modernisiert*		↗		2	
Die Art der Sanitärausstattung ergibt sich aus der Zahl der im Folgenden aufgelisteten Ausstattungselemente:					
<ul style="list-style-type: none"><li>• 4 oder weniger Ausstattungselemente: einfache Sanitärausstattung</li><li>• 5 bis 6 Ausstattungselemente: Standardausstattung</li><li>• 7 oder mehr Ausstattungselemente: gehobene Sanitärausstattung</li></ul>					
Badewanne (getrennte) Dusche ein oder mehrere Waschbecken (mehrere Waschbecken können nicht mehrfach gezählt werden)	Einhandmischer (Mischbatterie) Bidet (Sitzwaschbecken) Urinal Handtuchwärmer	Fußbodenheizung im Bad gefliefter Fußboden geflieste Wände im Nassbereich (mindestens türhoch)			
Ein WC ist Standard und wird nicht in die Bewertung einbezogen.					

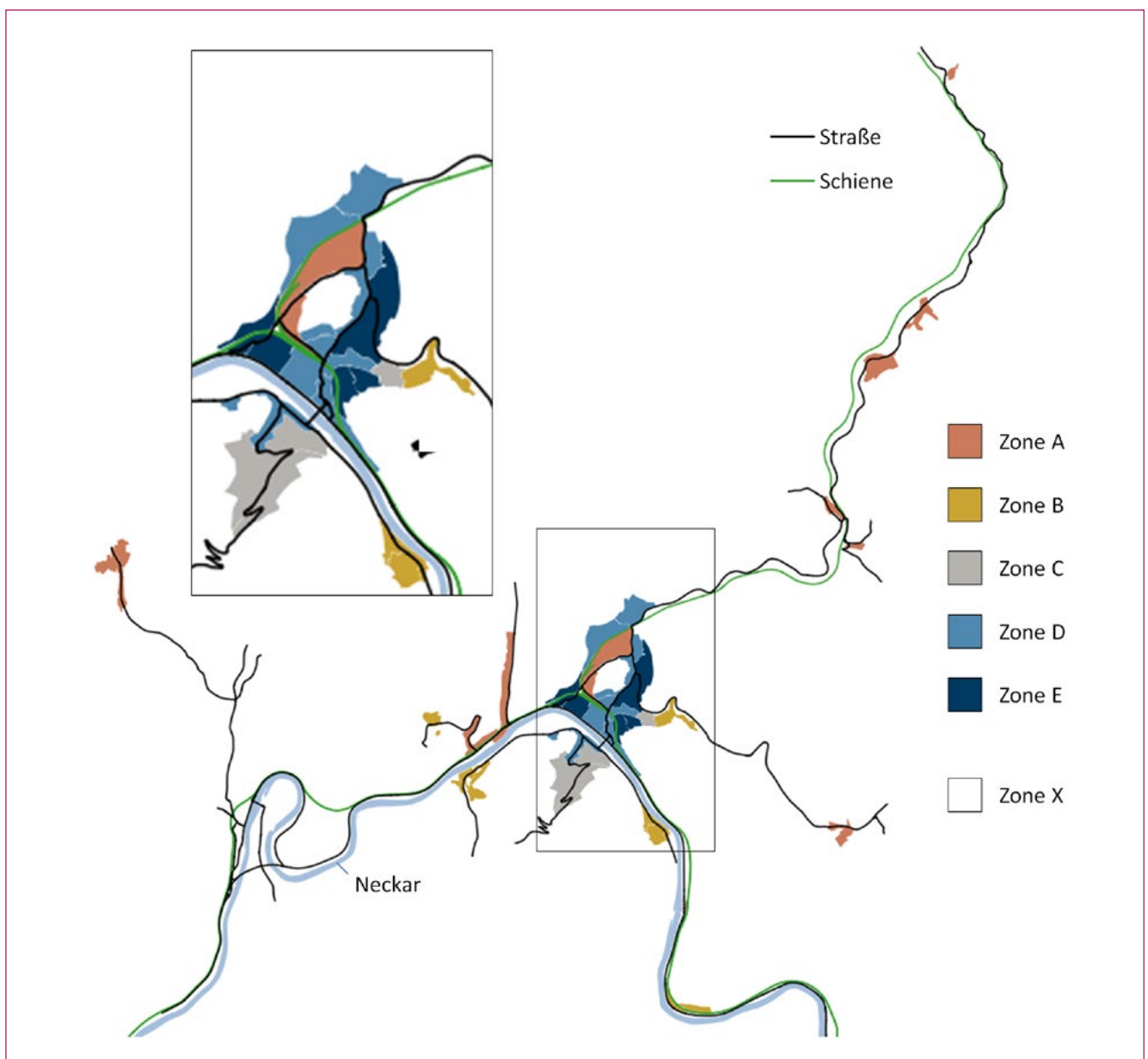
		Übertrag:	
mietsenkend: ↘ mietsteigernd: ↗		Punkte	
Küchenraum			
Kochnische (für die Unterbringung einer Kleinküche vorgesehene Nische)	↘	-3	
„Üblicher“ Küchenraum	→	0	
Offene Küche mit gefliestem / hochwertigen Bodenbelag	↗	3	
Sonstige Merkmale			
Leitungen (Strom, Wasser oder Gas) liegen auf Putz	↘	-8	
Einfachverglasung/Verbund- oder Kastenfenster	↘	-5	
Wohnungseingang liegt unter der Straßenebene/Tiefparterre	↘	-3	
Wohnung liegt im Erdgeschoss/ auf Straßenebene (Merkmal ist nicht anwendbar für Wohnungen in Einfamilienhäusern)	↘	-3	
Wohnung hat keinen Balkon, keine Loggia oder Terrasse	↘	-2	
Keine Gegensprechanlage	↘	-1	
Waschküche im Gebäude	↗	1	
Ebenerdiger Abstellraum für Fahrräder/ Fahrradgarage	↗	1	
Aufzug (in Gebäuden mit weniger als 5 Geschossen)	↗	2	
Gästebad/zweites Bad in der Wohnung	↗	2	
Elektroleitungen wurden 2003 oder später modernisiert**	↗	2	
Energetische Sanierungen			
Nachträgliche energetische Sanierung der kompletten Gebäudehülle (Dach und Fassade) 2003 bis 2014*	↗	3	
Nachträgliche energetische Sanierung der kompletten Gebäudehülle (Dach und Fassade) 2015 oder später**	↗	5	
Modernisierung der Heizungsanlage 2015 oder später*	↗	1	
Verkehrsbelastung im Wohnumfeld			
Keine / niedrige Belastung (nur Anliegerverkehr)	→	0	
Mäßige Belastung (auch Durchgangsverkehr)	↘	-3	
Starke Belastung (starker Durchgangsverkehr)	↘	-6	
Gebiet (siehe hierzu auch die Gebietsabgrenzung auf Seite 16 und das Straßenverzeichnis ab Seite 20)			
Zone A	→	0	
Zone B	↗	4	
Zone C	↗	8	
Zone D	↗	11	
Zone E	↗	14	
Zone X (Mietspiegel ist nicht anwendbar)		.	
Wochenendhausgebiet Breitenstein und Adressen, die keinem Bodenrichtwertgebiet in Eberbach zugeordnet sind.			
Gesamtpunktzahl (bitte in das Rechenschema bei B eintragen)			

## Gebietsabgrenzung

Als Grundlage für die Mietspiegelzonen im Mietspiegel dienen die in der Bodenrichtwertkarte des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Sinsheim vorgenommenen Gebietsabgrenzungen. Diese Gebiete wurden im Mietspiegel entsprechend dem dort festgestellten Mietniveau zu Mietspiegelzonen zusammengefasst.

Unterschiede im Mietniveau zwischen den Gebieten sind auf vielfältige Einflüsse zurückzuführen, z.B. die Entfernung zum Stadtzentrum oder einem größeren Arbeitsplatzzentrum, die Dichte der Bebauung oder die örtliche Infrastruktur-Ausstattung.

Eine adressgenaue Zuordnung des Wohngebiets ist mit Hilfe des Straßenverzeichnisses ab Seite 20 möglich.



# Weiterführende Hinweise

## Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei einer „Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete“ (§ 558 BGB).

Bei der Begründung des Mieterhöhungsverlangens mit dem Mietspiegel müssen neben der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete auch die zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete relevanten Merkmale der Wohnung genannt werden.

Der Mietspiegel muss dem Schreiben mit dem Mieterhöhungsverlangen nicht beigelegt werden. Ein Hinweis darauf, wo er eingesehen werden kann, genügt. Die Stadt Eberbach gestattet als Herausgeberin des Mietspiegels ausdrücklich das Kopieren / Ausdrucken des Mietspiegels (in Teilen oder gesamt) durch Vermieterinnen / Vermieter und die Weitergabe an Mieterinnen / Mieter. Auch kann der Mietspiegel im Internet unter <http://www.mietspiegel-eberebach.de> abgerufen werden.

Ein „einfacher“ Mietspiegel wird in einem gerichtlichen Verfahren als Indiz für die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine Wohnung gewertet. Dadurch kann in Gerichtsverfahren die Einholung von Sachverständigengutachten vermieden werden.

§ Rechtsquellen: § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete), § 558a BGB (Form und Begründung der Mieterhöhung), Bundesgerichtshof, Beschluss vom 31.08.2010 AZ: VIII ZR 231/09 (keine Pflicht zur Beilage des Mietspiegels).

## Kappungsgrenze

Der Mietanstieg für eine Wohnung in Eberbach darf innerhalb eines vor dem Monat der Mieterhöhung liegenden Zeitraums von 3 Jahren 20 Prozent nicht übersteigen.

§ Rechtsquelle: § 558 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB.

## Prüfung auf Mietüberhöhung

Die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete liefert auch den Vergleichsmaßstab für die Prüfung einer Mietüberhöhung (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz). Eine Mietüberhöhung liegt vor, wenn eine Vermieterin / ein Vermieter ein geringes Angebot an vergleichbaren Wohnungen auf dem Markt ausnutzt und ursächlich deshalb eine Nettokaltmiete von mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt.



# Definitionen

## Baujahr

Als Baujahr der Wohnung gilt im Zweifel das Jahr, in dem die Wohnung bezugsfertig wurde. Auch für nachträgliche Aus- und Anbauten in oder an bestehenden Gebäuden gilt als Baujahr der Wohnung das Jahr der Bezugsfertigkeit.

## Wohnfläche

Die Wohnfläche von Wohnungen wird in der Regel gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV vom 25.11.2003) bestimmt. Bei Mietverträgen, die vor dem 1.1.2004 abgeschlossen wurden, ist für die Wohnflächenberechnung unter Umständen noch die Zweite Berechnungsverordnung vom 12.10.1990 anzuwenden. Die folgenden Schilderungen beziehen sich auf die Flächenberechnung gemäß der Wohnflächenverordnung.

Berücksichtigt werden die Flächen sämtlicher Räume innerhalb der Wohnung, nicht berücksichtigt die Flächen von Räumen außerhalb der Wohnung: Abstellräume (im Keller oder unter dem Dach), Heizungsräume, Waschküchen, Trockenräume, Garagen.

Für die Flächenberechnung werden die „lichten“ Entfernungen zwischen den Vorderkanten der Bauteile (also z.B. der Mauer inklusive aufgetragenem Putz) ermittelt. Ist die lichte Höhe eines Raums oder Raumteils zwei Meter oder höher, wird die Fläche darunter in vollem Umfang zur Wohnfläche gezählt. Bei Raumteilen mit lichten Höhen von einem bis unter zwei Metern (z.B. bei Flächen unter einer Dachschräge), werden Flächen nur zur Hälfte angerechnet. Die Flächen unter Raumteilen mit einer lichten Höhe von unter einem Meter werden bei der Wohnflächenermittlung nicht berücksichtigt.

Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Terrassen und Dachgärten werden in der Regel zu einem Viertel zur Wohnfläche gerechnet. Bei besonderer Qualität können diese Grundflächen auch mit bis zu 50 Prozent in die Berechnung eingehen. Wenn ein Wintergarten oder ein Raum mit einem Schwimmbad beheizbar sind, wird ihre gesamte Grundfläche zur Wohnfläche gezählt. Ansonsten nur zur Hälfte.

Daneben gibt es noch Sonderregelungen für Schornsteine, Vormauerungen, Pfeiler und Säulen, Treppen, Treppensätze, Türnischen, Fenster- und Wandnischen, auf die an dieser Stelle aber nicht näher eingegangen wird.

§ Rechtsquelle: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25.11.2003.

## Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten

Werden mit der Mietzahlung Neben-/Betriebskosten, Küchen-, Stellplatzmieten und Möbliierungszuschläge abgerechnet, muss durch entsprechende Abzüge zunächst die Höhe der Nettokaltmiete ermittelt werden.

Für den Abzug der Betriebskosten von der Mietzahlung müssen die tatsächlichen Kosten aus Belegen ermittelt werden. Ein Gesamtüberblick über die Arten von Betriebskosten ist der Betriebskostenverordnung (BetrKV) zu entnehmen.

Die Höhe der Zuschläge für die Überlassung von Küchenausstattung und die Möbliierung müssen dem Einzelfall angemessen ermittelt werden.

§ Rechtsquellen: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) vom 25.11.2003, Urteil des BGH v. 12.07.2006 - VIII ZR 215105 (Ansatz der tatsächlich anfallenden Betriebskosten).



# Straßenverzeichnis

Im folgenden Adressverzeichnis sind Adressen / Adressbereiche den Mietspiegelzonen zugeordnet.

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
<b>A</b>		
Adalbert-Stifter-Straße	alle Nr.	C
Adolf-Eiermann-Straße	alle Nr.	E
Adolf-Knecht-Straße	alle Nr.	D
Ahornweg	alle Nr.	A
Akazienstraße	alle Nr.	C
Allemühler Straße	Nr. 1 bis 2	B
Allemühler Straße	Nr. 3 bis 4	X
Allensteiner Straße	alle Nr.	D
Allmendweg	alle Nr.	B
Alte Dielbacher Straße	Nr. 1 bis 41	D
Alte Dielbacher Straße	Nr. 42	C
Alte Dielbacher Straße	Nr. 43 bis 45	D
Alte Dielbacher Straße	Nr. 46 bis 61	C
Alte Dielbacher Straße	Nr. 62 bis 62/1	B
Alte Dielbacher Straße	Nr. 63	C
Alte Dielbacher Straße	Nr. 64 bis 64/2	B
Alte Dielbacher Straße	Nr. 65	C
Alte Dielbacher Straße	Nr. 66	B
Alte Dielbacher Straße	Nr. 67 bis 73	C
Alte Dielbacher Straße	Nr. 79 bis 95	B
Alte Eberbacher Straße	alle Nr.	A
Alte Pleutersbacher Straße	alle Nr.	X
Alte Steige	alle Nr.	A
Alter Markt	alle Nr.	D
Am Bahnhof	alle Nr.	A
Am Bannholz	alle Nr.	A
Am Dornbuckel	alle Nr.	A
Am Itterberg	alle Nr.	E
Am Ledigsberg	alle Nr.	C
Am Lindenstein	alle Nr.	B
Am Linkbrunnen	Nr. 9 bis 39/1	E
Am Linkbrunnen	Nr. 40	D
Am Linkbrunnen	Nr. 41	E
Am Linkbrunnen	Nr. 42 bis 46	D
Am Linkbrunnen	Nr. 47	E
Am Linkbrunnen	Nr. 48 bis 48/D	D
Am Linkbrunnen	Nr. 49	E
Am Linkbrunnen	Nr. 51 bis 73	D
Am Schlüsselacker	Nr. 1 bis 5	E
Am Schlüsselacker	Nr. 6 bis 36	D
Am Schneidersacker	alle Nr.	B
Am Spitalweg	alle Nr.	D
Am Steinbusch	Nr. 1 bis 25	B
Am Steinbusch	Nr. 31	X
Amorbacher Straße	Nr. 1 bis 9	A
Amorbacher Straße	Nr. 11	X

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
Amorbacher Straße	Nr. 12 bis 54	A
Amselweg	alle Nr.	B
An der Itter	alle Nr.	A
An der Itterbrücke	alle Nr.	E
Asternweg	alle Nr.	C
Auweg	alle Nr.	C
<b>B</b>		
Backgasse	Nr. 1 bis 13	D
Backgasse	Nr. 15	X
Backgasse	Nr. 16	D
Backgasse	Nr. 19 bis 25	X
Badener Weg	alle Nr.	E
Bahnhofsplatz	Nr. 1	D
Bahnhofsplatz	Nr. 3 bis 4	E
Bahnhofstraße	alle Nr.	D
Bartelsweg	alle Nr.	A
Baumannstraße	alle Nr.	A
Beckstraße	alle Nr.	D
Begonienweg	alle Nr.	C
Bergheckenweg	alle Nr.	C
Bergweg	alle Nr.	D
Berliner Straße	alle Nr.	D
Bienengartenstraße	alle Nr.	B
Binnetzgasse	alle Nr.	D
Birkenweg	alle Nr.	B
Blumenstraße	alle Nr.	B
Böser Berg	alle Nr.	A
Breitenstein A	alle Nr.	X
Breitenstein C	alle Nr.	X
Breitenstein D	alle Nr.	X
Breitensteinweg	Nr. 1 bis 28	D
Breitensteinweg	Nr. 28/A bis 32	E
Breitensteinweg	Nr. 34	X
Breslauer Straße	alle Nr.	D
Brombacher Straße	alle Nr.	A
Brückenstraße	alle Nr.	D
Brühlstraße	alle Nr.	D
Brundellenweg	alle Nr.	A
Brunnengasse	alle Nr.	D
Brunnenweg	alle Nr.	B
Burghalde	alle Nr.	E
Burgstraße	alle Nr.	E
Burgweg	alle Nr.	E
Bussemerstraße	alle Nr.	D
<b>C</b>		
Carl-Benz-Straße	alle Nr.	E

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
<b>D</b>		
Dahlienweg	alle Nr.	C
Danziger Straße	alle Nr.	D
Dr.-Mantel-Weg	alle Nr.	C
Dr.-Schumacher-Straße	alle Nr.	E
Dr.-Weiß-Straße	Nr. 1 bis 6	D
Dr.-Weiß-Straße	Nr. 7	C
Dr.-Weiß-Straße	Nr. 8	D
Dr.-Weiß-Straße	Nr. 9 bis 44	C
<b>E</b>		
Eberbacher Straße	alle Nr.	B
Eduard-Mörke-Straße	alle Nr.	C
Eichendorffweg	alle Nr.	C
Eichenweg	alle Nr.	C
Elmele	alle Nr.	C
Erlenweg	alle Nr.	C
Ersheimer Straße	alle Nr.	B
<b>F</b>		
Feuergrabengasse	alle Nr.	D
Finkenweg	alle Nr.	D
Fischergasse	alle Nr.	D
Friedensweg	alle Nr.	D
Friedhofweg	alle Nr.	A
Friedrich-Ebert-Straße	Nr. 4 bis 9	D
Friedrich-Ebert-Straße	Nr. 12 bis 39	E
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 2/1	D
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 3	E
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 4	D
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 5	E
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 6 bis 6/7	D
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 7 bis 7/2	E
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 8/1	D
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 9	E
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 10 bis 10/A	D
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 11	E
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 12	D
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 13/1	E
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 14	D
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 15 bis 17	E
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 18	D
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 19	E
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 20 bis 20/A	D
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 21	E
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 22	D
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 23 bis 23/A	E
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 24	D
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 25 bis 25/A	E
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 26	D
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 27 bis 27/A	E
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 28	D
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 29	E
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 30/1	D

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 31 bis 31/B	E
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 32/A bis 32/H	D
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 33	E
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 34 bis 34/A	D
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 35 bis 49	E
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 50	D
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 60	A
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 61	D
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 62	A
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 63 bis 71	D
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 75 bis 81	X
Friedrichstraße	alle Nr.	D
<b>G</b>		
Gammelsbacher Straße	alle Nr.	A
Gartenstraße	alle Nr.	E
Gässel	Nr. 1 bis 18	D
Gässel	Nr. 19	X
Gässel	Nr. 20 bis 61	D
Geisbergweg	alle Nr.	A
Geisgasse	alle Nr.	D
Geranienweg	alle Nr.	C
Gerhart-Hauptmann-Straße	alle Nr.	C
Goethestraße	alle Nr.	C
Graudenzter Weg	alle Nr.	D
Grazert	alle Nr.	D
Grenzweg	alle Nr.	A
Gretengrund	alle Nr.	A
Grundfeldweg	Nr. 1 bis 4	A
Grundfeldweg	Nr. 8	X
Güterbahnhofstraße	Nr. 2 bis 9	D
Güterbahnhofstraße	Nr. 13	A
Gütschowstraße	alle Nr.	A
<b>H</b>		
Hafenstraße	alle Nr.	E
Hainbrunner Weg	alle Nr.	A
Hallgasse	alle Nr.	D
Hardweg	alle Nr.	A
Haspelgasse	alle Nr.	A
Hauptstraße	alle Nr.	D
Hauweg	alle Nr.	C
Hebrotsweg	alle Nr.	B
Hebstahler Straße	alle Nr.	A
Heimstweg	alle Nr.	A
Heiner-Knaub-Weg	Nr. 1 bis 6	E
Heiner-Knaub-Weg	Nr. 6/1	X
Heiner-Knaub-Weg	Nr. 7 bis 12	E
Heinrich-Heine-Weg	alle Nr.	C
Heinrich-Weihrauch-Straße	alle Nr.	D
Hesselbacher Weg	alle Nr.	A
Heumarkt	alle Nr.	D
Hirschhorner Landstraße	alle Nr.	E
Hirtenweg	alle Nr.	A
Hohenstauftenstraße	alle Nr.	E

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
Höhenstraße	alle Nr.	B
Höhfeldstraße	Nr. 4 bis 34	A
Höhfeldstraße	Nr. 39	X
Holdergrund	Nr. 3 bis 4	D
Holdergrund	Nr. 5 bis 8/A	C
Holdergrund	Nr. 9 bis 50	B
Höllgrundstraße	alle Nr.	A
<b>I</b>		
Im Äußer Feld	alle Nr.	A
Im Halben Morgen	alle Nr.	B
Im Heckenacker	alle Nr.	C
Im Heuacker	alle Nr.	C
Im Hirschacker	alle Nr.	C
Im Hochfeld	alle Nr.	A
Im kleinen Bruch	alle Nr.	A
Im Klingenacker	alle Nr.	B
Im Mühlgrund	alle Nr.	A
Im Oberdorf	alle Nr.	A
Im Ringenacker	alle Nr.	B
Im Rot	alle Nr.	B
Im Ruhbaum	alle Nr.	D
Im Sand	alle Nr.	B
Im Teich	alle Nr.	B
Im Weidenhag	alle Nr.	C
Im Wiesental	alle Nr.	B
Im Wolfsacker	alle Nr.	D
In der Au	alle Nr.	X
Itterstraße	alle Nr.	E
<b>J</b>		
Jahnplatz	alle Nr.	D
<b>K</b>		
Karlstalweg	Nr. 1 bis 16/1	E
Karlstalweg	Nr. 17	D
Karlstalweg	Nr. 18	E
Karlstalweg	Nr. 19	D
Karlstalweg	Nr. 20	E
Karlstalweg	Nr. 21	D
Karlstalweg	Nr. 22	E
Karlstalweg	Nr. 23	D
Karlstalweg	Nr. 24 bis 28	E
Kastanienstraße	alle Nr.	B
Kellereistraße	alle Nr.	D
Kirchenweg	Nr. 1 bis 36	C
Kirchenweg	Nr. 38	D
Klausenweg	alle Nr.	B
Klingenweg	alle Nr.	C
König-Heinrich-Straße	alle Nr.	E
Königsberger Straße	alle Nr.	D
Kornmarkt	alle Nr.	D
Krämergasse	alle Nr.	D
Krehwaldweg	alle Nr.	A
Krösselbachweg	alle Nr.	X
Kuckucksweg	alle Nr.	C

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
Kühler Waldweg	alle Nr.	B
Kurfürstenweg	alle Nr.	E
Kurpfalzstraße	alle Nr.	E
<b>L</b>		
Lärchenweg	alle Nr.	C
Ledelsweg	alle Nr.	B
Leininger Straße	Nr. 3 bis 5	E
Leininger Straße	Nr. 6	D
Leininger Straße	Nr. 7	E
Leininger Straße	Nr. 8	D
Leopoldsplatz	alle Nr.	D
Lichtgutstraße	alle Nr.	D
Lindenplatz	alle Nr.	D
Lindenstraße	alle Nr.	B
Lindenweg	alle Nr.	D
Louis-Störzbach-Straße	alle Nr.	E
Ludwig-Uhland-Straße	alle Nr.	C
Luisenstraße	Nr. 1	E
Luisenstraße	Nr. 2	D
Luisenstraße	Nr. 3	E
Luisenstraße	Nr. 4	D
Luisenstraße	Nr. 5	E
Luisenstraße	Nr. 6 bis 18/1	D
<b>M</b>		
Mainzer Weg	Nr. 1 bis 7	A
Mainzer Weg	Nr. 25	X
Markgrafenstraße	alle Nr.	E
Martin-Luther-Straße	alle Nr.	D
Martinsweg	alle Nr.	C
Memelstraße	alle Nr.	D
Mühlbergstraße	alle Nr.	B
Mühlenweg	alle Nr.	D
Mühlgasse	alle Nr.	B
<b>N</b>		
Neckaranlage	Nr. 3	D
Neckaranlage	Nr. 4 bis 13	E
Neckarelzer Landstraße	Nr. 1 bis 7	X
Neckarelzer Landstraße	Nr. 15 bis 29	A
Neckarelzer Landstraße	Nr. 37	X
Neckargasse	alle Nr.	B
Neckarhölde	Nr. 1 bis 31	D
Neckarhölde	Nr. 35	X
Neckarrain	alle Nr.	B
Neckarstraße	alle Nr.	D
Neue Dielbacher Straße	alle Nr.	X
Neuer Markt	alle Nr.	D
Neuer Weg	Nr. 1 bis 6	A
Neuer Weg	Nr. 7	X
Neuer Weg	Nr. 8 bis 45	A
Neuer Weg-Nord	alle Nr.	A
Neugereuther Gassel	alle Nr.	D

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
<b>O</b>		
Obere Badstraße	alle Nr.	D
Oberer Fahrbachweg	alle Nr.	A
Odenwaldstraße	Nr. 1 bis 50	D
Odenwaldstraße	Nr. 53 bis 67	E
Ohrsbergweg	alle Nr.	A
Ortsstraße	alle Nr.	B
Ottohöhe	alle Nr.	X
<b>P</b>		
Panoramaweg	alle Nr.	D
Parallelweg	alle Nr.	E
Pestalozzistraße	alle Nr.	D
Pfarrgasse	alle Nr.	D
Pfarrhof	alle Nr.	D
Pleutersbacher Straße	alle Nr.	D
<b>Q</b>		
Quellenweg	alle Nr.	D
<b>R</b>		
Richard-Hemberger-Straße	alle Nr.	E
Richard-Schirrmann-Straße	alle Nr.	D
Ringstraße	alle Nr.	A
Rockenauer Straße	Nr. 2 bis 6	C
Rockenauer Straße	Nr. 51 bis 130	B
Rosengasse	alle Nr.	D
Rothenbach	alle Nr.	X
Rudolf-Epp-Straße	Nr. 2 bis 4	C
Rudolf-Epp-Straße	Nr. 5	E
Rudolf-Epp-Straße	Nr. 6	C
Rudolf-Epp-Straße	Nr. 6/1 bis 48	E
<b>S</b>		
Sandweg	alle Nr.	C
Sante-David-Straße	alle Nr.	D
Schafbrunnenstraße	alle Nr.	E
Schafwiesenweg	alle Nr.	D
Scheffelstraße	Nr. 1 bis 20	C
Scheffelstraße	Nr. 29 bis 35	D
Scheuerbergstraße	Nr. 1/2 bis 2	D
Scheuerbergstraße	Nr. 5 bis 21	E
Schillerstraße	alle Nr.	D
Schmalzgasse	alle Nr.	C
Schulstraße	alle Nr.	D
Schulweg	alle Nr.	B
Schützenhausweg	alle Nr.	C
Schwanheimer Straße	Nr. 2 bis 38/A	D
Schwanheimer Straße	Nr. 38/B	C
Schwanheimer Straße	Nr. 39	D
Schwanheimer Straße	Nr. 40/A bis 40/D	C
Schwanheimer Straße	Nr. 41	D
Schwanheimer Straße	Nr. 42	C
Schwanheimer Straße	Nr. 43	D
Schwanheimer Straße	Nr. 44 bis 44/A	C

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
Schwanheimer Straße	Nr. 45/1	D
Schwanheimer Straße	Nr. 46	C
Schwanheimer Straße	Nr. 47 bis 51	D
Schwanheimer Straße	Nr. 52 bis 131	C
Schweizer Wehr	alle Nr.	X
Sommerrain	alle Nr.	B
Sonnenweg	alle Nr.	B
Steigestraße	alle Nr.	D
Steiler Weg	alle Nr.	C
Steingartenweg	alle Nr.	C
Steingasse	alle Nr.	A
Stettiner Straße	alle Nr.	D
<b>T</b>		
Talstraße	alle Nr.	D
Tannenhalde	alle Nr.	B
Th.-Bansbach-Straße	alle Nr.	B
Theodor-Frey-Straße	Nr. 1	D
Theodor-Frey-Straße	Nr. 4 bis 31	E
Theodor-Frey-Straße	Nr. 31/1 bis 35	C
Tiefklingenweg	alle Nr.	A
Tilsiter Straße	alle Nr.	D
Triebweg	alle Nr.	B
Tulpenweg	alle Nr.	C
Turnplatz	alle Nr.	D
<b>U</b>		
Uferstraße	alle Nr.	A
Ulmenstraße	alle Nr.	C
Untere Badstraße	alle Nr.	D
Untere Talstraße	Nr. 1 bis 5	A
Untere Talstraße	Nr. 9 bis 37	D
Unterer Brunnenweg	alle Nr.	B
Unterer Fahrbachweg	alle Nr.	A
Unterm Bußkopf	alle Nr.	A
<b>V</b>		
von Göler Weg	alle Nr.	E
<b>W</b>		
Waldbrunner Straße	alle Nr.	A
Waldstraße	alle Nr.	D
Weidenstraße	alle Nr.	D
Wiesenstraße	alle Nr.	D
Wimmersbacher Weg	alle Nr.	C
Wolfsgrundweg	alle Nr.	X
Wormser Weg	alle Nr.	E
<b>Z</b>		
Zähringer Straße	alle Nr.	E
Zu den Breitwiesen	alle Nr.	A
Zum Feldacker	alle Nr.	B
Zum Tannenkopf	alle Nr.	B
Zwingerstraße	alle Nr.	D



## **Impressum**

Stadt Eberbach  
Bauamt  
Leopoldsplatz 1  
69412 Eberbach  
Tel: 06271-87-262  
Mail: [bauamt@eberbach.de](mailto:bauamt@eberbach.de)

## **Bildnachweis**

© Ulrich Stein  
© Andreas Held

## **Gestaltung**

Wolfgang Werner | Wolfking Media  
E-Mail: [wolfking-media@gmx.de](mailto:wolfking-media@gmx.de)

## **Urheberrecht**

Copyright © 2025 Stadt Eberbach. Alle Rechte vorbehalten. Abdruck (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Stadt Eberbach. Ausdrücklich gestattet ist die Vervielfältigung des Mietspiegels (in Teilen oder gesamt) durch Vermieterinnen/Vermieter und die Weitergabe an Mieterinnen/Mieter.



## **Beschlussvorlage**

Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP), der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn gemäß Baugesetzbuches (BauGB); Hier: Änderung des FNP im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes "Am Kreisel" der Gemeinde Schönbrunn im OT Schönbrunn. (Parallelverfahren § 8 Abs. 3 BauGB). Beratung und Beschlussfassung über die Abwägung aus den Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. Entwurfsbilligung und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>		<b>Zuständigkeit</b>
Bau- und Umweltausschuss	18.09.2025	nicht öffentlich	Beratung
Gemeinderat	02.10.2025	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

### **Beschlussantrag:**

Zur Beschlussfassung durch den gemeinsamen Ausschuss der vVG Eberbach-Schönbrunn wird die Fassung nachstehenden Weisungsbeschlusses empfohlen:

1. Für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Am Kreisel“ der Gemeinde Schönbrunn wird im Parallelverfahren der FNP geändert. Die ursprünglich festgelegte Nutzung als Gemeinbedarfsfläche (für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke) soll als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Die Stellungnahmen der frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sollen gem. **Anlage 1** behandelt werden.
2. Die Entwurfsplanung (Plankarte und Erläuterungsbericht Stand 01.09.2025 **Anlage 2 und Anlage 3**) soll gebilligt werden
3. Die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB sollen erfolgen.

### **Klimarelevanz:**

Obliegt dem Verfahrensführer



### **Sachverhalt / Begründung:**

Der Verbandsgemeinderat der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn hat in seiner Sitzung am 20.02.2025 den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes „Am Kreisel“ (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB) gefasst.

In seiner Sitzung am 26.05.2025 hat der Verbandsgemeinderat der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn den Planvorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Am Kreisel“ (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB) gefasst. In gleicher Sitzung wurde die frühzeitige öffentliche Auslegung des Planentwurfs und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form der regulären öffentlichen Auslegung fand von Montag, den 16.06.2025 bis einschließlich Montag, den 21.07.2025 statt.

In der Sitzung des am 02.10.2025 soll über die eingegangenen Stellungnahmen der Beteiligungen nach §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB beraten und abgewogen werden. Mit gleicher Sitzung soll der Entwurf gebilligt und dessen Beteiligung nach §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB und entsprechende Weisungsbeschlüsse gefasst werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schönbrunn hat gem. §2 Abs. 1 BauGB in seiner öffentlichen Sitzung am 24.11.2024 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Am Kreisel“ im Regelverfahren gefasst und das Verfahren gestartet. Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um ein Gewerbegebiet zur Ansiedlung eines Nahversorgers zu entwickeln.

Da der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes „Am Kreisel“ im wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach-Schönbrunn als Gemeinbedarfsfläche für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke dargestellt ist, entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan. Entsprechend wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert und als Gewerbebaufläche dargestellt.

Mit der durch Veröffentlichung am 4.8.2025 in Kraft getretenen 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird der Standort als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe ausgewiesen, sodass die FNP-Änderung dem ERP entspricht.

Die vorgetragenen Anregungen aus den Beteiligungen nach §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB bezogen sich auf Darstellungen zu einzelnen Umweltbelangen, der Alternativenprüfung, Überwachungsmaßnahmen und auf den Geltungsbereich der FNP-Änderung. Im Ergebnis sieht die Entwurfsplanung (Stand 01.09.2025) nun vor den Geltungsbereich der FNP-Änderung um die nördlich gelegene Fläche des Regenrückhaltebeckens zu erweitern. Darüber hinaus wurde der Erläuterungsbericht redaktionell sowie zu einzelnen Schutzgütern, zu Überwachungsmaßnahmen und der Alternativenprüfung ergänzt.

Der FNP-Änderungsbereich ist ca. 1 ha groß.

Überwiegend soll er als Gewerbebaufläche dargestellt werden; ein kleiner Teilbereich am westlichen Gebietsrand - der im FNP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz ausgewiesen ist - wird weiterhin als Grünfläche gesichert und nach Norden geringfügig

erweitert. Im Norden wird die Fläche des Regenrückhaltebeckens ebenfalls als Grünfläche (bisher landwirtschaftliche Fläche) ausgewiesen.

Die bisherige Nutzung der Fläche als Intensivweide wird zu Gunsten der künftigen Gewerbenutzung aufgegeben.

Der Standort ist relativ konfliktarm. Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern finden nicht statt; Beeinträchtigungen des Menschen durch künftige Emissionen sind aufgrund der Größe des Plangebietes nicht zu erwarten – bzw. können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch immissionsschutzrechtliche Vorgaben geregelt werden. Bei den Schutzgütern Klima / Luft, Wasser und Landschaftsbild (Erholung) sind nur geringe Beeinträchtigungen festzustellen. Beim Schutzgut Boden sowie Biotop/Pflanzen sind bei der schutzgutbezogenen Beurteilung Beeinträchtigungen festgestellt worden, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Am Kreisel“ zu kompensieren sind.

**Alternativenprüfung:** Im Vorfeld wurden mögliche Flächenalternativen der Gemeinde Schönbrunn untersucht. Für eine Gewerbebaufläche in diesem Größenumfang, mit entsprechender städtebaulicher Eignung, verkehrsgünstiger Lage und v.a. kurzfristigem Entwicklungshorizont eignet sich der gewählte Standort im „Enzhaag“ am besten.

Die Plankarte der FNP-Änderung stellt die Planungsabsichten („vorher“ und „nachher“) grafisch dar (Anlage 2). Im dazugehörigen Erläuterungsbericht (Anlage 3) werden das Änderungsverfahren beschrieben sowie Umweltbelange dargestellt (siehe Anlagen 4-6).

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, den Beschlussvorschlägen zu folgen.

Weitere Verfahrensschritte werden in Abstimmung mit der vVG durchgeführt.

Peter Reichert  
Bürgermeister

#### **Anlage/n:**

**Anlage 1:** Abwägungstabelle TÖB § 4 Absatz I BauGB

**Anlage 2:** Planzeichnung der FNP - Änderung

**Anlage 3:** Erläuterungsbericht der FNP – Änderung

**Anlage 4:** Vertiefte artenschutzrechtliche Vorprüfung: Habitatsübersicht und Umfang einer „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP)“

**Anlage 5:** Übersicht der Lebensraumtypen (LRT) und Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)

**Anlage 6:** Erschließungs- und Bodengutachten

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.1 BauGB) der Flächennutzungsplanänderung „Am Kreisel“  
 Anhörungszeitraum: 16.06.2025 bis 21.07.2025

#### Übersicht eingegangener Stellungnahmen

Nr.	Behörde	Keine abwägungsrelevanten Sachverhalte und Anregungen	Abwägungsrelevante Sachverhalte und Anregungen	Schreiben vom
1.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Kreisforstamt	X		16.06.2025
2.	Landesamt für Denkmalpflege um Regierungspräsidium Stuttgart	X		25.06.2025
3.	Gutachterausschuss Sinsheim	X		27.06.2025
4.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Ordnungsamt			
5.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Gewerbeaufsicht	X		11.07.2025
6.	Netzplanung Heilbronn			
7.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Flurneuordnung	X		30.06.2025
8.	Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 55b1 Naturschutz und Recht			
9.	Zweckverband Hochwasserschutz	X		16.06.2025
10.	Stadt Hirschhorn	X		18.06.2025
11.	Stadt Neckarsteinach			
12.	Gemeinde Neunkirchen			
13.	Gemeinde Aglasterhausen	X		17.07.2025
14.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz	X		16.06.2025
15.	Polizeipräsidium Mannheim	X		01.07.2025
16.	Regierungspräsidium Freiburg	X		04.07.2025
17.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt von Schulen Kultur und Sport	X		24.06.2025
18.	Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat. 21	X		21.07.2025
19.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Straßen- und Radwegebau			
20.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Untere Landwirtschaftsbehörde 53.02	X		21.07.2025
21.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsamt	X		18.06.2025

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.1 BauGB) der Flächennutzungsplanänderung „Am Kreisel“  
Anhörungszeitraum: 16.06.2025 bis 21.07.2025

<b>22.</b>	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt	X		14.07.2025
<b>23.</b>	Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat. 42	X		01.07.2025
<b>24.</b>	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 53.04	X		21.07.2025
<b>25.</b>	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH	X		30.06.2025
<b>26.</b>	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Baurechtsamt 40.50		X	21.07.2025
<b>27.</b>	Verband Region-Rhein-Neckar	X		15.07.2025
<b>28.</b>	IHK Rhein-Neckar	X		21.07.2025
<b>29.</b>	Bauamt Eberbach			
<b>30.</b>	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt	X		25.06.2025
<b>31.</b>	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Kommunale Behindertenbeauftragte	X		24.06.2025
<b>32.</b>	Stadt Oberzent, Bauverwaltung	X		26.06.2025
<b>33.</b>	Netze BW GmbH	X		03.07.2025
<b>34.</b>	Fibernet.rn Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar	X		23.07.2025
<b>35.</b>	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Straßenverkehrsamt	X		16.07.2025

Nr.	Behörde und sonstige TÖB	Anregung / Stellungnahme	Fachliche Beurteilung	Beschlussvorlage zur Abwägung der Anregung / Stellungnahme
1.	<b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Kreisforstamt</b>  E-Mail vom 16.06.2025	<p>Von den Planungen zum Bebauungsplan „Am Kreisel“, Schönbrunn, werden keine Waldflächen berührt. Daher verzichtet die untere Forstbehörde auf eine weitergehende Stellungnahme.</p>	Kenntnisnahme. Es werden keine Anregungen vorgebracht.	<b>Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.</b>  <b>Auswirkungen auf den FNP: Keine</b>
2.	<b>Landesamt für Denkmalpflege um Regierungspräsidium Stuttgart</b>  Aktenzeichen RPS83-1-255-22/205/2  Schreiben vom 25.06.2025	<p>Vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im oben genannten Verfahren.</p> <p>Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet.</p> <p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p> <p>Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen.</p> <p>Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Anregung zur Archäologischen Denkmalpflege bezieht sich auf keinen nach §5 BauGB möglichen Inhalt des Flächennutzungsplanes. Der Hinweis zur archäologischen Denkmalpflege wurde bereits im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren vorgetragen. Der Hinweis ist bei der baulichen Umsetzung zu beachten und wurde daher in dem B-Plan-Entwurf als Hinweis aufgenommen. Eine darüber hinausgehende Übernahme des Hinweises in den Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich. Von der Bau- und Kunstdenkmalpflege werden keine Anregungen oder Bedenken mitgeteilt.</p>	<b>Kenntnisnahme. Der Anregung wird nicht gefolgt.</b>  <b>Auswirkungen auf den FNP: Keine</b>

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.1 BauGB) der Flächennutzungsplanänderung „Am Kreisel“  
Anhørungszeitraum: 16.06.2025 bis 21.07.2025

		Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an: <a href="mailto:ToeB-Beteiligung-LAD@rps.bwl.de">ToeB-Beteiligung-LAD@rps.bwl.de</a>		
3.	<b>Gutachterausschuss Sinsheim</b>  E-Mail vom 27.06.2025	Vielen Dank für die Informationen zur Bauleitplanung. Der Gutachterausschuss Sinsheim/ östlicher Rhein-Neckar-Kreis meldet hierzu keine Anmerkungen.	Kenntnisnahme. Es werden keine Anregungen vorge- tragen.	<b>Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.</b>  <b>Auswirkungen auf den FNP: Keine</b>
4.	<b>Landratsamt Rhein-Neckar- Kreis, Ordnungs- amt</b>			
5.	<b>Landratsamt Rhein-Neckar- Kreis, Gewerbe- aufsicht</b> Az: 42.30Mc  Schreiben v. 11.07.2025	Keine Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme Es werden keine Bedenken oder An- regungen vorgetragen.	<b>Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.</b>  <b>Auswirkungen auf den FNP: Keine</b>
6	<b>Netzplanung Heilbronn</b>			
7	<b>Landratsamt Rhein-Neckar- Kreis Amt für Flurneu- ordnung</b> Az: 52.01  Schreiben vom 30.06.2025	Vielen Dank für die Gelegenheit, zur o. g. Änderung des Flächennut- zungsplans Stellung zu nehmen. Belange der Flurbereinigung sind durch die Planung nicht berührt. Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 21.03.2025 zum Bebauungs- plan „Am Kreisel“ ausgeführt, liegen im betreffenden Bereich weder laufende noch geplante Flurneuordnungsverfahren. Bedenken oder Anregungen werden daher nicht vorgebracht.  Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme. Es werden keine Bedenken oder An- regungen vorgetragen.	<b>Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.</b>  <b>Auswirkungen auf den FNP: Keine</b>
8	<b>Regierungspräsi- dium Karlsruhe Referat 55b1 Na- turschutzrecht</b>			

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.1 BauGB) der Flächennutzungsplanänderung „Am Kreisel“  
 Anhörungszeitraum: 16.06.2025 bis 21.07.2025

9.	<b>Zweckverband Hochwasser- schutz Elsenz- Schwarzbach</b>  E-Mail vom 16.06.2025	Vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren.  Die Unterlagen haben wir geprüft. Die Planungen des Zweckverbandes werden durch das Vorhaben nicht berührt.  Gegen das Vorhaben werden keine Einwendungen erhoben.	Kenntnisnahme. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.	<b>Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.</b>  <b>Auswirkungen auf den FNP: Keine</b>
10.	<b>Stadt Hirschhorn Bauverwaltung</b>  E-Mail vom 18.06.2025	Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.  Seitens der Stadt Hirschhorn bestehen keine Einwände zum Planvorwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Am Kreisel“ (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB).	Kenntnisnahme. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.	<b>Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.</b>  <b>Auswirkungen auf den FNP: Keine</b>
11.	<b>Stadt Neckar- steinach</b>			
12.	<b>Gemeinde Neunkirchen</b>			
13.	<b>Gemeinde Aglas- terhausen</b>  Az: 621.40 Schreiben vom 17.07.2025	Bezugnehmend auf Ihr o.g. Schreiben vom 13.06.2025 bedanken wir uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren „Am Kreisel“ der Gemeinde Schönbrunn.  Von Seiten der Gemeinde Aglasterhausen bestehen keine Bedenken und Anregungen.	Kenntnisnahme. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.	<b>Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.</b>  <b>Auswirkungen auf den FNP: Keine</b>
14.	<b>Landratsamt Rhein-Neckar- Kreis, Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz</b>  E-Mail vom 16.06.2025	Aufgrund des geringen Detaillierungsgrades eines Flächennutzungsplanes können die Belange des abwehrenden Brandschutzes ausschließlich im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens beurteilt werden.  Hierzu haben wir bereits am 08.04.2025 im Parallelverfahren eine ansprechende Stellungnahme abgegeben.	Kenntnisnahme. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Auf die bereits vorgetragene Stellungnahme zum laufenden Bebauungsplanverfahren wird verwiesen. Über diese wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 25.07.2025 befunden.	<b>Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.</b>  <b>Auswirkungen auf den FNP: Keine</b>
15.	<b>Polizeipräsidium Mannheim</b>	Das Polizeipräsidium Mannheim nimmt zu den eingereichten Planunterlagen des Bebauungsplans „Am Kreisel“ wie folgt Stellung:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht die Belange der vorbereitenden	<b>Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.</b>

	<p>Az: EVK/1921/2025 Schreiben vom 01.07.2025</p>	<p><b>I. Stellungnahme des Polizeipräsidiums Mannheim, Sachbereich Verkehr</b>                  Gegen den Bebauungsplan bestehen im momentanen Planungsstand keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Bei der Planung sind auf ausreichende zur Verfügung stehende Stellplätze zu achten. Auf die geltende VwV-Stellplatz wird hierbei hingewiesen.</p> <p>Die Planung der Zufahrt von der L 595 hat im Einvernehmen mit den zuständigen Straßenverkehrsbehörden zu erfolgen.</p> <p>Weitere Anregungen sind von unserer Seite im derzeitigen Verfahrenstand nicht vor-zubringen.</p> <p><b>II. Stellungnahme des Polizeipräsidiums Mannheim, Prävention</b>                  1.1 Grundsätzliches                  Die Lebensqualität der Menschen in Städten und Gemeinden ist wesentlich von der örtlichen Sicherheitslage und vom Sicherheitsempfinden des Einzelnen mitbestimmt. Der öffentliche Raum spielt dabei die Rolle der Begegnungs- und auch der Kommunikationsstätte mit all seinen Ausprägungen an Mobilitäts- und Aufenthaltsmöglichkeiten.</p> <p>Gerade der öffentliche Raum bietet allerdings auch Platz für Konflikte und Kriminalität. Die eigenen vier Wände stellen hierbei den Rückzugsraum der Menschen dar, der darüber hinaus noch einen besonderen Schutzzweck erfüllen muss. Im Rahmen der Kampagne "Städtebau und Kriminalprävention" bieten wir deshalb für den weiteren Fortschritt Ihres Planungsvorhabens unsere Unterstützung an und stehen Ihnen für Fragen zur Ausgestaltung des öffentlichen Raums und zum Schutz vor Wohnungseinbruch zur Verfügung.</p> <p>1.2 Schutz vor Einbruch                  Der Einbau von Sicherungstechnik ist dann besonders günstig, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird! Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Heidelberg, 69115 Heidelberg, Rohrbacher Str. 11, Tel. 06221/1857-125, E-Mail: <a href="mailto:beratungsstelle.hd@polizei.bwl.de">beratungsstelle.hd@polizei.bwl.de</a>. Eine Broschüre zum Download mit wertvollen Tipps und Hinweisen zum Einbruchschutz ist zudem im Internet unter <a href="http://www.polizei-beratung.de">www.polizei-beratung.de</a> erhältlich.</p> <p>1.3 Kostenlose Beratung für Architekten und Bauherren</p>	<p>Bauleitplanung, sondern sind in den nachgelagerten Ebenen, der Ausführungsplanung, zu berücksichtigen.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den FNP:</b> Keine</p>
--	---	---	---	---



		<p>Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bietet als besonderen Service eine Bauplanberatung für private und gewerbliche Objekte an. Die Beratung ist kostenfrei. Wir empfehlen die Weitergabe dieser Information an die Architekten und Bauherren des Plangebiets.</p> <p>1.4 Parkplätze- und öffentlichen Stellplätze Bei Parkplätzen, aber auch öffentlichen Stellplätzen ist auf eine übersichtliche Ausgestaltung zu achten, um Straftaten "rund um das Kfz" zu erschweren. Es wird deshalb empfohlen, die Parkplatzgestaltung "offen" anzulegen und möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen, um ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen. Eine ausreichende Beleuchtung ist vorzusehen. Die Anbringung einer Beschilderung "Stopp dem Diebstahl - Lassen Sie keine Wertsachen im Fahrzeug!" wird zudem angeregt.</p> <p>1.5 Grün- und Freiflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung von zentral gelegenen Grün- und Freiflächen, die multifunktional nutzbar sind und Treffpunktcharakter haben.</li> <li>- Herstellen von guter Beleuchtung und Überschaubarkeit des öffentlich begehbaren Raumes.</li> <li>- Klare Abgrenzung öffentlicher Flächen von Privatflächen durch Hecken, Einfriedungen und unterschiedliche Bodenbeläge.</li> <li>- Pflanzabstand zu Wegen von mindestens zwei Metern, sowie eine Pflanzenhöhe von maximal zwei Metern sollte nicht überschritten werden.</li> <li>- Eingrenzung der Gebäudehöhe für familiengerechte Wohnungen auf maximal-zwei Vollgeschosse und sechs Wohneinheiten.</li> </ul> <p>1.6 Abschlussbemerkung Bei der Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten. Das Polizeipräsidium Mannheim - Referat Prävention - steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung. Sollten die Vorschläge aufgrund begrenzter Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan keinen Niederschlag finden können, wird um Weiterleitung der Informationen an das zuständige Planungs-, bzw. Architektenbüro gebeten. Weiterhin halten wir eine Aufnahme der kriminalpräventiven Belange in Verträge zwischen Grundstückseigentümer und Bauherr für sinnvoll.</p> <p>Im Übrigen wird auf die grundsätzliche Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention hingewiesen, die vom landesweiten Arbeitskreis "Stadtplanung und Kriminalprävention" erarbeitet und über den</p>		
--	--	---	--	--

		Städte- bzw. Gemeindetag an dessen Mitglieder versandt wurde. Die Checkliste und weitere Informationen zur städtebaulichen Prävention erhalten Sie auf Wunsch per Email (Anfragen an <a href="mailto:praevention.ma@polizei.bwl.de">praevention.ma@polizei.bwl.de</a> ).		
16.	<b>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b> Aktenzeichen: RPF9-4700-119/26/2  Schreiben vom 04.07.2025	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben. Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:</p> <p><b>1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen</b></p> <p><b>1.1. Geologie</b> Im Plangebiet finden Sie eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Lössführende Fließerde" und "Holozäne Abschwemmmassen". Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Plattensandstein-Formation" im Untergrund zu erwarten. Die Angaben zur Geologie beziehen sich ausschließlich auf das Bebauungsplangebiet, der nicht flächengleiche Flächennutzungsplan wurde nicht berücksichtigt.</p> <p>Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im <a href="#">LGRB-Kartenviewer</a> entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale <a href="#">LGRBwissen</a> und <a href="#">LithoLex</a>.</p> <p><b>1.2. Geochemie</b> Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im <a href="#">LGRB-Kartenviewer</a> abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal <a href="#">LGRBwissen</a> beschrieben.</p> <p><b>1.3. Bodenkunde</b> Die lokalen bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der <a href="#">Bodenkundlichen Karten 1: 50 000</a> (GeoLa BK50) eingesehen werden.</p> <p>Prinzipiell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Dies beinhaltet u. a. die</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zu 1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen werden zur Kenntnis genommen. Durch bereits vorgenommene Untersuchungen (Boden/ Versickerungsgutachten) liegen lokale Kenntnisse zur Geologie und Bodenkunde vor. Eine Betrachtung der Schutzgüter Boden und Fläche erfolgen in den jeweiligen den Umweltberichten zur Flächennutzungsplanänderung bzw. zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Schutzgut Boden (und Fläche) wird im Umweltbericht (= Bestandteil des Erläuterungsberichts) der Flächennutzungsplanänderung beschrieben sowie detaillierter auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan (Parallelverfahren zur FNP-Änderung dieser Teilfläche) eingegangen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den FNP: Keine</b></p>

	<p>bevorzugte Inanspruchnahme von weniger wertvollen Böden. Ergänzend dazu sollten Moore und Anmoore (u. a. als klimarelevante Kohlenstoffspeicher) sowie andere Böden mit besonderer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (vgl. <a href="#">LGRBwissen</a>, Bodenbewertung – Archivfunktion) bei Planvorhaben aufgrund ihrer Schutzwürdigkeit möglichst nicht in Anspruch genommen werden.</p> <p>Bodenkundliche Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen, wie z. B. Bebauungspläne, beurteilt, wenn Informationen zu Art und Umfang der Eingriffe vorliegen. Wir empfehlen, das Schutzgut Boden frühestmöglich in der Planung vollumfänglich zu berücksichtigen.</p> <p><b>2. Angewandte Geologie</b> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p><b>2.1. Ingenieurgeologie</b> Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Potenziell vorhandene oder nachgewiesene Geogefahren (insbesondere Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) können vorab in der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg abgerufen werden. Wir verweisen auf die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Am Kreisel“ mit Schreiben Gz. RPF9-4700-119/12/2 vom 11.04.2025 zum Planungsbereich abgegebene ingenieurgeologische Stellungnahme.</p> <p><b>2.2. Hydrogeologie</b> Sofern vorhanden, wird auf frühere Stellungnahmen des LGRB zu Planflächen verwiesen.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt und es sind derzeit auch keine geplant.</p>	<p>Im Rahmen der Alternativenprüfung (Kap. 9 Erläuterungsbericht) wurde dargestellt, dass keine besser geeigneten Flächen vorhanden sind. Durch das im Bebauungsplan zugrunde gelegte, kompakte Planungskonzept wird dem sparsamen Umgang mit Boden Rechnung getragen.</p> <p>Kennntnisnahme. Wie zuvor. Ein Boden-/ Baugrund-/Versickerungsgutachten wurde bereits erstellt. Die Erkenntnisse sind im Umweltbericht des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans berücksichtigt. Es liegen demnach detaillierte Aussagen aus dem Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros vor.</p> <p>Kennntnisnahme. Ingenieurgeologische Belange wurden im Umweltbericht geprüft. Die Ingenieurgeologische Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg wurde dahingehend herangezogen. Es ergeben sich für die vorliegende FNP-Änderung keine Auswirkungen Auf die bereits vorgetragene Stellungnahme RPF9-4700-119/12/2 vom 11.04.2025 zum laufenden Bebauungsplanverfahren wird verwiesen. Über diese wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung Schönbrunn am 25.07.2025 befunden. Die darin vorgetragenen Hinweise schlagen sich nicht auf der FNP-Ebene nieder.</p> <p>Kennntnisnahme. Hinweis bzgl. Wasserschutzgebiet: Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Schutzgebieten für die Wasserversorgung. Jedoch befindet sich dieses innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets „Hirschbr.-,Mossbr.-</p>	
--	---	---	--

	<p>Auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes und die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.</p> <p><b>2.3. <u>Geothermie</u></b> Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. <a href="#">ISONG</a> liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.</p> <p><b>2.4. <u>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u></b> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>3. Landesbergdirektion</b> <b>3.1. <u>Bergbau</u></b> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b> Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)</p> <p>Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im <a href="#">LGRBanzeigeportal</a> zur Verfügung.</p> <p>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der <a href="#">LGRBhomepage</a> entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den <a href="#">LGRB-Kartenviewer</a> sowie <a href="#">LGRBwissen</a>.</p> <p>Insbesondere verweisen wir auf unser <a href="#">Geotop-Kataster</a>. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles <a href="#">Merkblatt für Planungsträger</a>.</p>	<p>Seislerqu“ Schönbrunn innerhalb der äußeren Schutzzone III b.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Der Hinweis schlägt sich nicht auf der FNP-Ebene nieder. Die einzelnen Schutzgüter wurden im Umweltbericht dargestellt. Eine oberflächennahe geothermische Nutzbarkeit kann in der weiteren Planung spezifisch – idealerweise mit Vorhabensbezug - geprüft werden.</p> <p><b>Kenntnisnahme - keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Das Plangebiet ist nicht von Belangen des Bergbaus betroffen.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>	
--	--	---	--

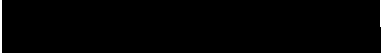

17	<p><b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis -Amt für Schulen, Kultur und Sport</b></p> <p>E-Mail vom 24.06.2025</p>	<p>Vielen Dank für Ihre E-Mail.</p> <p>Nach Prüfung kann ich Ihnen mitteilen, dass der Bebauungsplan, für uns als Träger öffentlicher Belange, nicht von Belang ist. Eine Stellungnahme ist unsererseits somit nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Anregungen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den FNP: Keine</b></p>
18	<p><b>Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz</b></p> <p>Az: RPK21-2511-297/3</p> <p>E-Mail vom 21.07.2025</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren mit Schreiben vom 13.06.2025. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung:</p> <p>Vorliegend sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Nahversorgers in der Gemeinde Schönbrunn auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geschaffen werden. Hierzu ist die Darstellung einer gewerblichen Baufläche am südlichen Ortsrand von Schönbrunn vorgesehen. Das ca. 0,8 ha umfassende Plangebiet ist bislang als Wiesenfläche genutzt, nördlich angrenzend befindet sich ein Regenwasserrückhaltebecken, westlich angrenzend ein Feuerwehrstandort. Der betreffende Standort ist bislang im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Der vorliegende Entwurf sieht eine Darstellung als gewerbliche Baufläche mit einem Umfang von ca. 0,65 ha vor, darüber hinaus westlich angrenzende Grünflächen.</p> <p>Die <b>Zielrichtung der Planung</b>, die Ansiedlung eines Nahversorgers, <b>wird im Sinne einer Gewährleistung der örtlichen Daseinsvorsorge ausdrücklich begrüßt</b>, zumal in der Gemeinde bislang ein vergleichbares Angebot fehlt und eine dahingehende Versorgungslücke besteht. Die vorliegende Planung zielt auf die die Ermöglichung kleinflächigen Einzelhandels ab, während großflächiger Einzelhandel im Gewerbegebiet nicht zulässig wäre. Demnach fällt die Planung auch nicht unter die einzelhandelsbezogenen Vorgaben der Landes- und Regionalplanung. Wäre hingegen eine Agglomeration aus mehreren kleinflächigen Einzelhändlern mit insgesamt mehr als 800 m² Verkaufsfläche vorgesehen, worauf die vorliegende Planung nicht hindeutet, wäre die Einhaltung der einzelhandelsbezogenen Vorgaben der Landes- und Regionalplanung durch eine gutachterliche Auswirkungsanalyse zu prüfen.</p> <p><u>Übereinstimmung mit regionalplanerischen Vorgaben</u></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung stößt auf Zustimmung; sie wird ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Zu Übereinstimmung mit regionalplanerischen Vorgaben:</p>	<p><b>Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den FNP: Nachführen des Erläuterungsberichtes um den Verfahrensstand des ERP</b></p>

		<p>In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) ist der betreffende Bereich als Regionaler Grünzug sowie als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt:</p> <p>- Gemäß Plansatz 2.1.1 Z ERP dienen die Regionalen Grünzüge als großräumiges Freiraumsystem dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie dem Schutz und der Entwicklung der Kulturlandschaft in der Metropolregion Rhein-Neckar. Sie sichern die Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz sowie die landschaftsgebundene Erholung. Gemäß Plansatz 2.1.3 (Ziel) darf in den Regionalen Grünzügen in der Regel nicht gesiedelt werden.</p> <p>- In den „Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege“ haben gemäß Plansatz 2.2.1.2 Z ERP die Ziele des Naturschutzes sowie Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen, räumlich und funktional zusammenhängenden Biotopverbundsystems dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Sie dienen der Erhaltung und Entwicklung heimischer Pflanzen- und freilebender Tierarten mit dem Ziel der Sicherung der Biodiversität.</p> <p>Bei beiden Festlegungen handelt es sich um zu beachtende Ziele der Raumordnung, die einer baulichen Entwicklung im betreffenden Bereich derzeit entgegenstehen. Im Rahmen der 1. Änderung des ERP wurde die Fläche von regionalplanerischen Restriktionen jedoch freigestellt (Fläche RNK-09). Wir verweisen an dieser Stelle auf die Stellungnahme des Verbands Region Rhein-Neckar vom 15.07.2025, wonach mit der Rechtskraft der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar nach dessen geplanter Bekanntmachung am 04.08.2025 zu rechnen ist. Ab diesem Zeitpunkt stehen die o. g. Belange der Raumordnung der Planung nicht mehr entgegen.</p>	<p>Die Hinweise zu den regionalplanerischen Vorgaben werden zur Kenntnis genommen. Wie dargestellt werden die beiden Festlegungen, die einer baulichen Entwicklung im betreffenden Bereich derzeit entgegenstehen, im Rahmen der 1. Änderung des ERP von regionalplanerischen Restriktionen freigestellt (Fläche RNK-09).</p> <p>Verfahrensstand: Der einheitliche Regionalplan wurde durch die 1. Änderung des einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar geändert. Der Satzungsbeschluss wurde am 15. Dezember 2023 für die Plankapitel 1.4 „Wohnbauflächen“ und 1.5 „Gewerbliche Bauflächen“ gefasst. Die Genehmigung der Änderung erfolgte durch das zuständige Ministerium (MLW) und <b>wurde am 04.08.2025</b> im Staatsanzeiger der Länder Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Hessen bekannt gemacht. Die Änderung stellt die Fläche als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dar.</p> <p>Entsprechend der erfolgten 1. Änderung des einheitlichen Regionalplans, und dessen Rechtskraft stehen keine Ziele der Raumordnung dem Vorhaben entgegen.</p>	
19.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Straßen- und Radwegebau			
20.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis	Die Planfläche für das Gewerbegebiet, ist nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Entwicklungsfläche bzw. öffentliche Grünfläche für Sportanlagen ausgewiesen. Aus diesem Grund sind	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gegen die im FNP betrachtete Fläche bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.	<b>Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.</b>

	<p><b>Untere Landwirtschaftsbehörde</b>                      Az.: 53.02-2511                      OM Schönbrunn                      123094/2025</p> <p>Schreiben vom                      21.07.2025</p>	<p>aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen diese Planungen vorzubringen.</p> <p>Hingegen möchten wir Bedenken in Bezug auf die geplante externe Kompensationsmaßnahme äußern, die bereits im Rahmen der Bauleitplanung genannt wurden.</p> <p>In der Teilortsgemarkung Schönbrunn-Haag im Gewann „Untere Leimengrube“, auf dem Flst.-Nr. 7236 mit 15.308 m<sup>2</sup> sollen innerhalb der externen Ausgleichfläche 28 Obsthochstämme angepflanzt und dauerhaft unterhalten werden.</p> <p>Streuobstwiesen haben zweifellos einen hohen naturschutzfachlichen Wert. Darüber hinaus lieferten Streuobstwiesen über Jahrhunderte Obst und Viehfutter von derselben Fläche.</p> <p>Aus heutiger Sicht jedoch liefern Streuobstbestände keine marktfähigen Früchte mehr und die Bergung von Tierfutter ist nur noch mit viel Aufwand und, aufgrund der Heterogenität der Fläche, häufig minderwertiger Futterqualität verbunden. Neuanlagen mit Baumpflanzungen sind besonders in trockenen Sommern zudem sehr pflegebedürftig.</p> <p>Das führt dazu, dass solche Flächen häufig unzureichend gepflegt werden. Aus diesem Grund ist eine solche Neuanlage aus unserer Sicht, wenn überhaupt nur dann sinnvoll, wenn das Befahren der Fläche auch mit den heutigen Maschinen möglich ist und durch regelmäßige Pflege der Bäume eine Heu- und Silagebergung zwischen den Bäumen bzw. Baumreihen auch in Zukunft wirtschaftlich sinnvoll bleibt. Bestenfalls ist das Pflanzkonzept in engem Austausch mit dem derzeitigen Bewirtschafter der Fläche zu erarbeiten.</p> <p>Mögliche Alternativen aus unserer Sicht wären beispielsweise vorhandene Sukzessionsflächen naturschutzfachlich aufzuwerten und Hecken, Baum- und Blühstreifen entlang von Wegen, Gräben, Waldrändern oder anderen landschaftlichen Strukturen anzulegen, sodass daneben auch landwirtschaftlich nutzbare Fläche verfügbar bleibt.</p> <p>Sollte die Fläche nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme, aufgrund von unwirtschaftlichen Voraussetzungen auf der Fläche, nicht an einen landwirtschaftlichen Betrieb verpachtet werden können, so muss die Gemeinde selbst oder ein durch die Gemeinde beauftragtes Unternehmen die Pflege der Streuobstwiese übernehmen.</p>	<p>Die im Bebauungsplanvorentwurf als sonstige geeignete Maßnahme zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen festgesetzte Maßnahme berührt nicht die Belange auf Ebene der Flächennutzungsplanung. Die vorgetragenen Bedenken betreffen das Bebauungsplanverfahren. Sie wurden in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats Schönbrunns am 25.07.2025 behandelt und abgewogen.</p> <p>In dieser gebilligten Entwurfsfassung wurde das Ausgleichskonzept überarbeitet. Die bisher im Bebauungsplanvorentwurf als sonstige geeignete Maßnahme zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen (hier 28 Obsthochstämme auf Flst.-Nr. 7236) ist infolge der weiteren Planungsüberarbeitung zum Bebauungsplanentwurf entfallen. Das Ausgleichskonzept berücksichtigt als sonstige geeignete Maßnahme zur Kompensation auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen eine Umwandlung einer artenarmen Fettwiese in eine artenreiche Magerwiese und die Anpflanzung von 11 großkronigen Obsthochstämmen auf Flst.-Nr. 7204 auf.</p> <p>Die Behörde wird im Verfahren (§4 Abs.2 BauGB) beteiligt und kann zum neuerlichen Konzept Anregungen vortragen.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den FNP:</b>  <b>Keine</b></p>
21.	<p><b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis</b></p>	<p>Von der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung sind Planungen oder sonstige Maßnahmen des Vermessungsamts Rhein-Neckar-</p>	<p>Kenntnisnahme. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b>  <b>Kein Beschluss erforderlich.</b></p>

	<b>Vermessungsamt</b> Az: 2511 Schreiben vom 18.04.2025	Kreis nicht berührt. Bedenken und Anregungen sind von unserer Seite nicht vorzubringen.		<b>Auswirkungen auf den FNP:</b> <b>Keine</b>
22.	<b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt</b> Az: 605.7173: Eberbach-Schönbrenn 4  Schreiben vom 14.07.2025	<p><b>B: <u>Stellungnahme</u></b>  - Fachliche Stellungnahme</p> <p><b>1. Rechtliche Vorgabe aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</b></p> <p>1.1 Art der Vorgabe  Bodenschutz: Schutz des Bodens und seiner Funktionen  Hochwasserschutz: Bauen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten  Grundwasserschutz: Siehe 3.</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage  Bodenschutz:  §§ 1-4 BBodSchG  §§ 1 u. 2 LBodSchAG i. V. m. § 1 BBodSchG  §§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 und Ziffer 7a, 9 Abs. 1 Nr. 20 und 202 BauGB</p> <p>Hochwasserschutz: § 78 Abs. Nr. 1 und 2 WHG</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p><b>2. Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes.</b></p> <p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p> <p><b><u>Grundwasserschutz/Wasserversorgung</u></b>  <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span></p> <p>Aus der Sicht der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken.  Wie in den Planunterlagen beschrieben, ist die Niederschlagswasserbeseitigung im weiteren Verfahren zu erarbeiten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b><u>Zu Grundwasserschutz/Wasserversorgung</u></b></p> <p>Kenntnisnahme. Es werden keine Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung vorgetragen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den FNP:</b>  <b>Keine</b></p>



		<p><b><u>Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht</u></b>  </p> <p>Aus der Sicht der Fachbereiche Abwasserbeseitigung und Gewässerschutzes bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplans "Am Kreisel" in Eberbach-Schönbrunn keine grundsätzlichen Bedenken.              Es ist weder ein Überschwemmungsgebiet noch der Gewässerrandstreifen betroffen.</p> <p><b><u>Altlasten/Bodenschutz</u></b>  </p> <p>Im Bodenschutz- und Altlastenkataster (Stand 2018) sind im Plangebiet keine Flächen verzeichnet. Auf die bereits in unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan hingewiesene Notwendigkeit eines Bodenschutzkonzeptes / bodenkundliche Baubegleitung wollen wir nochmals hinweisen.              Von Seiten der Unteren Altlasten- und Bodenschutzbehörde bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplans keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Das Planungsbüro MW Regioplan GmbH, Besselstraße 14b, 68219 Mannheim erhält Kenntnis von diesem Schreiben.</p>	<p><b><u>Zu Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht</u></b></p> <p>Kenntnisnahme. Es werden keine Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung vorgetragen.</p> <p><b><u>Zu Altlasten/Bodenschutz</u></b></p> <p>Kenntnisnahme. Von Seiten der Unteren Altlasten- und Bodenschutzbehörde bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplans keine grundsätzlichen Bedenken.              Die Anregung bzgl. der Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes / bodenkundliche Baubegleitung betrifft das Bebauungsplanverfahren. Hierüber hat der Gemeinderat Schönbrunn in seiner öffentlichen Sitzung am 25.7.2025 auf Basis der geltenden Rechtsgrundlagen abgewogen.</p>	
23	<p><b>Regierungspräsidium Karlsruhe</b>  <b>Referat 42</b>                      Az.: RPK42-2511-1250/1</p> <p>E-Mail vom 01.07.2025</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an obigem Verfahren.              Von Seiten der Abteilung 4 des Regierungspräsidiums Karlsruhe bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegenüber der Änderung des Flächennutzungsplans.              Die Anbaubeschränkungen der Landesstraße gem. § 22 StrG sind zu beachten.              Detaillierte straßenrechtliche Stellungnahmen (Anbauverbot, Neuanschlüsse) bleiben den Verfahren der verbindlichen Bauleitplanungen vorbehalten.              Hierzu möchten wir explizit auf unsere Stellungnahme vom 16.04.2025 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan „Am Kreisel“ und das gesonderte Schreiben vom 18.06.2025 verweisen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Gegen die FNP-Änderung bestehen keine Einwände.</p> <p>Die weiteren Anregungen betreffen das Bebauungsplanverfahren. Hierüber hat der Gemeinderat Schönbrunn in seiner öffentlichen Sitzung am 25.7.2025 beraten und abgewogen. Die Anbauverbotszone (Anbaubeschränkungen der Landesstraße gem. § 22 StrG) wurde mit dem Stand des Bebauungsplanentwurfes vollumfänglich berücksichtigt. Weitere Belange aus der Stellungnahme vom 16.04.2025 und dem gesonderten Schreiben 18.06.2025 werden in dem Bauleitplanverfahren sowie den nachgelagerten Planungs- und Umsetzungsebenen berücksichtigt. Hierzu werden die Planungen bereits abgestimmt und weitere angeregte Schritte des Vollzugs veranlasst.</p>	<p><b>Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den FNP: Keine</b></p>

24	<p><b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 53.04 Untere Naturschutzbehörde</b></p> <p>Aktenzeichen 2025/0469</p> <p>Schreiben vom 21.07.2025</p>	<p>Zur o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Gemeinde Schönbrunn stellt für die Errichtung eines Nahversorgers den Bebauungsplan „Am Kreisel“ auf. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren. Dem vorgelegten Umweltbericht liegt der Umweltbericht des Bebauungsplans zugrunde. Dieser war bereits den Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung im Bebauungsplanverfahren beigelegt.</p> <p>Der überwiegende Teil des überplanten Bereichs ist Grünland. Das Flurstück 4463 wird als naturnah gestaltetes RÜB genutzt, das Flurstück 7660 als Pferdeweide. Einzelne Bäume sind am Rand der Flurstücke vorhanden.</p> <p>Der überplante Bereich befindet sich im Naturpark „Neckartal-Odenwald“. Auf dem Flurstück 7660 ist die Flachland-Mähwiese „Flachland-Mähwiese südöstlich Schönbrunn“ (Nr. 365192260168) kartiert.</p> <p>Nicht im Planungsbereich, aber direkt angrenzend befinden sich die Biotope „Flachland-Mähwiese südöstlich Schönbrunn II“ (Nr. 365192260003) und „Feldgehölz südlich Schönbrunn – Enzhaag“ (Nr. 165192260019).</p> <p>Im Planbereich befindet sich eine 2021 kartierte Flachland-Mähwiese. Für diese soll auf Flst. 7656 ein Ausgleich geschaffen werden. Ein separater Ausnahmeantrag vom Biotopschutz wurde bereits eingereicht. Die erforderliche Ausnahme wurde unter AZ: 2024/0850 am 18.02.2025 von der unteren Naturschutzbehörde erteilt.</p> <p>Weitere Schutzgebiete oder Biotopstrukturen im Sinne der §§ 23 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden nicht berührt.</p> <p>Der Großteil der Unterlagen lag bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren vor. Wir verweisen daher vollumfänglich auf unsere Stellungnahme vom 22.04.2025 (AZ: 2024/0850). Insbesondere Fragen zu Bewertung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen sind hierbei noch zu klären.</p> <p>Hinsichtlich der zu prüfenden artenschutzrechtlichen Belange geht die untere Naturschutzbehörde davon aus, dass die artenschutzrechtlichen Untersuchungen demnächst im Rahmen der weiteren Beteiligung im Bebauungsplanverfahren vorgelegt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Gegen die FNP-Änderung bestehen keine Einwände. Auf die Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren wird verwiesen. Die darin vorgetragenen Anregungen der Beteiligung gem. §4 Abs.1 BauGB wurden in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats Schönbrunn am 25.7. behandelt und abgewogen. Die Untere Naturschutzbehörde wird im weiteren Planungsprozess beteiligt und kann zur Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf Anregungen vortragen.</p> <p>Zu diesem Verfahrensschritt wird die artenschutzrechtliche Untersuchung (SaP) abgeschlossen sein und der Abschlussbericht des Gutachters offengelegt.</p>	<p><b>Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den FNP: Keine</b></p>
----	---	---	--	---

25	<b>Rhein-Neckar-Verkehr GmbH</b>  Schreiben vom 30.06.2025	Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen und die Möglichkeit im o. g. Verfahren eine Stellungnahme einreichen zu dürfen.  Die Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (rnv) hat keine Einwände oder Hinweise zu dieser Bebauleitplanung.	Kenntnisnahme. Keine Einwände oder Hinweise.	<b>Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.</b>  <b>Auswirkungen auf den FNP: Keine</b>
26	<b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Baurechtsamt 40.50</b> Aktenzeichen: 621.41  Schreiben vom 21.07.2025	<b>Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b>  <b>1.</b> <b>Zum räumlichen Geltungsbereich:</b> Es wird hinterfragt, weshalb die im Bebauungsplan enthaltene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken nicht in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung einbezogen wurde. Die Fläche ist bisher als landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Tatsächlich ist die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung, welche auch der tatsächlichen Nutzung als Regenrückhaltebecken entspricht, nicht als landwirtschaftliche Nutzung anzusehen. Durch die geplante FNP-Änderung wird nach unserer Ansicht daher das Entwicklungsgebot für den Bebauungsplan „Am Kreisel“ nicht komplett eingehalten. Wie bereits telefonisch vorbesprochen, ist daher der Bereich des Regenrückhaltebeckens als Grünfläche in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.  <b>2.</b> <b>Zu Ziff. 3.2 der Begründung und 6.3.2 des Umweltberichtes – Einheitlicher Regionalplan:</b> Laut dem Verband Region Rhein-Neckar ist im August 2025 das Inkrafttreten der 1. Änderung des Regionalplans zu erwarten, womit die bisher entgegenstehenden raumordnerischen Ziele ausgeräumt werden. Die Begründung und der Umweltbericht sind somit nach Inkrafttreten der 1. Änderung hinsichtlich der Aussagen zum Regionalplan entsprechend zu aktualisieren.  <b>3.</b> <b>Zum Umweltbericht – Regenrückhaltebecken:</b> Da das Regenrückhaltebecken als Grünfläche in den Flächennutzungsplan einbezogen werden soll (s.o.), ist dieses auch in der Begründung und insbesondere auch im Umweltbericht einzupflegen, auch wenn der Fokus weiterhin auf der gewerblichen Baufläche liegen wird.	<b>Zu 1.</b> <b>Zum räumlichen Geltungsbereich:</b> Der Anregung wird gefolgt. Um dem Entwicklungsgebot für den Bebauungsplan vollumfänglich zu entsprechen, wird die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gelegene Fläche des bestehenden Regenrückhaltebeckens auch im Flächennutzungsplan erfasst. Der Geltungsbereich FNP-Änderung wird angepasst. Es erfolgt die Ausweisung als Grünfläche. <b>2.</b> <b>Zu Ziff. 3.2 der Begründung und 6.3.2 des Umweltberichtes – Einheitlicher Regionalplan:</b> Kenntnisnahme. Der Belang ist bekannt. Der Hinweis wurde ebenfalls vom Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz vorgetragen. Mit Rechtskraft des Regionalplanes werden der Erläuterungsbericht und Umweltbericht aktualisiert.  <b>3.</b> <b>Zum Umweltbericht – Regenrückhaltebecken:</b> Wie zuvor (unter 1.). Der Anregung wird gefolgt. Die Fläche des Regenrückhaltebeckens wird als Grünfläche in den Flächennutzungsplan einbezogen, Erläuterungsbericht und Umweltbericht werden entsprechend aktualisiert. Betrifft das Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes. Die Begründung und der Umweltbericht des B-Plans werden nachrichtlich redaktionell angepasst. Die E-A Bilanzierung und Planungsrechtlichen Belange sind von dieser Nachführung nicht betroffen.	<b>Kenntnisnahme. Beschluss erforderlich.</b>  <b>Auswirkungen auf den FNP:</b> <b>1. Anpassung des Geltungsbereichs</b>  <b>2. Ausweisung des RRB als Grünfläche</b>  <b>3. Aktualisierung und Ergänzung der Begründung und des Umweltberichtes</b>

	<p>Dies gilt auch für den Umweltbericht des Bebauungsplans, der auch das Regenrückhaltebecken umfassen sollte – insoweit ist dies auch als Ergänzung unserer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf vom 25.04.2025 zu verstehen.</p> <p><b>3.</b>  <b>Zu Ziff. 7.1 des Umweltberichtes – Schutzgut Fläche:</b>                  Die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes in Bezug auf das Schutzgut Fläche ist nicht nachvollziehbar. Hier werden Aussagen zu fehlenden alternativen Flächen im Innenbereich getroffen – und keine Bestandsaufnahme der Fläche. Die Bestandsaufnahme ist daher zu ergänzen.</p> <p><b>4.</b>  <b>Zu Ziff. 7.1 des Umweltberichtes – Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biotope:</b>                  Auch wenn durch die vorbereitende Bauleitplanung keine unmittelbaren Eingriffe begründet werden, so ist doch auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Umweltbericht eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung zu treffen in dem Umfang, den die Unschärfe des Flächennutzungsplans zulässt.                  Es ist bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ersichtlich, dass z.B. durch die Aufnahme einer gewerblichen Baufläche ein Bauvorhaben vorbereitet wird, welches mit seiner Versiegelung einen Eingriff in die Wiesenfläche darstellen wird.</p> <p><b>5.</b>  <b>Zu Ziff. 11.2 des Umweltberichtes – Überwachungsmaßnahmen:</b>                  Es wird kritisch gesehen, dass laut Umweltbericht Überwachungsmaßnahmen der erheblichen Umweltauswirkungen als nicht erforderlich angesehen werden. § 4c BauGB normiert eine Überwachungspflicht. Die Überwachungsmaßnahmen sind nach Anlage 1 zum BauGB, Ziff. 3 b), im Umweltbericht zu beschreiben. Auch wenn laut Umweltbericht nach derzeitigem Kenntnisstand bei Umsetzung aller Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen verbleiben werden, sind unerwartete nachteilige Auswirkungen bei einem unerwünschten Verlauf nicht auszuschließen. Gemäß § 4c BauGB dienen die Überwachungsmaßnahmen dazu, um insbesondere solche unvorhergesehenen</p>	<p>Die redaktionelle Anpassung erfolgt vor Satzungsabschluss.</p> <p><b>3.</b>  <b>Zu Ziff. 7.1 des Umweltberichtes – Schutzgut Fläche:</b>                  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Bestandsaufnahme der Fläche wird im Umweltbericht des FNP wird zum Offenlageentwurf ergänzt.</p> <p><b>4.</b>  <b>Zu Ziff. 7.1 des Umweltberichtes – Pflanzen, Tiere, Biotope:</b>                  Der Umweltbericht des FNP wird um eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - im machbaren Detaillierungsgrad auf Flächennutzungsplanebene – zur Offenlage ergänzt.</p> <p><b>5.</b>  <b>Zu Ziff. 11.2 des Umweltberichtes – Überwachungsmaßnahmen:</b>                  Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung (FNP) ist das Monitoring weniger detailliert als bei Bebauungsplänen, da der FNP nur vorbereitenden Charakter hat. Die dennoch durch § 4c BauGB auch hier vorgesehene Überwachungspflicht, sollte insbesondere im Hinblick auf die in der Umweltprüfung prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen erfolgen. Wie im Umweltbericht dargestellt, werden durch die Umsetzung der Planung keine erheblichen Auswirkungen erwartet. Es wird daher von der Festsetzung konkreter Monitoring-Maßnahmen wie bspw.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächenverbrauch und Versiegelung</li> <li>- Biotopveränderungen</li> <li>- Entwicklung von Artenvorkommen</li> <li>- Veränderungen der Luft- und Lärmbelastung</li> </ul> <p>abgesehen.</p>	
--	---	--	--

		<p>nachteiligen Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und die Gemeinde in die Lage zu versetzen, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Im weiteren Verfahren sind daher im Umweltbericht Überwachungsmaßnahmen zu beschreiben und diese auch nach Abschluss des Verfahrens entsprechend umzusetzen.</p>	<p>Vor dem Hintergrund einer kontinuierlichen Flächennutzungsplanung ist ein ganzheitliches Monitoring idealerweise an Flächennutzungsplanfortschreibungen oder Neuaufstellungen – die in der Regel alle 15 Jahre erfolgen soll(ten) – anzusetzen.</p> <p>Von der Festlegung von Monitoring-Maßnahmen auf FNP-Ebene wurde abgesehen, da im Bebauungsplan konkrete Regelungen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation vorgegeben werden.</p> <p>Die bauliche Umsetzung – als auch die Umsetzung von festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen sowie deren Pflege und Unterhaltung kann/ wird von Gemeinde und Behörde geprüft. Bei Zuwiderhandlung können Strafgerlder verhängt werden.</p> <p>Darüber hinaus werden Maßnahmen auf öffentlichen Flächen als auch die Maßnahmen zur Kompensation auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen von der Gemeinde umgesetzt. Hier kann die künftige Pflege als Monitoring verstanden werden.</p> <p>Unerwartete nachteilige Auswirkung durch Emissionen (Lärm) werden frühzeitig erkannt/wahrgenommen, sodass unmittelbar reagiert werden kann.</p> <p>In dieser Flächennutzungsplan-Änderung werden daher keine Überwachungsmaßnahmen gesondert festgesetzt.</p> <p>Der Umweltbericht wird über bestehende Überwachungsmaßnahmen, wie „Prüfpflichten“ von Behörde und Gemeinde sowie der Stand der Technik zur Erfassung von Indikatoren/ Parametern („Digitalisierung/ Übernahme der Gewerbefläche in das kommunale GIS-System“) ergänzt.</p>	
27	<p><b>Verband Region Rhein-Neckar</b></p> <p>E-Mail vom 15.07.2025</p>	<p>Mit Schreiben vom 13.06.2025 beteiligten Sie uns als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren. An dieser Stelle verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 02.05.2025 zum parallellaufenden Bebauungsplanverfahren, die auch für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung gilt.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Kreisel“ sowie der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Einzelhandelsnutzung</p>	<p>Auf die bereits vorgetragene Stellungnahme zum laufenden Bebauungsplanverfahren wird verwiesen. Über diese wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung Schönbrunn am 25.07.2025 befunden.</p> <p>Die Darstellung ist korrekt. Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nicht zulässig.</p>	<p><b>Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den FNP: Erläuterungsbericht wird auf aktuellen Stand</b></p>

	<p>und damit der Nahversorgung geschaffen werden. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1 ha.</p> <p>Als Art der baulichen Nutzung ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes (§ 4 BauNVO) vorgesehen. Demnach wären großflächige Einzelhandelsvorhaben (ab 800 qm VKF) nicht zulässig.</p> <p>Sofern es sich um keine großflächige Einzelhandelsnutzung handelt, sind (unter Berücksichtigung von möglichen Agglomerationseffekten) die einzelhandelsbezogenen Ziele der Raumordnung nicht betroffen. Unter dieser Voraussetzung werden diesbezüglich keine Bedenken seitens der Regionalplanung vorgetragen.</p> <p>Sollten innerhalb des Plangebiets mehrere kleinflächige Nahversorger (im Sinne einer raumordnerischen Agglomeration) angesiedelt werden, ist die Einhaltung einzelhandelsbezogener Ziele (Landesentwicklungsplan und Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar) im Rahmen eines Gutachtens nachzuweisen und mit uns abzustimmen.</p> <p>In Bezug auf die Raumnutzungskarte des rechtskräftigen Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (ERP) liegt das Plangebiet innerhalb eines Regionalen Grünzugs (Z) sowie innerhalb eines Vorranggebiets für Naturschutz und Landschaftspflege (Z).</p> <p>Gemäß Plansatz 2.1.1 (Ziel) dienen die Regionalen Grünzüge als großräumiges Freiraumsystem dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie dem Schutz und der Entwicklung der Kulturlandschaft in der Metropolregion Rhein-Neckar. Sie sichern die Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz sowie die landschaftsgebundene Erholung. Gemäß Plansatz 2.1.3 (Ziel) darf in den Regionalen Grünzügen in der Regel nicht gesiedelt werden.</p> <p>In den „Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege“ haben gemäß Plansatz 2.2.1.2 (Ziel) die Ziele des Naturschutzes sowie Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen, räumlich und funktional zusammenhängenden Biotopverbundsystems dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Sie dienen der Erhaltung und Entwicklung heimischer Pflanzen- und freilebender Tierarten mit dem Ziel der Sicherung der Biodiversität.</p> <p><b>Somit liegen zunächst Ziele der Regionalplanung vor, die dem Vorhaben entgegenstehen.</b></p> <p>Im Rahmen der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (Kapitel 1.4 Wohnbauflächen und Kapitel 1.5. gewerbliche Bauflächen) wurde die Fläche von regionalplanerischen Restriktionen freigestellt und soll künftig als sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen dargestellt werden. Der Satzungsbeschluss zur</p>	<p>Es ist nicht vorgesehen, dass mehrere kleinflächige Nahversorger angesiedelt werden. Hierfür wäre die gewerbliche Fläche nicht ausreichend groß.</p> <p>Die Hinweise zu den regionalplanerischen Vorgaben werden zur Kenntnis genommen. Wie dargestellt werden die beiden Festlegungen, die einer baulichen Entwicklung im betreffenden Bereich derzeit entgegenstehen, im Rahmen der 1. Änderung des ERP von regionalplanerischen Restriktionen freigestellt (Fläche RNK-09).</p> <p>Verfahrensstand:                  Der einheitliche Regionalplan wurde durch die 1. Änderung des einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar geändert. Der Satzungsbeschluss wurde am 15. Dezember 2023 für die Plankapitel 1.4 „Wohnbauflächen“ und 1.5 „Gewerbliche Bauflächen“ gefasst. Die Genehmigung der Änderung erfolgte durch das zuständige Ministerium (MLW) und <b>wurde am 04.08.2025</b> im Staatsanzeiger der Länder Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Hessen bekannt gemacht. Die Änderung stellt die Fläche als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dar.</p> <p>Entsprechend der erfolgten 1. Änderung des einheitlichen Regionalplans und dessen Rechtskraft stehen keine Ziele der Raumordnung dem Vorhaben zur Entwicklung der Gewerbefläche entgegen.</p>	ERP fortgeschrieben
--	---	---	---------------------

		<p>1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar wurde in der Verbandsversammlung am 15. Dezember 2023 gefasst. Mit Schreiben vom 05. Juni 2025 hat das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg (MLW) dem Verband Region Rhein-Neckar die Genehmigung der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar erteilt. Ausgenommen von der Verbindlichkeit wurde das in der Raumnutzungs-karte (PS Z 1.5.2.4) des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar vorgesehene Vorranggebiet für Gewerbe und Dienstleistung WO-VRG01-G –Worms (Mittelhahntal) aufgrund der Unvereinbarkeit zur benachbarten Planung der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe.</p> <p>Vor Bekanntmachung und damit der Rechtskraft der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar war daher diese Ausnahme von der Genehmigung von der Verbandsversammlung als zuständigem Gremium durch einen Beitrittsbeschluss (gefasst am 27.06.2025) zu bestätigen.</p> <p><b>Für die Rechtskraft der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist nun in einem letzten Schritt die Bekanntmachung in den Staatsanzeigern der 3 Bundesländern erforderlich. Diese ist nach heutigem Stand für den 04.08.2025 vorgesehen. Ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar verbindlich und als Grundlage für die kommunale Bauleitplanung anzuwenden.</b></p>		
28	IHK Rhein-Neckar Schreiben vom 21.07.2025	<p>Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Rhein-Neckar bedankt sich für die Beteiligung am Planverfahren.</p> <p>Die Industrie- und Handelskammern haben gemäß § 1 Abs. 1 IHKG die Aufgabe, das Gesamtinteresse der ihr zugehörigen Gewerbetreibenden ihres Bezirkes wahrzunehmen und für die Förderung der gewerblichen Wirtschaft zu wirken. An Bauleitplanverfahren ist die IHK Rhein-Neckar als Trägerin öffentlicher Belange zu beteiligen. Dabei vertritt die IHK Rhein-Neckar die Gesamtinteressen der regionalen Wirtschaft, indem sie in den Stellungnahmen auf die Sicherung der Belange der Wirtschaft, wie zum Beispiel die Entwicklung einer wirtschaftsfreundlichen Infrastruktur und die Vorhaltung ausreichend großer Gewerbeflächen achtet, damit Unternehmen unter anderem Planungssicherheit haben.</p> <p><b>Bewertung der vorliegenden Bauleitplanung durch die IHK Rhein-Neckar</b></p>	<p><b>Zu Bewertung der vorliegenden Bauleitplanung durch die IHK Rhein-Neckar</b></p>	<p><b>Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den FNP: Keine</b></p>

	<p>Für die Weiterentwicklung der Wirtschaft ist eine vorausschauende Flächen- und Wirtschaftspolitik von elementarer Bedeutung. Um den Wirtschaftsstandort zu sichern, brauchen die Unternehmen attraktive Möglichkeiten für Wachstum und Erweiterung. Betriebe benötigen sowohl Ansiedlungs- als auch Entwicklungsmöglichkeiten, die zur Sicherung und Erweiterung des Betriebsstandorts dringend benötigt werden. Aus diesem Grund befürworten wir das Vorhaben, standortgünstige und entwicklungsfähige Gewerbeflächen auszuweisen, grundsätzlich.</p> <p>Aus Sicht der IHK Rhein-Neckar ist die Nahversorgung ein Grundelement funktionierender und attraktiver Wirtschaftsräume, welches unter Berücksichtigung des Zentralen-Orte-Systems gewährleistet werden soll. Die Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs ist ein wichtiger Bestandteil der Nahversorgung.</p> <p>Es gilt, seitens der Städte und Gemeinden, die Nahversorgung im eigenen Gemeindegebiet bzw. in interkommunaler Abstimmung sicherzustellen. Gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der damit verbundenen Steigerung der älteren und weniger mobilen Bevölkerung stellt diese Herausforderung eine wichtige Zukunftsaufgabe dar. Aus diesem Grund bewerten wir damit die Sicherung und Stärkung der verbrauchernahen Grundversorgung grundsätzlich positiv.</p> <p>Ebenso setzt sich die IHK Rhein-Neckar in ihren Grundsatzpositionen für die Erhaltung, Förderung und Weiterentwicklung von Innenstädten und Ortszentren mit ihrer Einzigartigkeit, Multifunktionalität und ihrem Ambiente ein. Innenstädte und Ortskerne der Region sind Ausdruck von Lebensqualität, Tradition und Wirtschaftskraft. Vor diesem Hintergrund besteht in Gewerbegebieten erhöhter Bedarf zu Steuerung des Einzelhandels.</p> <p><b>Bewertung der vorliegenden Bauleitplanung durch die IHK Rhein-Neckar</b></p> <p>Die IHK Rhein-Neckar verweist auf ihre inhaltlichen Ausführungen in der Stellungnahme vom <b>22. April 2025 zum Bebauungsplanverfahren „Am Kreisel“</b>. Die zusammenfassende Bewertung lautete:</p> <p>Die IHK Rhein-Neckar steht für Wettbewerb, Vielfalt und Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Vertriebsformen und im gesamtwirtschaftlichen Interesse für funktionsfähige Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren. Diese beiden Ziele können in einem Spannungsfeld zueinanderstehen. Auch im Rahmen der Bauleitplanung ist die IHK Rhein-</p>	<p>Grundsätzlich werden Planungen, um standortgünstige und entwicklungsfähige Gewerbeflächen auszuweisen, begrüßt. Die Sicherung und Stärkung der verbrauchernahen Grundversorgung werden positiv bewertet.</p> <p>Im Rahmen der Weiterentwicklung der Wirtschaft ist eine vorausschauende Flächen- und Wirtschaftspolitik unter Berücksichtigung des Zentrale-Orte-Systems von immenser Bedeutung. Die Nahversorgung ist hierbei als ein Grundelement funktionierender und attraktiver Wirtschaftsräume zu sehen. Städte und Gemeinden haben die Nahversorgung im eigenen Gemeindegebiet bzw. in interkommunaler Abstimmung sicherzustellen.</p> <p>Mit der der vorliegenden Planung wird diesem Belang Rechnung getragen. In der Gemeinde Schönbrunn soll Planungsrecht für eine Gewerbefläche entstehen. Idealerweise wird sich nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens ein Nahversorger am Standort ansiedeln.</p> <p><b>Bewertung der vorliegenden Bauleitplanung durch die IHK Rhein-Neckar</b></p> <p>Auf die bereits vorgetragene Stellungnahme zum laufenden Bebauungsplanverfahren wird verwiesen. Über diese wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung Schönbrunns am 25.07.2025 befunden.</p> <p><b>Zum Planstandort:</b></p> <p>Schönbrunn setzt sich aus 5 Ortsteilen zusammen die insgesamt 2.920 EW aufweisen. Durch die ländliche Prägung und der damit einhergehenden geringen</p>	
--	---	---	--



	<p>Neckar gehalten, die gesamtwirtschaftlichen Interessen vor die wirtschaftlichen Einzelbelange zu stellen.</p> <p>Das übergeordnete Ziel, mit dem Vorhaben die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung in Schönbrunn zu verbessern, befürwortet die IHK Rhein-Neckar. Allerdings ist eine geordnete Entwicklung des Einzelhandels und die Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur und das städtebauliche Umfeld dafür Voraussetzung. Außerdem sprechen wir uns für die Einhaltung des Zentrale-Orte-Konzepts zur verbrauchernahen Grundversorgung und die Umsetzung kommunaler Einzelhandelskonzepte aus.</p> <p>Der Gemeinde Schönbrunn ist keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Auch eine Zuordnung als Kleinzentrum (wie bspw. Billigheim/Schefflenz) liegt nach Angaben des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar nicht vor. Ebenso gibt es kein kommunales oder regionales Einzelhandelskonzept, in welchem der Planstandort ein Nahversorgungsstandort darstellt.</p> <p>Bei der Bewertung des Vorhabens bleiben für die IHK Rhein-Neckar die dargestellten Unklarheiten:          Wie groß ist die Verkaufsfläche angesichts des geringen Einzugsgebiets?          Welche Auswirkungen könnten mit Blick auf die Umsatzgenerierung einhergehen?          Außerdem bleiben die Bedenken aufgrund der nicht integrierten Lage des Planstandorts, sodass mit den aktuell vorliegenden Informationen keine abschließende Bewertung möglich ist.</p> <p>Die Bedenken zum Verfahren haben auch mit Blick auf die vorliegenden Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung Bestand.</p> <p>Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert.</p> <p>Die uns freundlicherweise zugesandten Planunterlagen nehmen wir zu den Akten.</p>	<p>Siedlungsdichte der Gemeinde folgen die Siedlungen der Ortsteile nicht unmittelbar aufeinander (Entfernung zwischen Schönbrunn und Haag bspw. 1 km).</p> <p>Auch ohne zentralörtliche Funktionszuweisung werden gewerblich nutzbare Flächen benötigt. Hinsichtlich der späteren Umsetzung eines Nahversorgers werden in der verbindlichen Bauleitplanung Einschränkungen erfolgen, die eine Raumverträglichkeit sicherstellen.</p> <p>Da der potentielle Nahversorger allen Ortsteilen Schönbrunn sowie den umliegenden Gemeinden zugutekommt, ist der Standort gut gewählt. Weiter wurden im Rahmen der FNP-Änderung Alternativstandorte in den anderen Ortsteilen als auch innerorts geprüft, dieser ist der Bestgeeignteste. Zentrale und integrierte Standorte gibt es in Schönbrunn nicht. Außerdem wären sie deutlich konfliktbehafteter aufgrund des Mehrverkehrs in der Ortschaft. Der gewählte Standort liegt verkehrsgünstig in der Gemeinde. Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand und schließt an Bestandsbebauung an, sodass ein unmittelbarer Anschluss an den Siedlungsbereich des Ortsteils besteht.</p> <p><b>Zur Versorgungssituation:</b>          Auch ohne zentralörtliche Funktionszuweisung besteht akuter Bedarf einer wohnortnahen Versorgung.          Als Einzugsgebiet, sind die 5 Ortsteile Schönbrunns sowie die umliegenden Gemeinden zu sehen. Die Konkurrenzsituation wurde durch den Nahversorger abgeschätzt und die wirtschaftliche Realisierungsfähigkeit als machbar beurteilt.          Umsatzumverteilung/ Umsatzrückholeffekte werden - in der vorgesehenen Größenordnung von max. 800m<sup>2</sup> VK - als nicht raumbedeutsam und die Funktionsfähigkeit zentraler Orte als nicht gefährdet beurteilt.          Von der Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes oder eines vertiefenden Gutachtens auf Verträglichkeit wird aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Vorhabens und der maximal zulässigen Verkaufsflächen-größe von 800 qm abgesehen.          Zum Schutz der Funktionsfähigkeit zentraler Orte wird im Bebauungsplan eine Sortimentseinschränkung festgesetzt.</p>	
--	---	---	--

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.1 BauGB) der Flächennutzungsplanänderung „Am Kreisel“  
Anhörungszeitraum: 16.06.2025 bis 21.07.2025

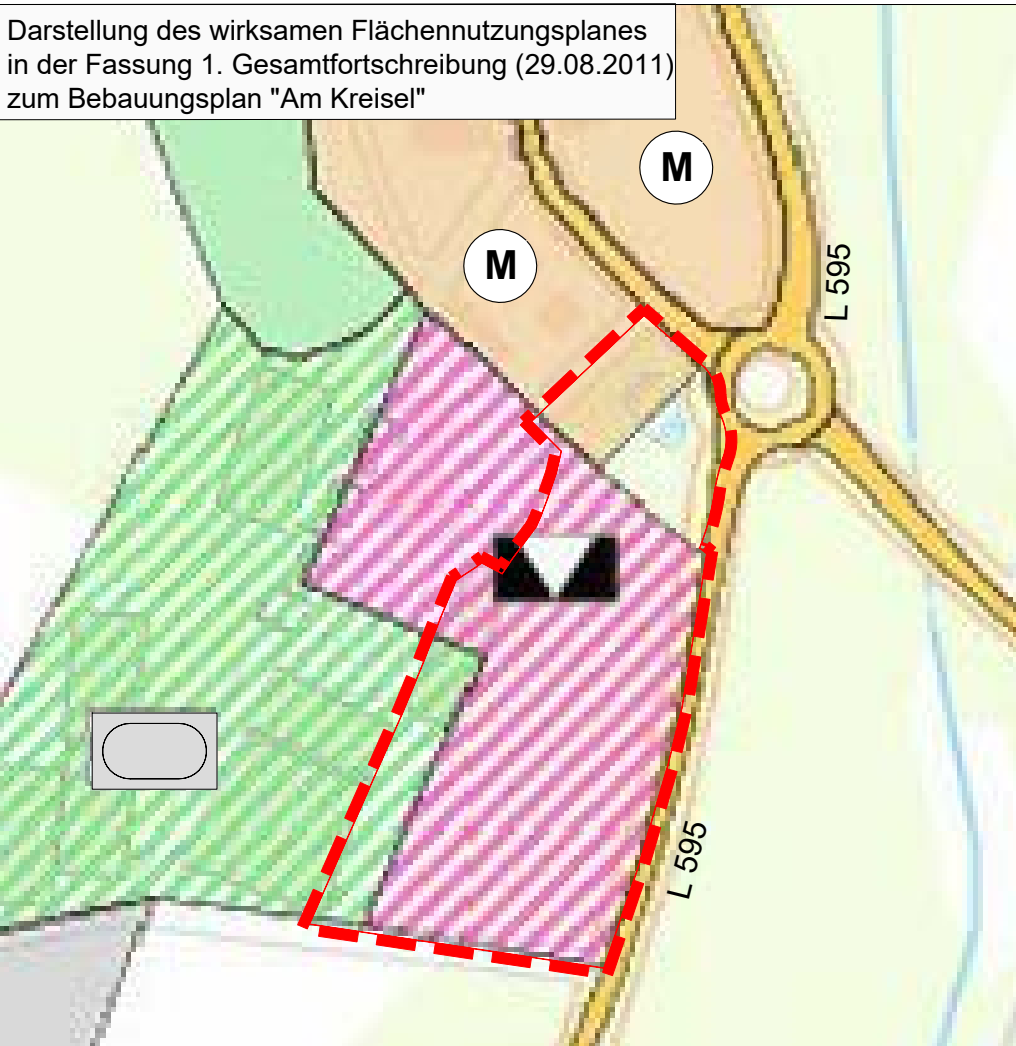
29	Bauamt Eberbach		Kenntnisnahme	
30	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt  Schreiben vom 25.06.2025	Nach Durchsicht der vorgelegten Unterlagen werden seitens des Gesundheitsamtes keine Einwände gegen die Realisierung erhoben.  Sollten sich Änderungen hinsichtlich menschlicher Gesundheit oder Trinkwasserversorgung ergeben, bitte wir weiterhin in das Verfahren einbezogen zu werden.	Kenntnisnahme. Es werden keine Einwände oder Anregungen vorgetragen.	<b>Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.</b>  <b>Auswirkungen auf den FNP: Keine</b>
31	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Kommunale Behindertenbeauftragte  E-Mail vom 24.06.2025 + Tel. v. 28.07.2025	Besten Dank für Ihre Anfrage. Ich habe für den Bebauungsplan Am Kreisel, Schönbrunn, bereits am 17.03.2025 eine Stellungnahme abgegeben. Erneute Stellungnahmen für das gleiche Vorhaben sind nicht vorgesehen. Bitte nehmen Sie Bezug auf meine o.g. Stellungnahme.	Kenntnisnahme. Es wurden keine Einwände oder Anregungen – auch zum Bebauungsplan - vorgetragen. Die Stellungnahme wurde in beiden Verfahren (FNP und B-Plan) telefonisch vorgetragen.	<b>Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.</b>  <b>Auswirkungen auf den FNP: Keine</b>
32	Stadt Oberzent Az: Mü / Wi  Schreiben vom 26.06.2025	Durch die o. g. Planung werden die Belange der Stadt Oberzent nicht berührt.	Kenntnisnahme. Es werden keine Anregungen vorgetragen.	<b>Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.</b>  <b>Auswirkungen auf den FNP: Keine</b>
33	Netze BW GmbH  E-Mail vom 03.07.2025	Zum o.g. FNP haben wir grundsätzlich keine Bedenken vorzubringen. Sollten Sie zu Planungszwecken und Aktualisierung Ihrer Planunterlagen eine Übersicht unserer Netze benötigen, so erhalten Sie diese bei unserer Leitungsauskunft online über <a href="http://www.netzebw.de/leitungsauskunft">http://www.netzebw.de/leitungsauskunft</a> oder über das E-Mailpostfach Netzgebiet auswählen in verschiedenen Dateiformaten. Der weitere Ausbau der Leitungsnetze richtet sich nach den zukünftigen energietechnischen Anforderungen. Bei der Bauflächenentwicklung wird je nach Bedarf das vorhandene Netz erweitert. Bitte beteiligen Sie uns dazu auf Ebene der Bebauungsplanung erneut.	Kenntnisnahme. Es werden keine Anregungen und Hinweise zum FNP vorgetragen. Um Beteiligung am Bebauungsplanverfahren wird gebeten. Dies erfolgt.  Die weiteren Hinweise können in der baulichen Ausführung genutzt werden.	<b>Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.</b>  <b>Auswirkungen auf den FNP: Keine</b>
34	fibernet.rn Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar	Vielen Dank für die frühzeitige Beteiligung.	Kenntnisnahme. Es werden keine Anregungen und Hinweise zum FNP vorgetragen.	<b>Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.</b>

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.1 BauGB) der Flächennutzungsplanänderung „Am Kreisel“  
 Anhörungszeitraum: 16.06.2025 bis 21.07.2025

	E-Mail vom 23.07.2025	Unser Interesse hier mit zu verlegen ist groß, deshalb würde ich Sie bitten uns rechtzeitig „mit ins Boot zu nehmen“ und zu informieren, sobald es konkreter wird.	Um Berücksichtigung / erneute Ansprache vor der baulichen Realisierung wird gebeten.	<b>Auswirkungen auf den FNP: Keine</b>
<b>35</b>	<b>Landratsamt Rhein-Neckar- Kreis Straßenverkehrs- amt</b>  E-Mail vom 16.07.2025	Vielen Dank für die Beteiligung im Verfahren. Gegen die Flächennutzungsplanänderung der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach-Schönbrunn bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht für den Zuständigkeitsbereich der Straßenverkehrsbehörde Rhein-Neckar-Kreis keine Bedenken.	Kenntnisnahme. Es werden keine Bedenken oder Anregungen zum FNP vorgetragen.	<b>Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.</b>  <b>Auswirkungen auf den FNP: Keine</b>

MVV Regioplan, 01.09.2025

Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes in der Fassung 1. Gesamtfortschreibung (29.08.2011) zum Bebauungsplan "Am Kreisel"



Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Legende

Darstellungen gem. § 5 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

- Mischbaufläche
- Gewerbebaufläche
- Gemeinbedarfsfläche
- Zweckbestimmung: Kulturelle Zwecke

Flächen für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

- Sonstige örtliche Hauptverkehrswege

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

- Grünflächen
- Zweckbestimmung: Sportplatz

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Flächennutzungsplans

Aufstellungsverfahren

<b>Aufstellung</b>	Die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans wurde beschlossen	am	26.05.2025
(§ 2 (1) BauGB)	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht	am	31.05.2025
<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b>	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich bekanntgemacht	am	31.05.2025
(§ 3 (1) BauGB)	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit	vom	16.06.2025 bis 21.07.2025
<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden</b>	Die Behörden wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom	13.06.2025
(§ 4 (1) BauGB)			
<b>Öffentliche Auslegung des Entwurfes</b>	Dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans wurde zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen	am	____
(§ 3 (2) BauGB)	Die Auslegung des Entwurfs der Änderung des Flächennutzungsplans wurde ortsüblich bekanntgemacht	am	____
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom	____ bis ____
	Die Behörden wurden über die öffentliche Auslegung informiert mit Schreiben	vom	____
<b>Beteiligung der Behörden</b>	Die Behörden wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom	____
(§ 4 (2) BauGB)			
<b>Feststellungsbeschluss</b>	Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Behörden wurden geprüft und behandelt (Abwägung)	am	____
	Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde beschlossen	am	____
<b>Beteiligung der Ortsgemeinden</b>		am	____
(§ 67 Abs. 2 GemO)			
<b>Genehmigung</b>		am	____
(§ 6 Abs. 1 BauGB)			
<b>Bekanntmachung</b>		am	____
(§ 6 Abs. 5 BauGB)			

gez. Jan Frey  
(Bürgermeister)

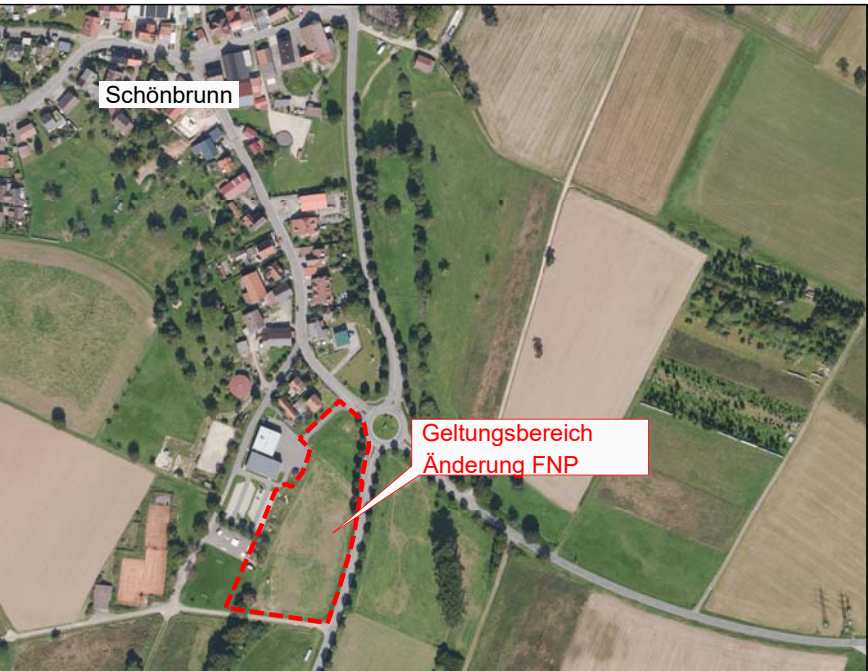
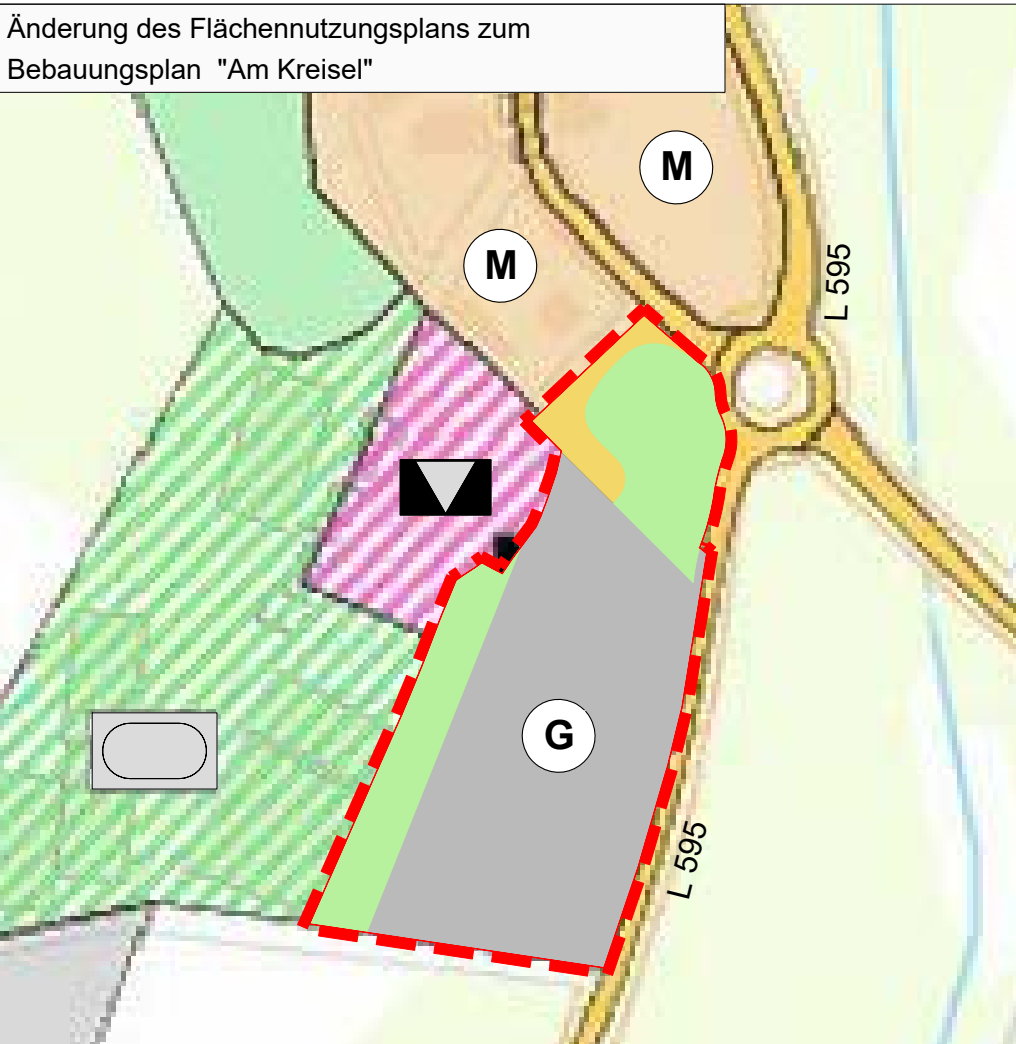
Planbearbeitung

MVV Regioplan

MVV Regioplan GmbH  
Besselstraße 14 b  
68219 Mannheim  
Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0  
Fax. 06 21 / 8 76 75 -99  
E-mail: info@mvv-regioplan.de

Dr. Alexander Kuhn  
Planverfasser

Änderung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan "Am Kreisel"



Lage im Raum, o. M. (Grundlage: LUBW)

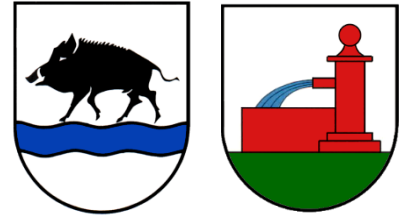


vVG Eberbach-Schönbrunn

Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan "Am Kreisel" Entwurf zur Offenlage

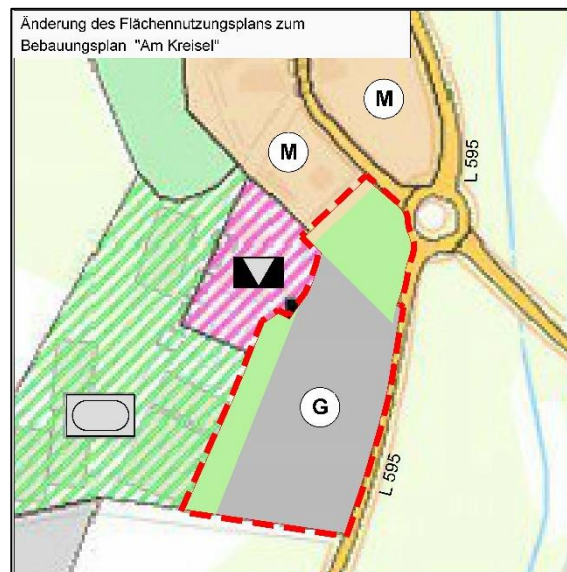
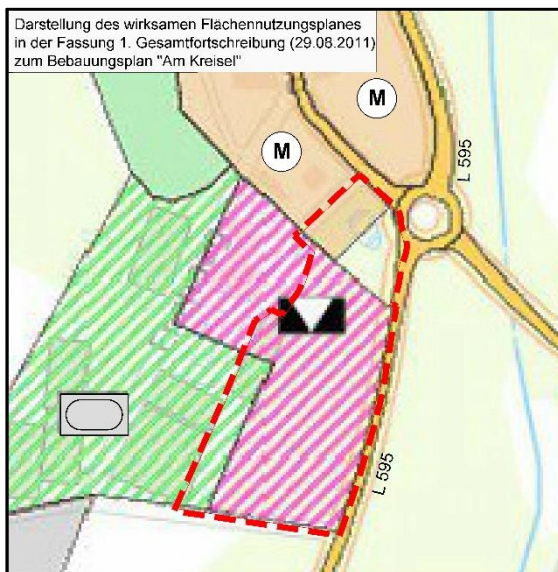
Projekt-Nr.:	Datum:	01.09.2025
ETS 682/02a	Geprüft:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Mc. Michelle Jendretzke
250901_B-Plan_...		
Layout:	Projektzeichner:	Horst Schulzki
<b>FNP</b>		
Maßstab:	MVV Regioplan GmbH Besselstraße 14 b 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 -99 E-mail: info@mvv-regioplan.de	
<b>1 : 2000</b>		
Plangröße:		
<b>DIN A3</b>		

MVV Regioplan



# Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Am Kreisel“ | Entwurf zur Offenlage

## Erläuterungsbericht – Entwurf



Mannheim, den 01.09.2025

---

<b>Projektleitung:</b>	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
<b>Projektbearbeitung:</b>	Jacqueline Schnurpfeil Michelle Jendretzke
<b>Projektzeichnung:</b>	Horst Schulzki
<b>Projekt-Nr.:</b>	ETS 682/02

---

MVV Regioplan GmbH  
Besselstraße 14b  
68219 Mannheim

Tel. 0621 / 87675-0  
Email [info@mvv-regioplan.de](mailto:info@mvv-regioplan.de)  
Internet [www.mvv-regioplan.de](http://www.mvv-regioplan.de)

**MVV Regioplan**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>TEIL A: BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1 Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>1</b>
<b>2 Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung</b>	<b>3</b>
<b>3 Planungsvorgaben</b>	<b>4</b>
3.1 Gesetzesgrundlagen	4
3.2 Planungsgrundlagen	5
<b>4 Flächennutzungsplan der vVG Schönbrunn-Eberbach</b>	<b>8</b>
4.1 Darstellung der Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Am Kreisel“	8
<b>5 Kurzfassung des Umweltberichts</b>	<b>10</b>
<b>TEIL B: UMWELTBERICHT</b>	<b>11</b>
<b>6 Einleitung</b>	<b>11</b>
6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	11
6.2 Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	12
6.3 Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen	13
6.3.1 Fachgesetze	13
6.3.2 Fachpläne	14
<b>7 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes</b>	<b>15</b>
7.1 Bestandsaufnahme	15
<b>8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes</b>	<b>18</b>
8.1 Bei Nichtdurchführung der Planung	18
8.2 Bei Durchführung der Planung	18
8.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	20
8.3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	20
8.3.2 Maßnahmenumsetzung	20
8.3.3 Maßnahmen zur Überwachung	21
<b>9 Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>22</b>
<b>10 Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB</b>	<b>24</b>
<b>11 Zusätzliche Angaben</b>	<b>24</b>
11.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	24
11.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt	25
<b>12 Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>26</b>
<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>27</b>



## **ABBILDUNGEN**

Abbildung 1: Lage des Änderungsbereichs (rot umrandet)	1
Abbildung 2: Für die Flächennutzungsplanänderung geprüfte Flächenpotenziale	2
Abbildung 3: Lage im Raum   Quelle: LUBW (bearbeitet)	3
Abbildung 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2014 (links) und dessen 1. Änderung (rechts)	6
Abbildung 5: Änderungsbereich im wirksamen FNP	8
Abbildung 6: Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Am Kreisel“ der vVG Schönbrunn-Eberbach	9
Abbildung 7: Lage, Standort, Umfang des Änderungsbereichs FNP (LUBW)	12
Abbildung 8: Geprüfte Flächenpotenziale	23



## TEIL A: BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass und Ziel der Planung

Derzeit existiert in der Gemeinde Schönbrunn sowie in vielen umliegenden Gemeinden und Ortsteilen kein ausreichendes Angebot einer zentralörtlichen Nahversorgung. Demnach besteht das Planungsziel darin, durch die Darstellung einer Gewerbefläche die planerische Grundlage für die Entwicklung einer ergänzenden Versorgung für die unmittelbare Umgebung sowie der angrenzenden Gemeinden zu sichern.

Da die Gemeinde über keine geeigneten Gewerbeflächenreserven verfügt, ist diese dazu angehalten, neue Gewerbeflächen auszuweisen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Nahversorgers schaffen zu können. Die Planung dient demnach der Sicherung und Stärkung der kommunalen Daseinsvorsorge.

Die Gemeinde Schönbrunn beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kreisel“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung einer neuen Gewerbefläche zu schaffen, um die Ansiedlung eines Nahversorgers zu ermöglichen. Generell sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Im rechtskräftigen FNP ist der Bereich als „Gemeinbedarfsfläche mit dem kulturellen Zweck dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ dargestellt. Demzufolge entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan und diese Durchführung der Teiländerung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. BauGB ist erforderlich. Entsprechend den Planungsabsichten wird in der Flächennutzungsplanänderung eine Gewerbebaufläche dargestellt. Die Fläche ist ca. 1 ha groß.



Abbildung 1: Lage des Änderungsbereichs (rot umrandet)

Mögliche Flächenpotenziale für die Ansiedlung eines Nahversorgers wurden für die Gemeinde Schönbrunn sowie deren Ortsteile untersucht (vgl. Kap. 9). Im Innenbereich sind für eine gewerbliche Nutzung in dieser Größenordnung keine geeigneten Flächen vorhanden.

Von den geprüften sechs Entwicklungspotentialflächen (vgl. Abbildung 2) wird für die Entwicklung des Baugebietes „Am Kreisel“ die Fläche A 2 empfohlen.

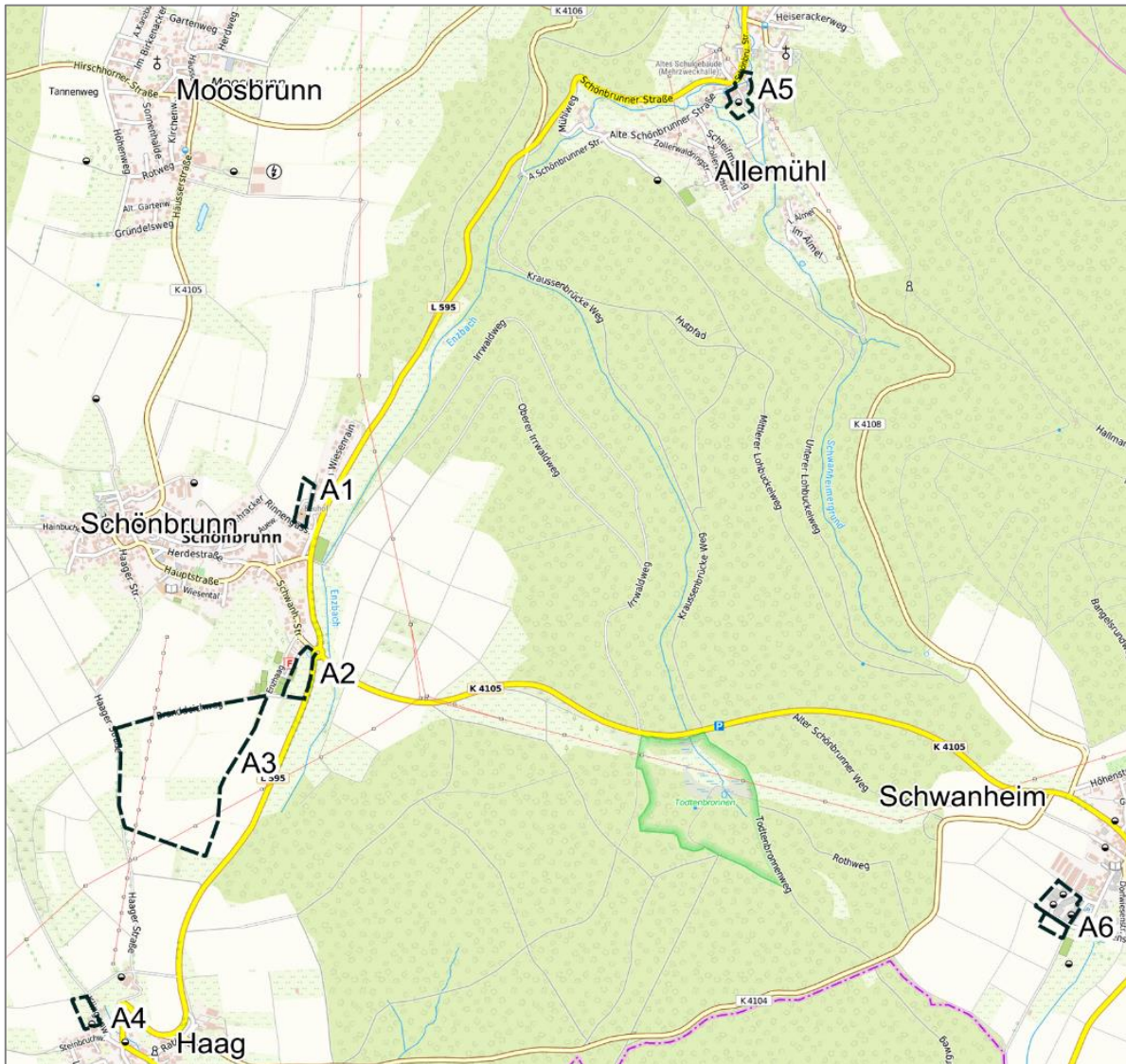


Abbildung 2: Für die Flächennutzungsplanänderung geprüfte Flächenpotenziale

## 2 Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Der Änderungsbereich liegt am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde Schönbrunn. Der Geltungsbereich schließt im Westen an die Liegenschaften der freiwilligen Feuerwehr Schönbrunn, Gehölzpflanzungen und im Osten an die in Dammlage geführte Landestraße L 595 an. Im Süden wird der Geltungsbereich begrenzt durch den Wirtschaftsweg „Branddeichweg“. Im Nordwesten schließt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung des Siedlungsrandes sowie im Norden an die Schwanheimer Straße und die Kreisverkehrsanlage der L 595 an.



Abbildung 3: Lage im Raum | Quelle: LUBW (bearbeitet)

### 3 Planungsvorgaben

#### 3.1 Gesetzesgrundlagen

Bei der Flächennutzungsplanänderung sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i.d.F. vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

**Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** i.d.F. vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Februar 2023 (GBl. S. 26)

**Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG)** i.d.F. vom 23. Juni 2015, §§ 15 und 69 zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Februar 2023 (GBl. S. 26)



### 3.2 Planungsgrundlagen

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, dessen Satzungsbeschluss am 27.09.2013 erfolgte. Die Genehmigung vom Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg wurde im Einvernehmen mit dem Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz und Energie und der Landesplanung Rheinland-Pfalz am 26.09.2014 gefasst. Der Regionalplan ist seit dem 15.12.2014 für den baden-württembergischen und den rheinland-pfälzischen Teil des Verbandsgebietes verbindlich. Schönbrunn ist hierbei als Siedlungsbereich Gewerbe ausgewiesen.

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie dieser Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gem. §8 BauGB trat die Rechtskraft der 1. Änderung des Regionalplans ein.

*„Mit dem Tag der letzten öffentlichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung im Staatsanzeiger für Baden-Württemberg sowie im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz, d.h. mit dem 04. August 2025, wird die 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar – Kapitel 1.4 Wohnbauflächen und Kapitel 1.5 Gewerbliche Bauflächen – (im Folgenden: 1. Änderung des ERP Rhein-Neckar) gemäß Artikel 5 Absatz 5 Satz 3 des Staatsvertrages für den baden-württembergischen und den rheinland-pfälzischen Teil des Verbandsgebietes verbindlich.“*

#### Regionale Siedlungsstruktur

*Auch wenn in der Metropolregion Rhein-Neckar – nicht zuletzt dank der in großen Teilen der Region überdurchschnittlichen Lagegunst sowie der seit den 1970er-Jahren betriebenen kommunalen Flächenvorratspolitik – noch umfangreiche Potenziale für Erweiterungen, Verlagerungen oder Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen, entsprechen diese Standorte [...] nicht den Marktanforderungen an einen dynamischen Wirtschaftsraum. So haben aktuelle Studien in anderen Regionen ergeben, dass für Investitionsentscheidungen die Faktoren Zeitaufwand für die verfahrenstechnische Abwicklung, kurzfristige Flächenverfügbarkeit sowie direkter Anschluss an das Straßenfernverkehrsnetz häufig die maßgebenden Standortfaktoren sind. Vor diesem Hintergrund kommt der Regionalplanung als einem von mehreren Akteuren bei der regionalen Wirtschaftsförderung die besondere Aufgabe zu, gemeinsam mit den kommunalen Partnern die geeigneten, d.h. standortgünstigen und entwicklungsfähigen Flächen bereitzustellen. Gleichzeitig sind unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten negative Begleiterscheinungen der dynamischen und flächenbeanspruchenden Entwicklung wie Zersiedelung und Landschaftszerstörung einzudämmen. Im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie soll dem qualitativen Aspekt der Flächenvorsorge in der Metropolregion durch die funktionale Festlegung von regionalen Gewerbeschwerpunkten eindeutig Priorität gegenüber der bisher auf der Ebene der Regionalplanung vornehmlich quantitativen Flächensteuerung eingeräumt werden.*

*Diese Konzeption entspricht der Beschlussfassung der Raumordnungskommission über Form und Inhalt des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar. Bei den als „Siedlungsbereiche Gewerbe“ durch Symbol in der Raumnutzungskarte festgelegten regionalen Gewerbeschwerpunkten handelt es sich um für die Wirtschaftsentwicklung in der Metropolregion wichtige Standortgemeinden. Sie verfügen über einen hohen Gewerbebesatz*

sowie breiten Branchenmix und bilden in Abhängigkeit von der Raumstruktur gemeinsam mit den „Vorranggebieten für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik“ sowie den auf die örtliche Eigenentwicklung beschränkten Kommunen ein dichtes Netz dynamischer Wirtschaftsteilräume in der Metropolregion. In den als „Siedlungsbereich Gewerbe“ festgelegten regionalen Gewerbeschwerpunkten ist für die Laufzeit des Einheitlichen Regionalplans jedoch keine, über die planungsrechtlich in den Flächennutzungsplänen gesicherten Flächen hinausgehende, großflächige Ausweisung zusätzlicher Bauflächen vorgesehen. Die Aktivitäten zur Wirtschaftsförderung sollen sich daher schwerpunktmäßig auf die gezielte Bestandssicherung bzw. -pflege ansässiger Betriebe sowie die Entwicklung noch freier Gewerbeflächenreserven konzentrieren. Die Bestandssicherung und -pflege beinhaltet auch die Bereitstellung angemessener zusätzlicher Gewerbeflächenreserven für ergänzende Neuansiedlungen.



Abbildung 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2014 (links) und dessen 1. Änderung (rechts)

In der bisherigen Raumnutzungskarte (2014) des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als *sonstige Landwirtschaftsfläche* dargestellt (s. Abbildung 4, links). Das Plangebiet liegt zudem in einem „Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“. Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege dienen der Erhaltung und Entwicklung von heimischen Pflanzen- und freilebenden Tierarten mit dem Ziel der Sicherung der Biodiversität.

Durch die erfolgte 1. Änderung des einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar befindet sich der Geltungsbereich in einem restriktionsfreien Bereich (s. Abbildung 4, rechts). Der Satzungsbeschluss wurde am 15. Dezember 2023 für die Plankapitel 1.4 „Wohnbauflächen“ und 1.5 „Gewerbliche Bauflächen“ gefasst.

Durch die erfolgte Änderung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Kreisel“ als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt (s. Abbildung 4, links).

Die Bekanntmachung des durch das zuständige Ministerium (MLW) genehmigten Regionalplanes erfolgte am 4.8.2025; somit ist er rechtswirksam.

**Z 1.5.2.2** – In den „Siedlungsbereichen Gewerbe“ ist die Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe vorrangige Aufgabe. Darüber hinaus sollen diese Standorte unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen angemessene Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuansiedlungen vorhalten.

Durch die Ausweisung der Gewerbefläche im Flächennutzungsplan ist das Ziel 1.5.2.2 berücksichtigt. Die Gemeinde Schönbrunn ist im Regionalplan als Siedlungsbereich Gewerbe ausgewiesen.

In der Gemeinde ist jedoch kein ausreichendes Angebot der kommunalen Daseinsvorsorge sowie an entwickelter und erschlossener Gewerbeflächenreserven vorhanden, die für die Ansiedlung eines Nahversorgers herangezogen werden können. Daher ist die Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche im Flächennutzungsplan erforderlich. Das Plangebiet ist am Siedlungsrand Schönbrunns situiert, schließt an die Landesstraße L 595 an und stellt demnach eine standortgünstige und entwicklungsfähige Fläche gemäß der Zielvorstellung der Regionalplanung dar.

Die Ausweisung entspricht darüber hinaus der Anpassungspflicht der Flächennutzungsplanung an die übergeordnete Planung gemäß § 1 Abs. 3 ROG.

## 4 Flächennutzungsplan der vVG Schönbrunn-Eberbach

In der wirksamen 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Eberbach – Schönbrunn“ ist der Geltungsbereich überwiegend als Gemeinbedarfsfläche mit dem kulturellen Zweck dienenden Gebäuden und Einrichtungen dargestellt. Im Südwesten wird der Geltungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz abgebildet. Nördlich der Gemeinbedarfsfläche (für kulturellem Zweck dienenden Gebäuden und Einrichtungen) ist ein bestehendes Regenrückhaltebecken als landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan dargestellt. An den Geltungsbereich der FNP-Änderung schließen im Norden/ Nordwesten Mischbauflächen an.

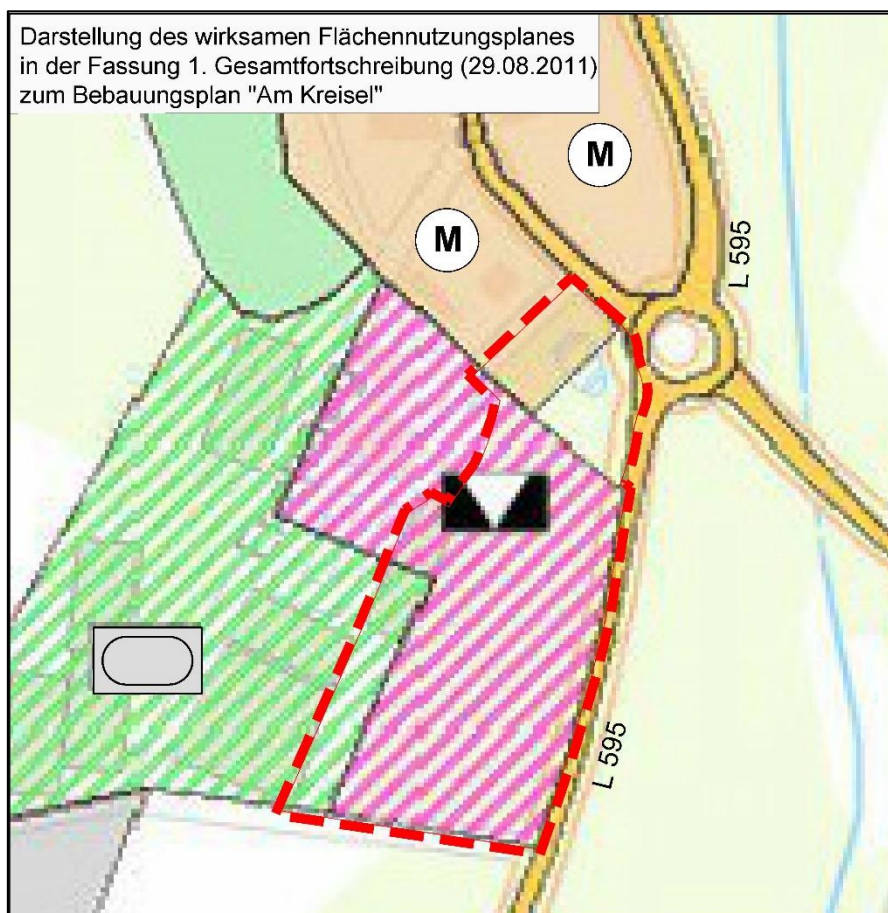


Abbildung 5: Änderungsbereich im wirksamen FNP

### 4.1 Darstellung der Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Am Kreisel“

In der Flächennutzungsplanänderung wird südlich der bebauten Ortslage eine Gewerbebaufläche ausgewiesen, die bislang als Gemeinbedarfsfläche mit dem kulturellen Zweck dienenden Gebäuden und Einrichtungen im FNP dargestellt ist. Die im FNP als Grünfläche mit der



Zweckbestimmung Sportplatz ausgewiesene Fläche wird weiterhin als Grünfläche gesichert und nach Norden geringfügig erweitert.

Das bestehende Regenrückhaltebecken, welches als landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist wird nunmehr als Grünfläche ausgewiesen.

Die bisherige Nutzung der Fläche als Intensivweide wird zu Gunsten der künftigen Gewerbenutzung aufgegeben.

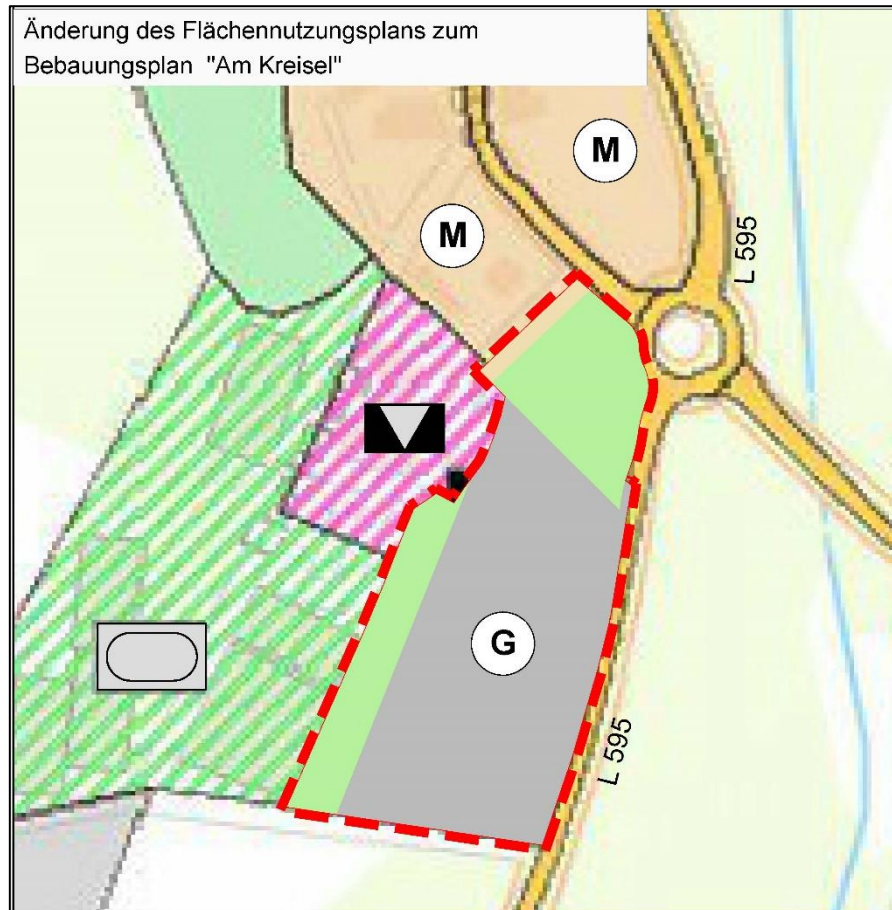


Abbildung 6: Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Am Kreisel“ der vVG Schönbrunn-Eberbach

## **5 Kurzfassung des Umweltberichts**

Aufgrund des im Ort aber vor allem auch in der Region bestehenden großen Bedarfs an Gewerbeflächen zur Ansiedlung eines Nahversorgers plant die Gemeinde Schönbrunn, die auch Schwerpunktgemeinde Gewerbe ist, das Gewerbegebiet „Am Kreisel“ zu entwickeln. Das Plangebiet wurde in einer Voruntersuchung künftiger Baugebiete in der Gemeinde Schönbrunn sowie den umliegenden Gemeindeteilen als das geeignetste ermittelt und soll daher im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Am Kreisel“ auch in den FNP aufgenommen werden.

Der Änderungsbereich „Am Kreisel“ liegt am südlichen Ortsrand von Schönbrunn. Im Osten wird der Änderungsbereich begrenzt durch die Landesstraße (L 595). Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die Schwanheimer Straße, sowie an Wohnbebauung an. Im Westen befinden sich die Liegenschaften der freiwilligen Feuerwehr. Im Süden wird der Geltungsbereich begrenzt durch den Wirtschaftsweg „Branddeichweg“ sowie Wiesen- und Ackerfläche.

Der Änderungsbereich umfasst rund 1 ha.

Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern finden nicht statt, da im Eingriffsbereich nicht vorhanden.

Beeinträchtigungen des Menschen durch Immissionen der vorgesehenen gewerblichen Nutzung sind aufgrund der Größe des Plangebietes und der vorhergegangenen Nutzung nicht zu erwarten. Die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben sind einzuhalten.

Bei den Schutzgütern Klima / Luft, Wasser und Landschaftsbild (Erholung) sind nur geringe Beeinträchtigungen der Schutzgüter festzustellen. Weiter tragen die im Rahmen des Parallelverfahren getroffenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen dazu bei, die Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß zu reduzieren.

Beim Schutzgut Boden sowie Biotope /Pflanzen sind bei der schutzgutbezogenen Beurteilung erhebliche Beeinträchtigungen festgestellt worden, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Am Kreisel“ zu kompensieren sind. Die Kompensation des Eingriffes auf Boden, Natur und Landschaft ist, aufgrund der geringen Größe, nicht Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung und erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Hierbei sind zum einen schutzgutübergreifende Maßnahmen im Plangebiet des Bebauungsplans und zum anderen externe Maßnahmen vorgesehen. Die genaue Ausgestaltung ist dem Bebauungsplan „Am Kreisel“ zu entnehmen.

Neben den Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Plangebiet (Grünflächen, Begrünungsmaßnahmen) wirken sich darüber hinaus die schutzgutbezogenen externen Kompensationsmaßnahmen positiv auf alle weiteren Schutzgütern aus.

## TEIL B: UMWELTBERICHT

### 6 Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Regelverfahren für die Belange des Umweltschutzes die Durchführung einer Umweltprüfung obligatorisch. Die Umweltprüfung ist durch den Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu dokumentieren.

Der vorliegende Umweltbericht wurde entsprechend den Anforderungen der Anlage 1 des BauGB zu § 2 Abs. 4 BauGB erstellt. Der Umweltbericht erfüllt auch die Aufgabe des Grünordnungsplans als dem Landschaftsplan für Teile eines Gemeindegebietes die konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen.

#### 6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Derzeit existiert in Schönbrunn sowie in vielen umliegenden Gemeinden und Ortsteilen kein ausreichendes Angebot einer zentralörtlichen Nahversorgung. Die vorgesehene Etablierung eines Nahversorgers dient daher der Sicherung einer ergänzenden Versorgung für die unmittelbare Umgebung sowie der angrenzenden Gemeinden. Die nächstgelegenen Nahversorger befinden sich in einer Entfernung von ca. 5 km Luftlinie beispielsweise in Eberbach oder Schwarzach.

Die Gemeinde Schönbrunn möchte die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters an diesem Standort umsetzen. Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m<sup>2</sup> soll damit zukünftig die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs verbessert und somit die Lebensqualität vor Ort gesteigert werden.

Die Aufstellung des Angebots-Bebauungsplans „Am Kreisel“, soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Einzelhandelsnutzung und damit zur Nahversorgung zu schaffen. Art der baulichen Nutzung ist daher ein Gewerbegebiet.

Mit der Realisierung des Gewerbegebietes werden folgende Planungsziele verfolgt (gem. § 2 a BauGB):

- Sicherung und Ausbau der Nahversorgung durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Etablierung eines Nahversorgers mit einer Verkaufsfläche bis zu 800 m<sup>2</sup>
- Erhöhung der Attraktivität der Gemeinde
- Erschließung des Baugebietes unter Ausnutzung der bestehenden Anschlussstellen an das öffentliche Verkehrsnetz und Leitungsnetz.

Am 22. November 2024 wurde durch den Gemeinderat Schönbrunn der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Kreisel“ gefasst und zusammen mit der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach-Schönbrunn erfolgt die Teiländerung des FNP im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

## 6.2 Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Der Änderungsbereich weist eine Größe von ca. 1 ha auf und befindet sich am südlichen Ortsrand von Schönbrunn. Die Fläche umfasst im Norden ein bestehendes Regenrückhaltebecken, südlich davon Wiesen- und Weidenflächen mit einzelnen Gehölzpflanzungen, die sich entlang der Landesstraße im Nordosten sowie angrenzend an die Liegenschaften der freiwilligen Feuerwehr im Geltungsbereich befinden.

Im Osten wird der Änderungsbereich begrenzt durch die Landesstraße L595 an der im Norden ein Kreisverkehr anschließt. Weiter wird der Geltungsbereich im Norden durch die Schwanheimer Straße begrenzt. Im Westen schließen die Liegenschaften der freiwilligen Feuerwehr an den Geltungsbereich an. Dieser wird darüber hinaus im Süden begrenzt durch den Wirtschaftsweg „Branddeichweg“.



Abbildung 7: Lage, Standort, Umfang des Änderungsbereichs FNP (LUBW)

### 6.3 Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

Die von den Gesetzen und Fachplänen formulierten Ziele des Umweltschutzes, die für die vorliegende Planung von Bedeutung sind, werden auch im weiteren Text, jeweils in Verbindung mit dem betroffenen Schutzgut, dargelegt.

#### 6.3.1 Fachgesetze

##### Baurecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

Nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes die Durchführung einer Umweltprüfung obligatorisch. Die Umweltprüfung ist durch den Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu dokumentieren.

Der vorliegende Umweltbericht wurde entsprechend den Anforderungen der Anlage 1 des BauGB zu § 2 Abs. 4 BauGB erstellt.

##### Naturschutzrecht

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
- **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)**
- 

##### Schutzgebiete und geschützte Biotope nach Naturschutzrecht

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die geschützte magere Flachland-Mähwiese südöstlich Schönbrunn Nr. 6510 226 46 23 28 44 für die bereits ein Antrag auf Ersatz bei der zuständigen Behörde eingereicht wurde. Die Genehmigung wurde bereits mündlich erteilt.

##### Artenschutzrechtliche Belange

Gemäß § 44 BNatSchG ist es verboten, die artenschutzrechtlich relevanten Arten zu töten.

Auch ist es verboten, ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Es sei denn, in der Nachbarschaft liegen ausreichend vergleichbare Flächen bzw. Lebensräume, die ein Ausweichen ermöglichen. Für das Ausweichen können geeignete Flächen für die benötigte ökologische Funktion aufgewertet oder auch (vorab) hergestellt werden.

Die Nahrungshabitate bzw. Jagdreviere, die eine beträchtliche Ausdehnung haben können, sowie die Wege/Flugrouten dorthin sind von diesem Schutz ausgenommen. Es sei denn, ein Nahrungshabitat bzw. der Weg dorthin ist für die Funktion einer bestimmten Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätte unverzichtbar.

Bei den streng geschützten Arten ist die Störung während der Brut und Aufzucht untersagt, sofern sie erheblich ist, sich also durch die Störung und deren Folgen der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

Die nicht artenschutzrechtlich geschützten Arten unterliegen der Eingriffsregelung, wobei den national geschützten Arten, die nicht auch europarechtlich geschützte Arten sind, eine besondere Bedeutung zukommt.

### Pflanzen:

Innerhalb des Geltungsbereichs wurden, neben der FFH-Mähwiese, keine weiteren artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten in der Wiesenfläche des Plangebiets festgestellt. Die Ausgestaltung und Durchführung der Ersatzmaßnahme der FFH-Mähwiese ist nicht Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung und erfolgt in einem separaten Verfahren.

### Tiere<sup>1</sup>:

Da alle europäischen Vogelarten zu den besonders geschützten Tierarten zählen, sind Beeinträchtigungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten einzelner Vogelarten bei Vorhaben nur selten von vornherein auszuschließen. Weitere artenschutzrechtliche relevante Arten sind aufgrund der Gegebenheiten nicht zu erwarten.

### Wasserrecht

- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes**
- **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WasserG)**

Der Anfall von Abwasser ist entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen so weit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll bei demjenigen, bei dem es anfällt, soweit mit vertretbarem Aufwand machbar, zurückgehalten, verwertet und/ oder versickert werden. Ist dies nicht möglich, ist es, soweit mit vertretbarem Aufwand machbar, gedrosselt dem nächsten oberirdischen Gewässer als Vorfluter zuzuleiten.

### Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung lassen sich keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte ableiten.

## **6.3.2 Fachpläne**

Neben der Bundes- und Landesgesetzgebung sind hinsichtlich der Ziele des Umweltschutzes auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung in Schönbrunn zu berücksichtigen:

### Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Die 1. Änderung des einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar stellt den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dar. Demnach befindet sich der Geltungsbereich in einem restriktionsfreien Bereich.

---

<sup>1</sup> Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP), Klemens und Andrea Bernecker, Juli 2025

## 7 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

### 7.1 Bestandsaufnahme

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind in der Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Nach Art und Umfang der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen müssen zunächst alle Schutzgüter als untersuchungsrelevant angesehen werden.

Die ökologische Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit eines Gebietes und der zu erwartende Einwirkungsbereich lassen sich anhand der vorhandenen Nutzungen (Nutzungskriterien) und anhand des Reichtums, der Qualität und der Regenerationsfähigkeit der Naturraumparameter (Qualitätskriterien) einschätzen. Besonders zu berücksichtigen wären hierbei die Schutzkriterien ausgewiesener Schutzgebiete und -objekte. Schutzausweisungen nach Naturschutz- oder Wasserrecht sind jedoch nicht vorhanden.

#### Naturräumliche Lage

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturraums „Sandstein-Odenwald“ und ist der Großlandschaft „Odenwald, Spessart und Südrhön“ angehörig.

#### **Mensch**

Alle Schutzgüter des Naturschutzrechts stehen in Wechselwirkung zum Menschen, da sie zum Erhalt einer gesunden und natürlichen Umwelt erforderlich sind. Insofern ist bei der Behandlung der einzelnen Schutzgüter des Naturschutzrechts der Mensch als Teil des Naturhaushalts immer einbezogen. Speziell auf den Menschen zugeschnitten sind die Schutzgüter Landschaftsbild und naturgebundene Erholung und im Umweltrecht (§ 2 UVPG) sowie im BauGB nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d zusätzlich die Kultur- bzw. sonstigen Sachgüter (s.u.).

Im Umweltrecht (§ 2 UVPG) wird der Mensch auch gesondert als Schutzgut angesprochen und nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beispielsweise bei möglichen Immissionsbelastungen zu berücksichtigen, für die es entsprechend einzuhaltende Regelwerke gibt.

#### Lärm

Wann zu erwartende Verkehrslärmbelastungen in die Abwägung einzustellen sind, entscheidet sich nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), in der für diese Entscheidungsfindung Orientierungswerte angegeben sind. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete liegen bei 65dB(A) am Tag und bei 55dB(A) in der Nacht.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll darüber hinaus auf die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm zurückgegriffen werden, welche zum nächstgelegenen Emissionsort (= südöstliche Gebäudekante auf Flurstück 4463/1) einzuhalten sind. Für Mischgebiete liegen diese bei 60dB(A) am Tag und bei 45dB(A) in der Nacht.

#### Störfallbetriebe (Seveso-III)

Im Änderungsbereich und der weiteren Umgebung befinden sich keine Störfallbetriebe nach Seveso-III-Richtlinie.

## Erdbeben

Das Änderungsbereich befindet außerhalb von Erdbebenzonen.

## **Fläche**

Das ca. 1 ha große Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der bestehenden Siedlungsstruktur und ist derzeit überwiegend unbebaut. Im Norden befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Die zentral gelegene Fläche wird aktuell als Weide- und Wiesenfläche genutzt. Randlich ist vereinzelter Gehölzbewuchs vorhanden. Es handelt sich um eine zusammenhängende, annähernd ebene Fläche mit geringer Reliefausprägung, die keine besonderen topografischen Eigenheiten aufweist. Nur im Westen / Südwesten steigt das Gelände leicht an.

## **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nachzeitigem Kenntnisstand im Änderungsbereich nicht vorhanden.

## **Pflanzen, Tiere, Biotop**

Im Plangebiet befindet sich eine FFH-Mähwiese für die ein Antrag auf Ersatz bereits eingereicht und die Genehmigung mündlich erteilt wurde. Weitere geschützte Biotop oder, natürliche, ursprüngliche Biotoptypen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Es sind fast ausschließlich Wiesen- und Weidenflächen von der Flächennutzungsplanänderung betroffen. Das im nördlichen Bereich gelegene bereits existierende Regenrückhaltebecken wird mit der FNP-Änderung nachrichtlich als Grünfläche in der Planzeichnung dargestellt.

Südlich, im räumlichen Umfeld des Geltungsbereichs, befindet sich ein geschütztes Biotop „Feldgehölz südl. Schönbrunn – Enzhaag“ sowie die „Flachland-Mähwiese südöstlich Schönbrunn II“. Diese werden durch die Planung nicht berührt.

Die potentiell vorkommenden oder bereits festgestellten relevanten Arten sind Gegenstand einer separaten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Berichtsjahr 2025 und wurden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung untersucht (SaP; Bernecker Juli 2025).

## **Boden**

Böden, die eine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte einnehmen, kommen im Plangebiet nicht vor.

Sonderformen (Geotope) und bodenbezogene Sonderstandorte mit extremen oder selten auftretenden Standorteigenschaften (trocken, feucht, nass, nährstoffarm), die mit einer hohen Leistungsfähigkeit und Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation bewertet werden, da sie günstige Bedingungen für besonders schutzwürdige bzw. seltene Pflanzengesellschaften aufweisen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. In der Folge aber auch aufgrund der geringen Größe des Plangebietes gibt es auch keine Vielfalt an Bodenformen und Bodentypen.

Als Standort für Kulturpflanzen bzw. hinsichtlich der Bodenfruchtbarkeit ist die Bedeutung der Böden als mittel bis hoch eingestuft (LGRB, GeoLa BK50). Die nutzbare Feldkapazität ist mittel (LGRB, GeoLa BK50).

Altlasten sind nachzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Kampfmittel werden im Plangebiet nicht vermutet.



## **(Grund-) Wasser**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden und auch nicht (indirekt) betroffen. Eine Hochwasserschutz- bzw. Retentionsfunktion erfüllt das Plangebiet – mit Ausnahme des bestehenden Regenrückhaltebeckens welches bisher nur der Entwässerung (Rückhaltung) der Feuerwehr dient – nicht.

Das Grundwasser ist für die Trinkwasserversorgung bedeutsam. Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet. Der Geltungsbereich befindet sich jedoch innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets „Hirschbr.-,Mossbr.-Seislerqu“ Schönbrunn innerhalb der äußeren Schutzzone III b.

Der Grundwasserkörper „Kleiner Odenwald“ DEGB\_DEBW\_10-04-49, in dem das geplante Gewerbegebiet liegt, weist eine Ausdehnung von 134.548 km<sup>2</sup> auf und wurde hinsichtlich seiner Ergiebigkeit bzw. seines mengenmäßigen Zustands als gut (grün) eingestuft.

Der Grundwasserkörper wurde hinsichtlich seiner Grundwasserqualität bzw. seines chemischen Zustands als gut (grün) eingestuft.

## **Klima / Luft**

Die Flächen im Änderungsbereich können nur bedingt Wirkung entfalten, da sie zur Entstehung regionaler Windsysteme nicht beitragen. Nur für die thermisch induzierten Austauschprozesse am Siedlungsrand sind sie relevant. Entstehende Kaltluft bleibt aufgrund der Topografie aber weitgehend liegen bzw. wird zum Großteil nicht in das Siedlungsgebiet abgeleitet. Nur bei sehr starker Kaltluftproduktion wird sie ab einer gewissen Höhe ins Umland und auch in die bebauten Bereiche abfließen.

## **Landschaftsbild**

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung gibt es keine historische Kleinteiligkeit, keine agrarstrukturellen Gliederungselemente und keine gestuften Ortsränder. Das Plangebiet selbst sowie die freie Landschaft wird weitgehend von Wiesen- und Ackerflächen eingenommen.

## **Wechselwirkungen**

Folgende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung immer zu berücksichtigen:

- Freie Bodenfläche dient als Vegetationsstandort bzw. ist Voraussetzung für die Ausbildung geeigneter Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie für die Schaffung geeigneter Erholungsräume für den Menschen.
- Freie Bodenfläche dient der Grundwasserregeneration einschließlich Filterfunktion.
- Die Pflanzbestände werden von unterschiedlichen Tierarten im Tages- oder Jahresrhythmus aufgesucht und haben für sie als (Teil-)Lebensraum Bedeutung.

## **8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

### **8.1 Bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Durchführung der Planung würden in Schönbrunn Gewerbebauflächen für die zeitnahe Ansiedlung eines Nahversorgers fehlen.

Die überplanten Flächen würden weiterhin als Intensivweide bzw. zur Regenrückhaltung (RRB) genutzt werden.

Vorgelagerte Grünflächen, die ökologisch und artspezifisch aufgewertet werden, würden unterbleiben.

### **8.2 Bei Durchführung der Planung**

Eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung muss die rechtlich verlangten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigen.

#### **Mensch**

Es sind die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

#### **Fläche**

Bei Durchführung der Planung erfolgt die Überbauung der zentral gelegenen Weide- und Wiesenfläche. Das im Norden befindliche Regenrückhaltebecken bleibt erhalten. Randlicher Gehölzbewuchs wird teilweise ersetzt und durch die im Westen ausgewiesene Grünfläche ergänzt. Durch Umsetzung der Planung wird eine strukturarme Fläche der baulichen Entwicklung zugeführt. Durch diese Flächeninanspruchnahme (1 ha) bzw. 0,67 ha gewerbliche Fläche kann an anderer – für diesen Planungszweck ungeeigneteren Stelle - eine Flächeninanspruchnahme vermieden werden.

#### **Pflanzen, Tiere, Biotope**

Der Eingriff in die vorhandenen Biotopstrukturen sowie dessen Kompensation wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dargestellt. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die im Plangebiet befindliche FFH-Mähwiese wird – losgelöst von dem Bauleitplanverfahren verlagert. Weitere geschützte Biotope oder, natürliche, ursprüngliche Biotoptypen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, sodass mit Umsetzung der Planung auch keine negativen und / oder erheblichen Beeinträchtigungen vorliegen werden.

Die vorhandenen Wiesen- und Weidenflächen werden überplant und gehen in dieser Form als Lebensraum verloren. Das im nördlichen Bereich gelegene bereits existierende Regenrückhaltebecken bleibt erhalten.

Die potentiell vorkommenden oder bereits festgestellten relevanten Arten waren Gegenstand

einer separaten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Berichtsjahr 2025 und wurden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung untersucht (SaP; Bernecker Juli 2025).

Es wurden keine erheblichen Beeinträchtigungen festgestellt.

### **Boden**

Bodenverunreinigungen sind bei Durchführung der Planung durch rechtliche Vorgaben und technische Regelwerke, die verpflichtend einzuhalten sind, ausgeschlossen.

Die Bodenfunktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Altlasten sind nicht bekannt. Standorte für eine naturnahe oder besondere Vegetation sowie vielfältige bzw. besondere Bodentypen sind nicht vorhanden.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgten Versiegelung bzw. und Teilversiegelung, was die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Filter- und Pufferfunktion, Regler- und Speicherfunktion Wasser) beeinträchtigt. Daher stellt die Bodenversiegelung grundsätzlich eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere dar. Die Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut Boden erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

### **(Grund-) Wasser**

Im Plangebiet sind weder Quellen, fließende Gewässer oder festgesetzte Wasserschutzgebiete vorhanden.

Die Entwässerung des Plangebietes im Änderungsbereich ist gem. den rechtlichen Vorgaben durchzuführen, sodass das natürliche Wasserregime aufrechterhalten werden soll. In Anlehnung an die Wasserrahmenrichtlinie und das Wasserhaushaltsgesetz soll der Status Quo beibehalten werden sodass bzgl. der Grundwasserregeneration keine erhebliche Beeinträchtigung eintreten wird. Ein Entwässerungskonzept (Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser) ist auf nachgelagerten Ebenen (verbindlichen Bauleitplanung, Genehmigungsplanung) zu erstellen.

### **Klima / Luft**

Es sind keine für die benachbarten Siedlungsflächen unverzichtbaren klimatischen Ausgleichsräume betroffen, da das Plangebiet kaum klimawirksam ist.

Aufgrund der im Bebauungsplan „Am Kreisel“ vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen und des gegenüber dem Status Quo höheren Baumanteils sowie aufgrund der gesetzlichen Vorgaben zur Wärme- und Energieversorgung bzw. zur Energieeinsparung und zu möglichen Emissionen bleiben die klimatischen Auswirkungen gering.

Die Beeinträchtigungen von Klima / Luft bleiben unerheblich.

### **Landschaftsbild**

Es ist kein bedeutsamer Landschaftsraum betroffen.

In der verbindlichen Bauleitplanung wird durch Vorgabe einer Pflanzbindung auch für Bäume eine ausreichende Durchgrünung gewährleistet.

Die Wegeverbindungen in die freie Landschaft bleiben erhalten.

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bleiben unerheblich.

## **Andere erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase**

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase unter anderem

- infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung,
- infolge der Verursachung von Belästigungen,
- infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle,
- infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen),
- infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete,
- infolge der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

sind nach Art, Umfang und Standort der geplanten Gewerbeflächenentwicklung sowie aufgrund einzuhaltender rechtlicher Vorgaben und möglicher Ausschlüsse/Vorgaben der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu erwarten.

## **Wechselwirkungen**

Aus den Wechselwirkungen resultieren nach derzeitigem Kenntnisstand und auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine erheblichen Umweltauswirkungen.

## **8.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

### **8.3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen**

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung können folgende im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB verpflichtend durchzuführende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen berücksichtigt werden:

Für den Geltungsbereich ist in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung eine Mindestbegrünung auch mit Baumpflanzungen, die Begrenzung der GRZ und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge vorgesehen. Der kompakte Bebauungsplanentwurf beschränkt zudem die Flächeninanspruchnahme sowie einen größeren Eingriff in das Schutzgut Boden.

Zudem wird auf der externen Maßnahmenfläche Flurstück 7204 zur Kompensation des Eingriffes die Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen umgesetzt. Darüber hinaus werden Ökopunkte aus einer Überkompensation (Maßnahme auf Flst.-Nr. 7236) herangezogen.

Die abschließende Beurteilung des Eingriffs erfolgt in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung.

### **8.3.2 Maßnahmenumsetzung**

Die Umsetzung der (externen) Kompensationsmaßnahme beginnt spätestens mit dem Baubeginn eines Baugebietes.

### 8.3.3 Maßnahmen zur Überwachung

Die Sicherung von Maßnahmen und Flächen hierfür erfolgt durch den Bebauungsplan als gemeindliche Satzung mit der Festsetzung der Fläche und der Maßnahmen darauf nach §§ 1a Abs. 3 und 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB.

Deren Befolgung kann im Falle der Zuwiderhandlung auf der Basis einer solchen Festsetzung mit den Mitteln des Bauordnungsrechts durchgesetzt werden (vgl. VG Mainz, Urteil vom 09.10.2019, Az.: 3 K 1248/18.MZ).

Öffentliche Grün- und Ökokontoflächen werden von der Verbandsgemeinde und der Ortsge-  
meinde überwacht.

Eine allgemeine Pflicht zum qualifizierten Monitoring von Kompensationsmaßnahmen besteht nicht. Aus § 17 Absatz 7 Satz 2 BNatSchG kann dies nicht abgeleitet werden (VG Lüneburg, Urteil vom 07.05.2015, 2 A 147/12).

Es gilt auch hier der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz. Planungsziel ist der Erfolg der Maßnahmen. Mit dem nachgewiesenen Erfolg der Maßnahmen greift wieder § 1 Abs. 1 NatSchG.

Naturschutz verpflichtet Staat und Gesellschaft. Das Land sowie alle Personen und Einrichtungen des öffentlichen Rechts wirken darauf hin, eigene und von Dritten überlassene Grundstücke im Sinne der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung zu bewirtschaften und den Flächenverbrauch zu minimieren. Die öffentliche Zweckbindung eines Grundstücks bleibt davon unberührt. Die Verwirklichung der Ziele umfasst auch, dauerhafte Schäden an Natur und Landschaft zu vermeiden und, soweit unvermeidbar, möglichst gering zu halten und bei der Beseitigung von entstandenen Schäden das Verursacherprinzip zu beachten.

Die o.g. Überwachungsmaßnahmen/ Überwachungspflichten seitens Behörde und Gemeinde dienen auch i.S. des § 4c BauGB dazu, auf unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen frühzeitig aufmerksam zu werden. Sie versetzen die Gemeinde in die Lage, daraufhin geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Weitere Überwachungsmaßnahmen i.S. eines qualifizierten, ggfls. indikatorenbasierten Monitorings auf diese Teiländerung des FNP – **auf 1 ha** - herunterzubrechnen ist nicht geeignet. Es wird daher von der Festsetzung weiterer, konkreter Monitoring-Maßnahmen (wie bspw. Flächenverbrauch und Versiegelung, Biotopveränderungen, Entwicklung von Artenvorkommen, Veränderungen der Luft- und Lärmbelastung) abgesehen.

Die durch § 4c BauGB vorgesehene Überwachungspflicht, ist mit den Pflichten der Behörde und Gemeinde im Hinblick auf die in der Umweltprüfung prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen abgestellt. Wie zuvor dargestellt, werden durch die Umsetzung der Planung keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

Ein indikatorenbasiertes Monitoring für einzelne Schutzgüter, (Bodenversiegelung, Biotopverlust, Luftqualität, Emissionen), ein Flächenmonitoring oder auch Biotop- und Artenschutzbeobachtungen sind sowohl in räumlichem Umgriff als auch in zeitlicher Dimension durchzuführen. Die isolierte Betrachtung dieses Geltungsbereichs (1ha) ist für den Detaillierungsgrad auf Flächennutzungsplanebene ungeeignet. Vor dem Hintergrund einer kontinuierlichen

Flächennutzungsplanung ist ein ganzheitliches Monitoring an Flächennutzungsplanfortschreibungen oder Neuaufstellungen – die in der Regel alle 15 Jahre erfolgen sollen – anzusetzen.

Im Vorgriff auf die Flächennutzungsplanung der vVG werden Überwachungs-, Prüf- und Monitoring-Maßnahmen ermöglicht, indem diese FNP-Änderung (1ha) in das kommunale GIS-System überführt wird.

## **9 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die Gemeinde Schönbrunn beabsichtigt einen Nahversorger in der Gemeinde anzusiedeln, um die kommunale Daseinsvorsorge auszubauen und zu sichern. Somit wurde in der Gemeinde Schönbrunn sowie den umliegenden Ortsteilen die Verfügbarkeit von potenziellen Standorten untersucht.

In die Untersuchung wurden alle bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen sowie weitere Potentialflächen der Gemeinde Schönbrunn und deren Ortsteile einbezogen.

Den Anforderungen an die geplante Gewerbeentwicklung entsprechend ist eine vom Flächenzuschnitt geeignete, möglichst ebene, verkehrlich gut erschlossene, kurzfristig verfügbare, mind. 6.500m<sup>2</sup> große Fläche erforderlich, die darüber hinaus mit den gewerblichen Emissionen in Einklang zu bringen ist. Nach Luftbildsichtung konnte im Innenbereich der Ortsteile keine derartige Fläche lokalisiert werden, die nicht konfliktbehaftet ist. Auch eine vertiefende Auswertung der kommunalen GIS-Daten durch die Gemeindeverwaltung Schönbrunn brachte keine positiven Ergebnisse, da immer zu klein, zu starke Hanglage, nicht in kommunalem Eigentum oder aber nicht mit den Anforderungen des Nahversorgers (u.a. aufgrund Zuschnitt, verkehrlicher Lage) vereinbar.

Infolge dieser vorlaufenden Untersuchung wurden anschließend sechs Potentialflächen näher erörtert (Abbildung 8).

Hierbei konnte festgestellt werden, dass die Flächenreserven in den ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen A1, A4, A5 und A6 bereits erschöpft sind und somit nicht für die Ansiedlung eines Nahversorgers herangezogen werden können.

Dementsprechend ergeben sich für die Gemeinde abschließend nur zwei Untersuchungsflächen: A2 und A3.

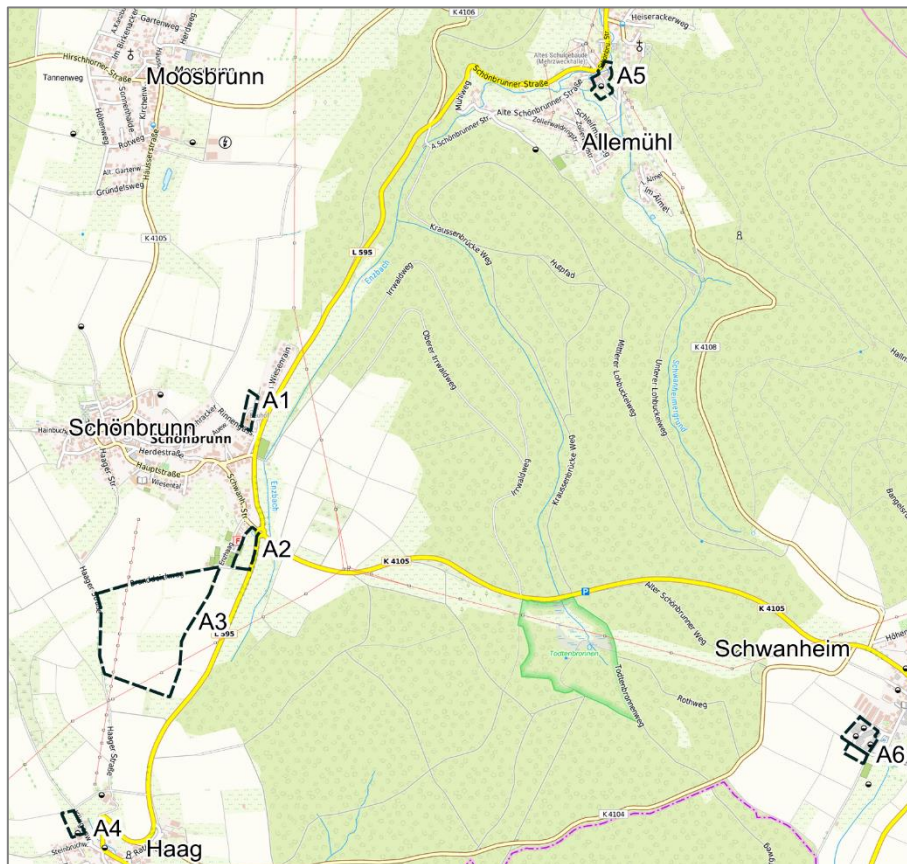


Abbildung 8: Geprüfte Flächenpotenziale

Die untersuchte Fläche **A2** befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde Schönbrunn und ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Aufgrund der verkehrstechnisch guten Lage an der Landesstraße L595 sowie der Schwanheimer Straße ist eine verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs nur mit einem geringen Aufwand verbunden. Weiter kann ein Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze erfolgen. Darüber hinaus ist die Fläche bereits im Besitz der Gemeinde. Aufgrund dessen Lage am südlichen Rand des Siedlungsgefüges sowie entlang der Landesstraße fügt sich das Vorhaben in die nähere Umgebung ein. Weiter ist der Geltungsbereich aufgrund seiner topographischen Lage und kaum vorhandenen Topografie geeignet. Eine erhebliche Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange konnte ausgeschlossen werden (SaP, Juli 2025). Zudem ist die Durchführung einer Ersatzmaße für das im Geltungsbereich befindliche geschützte Biotop, die FFH-Mähwiese, möglich und eine Genehmigung wurde bereits mündlich erteilt.

Die Fläche **A3** befindet sich zwischen den Siedlungsgefügen Haag und Schönbrunn und ist im Flächennutzungsplan als interkommunale Gewerbegebietsfläche vorgesehen. Die Fläche ist zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht entwickelt. Im Vergleich zur Fläche A2 ist diese weniger gut geeignet, da sie mit erheblichen infrastrukturellen Herausforderungen verbunden ist.

Zum einen ist der Ausbau des Wirtschaftsweg „Branddeichweg“ zu einer qualifizierten Straße erforderlich und auch die versorgungstechnische Erschließung des Gebietes ist mit einem erheblichen Kosten- und Planungsaufwand verbunden. Die Lage von A3 ist für die beabsichtigte Entwicklung nicht verkehrsgünstig gelegen.

Weiter ist der Standort A3 aufgrund seiner topographischen Lage aus der freien Landschaft deutlich einsehbarer als Fläche A2.

Im Ergebnis des Standortvergleichs ist die Fläche A2 als die am besten geeignetste Potenzialfläche anzusehen.

Entsprechend der Alternativenprüfung, die sich zum einen auf planerische Ziele und Vorgaben (ROP, FNP) bezog, wurden auch städtebauliche und umweltrelevante Kriterien in die Untersuchung einbezogen.

Zusammenfassend wurde in der Alternativenprüfung festgestellt, dass eine FNP-Änderung notwendig ist, um die ursprüngliche Fläche für Gemeinbedarf als Gewerbefläche darzustellen. Aus städtebaulicher Sicht wurden eine sehr gute verkehrstechnische Erschließung sowie das Einfügen in die städtebauliche Situation festgestellt. Weiterhin ist ein Anschluss des Gebietes an die vorhandenen Netze möglich. Der Umgang mit Niederschlagswasser ist im Rahmen einer entwässerungstechnischen Voruntersuchung auf Ebene des Bebauungsplans vertieft zu untersuchen.

Die umweltrelevanten Belange betrafen in der Untersuchung die im Geltungsbereich befindliche FFH-Mähwiese, für die ein Antrag auf Ersatz bereits eingereicht wurde.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten ergeben sich aufgrund sonstiger Restriktionen innerhalb der Gemarkung der Gemeinde Schönbrunn nicht.

## **10 Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB**

Im Änderungsbereich mit der geplanten Gewerbefläche sind keine Betriebe zulässig, die anfällig sind für schwere Unfälle und Katastrophen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso III Richtlinie). In der Umgebung sind solche Betriebe ebenfalls nicht vorhanden.

## **11 Zusätzliche Angaben**

### **11.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Auf der Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung kommen noch keine technischen Untersuchungsverfahren zum Einsatz.

Soweit schon jetzt auf Gutachten des parallelen Bebauungsplanverfahrens Bezug genommen werden kann, werden diese zur Verfügung gestellt und es wird auf deren Ausführungen zur Methodik verwiesen.

Dies umfasst mit Stand vom 01.09. 2025:

- Bodengutachten (Erschließungsgutachten, Dr. Behnisch GmbH, 04.2025)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP, Konsiliarleistungen für Faunistik + Grünordnung, Bernecker, Juli 2025)



## **11.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt**

Nach derzeitigem Kenntnistand verbleiben bei Umsetzung geeigneter Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen bis auf den Verlust freier Bodenflächen.

Eine Überwachung der Auswirkungen, auch um im Sinne des § 4c BauGB ggf. unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sind mit Ausnahme der Überwachung der Folgen des Flächenverlustes nicht erforderlich, bzw. erfolgen im Rahmen der behördlichen und kommunalen Überwachungspflichten. Ein Monitoring des Flächenverlustes ist in der vorbereitenden Bauleitplanung zu erfassen. Das kommunale GIS wird entsprechend durch die Gemeinde nachgeführt.

Der Verlust von freier Bodenfläche/von Bodenfunktionen wirkt sich auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Gesamtnaturhaushalts aus. Je nach Sensibilität bzw. Vorbelastung einzelner Teilräume haben diese eine unterschiedliche Toleranz gegenüber Verlusten an freier Bodenfläche.

Eine Überwachung der Auswirkungen, um im Sinne des § 4c BauGB auch unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, kann nur bedeuten, diese unterschiedlichen Teilräume zu ermitteln und abzugrenzen, um dann Obergrenzen des noch tolerablen Flächenverlustes in Abhängigkeit von der Sensibilität festzulegen. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist für Schönbrunn mit dem vorliegenden Änderungsbereich lediglich ein geplantes Gewerbegebiet dargestellt, die die vorgesehene Größe einer Gewerbefläche in der Regionalplanung einhält.

## 12 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Aufgrund des in der Gemeinde Schönbrunn bestehenden Bedarfs an Gewerbeflächen zur Entwicklung eines Nahversorgers ist das Gewerbegebiet „Am Kreisel“ zu entwickeln. Das Plangebiet wurde im Rahmen einer Alternativenprüfung in der Gemeinde Schönbrunn sowie deren Ortsteile als das geeignetste Baugebiet evaluiert und soll entsprechend im Parallelverfahren auch in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Der Änderungsbereich liegt am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde Schönbrunn. Der Geltungsbereich schließt im Westen an die Liegenschaften der freiwilligen Feuerwehr Schönbrunn, Gehölzpflanzungen sowie einem Bolzplatz und im Osten an die in Dammlage geführte Landestraße L 595 an. Im Süden wird der Geltungsbereich begrenzt durch den Wirtschaftsweg „Branddeichweg“. Im Nordwesten schließt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung des Siedlungsrandes sowie im Norden an die Schwanheimer Straße und die Kreisverkehrsanlage auf der L 595.

Der Änderungsbereich umfasst rund 1 ha.

Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern finden nicht statt, da im Eingriffsbereich nicht vorhanden.

Bei den Schutzgütern Menschen, Klima / Luft, Wasser und Landschaftsbild (Erholung) werden aufgrund der geringen Beeinträchtigung der Flächen im Eingriffsbereich einerseits sowie der rechtlichen (u.a. Energieeinsparverordnung) und aufgrund der im Parallelverfahren getroffenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (Grünflächen, Gehölzpflanzungen) die Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß reduziert.

Bei den Schutzgütern Biotop/Pflanzen und Boden sind bei der schutzgutbezogenen Beurteilung erhebliche Beeinträchtigungen festgestellt worden, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu kompensieren sind. Der Bebauungsplan „Am Kreisel“ sieht zur Kompensation des Eingriffs zum einen schutzgutübergreifende Maßnahmen im Plangebiet und zum anderen externe Maßnahmen vor.

Neben den Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet (Grünflächen und Gehölzpflanzungen) kommen die schutzgutbezogenen externen Kompensationsmaßnahmen zusätzlich auch allen anderen Schutzgütern zugute.

## **LITERATURVERZEICHNIS**

Metropolregion Rhein-Neckar: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, 15.12.2014

1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Eberbach-Schönbrunn“, Bekanntmachung vom 29.08.2011

Online-Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW), <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml>

Online-Kartendienst des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB), <http://maps.lgrb-bw.de/>

Konsiliarleistungen für Faunistik + Grünordnung, Oktober 2024: Bauleitplanung der Gemeinde Schönbrunn „Nahversorgungszentrum Enzhaag“, Vertiefte artenschutzrechtliche Vorprüfung: Habitatübersicht und Umfang einer Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP)

Konsiliarleistungen für Faunistik + Grünordnung, Juli 2025: Bauleitplanung der Gemeinde Schönbrunn „Bebauungsplan Am Kreisel“, Übersicht der Lebensraumtypen (LRT) und Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)

Dr. Behnisch GmbH, April 2025, Bodengutachten/ Erschließungsgutachten

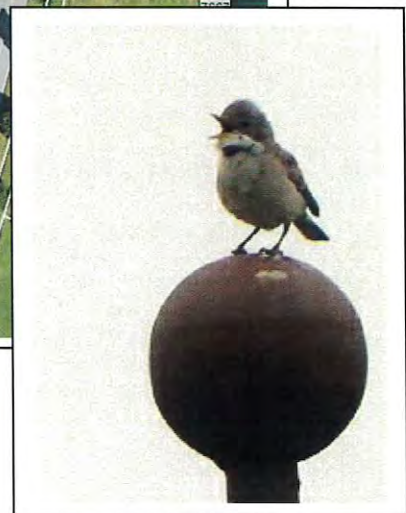
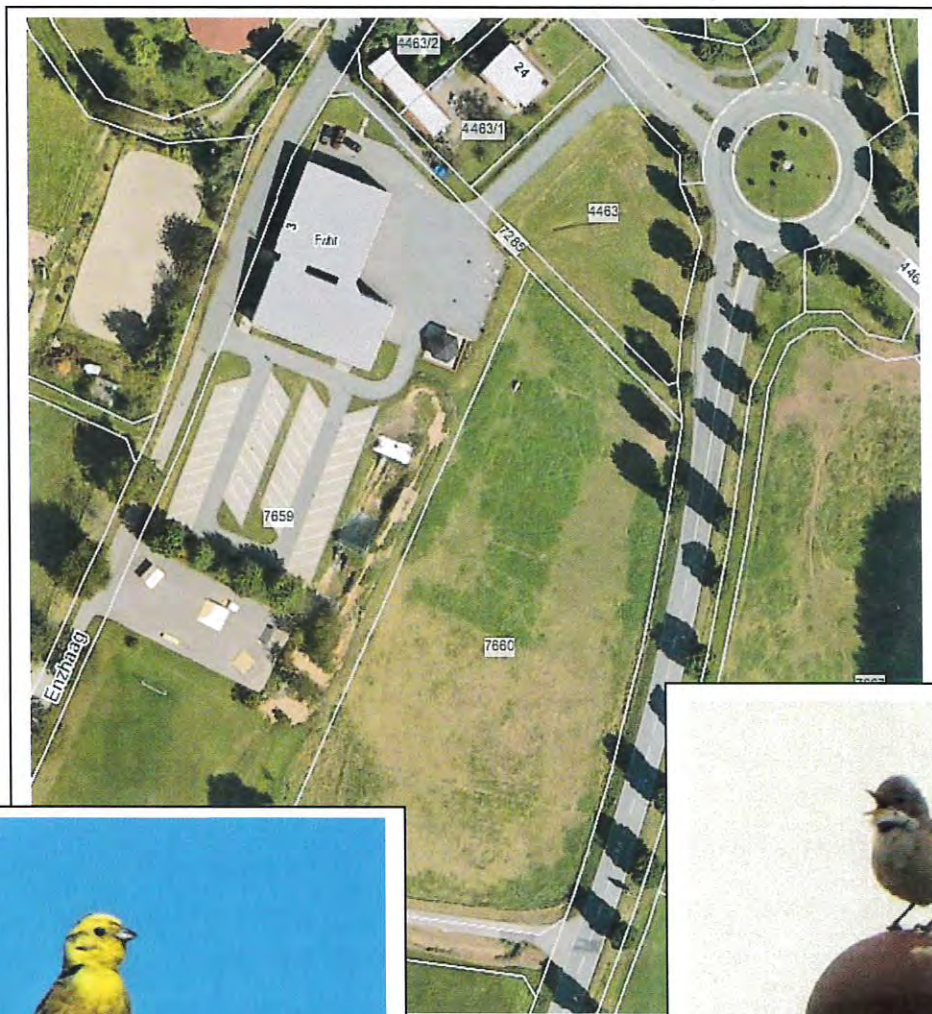
# Bauleitplanung der Gemeinde Schönbrunn

(Regelverfahren nach § 2 BauGB)

## „Nahversorgungszentrum Enzhaag“

( ARBEITSTITEL )

- Vertiefte artenschutzrechtliche Vorprüfung: Habitatübersicht und Umfang einer Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP)



Bearbeitung: Konsiliarleistungen für Faunistik + Grünordnung

Klemens und Andrea Bernecker, Dipl.-Biologen  
69436 Schönbrunn – Allemühl

Oktober 2024



## Inhaltsverzeichnis

I.	Rechtsgrundlage nach § 2 BauGB .....	03
II.	Anlass und Zweck des Verfahrens .....	05
III.	Überprüfung bestehender flächenschutzrechtlicher Regelungen .....	05
IV.	Rechtsgrundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung .....	12
V.	Die nach § 44 (5) in einem baurechtlichen Kontext relevanten Arten ....	15
VI.	Beschreibung des Untersuchungsgebiets (UG) und seiner Habitate .....	24
VII.	Ergebnis der Habitatanalyse und der artenschutzrechtlichen Vorprüfung ....	47



## I. Rechtsgrundlage

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach - Schönbrunn trat am 04.10.2011 in Kraft. Wesentliches Ziel der Fortschreibung ist insbesondere die Vorbereitung der verfahrensrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung einer Gewerbefläche angrenzend an den südöstlich Ortsrand. Zwischen der Bestandswohnbebauung und dem projektierten Gewerbegebiet befinden sich „*Flächen für den Gemeinbedarf*“. (Bereits im Vorgänger-FNP vom Feb. 1987 wurde die Fläche als Gemeinbedarfsfläche für die damals beabsichtigte Errichtung eines Gemeindezentrums vorgehalten.) Das Vorhaben ist somit „*aus dem Flächennutzungsplan herausentwickelt*“.

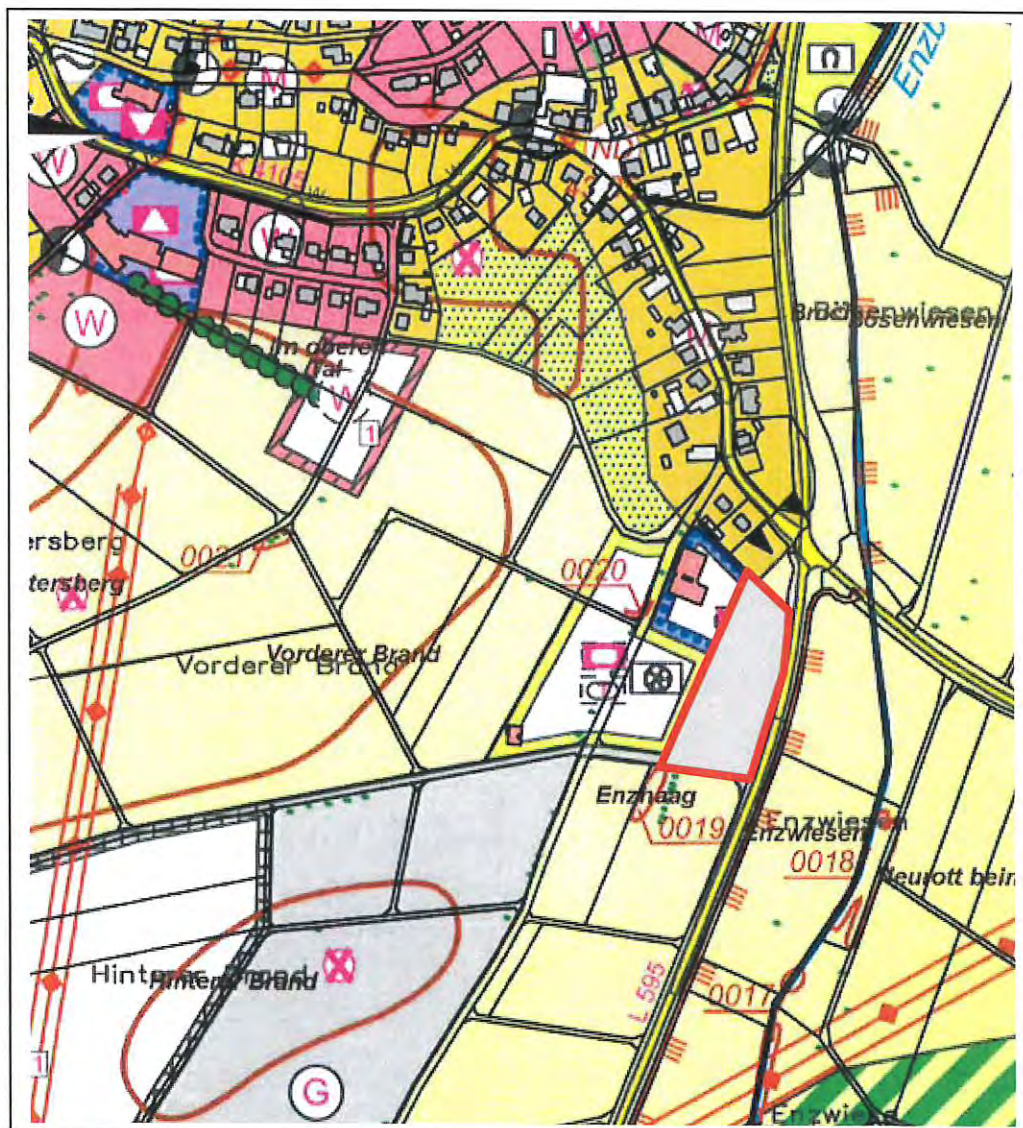


Abb. 04: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach-Schönbrunn vom 04. Oktober 2011

( Grau mit roter Umrandung: Plangebietsfläche )



Bei den westlich und südlich an die Gemeinbedarfsfläche angrenzenden Arealen handelt es sich laut FNP und gemäß Bestand um einen Tennisplatz, einen Bolzplatz und einen Skaterpark. Der Tennisclub „Grünblau Schönbrunn 1980 e.V.“ ist jedoch zwischenzeitlich in Auflösung begriffen.

Im Nordwesten der Gemeinbedarfsfläche befindet sich das 2015 errichtete Feuerwehrgerätehaus der Gesamtwehr der FFW Schönbrunn.

### Plangebiet

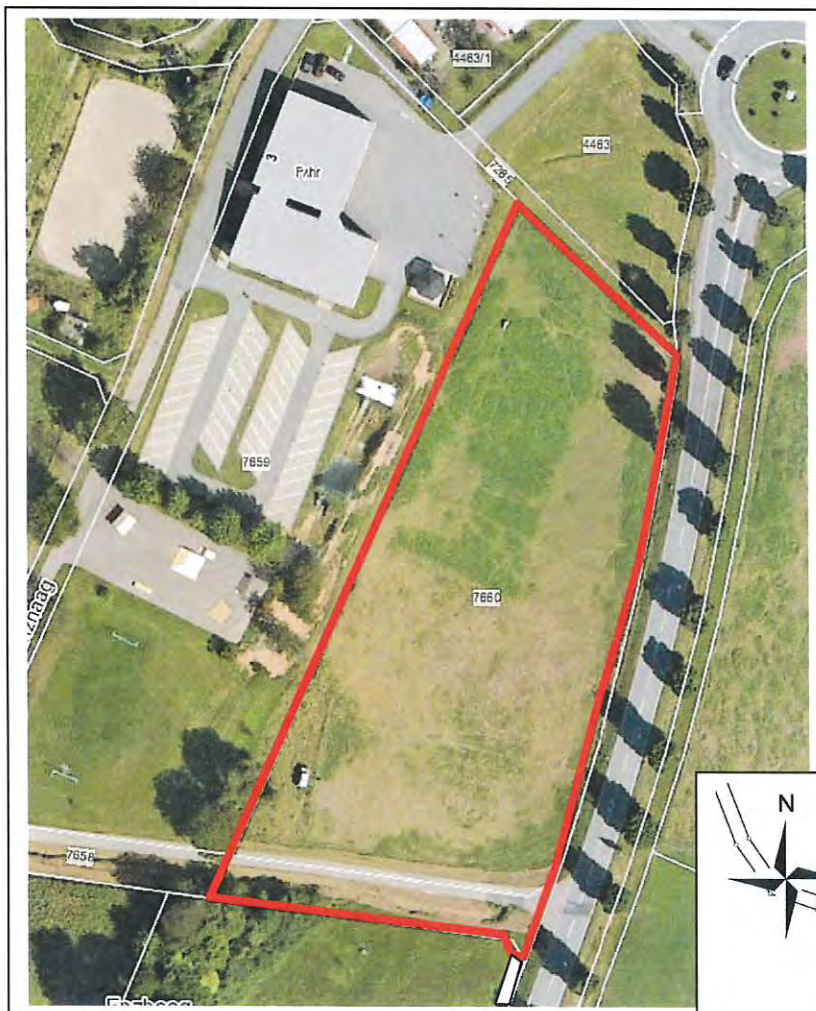
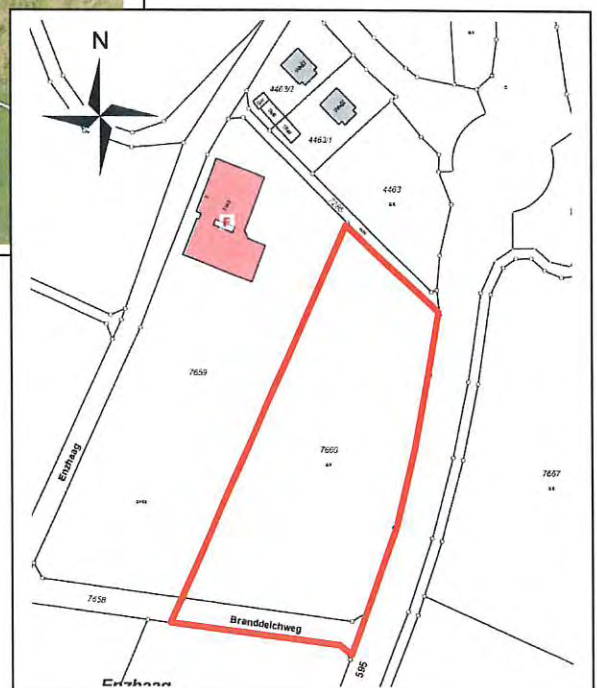


Abb. 05: Luftbild des Planbereichs mit Darstellung der Abgrenzung von Plangebiet (rot umrandet) und Abbiegespur (weiß) (Q.: UDO)

Abb. 06: Auszug Flurstückskarte mit Eintrag des Plangebiets ohne Abbiegespur (Q.: UDO)



## **II. Anlass und Zweck des Verfahrens**

In der Gesamtgemeinde Schönbrunn gibt es seit längerem kein Geschäft mehr für den täglichen Bedarf. Mit dem Schließen der EDEKA-Filiale Göllner in Haag verschwand das letzte Lebensmittelgeschäft in der Gesamtgemeinde. Die Ab-Hof - Verkaufsstelle eines Landwirtschaftsbetriebs und der Hofladen eines örtlichen Mühlenbetriebs können den Gesamtbedarf nicht decken.

Notgedrungen muss die Schönbrunner Bevölkerung „auswärts“ in Eberbach oder Schwarzach die notwendigen Einkäufe erledigen.

Seitens der Gemeindeverwaltung Schönbrunn mit Bürgermeister Frey an der Spitze hat man sich die letzten Jahre intensiv darum bemüht, einen zentralörtlichen Nahversorger nach Schönbrunn zu bringen – eine Chance, die derzeit zum Greifen nahe liegt, wenn es gelingt, eine geeignete und ausreichend große Fläche zur Verfügung zu stellen.

Das innerhalb der Gemeinbedarfsfläche des rechtskräftigen Flächennutzungsplans sich befindliche Grundstück Flst.-Nr. 7660 böte hierfür die passenden Möglichkeiten und könnte diese Bedarfslücke schließen. Damit verbunden wäre eine wesentliche Aufwertung der Gemeinde Schönbrunn.

## **III. Überprüfung bestehender flächenschutzrechtlicher Regelungen nach dem Naturschutzgesetz und dem Wasserrecht**

Bei flächenschutzrechtlichen Regelungen nach dem BNatSchG auf Gemarkung Schönbrunn handelt es sich in aller Regel um Landschaftsschutzgebietsverordnungen (LSG-VO), Naturschutzgebietsverordnungen, gesetzlich geschützten Biotopen (nach § 30 BNatSchG, § 33 NatSchG oder § 30 a LWaldG) oder um Bereiche nach der Naturpark-VO, soweit diese nicht dem höherrangigen Schutz einer LSG-VO unterliegen.

Solche bestehenden flächenschutzrechtlichen Regelungen bleiben grundsätzlich auch in einem Bauleitverfahren nach § 2 BauGB bestehen und sind zu berücksichtigen. Lediglich eine Naturpark-VO passt sich selbsttätig ohne separaten Rechtsakt der Neuabgrenzung eines B-Plans an. Die sonstigen Flächenschutzregelungen könnten jedoch der Festsetzung eines Bebauungsplangebiets ggfs. entgegenstehen und sind deshalb nachfolgend abzu prüfen.



## Landschaftsschutzgebiet „Neckartal I – Kleiner Odenwald“

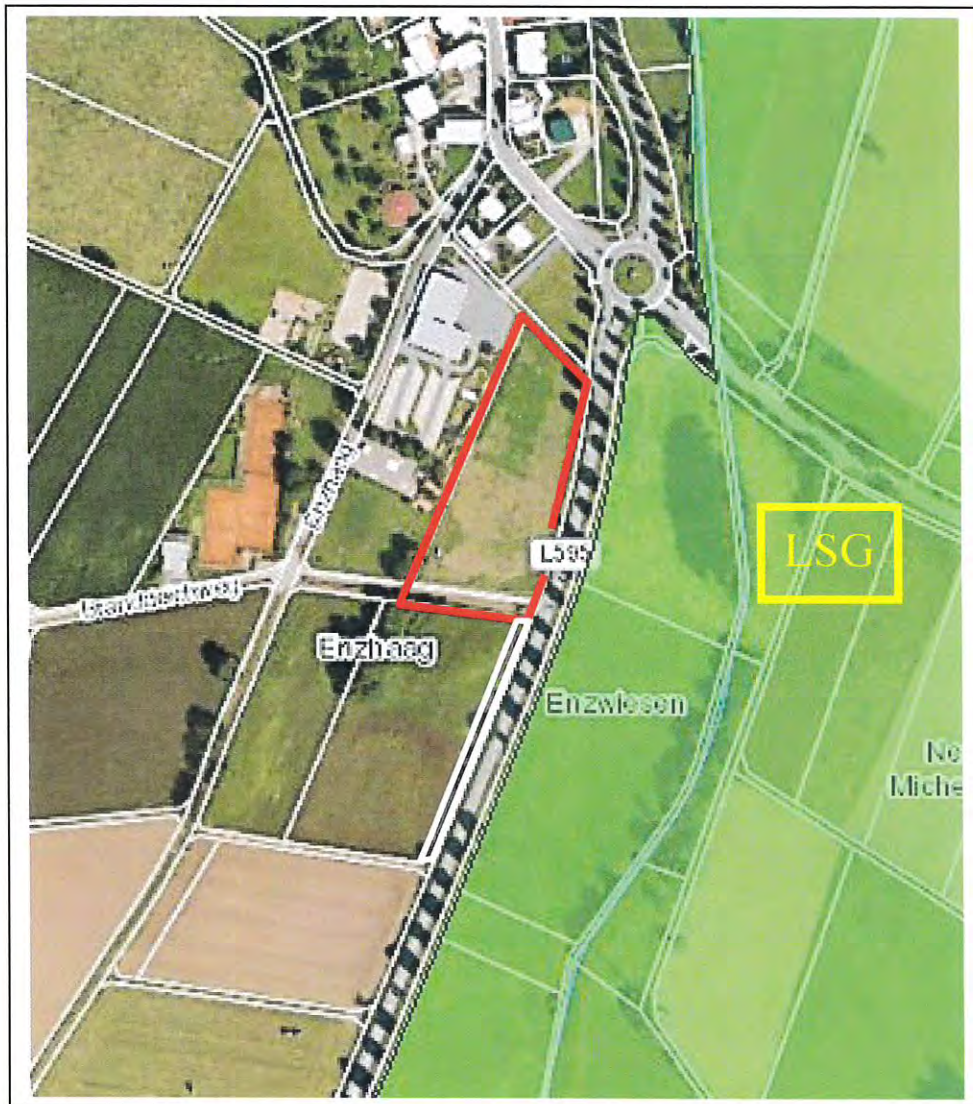


Abb. 07: Das Luftbild zeigt das Plangebiet in roter und die voraussichtliche Abbiegespur mit weißer Umrandung.

Grün unterlegt ist der Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets „Neckartal I – Kleiner Odenwald“ vom 12.07.2002.

Das Landschaftsschutzgebiet ist von den Planungen nicht betroffen.

Anmerkung: Die Regelungen der Verordnung zum Naturpark „Neckartal-Odenwald“ vom 06.10.1986 wären im vorliegenden Fall unbeachtlich, weil die LSG-VO die höherrangige rechtliche Regelung darstellt und sich die NP-Abgrenzung „von selbst“ an eine BPl.-Änderung anpasst.



## Gesetzlich geschützte Biotop

Bestimmte Landschaftselemente („Biotop“ / Lebensraumtypen = LRT) sind nach dem Naturschutzgesetz streng geschützt, sofern sie eine in Art, Umfang und Beschaffenheit bestimmte Ausprägung haben. Hierzu bedarf es keines eigenständigen Ausweisungsaktes.

### Auszug aus BNatSchG:

(die Aufzählung in § 30, Abs. 2 BNatSchG 2. Ist nicht abschließend.)

#### § 30 Gesetzlich geschützte Biotop

§ 30 hat 14 frühere Fassungen und wird in 45 Vorschriften zitiert

(1) Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotop haben, werden gesetzlich geschützt (allgemeiner Grundsatz).

(2) Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung folgender Biotop führen können, sind verboten:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,

Es spielt auch der Ursprung der gesetzlich geschützten Biotop, ob natürlich entstanden oder durch den Menschen geschaffen, keine Rolle. Der „Eintrag in Listen“ oder die „Darstellung in Karten“ haben lediglich „deklaratorischen“ (erklärenden/erläuternden) Charakter. Die grafische Darstellung in Karten hat somit nur hinweisende Wirkung und begründet per se keine rechtlich-materielle Biotop eigenschaft.

Abb. 08:  
Gesetzlich  
geschütztes  
Biotop  
„Feldgehölz  
südl. Schön-  
brunn - Enz-  
haag“  
(cf. roten  
Rahmen)

Gelber Pfeil  
→ Antrags-  
grundstück

Aufnahme:  
15.09.2014





Bestimmte Biotoptypen, die landesrechtlich im § 33 NatSchG Baden-Württemberg ergänzt sind wie z.B. Trockenmauern, Hecken oder Hohlwege, haben nur im baurechtlichen Außenbereich, also in der sog. „freien Landschaft“ (Offenland und Wald) ihre rechtliche Biotopeigenschaft.

### Auszug aus der Biotop-Kartierung Baden-Württemberg:

(Fortschreibung 2021)

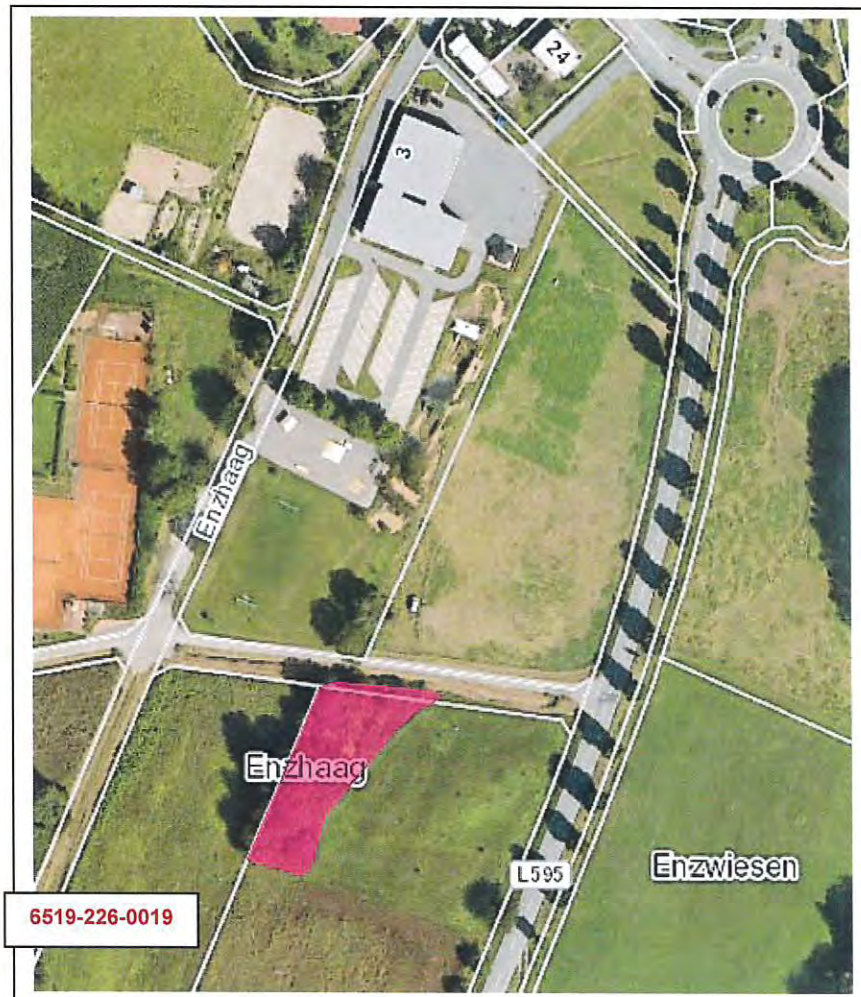


Abb. 09: Gesetzlich geschütztes Biotop nach § 33 NatSchG Nr. 6519-226-0052 „Feldgehölze südlich Schönbrunn – Enzhaag“ in der Bewertung als „Gebiet von lokaler Ausgleichsfunktion“.

Das gesetzlich geschützte Biotop 6519-226-0052 wurde erstmalig erfasst vor etwa 25 Jahren am 08.07.1998, überprüft und fortgeschrieben am 29.04.2021. Ein schmaler Geländestreifen am nördlichen Rand des Biotops wird von der Planung berührt.

## Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg

**Biotopname:** Feldgehölz südlich Schönbrunn - Enzhaag

**Biotopnummer:** 165192260019

Nach NatSchG geschützt als Feldhecken und Feldgehölze.

**Fläche:** 0,1118 ha

**Teilflächen:** 1

**Rechtswert:** 495273

**Hochwert:** 5472641

**Naturraum:** Sandstein-Odenwald

**Erfassung:** 09.07.1998 Birnstengel, Albert (ab)

**Überarbeitung:** 29.04.2021 Schnabel, Milan (mis) Sachdaten und Geometrie überarbeitet

**Kreis:** Rhein-Neckar-Kreis

**Gemeinde:** Schönbrunn (100%)

### Biotopbeschreibung:

Biotopbeschreibung von 1998 teilweise noch zutreffend.

Die Gehölzstruktur ist überwiegend dicht. Im Norden wächst viel Hasel, im Westen ist die Zwetschge prägend. Nach Osten hat sich ein breiter Schlehensaum ausgebildet. Im inneren des Gehölzes liegt ein Pumpenhäuschen, daran ist Schrott abgelagert.

1998

lückiges Feldgehölz in einem alten und nicht mehr genutzten Garten;

Baumschicht aus Obstbäumen, Sal-Weide, Birke und Stiel-Eiche; Strauchschicht

lückig, nach Osten hin dicht; Krautschicht nitrophytisch mit hohem Anteil an

Kratzbeere und Brennessel

**Der Biotop ist ein Gebiet mit ökologischer Ausgleichsfunktion.**

### 1. Biotoptyp: Feldgehölz (100%)

Nach NatSchG geschützt als Feldhecken und Feldgehölze.

**Fläche:** 0,1118 ha

**Beeinträchtigung / Beeinträchtigungsgrad des Teilbiotops:**

Ablagerung von Müll / schwach

### Arten im Gesamtbiotop:

RL	Wissenschaftl. Artname	Deutscher Artname	Jahr	Q/Be	Menge	Status
<u>Höhere Pflanzen/Farne</u>						
*	Acer campestre	Feld-Ahorn, Maßholder	2021	mis		
			1998	ab		
	Arrhenatherum elatius	Glatthafer	1998	ab		
*	Betula pendula	Hänge-Birke	2021	mis		
			1998	ab		
*	Calystegia sepium	Gewöhnliche Zaunwinde	2021	mis		
			1998	ab		
*	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	2021	mis		



## Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg

Biotopname: **Feldgehölz südlich Schönbrunn - Enzhaag**

Biotopnummer: **165192260019**

*	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	1998	ab
*	<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel	2021	mis
			1998	ab
*	<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäuelgras	2021	mis
*	<i>Dactylis glomerata</i> agg.	Artengruppe Knäuelgras	1998	ab
*	<i>Elymus repens</i>	Kriechende Quecke	2021	mis
			1998	ab
*	<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenkappchen	2021	mis
			1998	ab
	<i>Ficaria verna</i>	Scharbockskraut	2021	mis
*	<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz	2021	mis
			1998	ab
*	<i>Juncus effusus</i>	Flatter-Binse	1998	ab
*	<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster	2021	mis
			1998	ab
*	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	2021	mis
			1998	ab
*	<i>Malus domestica</i>	Garten-Apple	2021	mis
			1998	ab
*	<i>Phalaris arundinacea</i>	Rohr-Glanzgras	1998	ab
*	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	2021	mis
			1998	ab
*	<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge	2021	mis
			1998	ab
*	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	2021	mis
			1998	ab
*	<i>Rosa canina</i>	Echte Hundsrose	2021	mis
*	<i>Rosa canina</i> agg.	Artengruppe Hundsrose	1998	ab
*	<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere	2021	mis
			1998	ab
*	<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	2021	mis
			1998	ab
*	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	2021	mis
			1998	ab
	<i>Salix spec.</i>		1998	ab
*	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	2021	mis
			1998	ab
*	<i>Urtica dioica</i> s. l.	Große Brennessel	2021	mis
			1998	ab
*	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	2021	mis

## Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg

Biotopname: **Feldgehölz südlich Schönbrunn - Enzhaag**

Biotopnummer: **165192260019**

* Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	1998	ab
Vitis vinifera s. l.	Weinrebe	1998	ab

---

**Quelle:** ab = Birstengel, Albert  
mis = Schnabel, Milan

**Rote Liste:** \* = ungefährdet

**Status:** 4 = angesalbt

---

Teile des Antragsgrundstücks Flst.-Nr. 7660 wurden im Rahmen der aktuellen Grünlandkartierung als „magere Flachland-Mähwiese“ des Lebensraumtyps (LRT) 6510 resp. als Biototyp 33.43 dargestellt. Auf diese Problematik wurde in einer separaten Ausarbeitung mit entsprechender Antragstellung eingegangen.

### Sonstige flächenschutzrechtliche Regelungen, die zu prüfen sind



Abb. 10: Bei dem grün markierten und rot umrandeten Antragsgrundstück handelte es sich laut Grünlandkartierung 2005 um Dauergrünland i.S. des § 27 a LLG.

**Diese Regelung hat bezogen auf das Antragsgrundstück keine Rechtskraft mehr.**

Rote Strichellinie:

Antragsgrundstück  
Flst.-Nr. 7660



#### 4. Sonstige gebietsrelevante Regelungen → Wasserschutzgebiete

Das Vorhaben befindet sich **nicht im Geltungsbereich** einer Verordnung zu einem Wasserschutzgebiet.

Allerdings liegen Planungen und Abgrenzungen eines WSG-Entwurfes vor, nach denen das Vorhaben möglicherweise noch innerhalb der äußersten Schutzzone I I I b liegen würde.

#### IV. Rechtsgrundlage der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP)

Entsprechend den EU-rechtlichen Vorgaben bleiben jedoch die artenschutzrechtlichen Regelungen, verankert im nationalen Recht des § 44 BNatSchG, unberührt. Sie gelten in allen Planungs- und Ausführungsstufen. § 44 BNatSchG unterliegt auch nicht dem Abwägungsgebot und ist besonders sorgfältig und gerichtssicher abzuarbeiten, zumal ansonsten keine weiteren besonderen naturschutzrechtlichen Vorgaben einschlägig sind.

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung „*ist ein Bebauungsplan, der im Zeitpunkt seiner Aufstellung erkennbar wegen bestehender rechtlicher Hindernisse nicht verwirklicht werden kann und somit seinen städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsauftrag verfehlt, als solcher nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB. Er kann damit bei einer gerichtlichen Überprüfung für unwirksam erklärt werden.*“

... „**Der besondere Artenschutz ist in allen Fällen zwingend zu beachten**“ (Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau [2019]: Artenschutz in der Bauleitplanung, cf. S. 9 und S. 11).

Der Gemeinde Schönbrunn als Verfahrensträgerin fällt seitens des Gesetzgebers die Pflicht zu zu ermitteln, ob und ggfs. in welchem Umfang die verbindliche Bauleitplanung gegen die im **§ 44 Abs. 1 BNatSchG** verankerten europarechtlichen Vorgaben des strengen Artenschutzes und des Artenschutzes der EU-Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) verstoßen könnte.

Aufgabe dieser Ausarbeitung der artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist es zu prüfen, ob anhand der Habitatausstattung und evtl. vorliegender artenschutzfachlicher Erkenntnisse Verstöße gegen EU-artenschutzrechtliche Belange verursacht werden könnten.

**§ 44 Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten**

(1) Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

(Zugriffsverbote).

Die sog. „Zugriffsverbote“ des § 44 (1) BNatSchG im Wortlaut

§ 44 (5) BNatSchG eröffnet der verbindlichen Bauleitplanung Ausnahmemöglichkeiten von den Vorgaben des § 44 (1) BNatSchG, die nachfolgend der besseren Verständlichkeit halber verkürzt und vereinfacht wiedergegeben sind:

Sind durch behördlich zugelassene Vorhaben (z.B. durch die Aufstellung von Bebauungsplänen) nicht zu vermeidende Beeinträchtigungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder sog. europäische Vogelarten oder Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind, betroffen, liegt ein Verstoß

- gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 (1) 1. BNatSchG nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff das Tötungs- und Verletzungsrisiko für einzelne Exemplare der betroffenen Art nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann;
- gegen das Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen von erforderlichen Maßnahmen, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung sowie auf die Erhaltung der ökologischen Funktionen der Fortpflan-



zungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet sind, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind;

- gegen das Verbot von § 44 (1) 3. BNatSchG nicht vor, wenn die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - wobei der Begriff „*Ausgleichsmaßnahme*“ dem § 15 BNatSchG bereits zugeordnet und deshalb in diesem Kontext nicht korrekt ist - werden heute i.d.R. mit dem englischen Kürzel „cef“ des ursprünglichen EU-Gesetzesentwurfs als „cef-Maßnahmen“ zum Erhalt der „continued ecological functionality“ bezeichnet.

( Wörtlich: "Measures to ensure the „continued ecological functionality“ of breeding sites or resting places")

*„Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die [ ...] Verbote des § 44 (1) BNatSchG nicht vor.“*

Relevant in einem Verfahren nach § 2 BauGB wären nach § 44 (5) BNatSchG somit lediglich die sog. „streng geschützten“ Arten, die folgenden Regelungen unterliegen:

- Anhang IV der FFH-Richtlinie
- EU-Vogelschutzrichtlinie (VS-RL)
- Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Allerdings ist eine Rechtsverordnung nach § 54 BNatSchG, welche die *im Inland vom Aussterben bedrohte Arten, für welche die Bundesrepublik Deutschland ein besonders hohes Maß an Verantwortung trägt, unter strengen Schutz stellt*," noch nicht verabschiedet.

Als verfahrensrelevant verbleiben die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die Arten der VS-RL. Bei Letzteren ist es hinsichtlich der Verfahrenssystematik zunächst unerheblich, ob es sich um „besonders“ oder um „streng“ geschützte Vogelarten handelt.

Es bleibt festzuhalten:

**Die artenschutzrechtlichen Vorgaben der „streng geschützten“ und der europarechtlich geschützten Arten bleiben unberührt und gelten fort. Sie sind in jeder Planungs- und Ausführungsstufe zu beachten.**

**V. Die nach § 44 (5) BNatSchG in einem baurechtlichen Kontext relevanten Arten und die Wahrscheinlichkeit der Betroffenheit im Plangebiet (Abk.: V. → Vorkommen)**

Art	streng ge-	beson- ders schützt	Nachweis im Unter- suchungs- kontext	V. im Unter- suchungs- kontext ist wahr- scheinlich.	V. mög- lich	V. unwahr- scheinlich	V. aus- zu- schlies- en
<b>Mammalia</b>							
Biber ( <i>Castor fiber</i> )	s						x
Feldhamster ( <i>Cricetus cricetus</i> )	s						x
Wildkatze ( <i>Felis silvestris</i> )							x
Luchs ( <i>Lynx lynx</i> )	s						x
Haselmaus ( <i>Muscardinus avellarius</i> )	s					x	
<b>Chiroptera</b>							
Mopsfledermaus ( <i>Barbastella barbastellus</i> )	s						x
Nordfledermaus <i>Eptesicus nilssonii</i>	s						x
Breitflügelfledermaus ( <i>Eptesicus serotinus</i> )	s				x		
Nymphenfledermaus ( <i>Myotis alcathoe</i> )	s						x
Bechsteinfledermaus ( <i>Myotis bechsteinii</i> )	s						x
Große Bartfledermaus ( <i>Myotis brandtii</i> )	s						x
Teichfledermaus ( <i>Myotis dasycneme</i> )	s						x
Wasserfledermaus ( <i>Myotis daubentonii</i> )	s						x
Großes Mausohr ( <i>Myotis myotis</i> )	s						x

Art	streng ge-	beson- ders schützt	Nachweis im Unter- suchungs- kontext	V. im Unter- suchungs- kontext ist wahr- scheinlich	V. mög- lich	V. unwahr- schein- lich	V. aus- zu- schlies- en
Fransenfledermaus ( <i>Myotis natteri</i> )	s						x
Kleiner Abendsegler ( <i>Nyctalus leisleri</i> )	s						x
Großer Abendsegler ( <i>Nyctalus noctula</i> )	s						x
Weißrandfledermaus ( <i>Pipistrellus kuhlii</i> )	s						x
Rauhhaufledermaus ( <i>Pipistrellus nathusii</i> )	s						x
Zwergfledermaus ( <i>Pipistrellus pipistrellus</i> )	s		x				
Mückenfledermaus ( <i>Pipistrellus pygmaeus</i> )	s						x
Braunes Langohr ( <i>Plecotus auritus</i> )	s					x	
Graues Langohr ( <i>Plecotus austriacus</i> )	s						x
Große Hufeisennase ( <i>Rhinol. ferrumequinum</i> )	s						x
<b>Reptilia</b>							
Schlingnatter ( <i>Coronella austriaca</i> )	s						x
Europ. Sumpfschildkröte ( <i>Emys orbicularis</i> )	s						x
Zauneidechse ( <i>Lacerta agilis</i> )	s					x	
Westl. Smaragdeidechse ( <i>Lacerta bilineata</i> )	s						x
Mauereidechse ( <i>Podarcis muralis</i> )	s						x
Aspiviper ( <i>Vipera aspis</i> )	s						x
Äskulapnatter ( <i>Zamenis longissimus</i> )	s					x	

Art	streng ge-	beson- ders schützt	Nachweis im Unter- suchungs- kontext	V. im U.- suchungs- kontext ist wahr- scheinlich	V. mög- lich	V. unwahr- schein- lich	V. aus- zu- schlies- en
<b>Amphibia</b>	s						
Geburtshelferkröte ( <i>Alytes obstetricans</i> )	s						x
Gelbbauchunke ( <i>Bombina variegata</i> )	s						x
Kreuzkröte ( <i>Bufo calamita</i> )	s						x
Wechselkröte ( <i>Bufo viridis</i> )	s						x
Laubfrosch ( <i>Hyla arborea</i> )	s						x
Knoblauchkröte ( <i>Pelobates fuscus</i> )	s						x
Moorfrosch ( <i>Rana arvalis</i> )	s						x
Springfrosch ( <i>Rana dalmatina</i> )	s						x
Kleiner Wasserfrosch ( <i>Rana lessonae</i> )	s						x
Alpensalamander ( <i>Salamandra atra</i> )	s						x
Kammolch ( <i>Triturus cristatus</i> )	s						x
<b>Coleoptera</b>							
Heldbock (Syn.: Eichenbock) ( <i>Cerambyx cerdo</i> )	s						x
Vierzähniger Mistkäfer ( <i>Bolbelasmus unicornis</i> )	s						x
Scharlachkäfer ( <i>Cucujus cinnaberinus</i> )	s						x
Breitrandkäfer ( <i>Dytiscus latissimus</i> )	s						x
Schmalbindiger Breitflügel- Tauchkäfer ( <i>Graphoderus bilineatus</i> )	s						x



Art	streng ge-	beson- ders schützt	Nachweis im Unter- suchungs- kontext	V. im Unter- suchungs- kontext ist wahr- scheinlich	V. mög- lich	V. unwahr- schein- lich	V. aus- zu- schlies- en
Juchtenbock / Eremit ( <i>Osmoderma eremita</i> )	s					x	
Alpenbock ( <i>Rosalia alpina</i> )	s						x
<b>Lepidoptera</b>							
Wald-Wiesenvögelchen ( <i>Coenonympha hero</i> )	s						x
Eschen-Scheckenfalter / Kleiner Maivogel ( <i>Euphydryas maturna</i> )	s						x
Haarstrangwurzeleule ( <i>Gortyna borelii</i> )	s						x
Gelbringfalter ( <i>Lopinga achine</i> )	s						x
Nachtkerzenschwärmer ( <i>Proserpinus proserpina</i> )	s						x
Großer Feuerfalter ( <i>Lycaena dispar</i> )	s				x		
Blauschillernder Feuerfalter ( <i>Lycaena helle</i> )	s						x
Quendel-Ameisenbläuling ( <i>Maculinea arion</i> )	s						x
Dunkler Wiesenknopf- Ameisenbläuling ( <i>Maculinea nausithous</i> )	s						x
Heller Wiesenknopf- Ameisenbläuling ( <i>Maculinea teleius</i> )	s						x
Apollofalter ( <i>Parnassius apollo</i> )	s						x
Schwarzer Apollofalter ( <i>Parnassius mnemosyne</i> )	s						x

Art	streng ge-	beson- ders geschützt	Nachweis im Unter- suchungs- kontext	V. im Unter- suchungs- kontext ist wahr- scheinlich	V. mög- lich	V. unwahr- schein- lich	V. aus- zu- schlies- en
<b>Odonata</b>	s						
Asiatische Keiljungfer ( <i>Gomphus flavipes</i> )	s						x
Östliche Moosjungfer ( <i>Leucorrhinia albifrons</i> )	s						x
Zierliche Moosjungfer ( <i>Leucorrhinia caudalis</i> )	s						x
Große Moosjungfer ( <i>Leucorrhinia pectoralis</i> )	s						x
Grüne Keiljungfer ( <i>Ophiogomphus cecilia</i> )	s						x
Sibirische Winterlibelle ( <i>Sympecma paedisca</i> )	s						x
<b>Mollusca</b>							
Zierliche Tellerschnecke ( <i>Anisus vorticulus</i> )	s						x
Gemeine Flussmuschel ( <i>Unio crassus</i> )	s						x
<b>Aves :</b> Nach der EU-Vogelschutzrichtlinie sind alle heimischen, wildlebenden Vogelart „besonders geschützt.“ Im Folgenden sind lediglich diejenigen Brutvogelarten aufgeführt, die darüber hinaus „ <b>streng geschützt</b> “ sind und für Baden-Württemberg gelistet sind.							
Habicht ( <i>Accipiter gentilis</i> )	s						x
Sperber ( <i>Accipiter nisus</i> )	s				x		
Drosselrohrsänger ( <i>Acrocephalus arundinaceus</i> )	s						x
Seggenrohrsänger ( <i>Acrocephalus paludicola</i> )	s						x
Schilfrohrsänger ( <i>Acroceph. schoenobaenus</i> )	s						x

Art	streng ge-	beson- ders schützt	Nachweis im Unter- suchungs- kontext	V. im Unter- suchungs- kontext ist wahr- scheinlich	V. mög- lich	V. unwahr- schein- lich	V. aus- zu- schlies- en
Flussuferläufer ( <i>Actitis hypoleucos</i> )	s						x
Rauhfußkauz ( <i>Aegolius funereus</i> )	s						x
Eisvogel ( <i>Alcedo atthis</i> )	s						x
Knäkente ( <i>Anas querquedula</i> )	s						x
Brachpieper ( <i>Anthus campestris</i> )	s						x
Pupurreiher ( <i>Ardea purpurea</i> )	s						x
Sumpfohreule ( <i>Asio flammeus</i> )	s						x
Waldohreule ( <i>Asio otus</i> )	s						x
Steinkauz ( <i>Athene noctua</i> )	s						x
Moorente ( <i>Aythya nyroca</i> )	s						x
Rohrdommel ( <i>Botaurus stellaris</i> )	s						x
Uhu ( <i>Bubo bubo</i> )	s						x
Mäusebussard ( <i>Buteo buteo</i> )	s					x	
Kurzzehenlerche ( <i>Calandrella brachydactyla</i> )	s						x
Ziegenmelker ( <i>Caprimulgus europaeus</i> )	s						x
Flussregenpfeifer ( <i>Charadrius dubiosus</i> )	s						x
Schwarzstorch ( <i>Ciconia nigra</i> )	s						x
Weißstorch ( <i>Ciconia ciconia</i> )	s						x



Art	streng ge-	beson- ders schützt	Nachweis im Unter- suchungs- kontext	V. im Unter- suchungs- kontext ist wahr- scheinlich	V. mög- lich	V. unwahr- schein- lich	V. aus- zu- schlies- en
Rohrweihe ( <i>Circus aeruginosus</i> )	s						x
Kornweihe ( <i>Circus cyaneus</i> )	s						x
Wiesenweihe ( <i>Circus pygargus</i> )	s						x
Wachtelkönig ( <i>Crex crex</i> )	s						x
Weißrückenspecht ( <i>Dendrocopus leucotos</i> )	s						x
Mittelspecht ( <i>Dendrocopus medius</i> )	s						x
Schwarzspecht ( <i>Dryocopus martius</i> )	s						x
Seidenreiher ( <i>Egretta garzetta</i> )	s						x
Grauammer ( <i>Emberiza calandra</i> )	s						x
Zippammer ( <i>Emberiza cia</i> )	s						x
Zaunammer ( <i>Emberiza cirius</i> )	s						x
Ortolan ( <i>Emberiza hortulana</i> )	s						x
Wanderfalke ( <i>Falco peregrinus</i> )	s						x
Baumfalke ( <i>Falco subbuteo</i> )	s						x
Turmfalke ( <i>Falco tinnunculus</i> )	s				x		
Halsbandschnäpper ( <i>Ficedula albicollis</i> )	s						x



Art	streng ge-	beson- ders schützt	Nachweis im Unter- suchungs- kontext	V. im Unter- suchungs- kontext ist wahr- scheinlich	V. mög- lich	V. unwahr- schein- lich	V. aus- zu- schlies- en
Haubenlerche ( <i>Galerida cristata</i> )	s						x
Bekassine ( <i>Gallinago gallinago</i> )	s						x
Teichhuhn ( <i>Gallinula chloropus</i> )	s						x
Sperlingskauz ( <i>Glaucidium passerinum</i> )	s						x
Zwergrohrdommel ( <i>Ixobrychus minitus</i> )	s						x
Wendehals ( <i>Jynx torquilla</i> )	s						x
Raubwürger ( <i>Lanuis excubitor</i> )	s						x
Schwarzstirnwürger ( <i>Lanius minor</i> )	s						x
Rotkopfwürger ( <i>Lanius senatur</i> )	s						x
Rohrschwirl ( <i>Locustella iscinoides</i> )	s						x
Heidelerche ( <i>Lullula arborea</i> )	s						x
Blauehlchen ( <i>Luscinia svecica</i> )	s						x
Bienenfresser ( <i>Merops apiaster</i> )	s						x
Schwarzmilan ( <i>Milvus migrans</i> )	s						x
Rotmilan ( <i>Milvus milvus</i> )	s				x		
Großer Brachvogel ( <i>Numenius arquata</i> )	s						x
Nachtreiher ( <i>Nycticorax nycticorax</i> )	s						x

Art	streng ge-	beson- ders schützt	Nachweis im Unter- suchungs- kontext	V. im Unter- suchungs- kontext ist wahr- scheinlich	V. mög- lich	V. unwahr- schein- lich	V. aus- zu- schlies- en
Zwergohreule ( <i>Otus scops</i> )	s						x
Wespenbussard ( <i>Pernis apivorus</i> )	s						x
Dreizehenspecht ( <i>Picoides tridactylus</i> )	s						x
Grauspecht ( <i>Picus canus</i> )	s						x
Grünspecht ( <i>Picus viridis</i> )	s				x		
Schwarzhalstaucher ( <i>Podiceps nigricollis</i> )	s						x
Kleines Sumpfhuhn ( <i>Porzana parva</i> )	s						x
Tüpfelsumpfhuhn ( <i>Porzana porzana</i> )	s						x
Uferschwalbe ( <i>Riparia riparia</i> )	s						x
Flussseseschwalbe ( <i>Sterna hirundo</i> )	s						x
Turteltaube ( <i>Streptopelia turtur</i> )	s						x
Waldkauz ( <i>Strix aluco</i> )	s						x
Auerhuhn ( <i>Tetrao urogallus</i> )	s						x
Schleiereule ( <i>Tyto alba</i> )	s						x
Wiedehopf ( <i>Upupa epops</i> )	s						x
Kiebitz ( <i>Vanellus vanellus</i> )	s						x

Die Auflistung gibt die vollständige Liste des Landes Baden-Württemberg wieder.

Im Rahmen von vier Übersichtsbegehungen am 04.03.2023, 06.03.2023, 29.04.2024 sowie am 03.07.2024 mit artenschutzrechtlicher Vorprüfung wurden die vorhandenen Habitatstrukturen \*) / LRT ermittelt und die dazugehörigen, potentiell vorkommenden Arten im Abgleich mit der vollständigen Liste der in Baden-Württemberg vorkommenden Arten des FFH-Anhangs IV und der Vogelschutz-Richtlinie, Anhang 1, abgeprüft (cf. S. 15 ff.). Die potentiell vorkommenden oder bereits festgestellten relevanten Arten der Liste sind Gegenstand einer separaten Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Berichtsjahr 2025.

\*) Das Habitat (lat. „habitare“ = wohnen) bezeichnet den speziellen Lebensbereich einer Art innerhalb eines Biotops.

## **VI. Beschreibung des Untersuchungsgebiets und seiner Lebensraum (LRT) – und Habitat-Typen**

Das Plangebiet erstreckt sich auf einer Länge von ca. 133 m und einer Breite von ca. 55 m entlang des südlichen Ortsrands der Zentralgemeinde Schönbrunn und besteht nahezu ausschließlich aus dem Grundstück Flst.-Nr. 7660, an das sich noch ein Streifen entlang des Branddeichwegs anfügt. Das Flurstück umfasst eine Fläche von ca. 6.507 m<sup>2</sup> / 0,65 ha.

Die Grundstücksfläche streicht relativ flach von ca. 366 m NN im SW auf etwa 358 m NN im NE bei einem mittleren Gefälle von 3,5 ° oder 6,2 %.

Im Norden des antragsgegenständlichen Grundstücks verläuft mit der Flst.-Nr. 7285 ein abgemarkter Grasweg. Östlich grenzt die in Dammlage geführte L 595 an.

An der Südgrenze wird der Branddeichweg vorbeigeführt und im Westen befindet sich das Feuerwehrhaus der FFW Schönbrunn sowie ein Freizeitgelände für Jugendliche mit Skaterbahn und Bolzplatz.

Der Untergrund des Bereichs wird vom Oberen Buntsandstein gebildet, der zu tonig-schluffigen, schweren Lehm Böden verwittert und landwirtschaftlich grundsätzlich gut nutzbar ist.

Gemäß des Landschaftsplans vom August 2001 zum Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach-Schönbrunn (Inkrafttreten: 24.09.2011) wurde der Boden des Planbereichs eingestuft als landwirtschaftliche Vorrangfläche II.

Durch die damalige Festlegung als Dauergrünland (cf. S. 11) und aufgrund der bauleitplanerischen Weichenstellungen des Flächennutzungsplans entfiel für das Grundstück Flst.-Nr. 7660 grundsätzlich die Möglichkeit einer ackerbaulichen Nutzung.



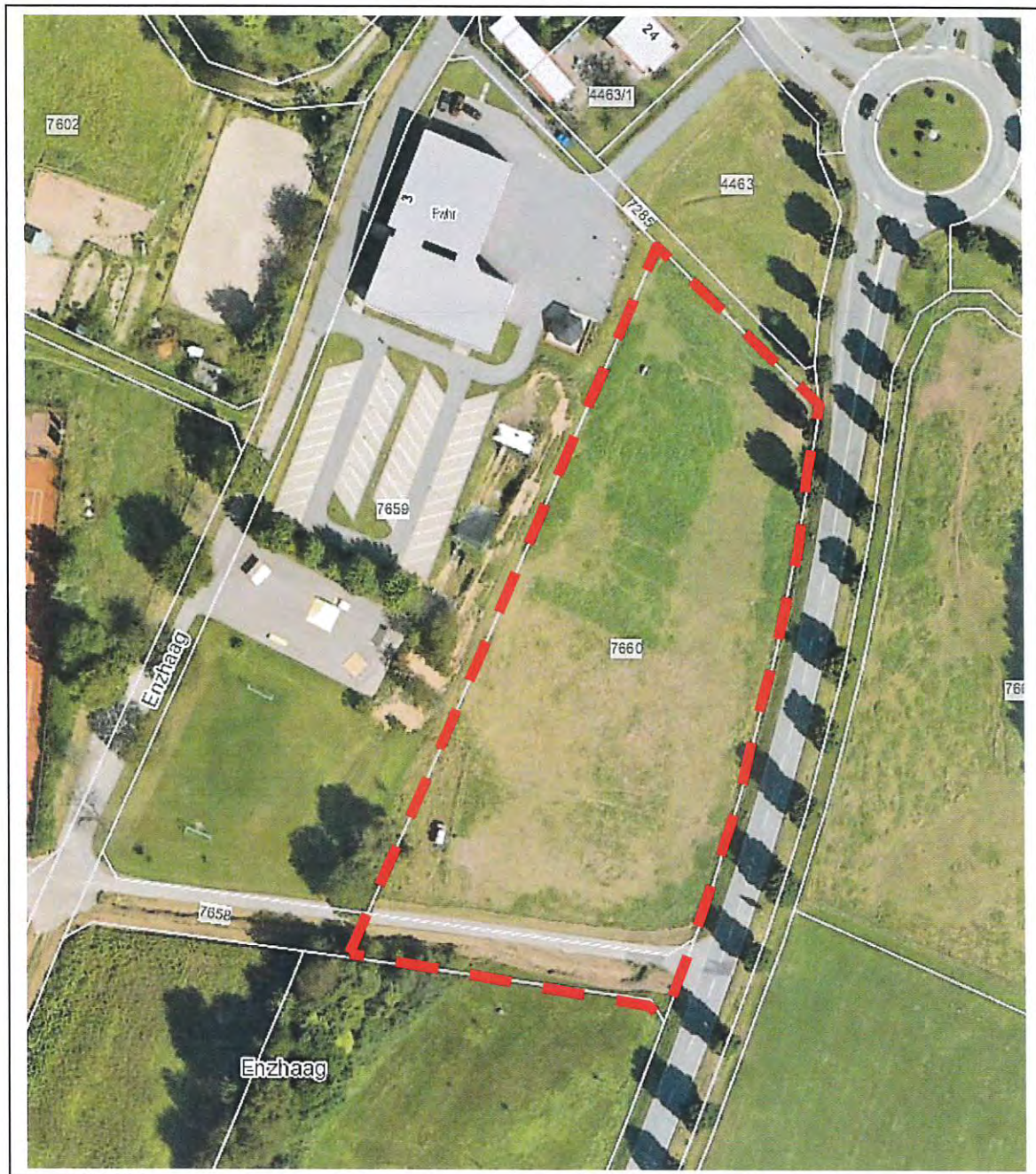


Abb. 11: Lage des Plangebiets im Luftbild  
rot gestrichelt → Plangebiet

So grenzt im Nordwesten der Ortsrand mit der Wohnbebauung und dem Feuerwehrhaus an. Auf den entsprechenden Grundstücken befinden sich noch unterschiedliche Grünflächen und z.T. auch noch Spontanvegetation, wovon die Tierarten des Siedlungsraums (Bachstelze, Hausrotschwanz, Haussperling, Zwergfledermaus ...) profitieren können. Zum Teil bieten Hausüberstände, Dachluken, Nistkästen, Gartenteiche, (trocken gesetzte) Gartenmauern und raue Hauswände auch Spezialisten in der Tierwelt wie Schwalben oder Wildbienen nutzbare Habitatstrukturen.



## Lage des Plangebiets innerhalb des Untersuchungsraums

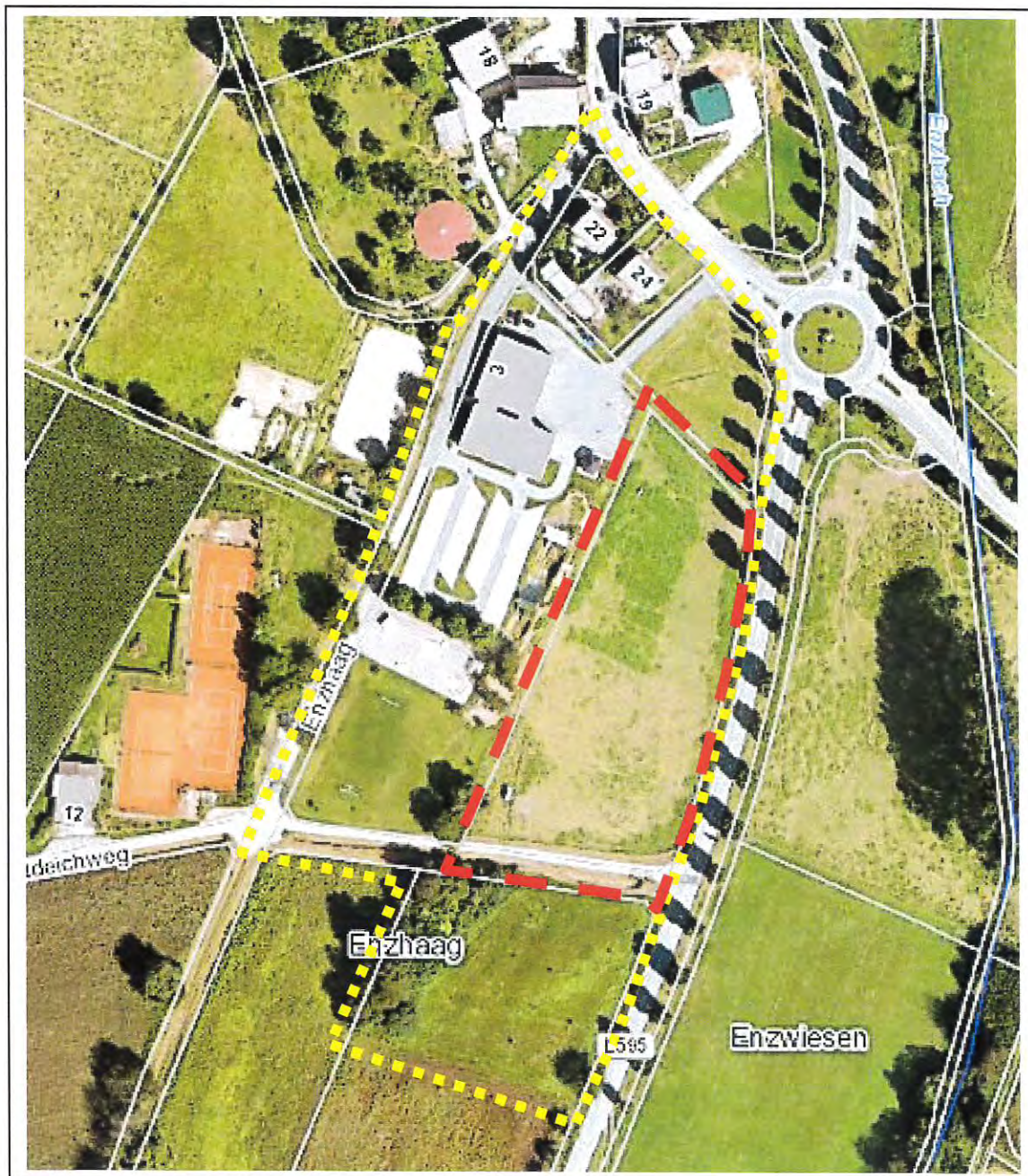


Abb. 12: rot gestrichelt → Plangebiet  
gelb gepunktet → Untersuchungsraum (UR)

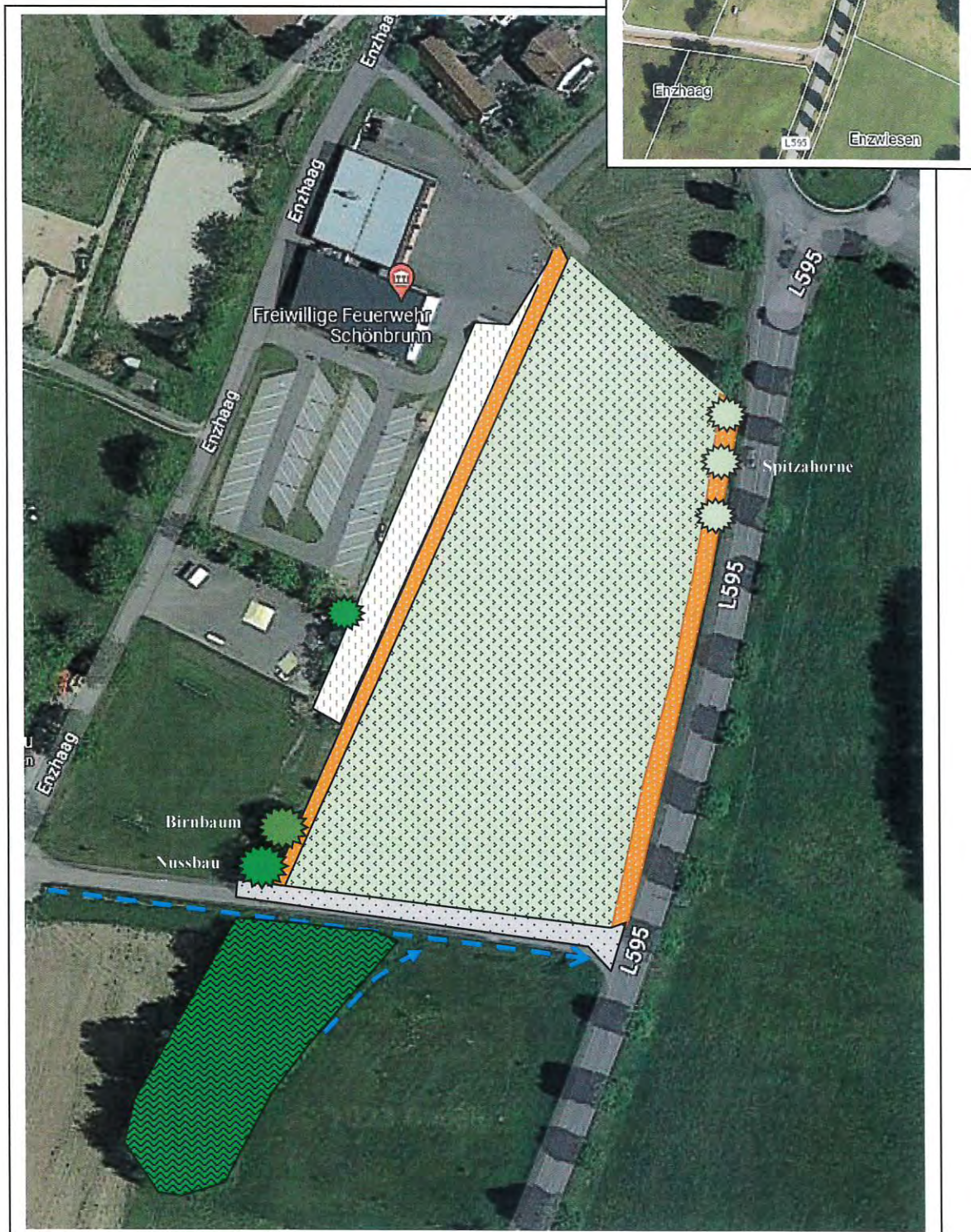
Im Norden, Westen und Süden wurde der Untersuchungsraum wegen der dortigen zusammenhängenden Strukturen etwas weiter gefasst als an der Ostgrenze, wo die viel und mit relativ hohen Geschwindigkeiten befahrene L 595 eine deutlich ausgeprägte Habitatgrenze bildet.



Abb. 13:








**Schematische Darstellung der Habitat - und Lebensraumtypen (LRT) des Plangebiets**

Abb. 14: Luftbild des Plangebiets zum Vergleich





**Biotoptypen der Abb. 23**

-  Rohbodenböschung der Auffüllung z.T. mit Buntsandsteinen und Spontanvegetation
-  (Hoch)hecke / durchgewachsene Hecke → Biotop Nr. 1 6519 226 0019
-  Grünland / Mähwiese/ Weide
-  Flurweg
-  Ältere, bewachsene Böschung
-  Bäume lt. Beschrieb
-  Entwässerungsgraben

**Grünland (LRT-KennNr. 33.52)**

Abb. 15: Blick von der südwestlichen Ecke des Grundstücks Flst.-Nr. 7660 nach Nordosten

Das etwa 0,65 ha große Grundstück ist als 2005 als mehrschürige Mähwiese kartiert und als DGL erfasst worden (siehe S. 12). Die Einkoppelung der Fläche zeigt jedoch, dass das



Grünland zumindest zeitweise als (Pferde)weide genutzt wird und unter der Code-Nr. 33.52 als „*Fettweide mittlerer Standorte*“ eingestuft werden kann.

Das Grünland zeigt keine Überweidungsschäden an der Grasnarbe. Das Grundstück bestimmt den Gesamtaspekt der Plangebietsfläche, hinter welchen die sonstigen Biotop- und Lebensraumtypen zurücktreten.

Typische Unkräuter der Pferdeweide, also Pflanzen, die von den Pferden (zumeist) nicht gegessen werden, erscheinen mit der Weidehaltung im Laufe des späteren Frühjahrs resp. des Frühsommers. Dazu gehören (Ackerkratz) - Disteln [Gattungen *Cirsium* und *Carduus*], Brennnesseln [*Urtica dioica*] (an den Stellen, wo sich Pferdeäpfel anhäufen,) die giftigen Pflanzen Jakobskreuzkraut [*Senecio jacobaea*], Scharfer Hahnenfuß [*Ranunculus acris*] und Herbstzeitlose [*Colchicum autumnalis*] sowie der Stumpfbältrige Ampfer [*Rumex obtusifolius*], welcher Oxalsäure und Gerbstoffe enthält, was die Pferde nach Möglichkeit meiden.



Abb. 16: Blick auf die Grasnarbe innerhalb der Pferdekoppel. Zum Mitte März 2023 gegebenen Vegetationszustand sind keine Überweidungs-, Tritt- oder Erosionsschäden auf der Fläche zu erkennen. Gräser dominieren die Weidefläche.



Der Stumpfblättrige Ampfer (im Volksmund „Halber Gaul“ genannt) ist jedoch in großen Beständen vertreten. Er ist anzumerken, dass der Stumpfblättrige Ampfer einer der hauptsächlichsten Raupenfutterpflanze des Großen Feuerfalters (*Lycaena dispar*) ist, welcher nach FFH-Anhang IV zu den europäisch „streng“ geschützten Arten zählt und für den die Regelungen des § 44 BNatSchG anzuwenden sind (cf. S. 31 f.).

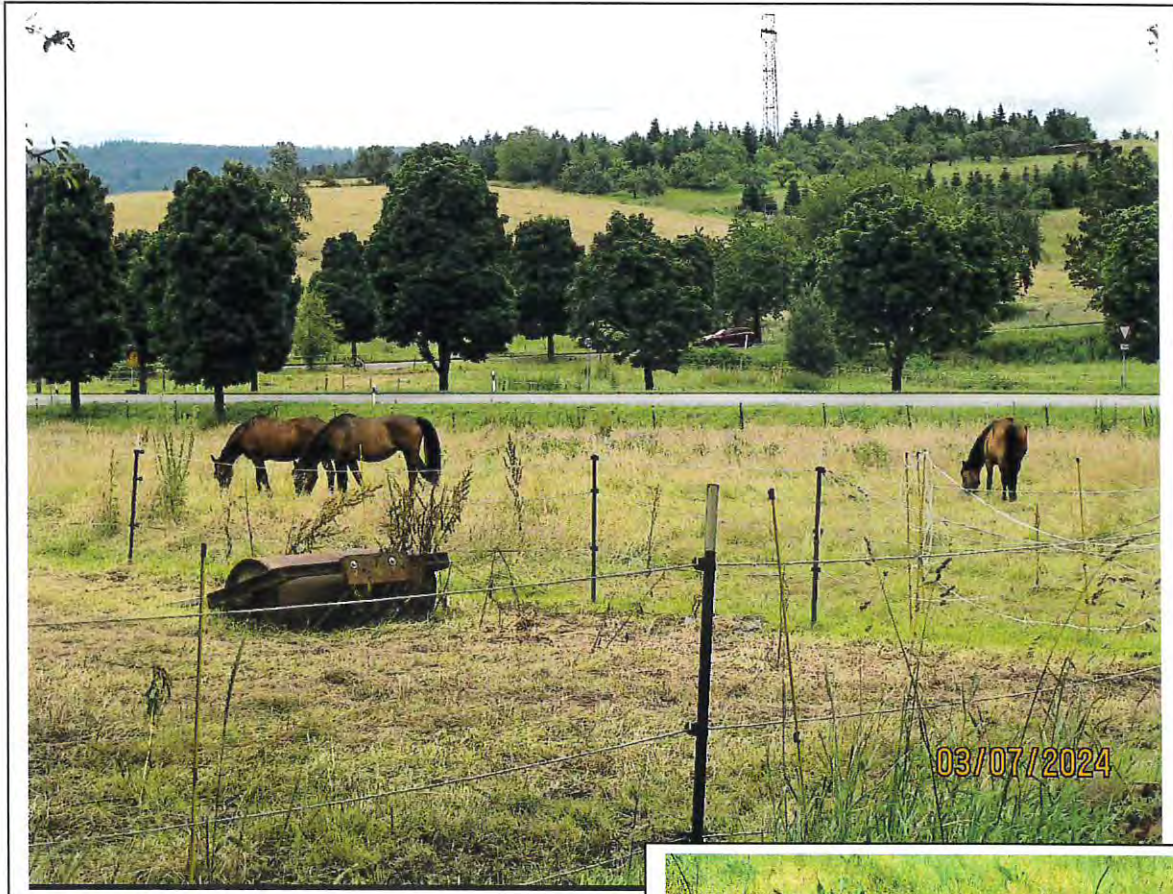


Abb. 17 und Abb. 18: Über Sommer, spätestens ab Juni wird die Wiese des Antragsgrundstücks Flst.-Nr. 7660 als Pferdeweide genutzt. An Vegetation bleibt nur stehen, was die Pferde nicht mögen wie z.B. der Stumpfblättrigen Ampfer (*Rumex obtusifolius*).



Der Ampfer seinerseits ist die Raupenfutterpflanze der streng geschützten Anhang IV - Art Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*).

Am 24.06.2023 erfolgte eine Übersichtsbegehung der Fläche mit Schwerpunkt auf der Suche nach Gelegen des Großen Feuerfalters.





Abb. 19: Gemeinsam mit den Lepidopterologen (Schmetterlingskundlern) Frank und Renate Steuerwald wurden auf der Fläche am 24.06.2023 etwa 90 Ampferpflanzen auf Raupen von *Lycaena dispar* abgesucht. Das Ergebnis war außerordentlich schlecht. Insgesamt konnten lediglich drei Schmetterlingsarten, davon keine Anhang IV-Arten, sowie einige Larven von Schwebfliegen (Fam.: Syrphidae) nachgewiesen werden.



Abb. 20: Schwebfliegenlarve an einem Ampferblatt der Pferdeweide Flst.-Nr. 7660



### Ergebnis der Übersichtsbegehung bzgl. der Schmetterlinge am 24.06.2023

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL		BArtSchV	FFH
		D	BW		
Großes Ochsenauge	<u>Maniola iurtina</u> L. 1758	-	-	-	-
Schachbrettfalter	<u>Melanargia galathea</u> L 1758	-	-	-	-
( <u>Brauner?</u> ) Dickkopffalter	Fam. <u>Hesperiidae</u>	-	-	-	-

Dieses Ergebnis spricht nicht für die Qualität als „artenreiche Flachland-Mähwiese“.

### Biotopgeschütztes Feldgehölz im Enzhaag

Die Liste der nachgewiesenen Gehölzarten lt. Beschrieb der Biotopkartierung (cf. S. 9 ff.) ist außerordentlich vielgestaltig, was daher rührt, dass die Umpflanzung des Pumpenhäuschen Ende der 1980er Jahre als Feldholzinsel des Naturschutzbunds angelegt worden ist. Die Pflanzung besteht aus Obstbäumen (aufgelistet sind Apfel, Kirsche und Zwetschge), Birke, Stiel-Eiche und Salweide sowie den Straucharten Feld-Ahorn, Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Wolliger Schneeball, Schlehe und Schwarzer Holunder.

Die Bäume sind mit ungefähr 45 Jahren noch nicht sonderlich alt, so dass noch keine Spechthöhlen oder habitattaugliche Ausfaltungen gegeben sind. Zwei Bäume tragen jedoch Krähenester. Krähenester werden auch von anderen Vogelarten wie Ringeltaube, Mäusebussard oder Turmfalke als Nachmieter genutzt.

Feldholzinseln wie die im Enzhaag dienen vorrangig den mobilen Arten wie Vögeln und Säugetieren als Unterschlupf und Reproduktionsraum. In Abhängigkeit vom Insektenangebot können auch jagende Fledermäuse angetroffen werden. Außerdem diente das Gehölz zumindest im Jahr 2023 als Einstand für Rehwild.

Im gegebenen bauleitplanerischen Zusammenhang können hinsichtlich des Feldgehölzes folgende Arten und Artengruppen von Belang sein: Vögel, Fledermäuse und die Haselmaus, wobei für letztere im Gebiet keine Hinweise vorliegen.

Das Feldgehölz ist isoliert und hat keine lineare Anbindung zu hinsichtlich eines potentiellen Haselmaus-Vorkommens erfolgversprechenderen Gehölzbeständen. Außerdem ist das typische (Nahrungs)angebot an Haselnusssträuchern gering.



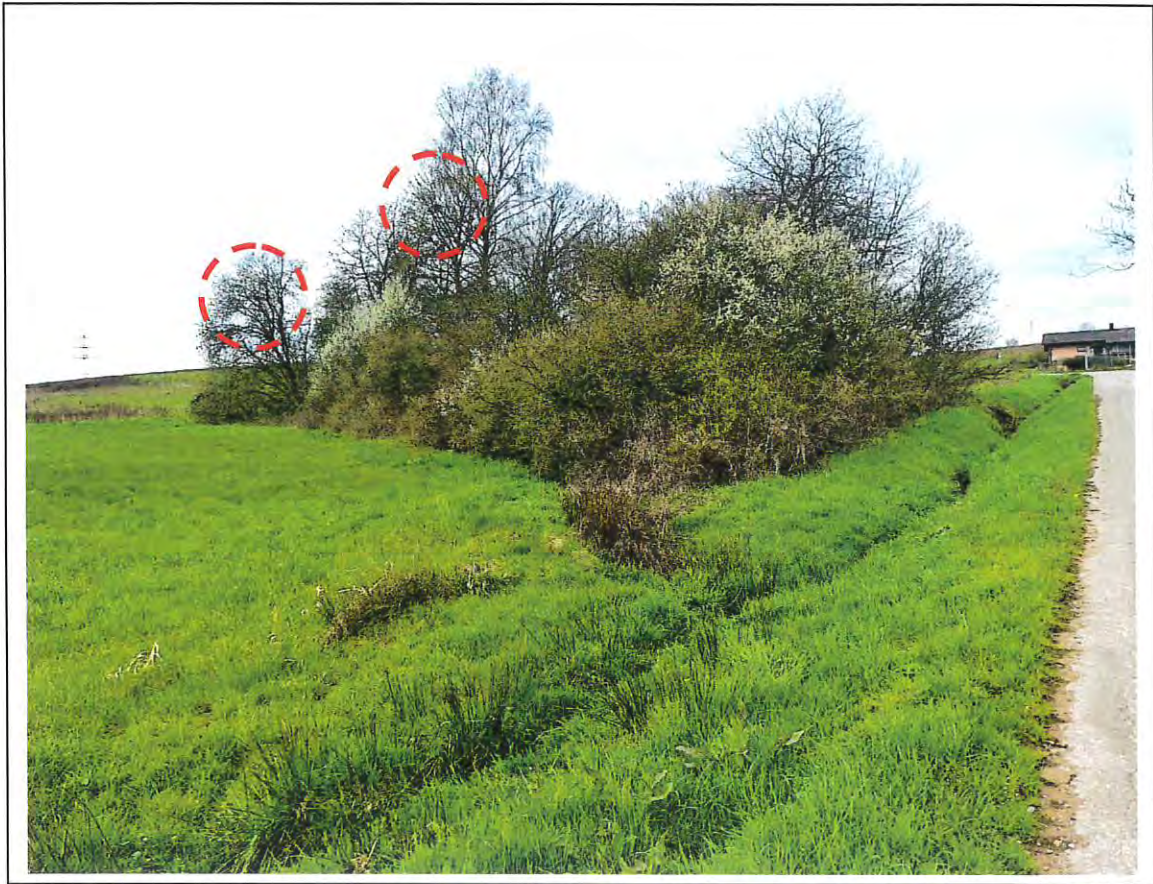


Abb. 21: Der auf dem Foto rechte Streifen des Feldgehölzes im Enzhaag muss nach dem aktuellen Planungsstand für die Brunnendeichstr. in Anspruch genommen werden. Das betrifft auch den Wassergraben entlang des Feldwegs und den Überlaufgraben des Pumpenhäuschens. Auf dem Bild sind die Schlehensträucher gut zu erkennen, die am 04.03.2023, dem Datum des Bildes, bereits zu blühen anfangen. (Die Schlehe = Schwarzdorn blüht, bevor die grünen Laubblätter erscheinen.)

In der Schlehe brütete 2023 und 2024 die Mönchsgrasmücke.

Rot umkreist → zwei alte Nester von Rabenkrähen

Abb. 22: Im gesetzlich geschützten Gehölzbiotop 1 6519 226 0019 wurde vom Frühjahr 2023 bis zum Frühjahr 2024 ein spezieller Haselmauskasten aufgehängt.





Abb. 23: Der Kasten wurde lediglich von Ameisen genutzt.

Das Vorkommen streng geschützter Gliridae (Bilche) wie Haselmaus oder Gartenschläfer sollte deshalb bereits auf der Stufe der vertieften artenschutzrechtlichen Vorprüfung mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können, zumal auch die arttypischen reichlichen Bestände der Haselnuss resp. die typischen Nagespuren der Haselmaus fehlen.

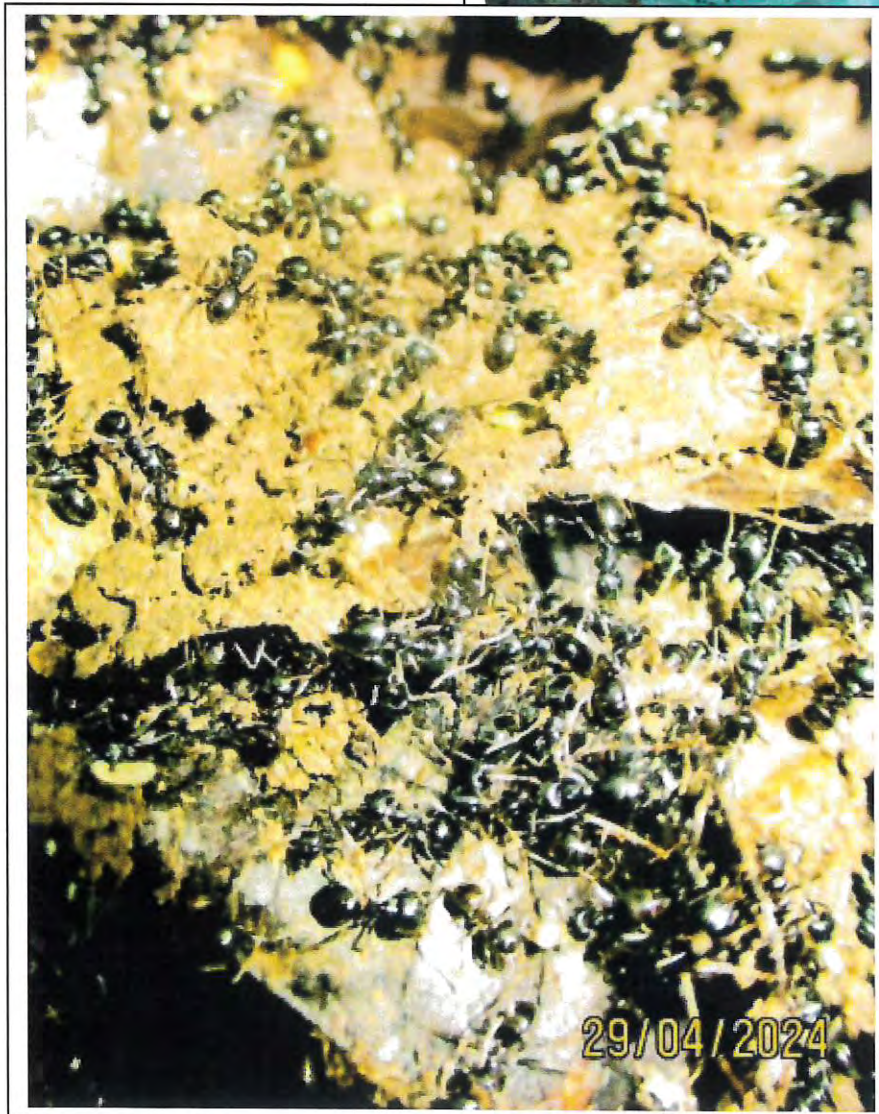


Abb. 24: In den Kasten ist eine schwarze, mittelgroße Ameisenart eingezogen. Dabei handelt es sich vermutlich um die Art *Lasius puliginosus* („Glänzend-schwarze Holzameise“).



Abb. 25: Rabenkrähe auf Birnbaum  
der Feldholzinsel Foto: 13.05.2023

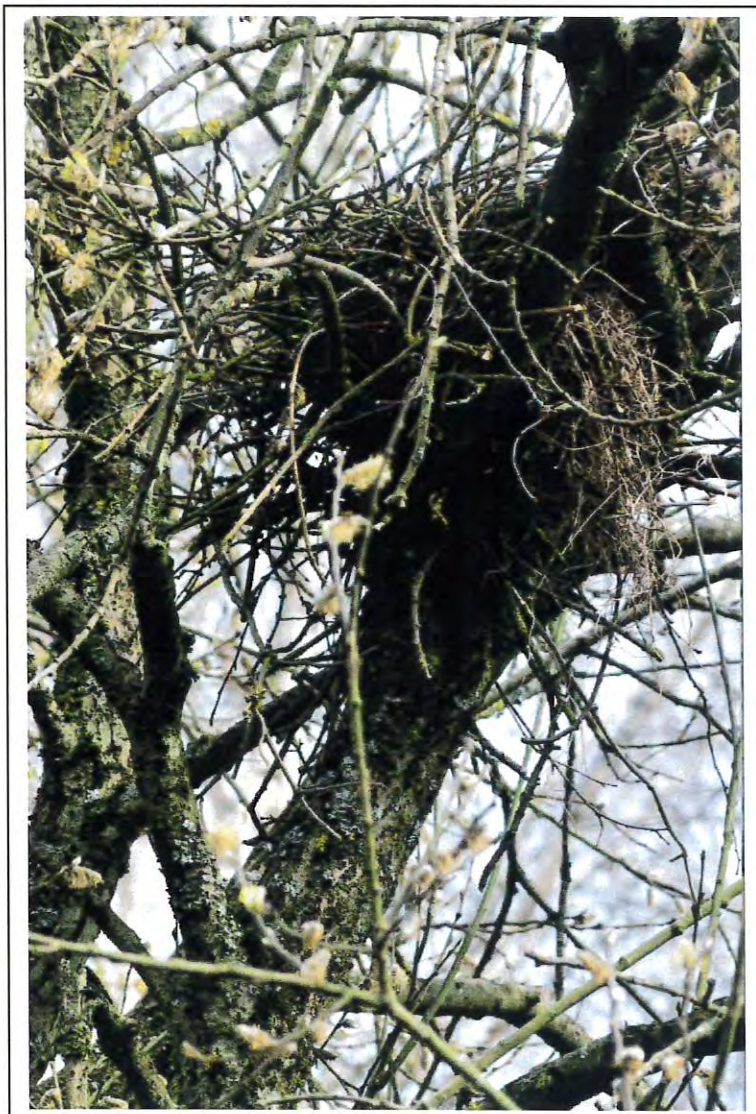


Abb. 26: Krähenest in der  
biotopgeschützten Feldholz-  
insel

Foto: 07.04.2023



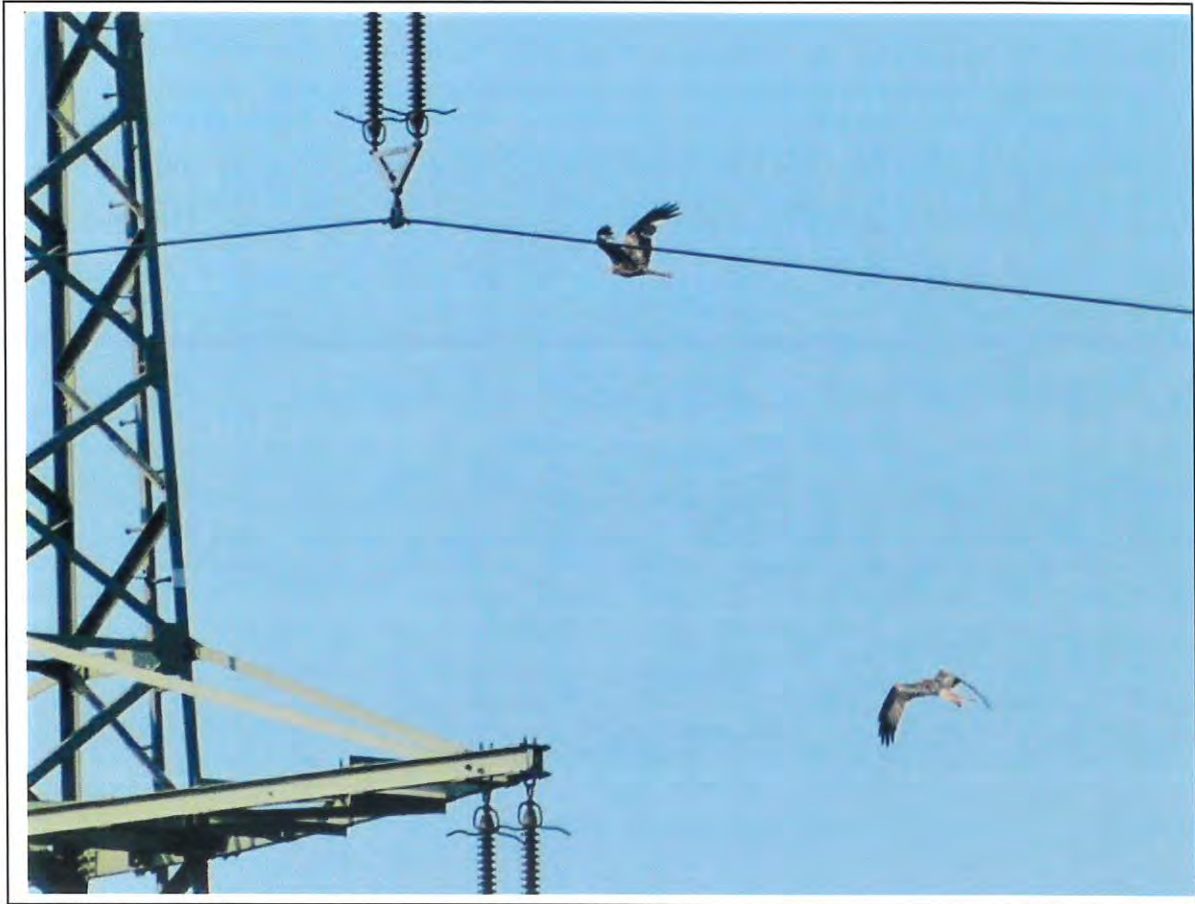


Abb. 27: Zwei Rotmilane überfliegen den Untersuchungsraum südlich des Feldgehölzes (Foto: 26.05.2023). Rotmilane sind vorrangig Jäger der weitgehend offenen, mäusereichen Fluren der kleinbäuerlichen Kulturlandschaft. Da wir uns zum Zeitpunkt der Aufnahme Ende Mai bereits außerhalb der Zugzeit und mitten in der Jungenaufzucht befinden und bei der Art beide Elternteile jagen, sind die Vögel wohl auf der Nahrungssuche für die Jungtiere. Der Rotmilan gehört zu den „streng geschützten“ Arten.

### **Gehölzabpflanzung entlang des Tennisplatzes**

Entlang der Westgrenze des Untersuchungsraums befindet sich der ehemalige Tennisplatz, welcher eingezäunt und mit teilweise heimischen Sträuchern abgepflanzt ist. Die z.T. noch niedrigen stachel- und dornentragenden Sträucher wie Hundsrose oder Schlehe sind in einem attraktiven Stadium für die Vogelarten der Niederheckenhabitate wie Goldammer, Neuntöter oder Dorngrasmücke.

Gleich alle drei genannten Arten haben 2023 und 2024 Brutreviere eng benachbart an das Plangebiet gehabt. Aufgrund ihrer stark rückläufigen Bestandsentwicklung ist auf diese Arten ein besonderes Augenmerk innerhalb der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu legen.



Abb. 28: Ein-  
zung des  
Tennisplatzes  
mit vorge-  
pflanzter  
oder wild auf-  
gegangener  
Hundsrose  
(*Rosa canina*)

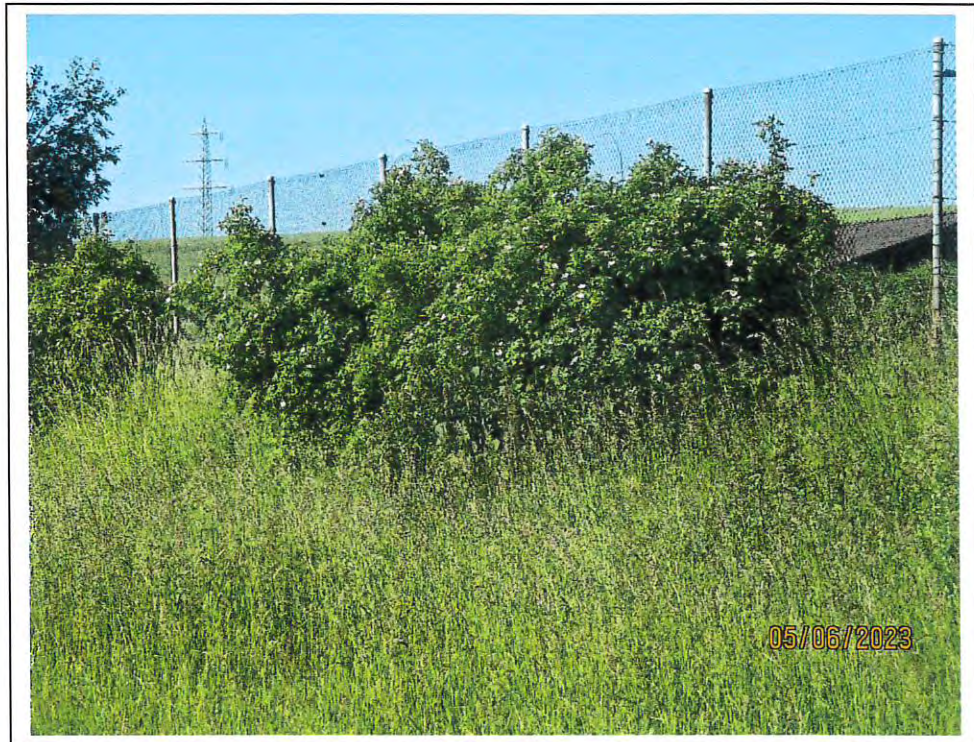


Abb. 29: Fütterndes Weibchen des Neuntöters; Aufnahmeort: Zaun am Tennisplatz ent-  
lang des Enzhaagwegs Datum: 27.06.2023; Foto: Dr. Schulz





Abb. 30: Goldammer-Männchen auf dem First des ehem. Clubhauses; 04.06.2023



Abb. 31 + 32: Dieses Dorngrasmücken - Männchen hat sich als Singwarte die Eingangsbeleuchtung des Clubhauses am Tennis-Club ausgesucht  
Foto: 30.04.2023

### Gebäude innerhalb des Untersuchungsraums

Neben natürlichen und halbnatürlichen Strukturen werden von Spezialisten auch Gebäude-  
winkel und -wände für Bruthabitate genutzt wie zum Beispiel das Gebäude des Anwesens  
Schwanheimer Str. 24 nordwestlich innerhalb des Untersuchungsraums.

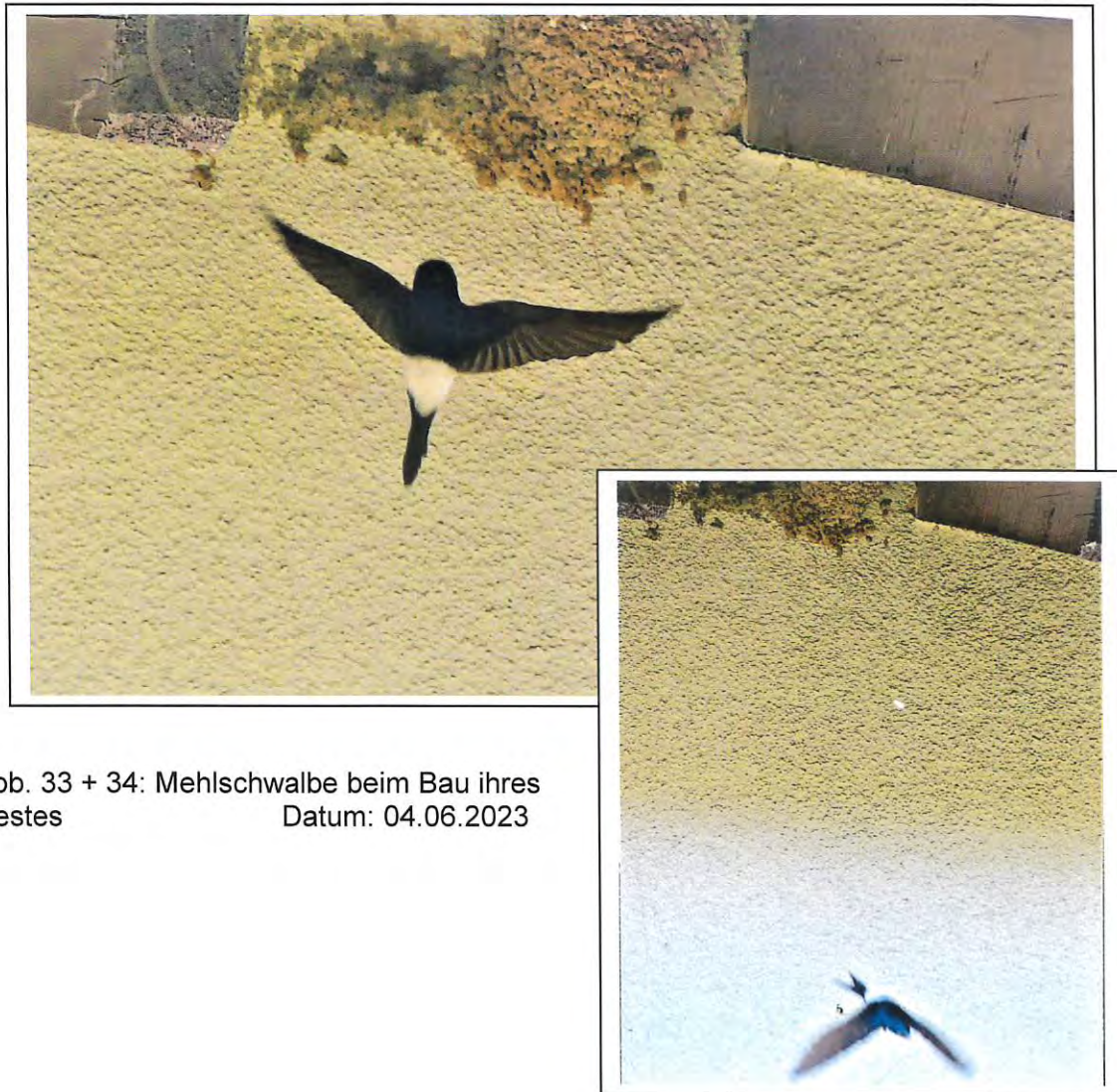


Abb. 33 + 34: Mehlschwalbe beim Bau ihres  
Nestes Datum: 04.06.2023

Von Gebäuden kann auch die in diesem Punkt außerordentlich anpassungsfähige Zwerg-  
fledermaus profitieren, von der bekannt ist, dass sie zum Teil sogar Neubauten als Standort  
für ihr Wochenstubenquartier nutzt.



## Fledermäuse

Abb. 35: Die Baulichkeiten lt. Planung liegen nahe eines Fledermauskorridors.



Mit großer Regelmäßigkeit beflogener Flugkorridor, sog. „Fledermausstraße“

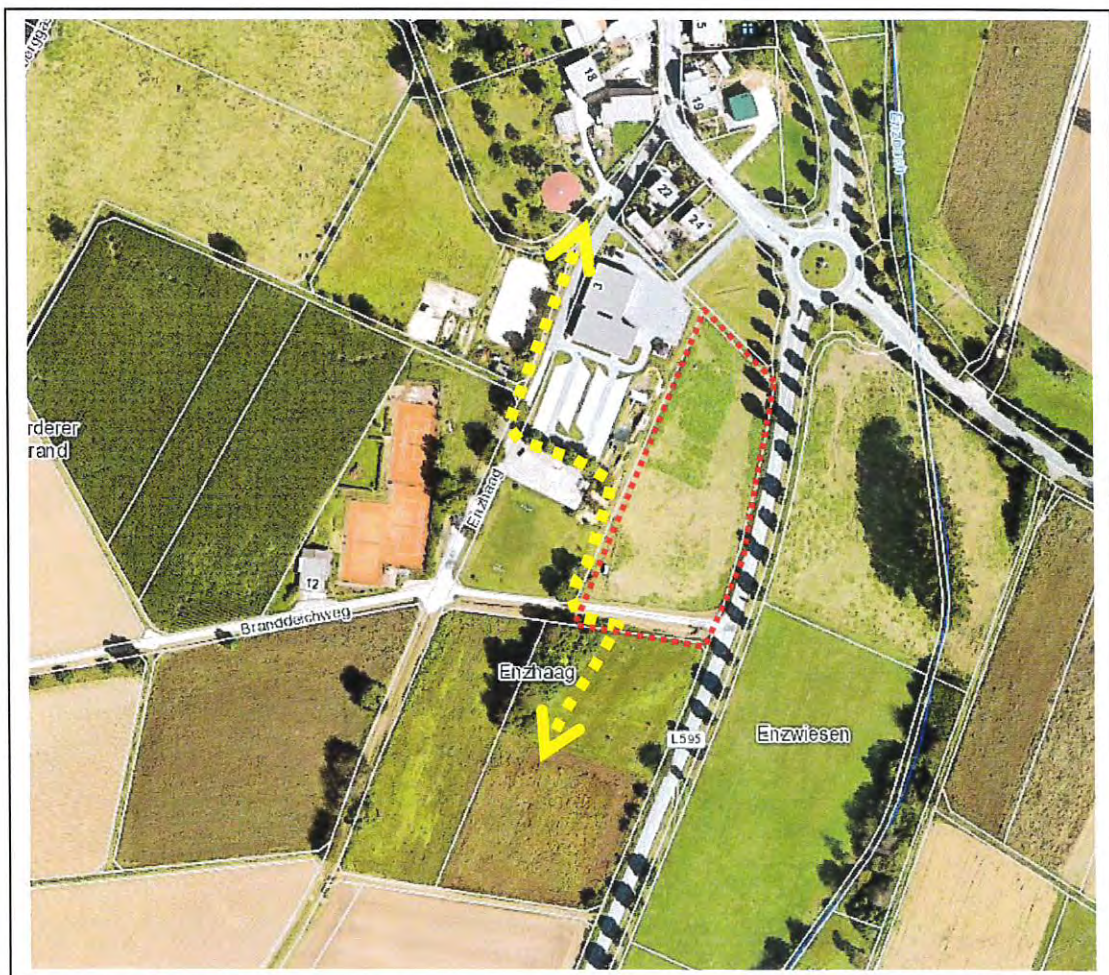


Abb. 36: Im Sommer 2023 konnte regelmäßig das Ausfliegen von 20 - 25 Zwergfledermäusen beobachtet werden. Es ist augenfällig, wie eng sich die Tiere bei ihrer Flugroute an vorhandenen Gehölzstrukturen (Baumreihen) orientieren. gelb: Fledermauskorridor



## Sonstige Strukturen innerhalb des Plangebiets

### Graben entlang des Branddeichwegs

Entlang der Südseite des Grundstücks Flst.-Nr. 7660 grenzt zunächst die versiegelte Fläche des drei Meter breiten Branddeichwegs an. Südlich entlang des Branddeichwegs verläuft ein insgesamt 640 m langer, aus Westen vom 410 m NN hohen Plateau zufließender Entwässerungsgraben, der in seinem untersten 30 m langen Abschnitt den Überlauf des ehemaligen Pumpenhäuschen des Brunnens im Enzhaag aufnimmt.

Abb. 37: Auf einer Länge von 640 m säumt ein 0,50 m breiter Graben den Branddeichweg. Bei trockener Witterung im Sommer führt der Graben kein Wasser, ansonsten stellt er durchaus eine Bereicherung dar und übernimmt die Aufgabe der Entwässerung. Insbesondere in Anbetracht der klimatischen Entwicklungen sind auch geringfügige, untergeordnete Strukturen von Bedeutung, mit denen Wasser etwas länger in der Landschaft gehalten und die Versickerungsrate etwas erhöht werden kann.



Aus diesem Grund wird einer etwaigen Verdolung des Grabens wasserrechtlich eher nicht entsprochen werden können. Faunistisch ist der Graben weitgehend ohne Belang.



## Überlaufgraben des Enzhaag-Brunnens

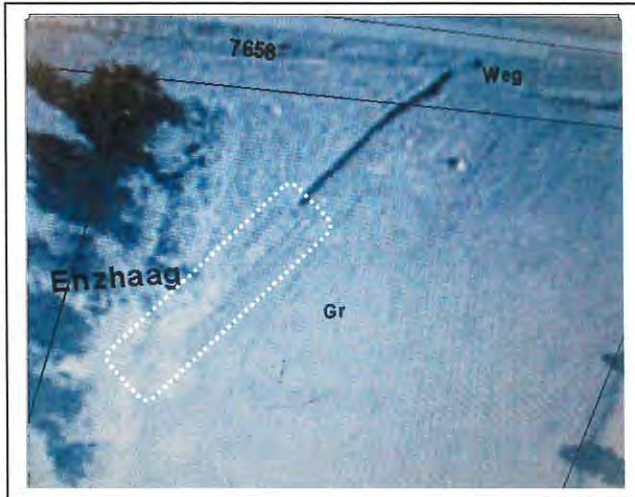
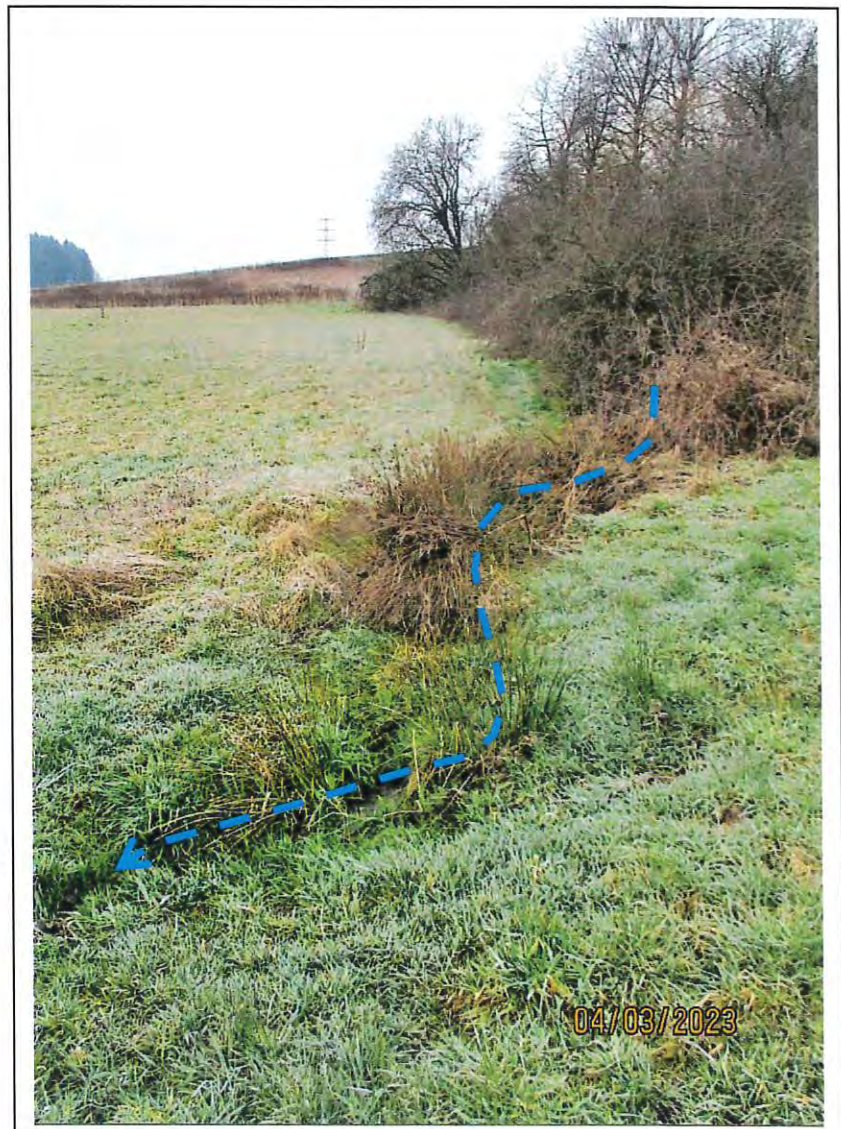


Abb. 39: Im Gegensatz zu dem obigen Luftbild, auf welchem der Graben „wie mit dem Lineal“ gezogen verläuft, schlängelt sich das Gerinne inzwischen in Mäandern durch die Wiese, was zeigt, dass das kleine Fließgewässer +/- regelmäßig Wasser führt.

Auch der Flatterbinsenbewuchs (*Juncus effusus*) belegt, dass regelmäßig Wasser im Gerinne ist. Der anfänglich 43 m lange Graben hat mit den Jahren die für einen Wasserlauf typische Eigendynamik entwickelt. Mäander und Bewuchs zeigen anschaulich, wie die natürliche Eigendynamik die Verweildauer des Wassers in der Landschaft erhöht. Faunistisch können solche Kleinstrukturen

Abb. 38: Im Innern des Feldgehölzes im Enzhaag steht ein Pumpenhäuschen (siehe S. 43, Abb. 41).

Das Überlaufwasser wurde / wird über einen Graben abgeführt, der im Luftbild von 2005 gut zu erkennen ist. Schon 2005 wird der Graben z.T. von Begleitbewuchs gesäumt.





für die Insektenwelt (z.B. Libellen) und für bestimmte Arten der Avifauna interessant sein, allerdings fehlt im vorliegenden Fall bei letztgenannter Tierklasse (z.B. Sumpfrohrsänger) das passende Umfeld.

Abb. 40: Brunnen-  
deichgraben kurz  
oberhalb der Ver-  
dolung und Unter-  
querung der  
L 595.

Aufnahmedatum:  
07.04.2023

Nach Einschät-  
zung der Bear-  
beiter ist es nicht  
unwahrscheinlich,  
dass die Biotop-  
schutzregelung  
zu beachten sein  
wird.



Abb. 41: (Ehemaliges)  
Pumpenhäuschen inner-  
halb des biotopgeschützten  
Feldgehölzes im Enzhaag.  
Es ist zu prüfen, ob dieses  
zu einem Quartierangebot  
für (Gebäude)fledermäuse  
aufgewertet werden könnte.





## Bäume außerhalb des Feldgehölzes



Abb. 42: Wasserbirnbaum an der Südwestecke des Plangebiets. Der Baum steht nahe der Grenze zwischen dem Grundstück Flst.-Nr. 7660 und dem Bolzplatz Flst.-Nr. 7659.

Der Birnbaum ist landschaftsprägend und aspektbestimmend. Der Baum wurde ohne Erfolg mit dem Fernglas auf Spechthöhlen, Astausbrüche, Faulstellen etc. als mögliche Habitatstrukturen für Vögel, Fledermäuse oder totholzbewohnende Käfer abgesucht. Der Birnbaum hat einen BHD von 67 cm, was für ein Alter von ca. 101 - **112** - 123 Jahren spricht (Q.: webtool „Baumportal / Baum-schätz- o-meter“).

Es wird nicht davon ausgegangen, dass europäische, streng geschützte holzbewohnende Käferarten bzw. deren Larven betroffen sind. Sollten sich im Rahmen der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung an dem Wasserbirnbaum Hinweise auf Höhlungen ergeben, werden diese mit einem professionellen Endoskop (Bosch professional GIC 120 C Inspektionskamera) untersucht.

Zwischen Skaterpark und Bolzplatz stehen einige noch junge Ebereschen, deren Artenschutzbedeutung hinsichtlich der streng geschützten Arten als gering zu bewerten ist.

Selbiges trifft auch für die ebenfalls noch relativ jungen Spitzahornbäume des Straßenbegleitgrüns entlang der L 595 am nördlichen Rand des Plangebiets zu.





Abb. 43: Etwa 10 m benachbart des Birnbaums stockt ein Walnussbaum oberhalb des dortigen Geländeabsatzes. Niststandorte oder Baumhöhlen sind nicht vorhanden. (Stamm - Ø: 41 cm → Alter: 55 - 61 - 67 Jahre).

Abb. 44: Straßenböschungen sind grundsätzlich separat zu betrachten, weil diese z.B. einem anderen Mahdrhythmus unterliegen und weil sie u.U. Vernetzungsstrukturen darstellen können.

Je nachdem, wie Böschungen beschaffen sind, können sie auch Lebensraum für Eidechsen und Schmetterlinge sein.

Im vorliegenden Fall können Eidechsen jedoch weitestgehend ausgeschlossen werden, da Vernetzungs- und Reproduktionsstrukturen und jegliche Deckungsmöglichkeiten fehlen.







Abb. 45: Für den Skaterpark musste der Untergrund aufgefüllt werden. Abschnittsweise erfolgten Aufschüttungen mit natürlichem Buntsandsteinmaterial. Solche Bereiche können für Zauneidechsen attraktiv sein, wobei im gegebenen Fall die Umgebung und die Exposition für Zauneidechsen nicht optimal sind und auch keine Vernetzungsstrukturen zu (bekannten) Nachbarnpopulationen bestehen.



Abb. 46: Entlang des ostexponierten Böschungsbereichs des Skaterparks zum Plangebiet sind Sandsteine gesetzt. Der Bereich ist auf das Vorkommen von Zauneidechsen zu prüfen.

Zauneidechsen haben einen mittleren jährlichen Bewegungsradius von lediglich etwa 50 m. Sie sind standorttreu, und die Populationen gelten als immobil. Nach mehreren Suchen 2023 und 2024 ist ein Vorkommen unwahrscheinlich. Die Eidechsensuche wird jedoch im Frühjahr 2025 fortgesetzt, um die Art ggfs. sicher ausschließen zu können.

#### **V. Ergebnis der Habitatanalyse und der artenschutzrechtlichen Vorprüfung:**

Im Abgleich mit der ab S. 15 ff. dargestellten Auflistung der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) der streng geschützten, verfahrensrelevanten Arten sind nachfolgende, im Rahmen der Übersichtsbegehung des Untersuchungsraums festgestellte Lebensraumstrukturen und ihre potentielle Habitattauglichkeit aufgeführt:

<b>Vorhandener Lebensraumtyp</b>	<b>Pot. geeignet als Habitat für folgende verfahrensrelevante Artengruppen</b>
Grünland	Schmetterlinge
Einzelbaum (Wasserbirnbaum)	Vögel, Fledermäuse, Altholz bewohnende Käfer- larven / Totholzkäfer
Feldgehölz Enzhaag	Vögel, Haselmaus, Fledermäuse
Flurwege	Aufgrund der Beschaffenheit → keine Habitateignung
Böschungen	Schmetterlinge, Zauneidechse
Dörflicher Siedlungsraum, Gebäude, Ortsrand	Vögel, Fledermäuse, Zauneidechse



Davon sind innerhalb einer Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung während des Berichtszeitraum 2025 näher zu betrachten:

Tierklasse Säugetiere: Haselmaus (Muscardinus avellanarius)  
(zur Absicherung einer etwaigen Absenzbestätigung)

Fledermäuse (Chiroptera)

Tierklasse Reptilien: Zauneidechse (Lacerta agilis)  
(zur Absicherung einer etwaigen Absenzbestätigung)

Tierklasse Vögel: die Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie

Tierklasse Insekten: Großer Feuerfalter (Lycaena dispar)  
  
Holzbewohnende Käferlarven / Totholzkäfer  
z.B. Eremit (Osmoderma eremita)  
(zur Absicherung einer Absenzbestätigung)

(Bernecker)

# Bauleitplanung der Gemeinde Schönbrunn

## Bebauungsplan „Am Kreisel“

Übersicht der Lebensraumtypen (LRT) und  
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)



Bearbeitung: Konsiliarleistungen für Faunistik + Grünordnung

Klemens und Andrea Bernecker, Dipl.-Biologen  
69436 Schönbrunn – Allemühl

Juli 2025



## Inhaltsverzeichnis

I. Bauleitplanerische Rechtsgrundlage .....	03
II. Anlass und Zweck des Verfahrens .....	05
III. Geltungsbereich der BPl.-Abgrenzung .....	05
IV. Kurzttopografie der Verfahrensfläche .....	07
V. Überprüfung flächenschutzrechtlicher Regelungen .....	08
VI. Das Verfahrensgrundstück Flst.-Nr. 7660 .....	13
VII. Rechtsgrundlage der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) .....	23
VIII. Die im baurechtlichen Kontext relevanten Arten .....	27
IX. Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Vorprüfung .....	36
X. Großer Feuerfalter .....	37
XII. Xylobionte Käfer .....	39
XII. Zauneidechse .....	40
XIII. Vögel .....	41
XIV. Haselmaus .....	47
XV. Fledermäuse .....	50
XVI. Abschließende Bewertung .....	59

## Fachkartierungen der europäisch „streng“ und „besonders“ geschützten Arten: (soweit im Rahmen des Verfahrens rechtlich erforderlich)

Fledermäuse:	Dipl.-Biol.	Brigitte H e i n z
Vögel:	Dr.	Max S c h u l z
Schmetterlinge	Dipl.-Biologen	Frank & Renate S t e u e r w a l d

mit herzlichem Dank für die kollegiale Unterstützung

Abbildungen Titeldeckblatt:

Abb. 1: Luftbild des Plangebiets

Abb. 2: Bachstelze auf KFZ-Stellfläche des Feuerwehrhauses, Aufnahme vom 01.05.2025

Abb. 3: Mahd des Antragsgrundstücks

Sämtliche Fotografien wurden innerhalb des Untersuchungsgebiets in den Jahren 2023 - 2025 aufgenommen.  
Sofern nicht anders vermerkt, stammen die Aufnahmen vom Verfasser.

Abk. UDO : Umwelt-Daten und - Karten online des RP Karlsruhe

## Bauleitplanerische Rechtsgrundlage

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach - Schönbrunn trat am 04.10.2011 in Kraft. Wesentliches Ziel der Fortschreibung war insbesondere die Vorbereitung der verfahrensrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung einer Baufläche für einen Nahversorger angrenzend an den südöstlichen Ortsrand. Zwischen der Bestandswohnbebauung und dem projektierten Gewerbegebiet befinden sich „*Flächen für den Gemeinbedarf*“. (Bereits im Vorgänger-FNP vom Feb. 1987 wurde die Fläche als Gemeinbedarfsfläche für die damals beabsichtigte Errichtung eines Gemeindezentrums vorgehalten.) Das Vorhaben ist somit „*aus dem Flächennutzungsplan herausentwickelt*“.

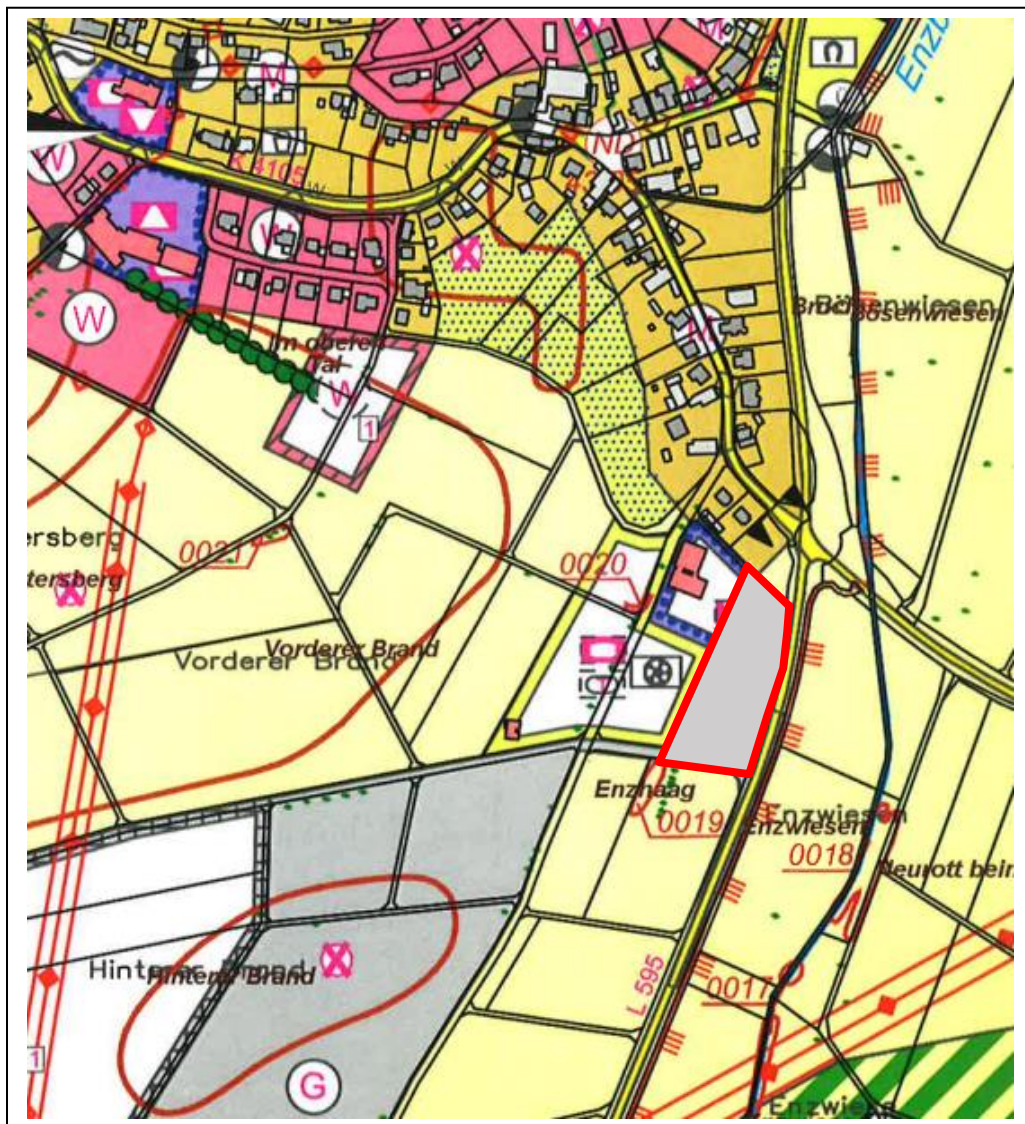


Abb. 04: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach-Schönbrunn vom 04. Oktober 2011

(Grau mit roter Umrandung: ursprüngliche Abgrenzung der Plangebietsfläche )



Bei den westlich und südlich an die Gemeinbedarfsfläche angrenzenden Areale handelt es sich laut FNP und gemäß Bestand um einen Tennisplatz, einen Bolzplatz und einen Skaterpark. Der Tennisclub „Grünblau Schönbrunn 1980 e.V.“ ist jedoch zwischenzeitlich aufgelöst worden. Im Nordwesten der Gemeinbedarfsfläche befindet sich das 2015 errichtete Feuerwehrgerätehaus der Gesamtwehr der FFW Schönbrunn.

### Abgrenzung des projektierten BPI.-Gebiets „Am Kreisel“

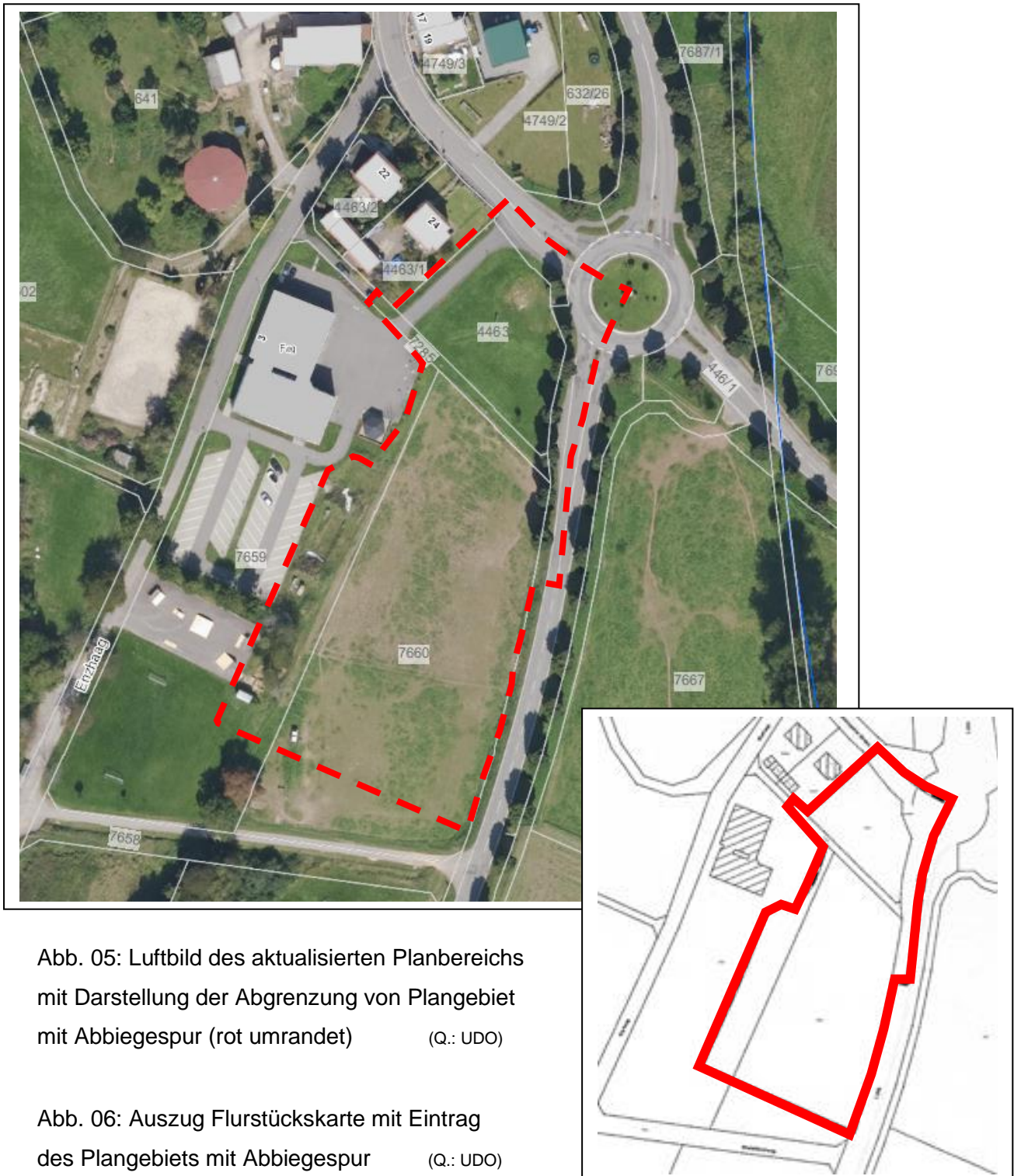


Abb. 05: Luftbild des aktualisierten Planbereichs mit Darstellung der Abgrenzung von Plangebiet mit Abbiegespur (rot umrandet) (Q.: UDO)

Abb. 06: Auszug Flurstückskarte mit Eintrag des Plangebiets mit Abbiegespur (Q.: UDO)

## **I. Anlass und Zweck des Verfahrens**

In der Gesamtgemeinde Schönbrunn gibt es seit längerem kein Geschäft mehr für den täglichen Bedarf. Mit dem Schließen der EDEKA-Filiale Göllner in Haag verschwand das letzte Lebensmittelgeschäft in der Gesamtgemeinde. Die Ab-Hof - Verkaufsstelle eines Landwirtschaftsbetriebs und der Hofladen eines örtlichen Mühlenbetriebs können den Gesamtbedarf nicht decken.

Notgedrungen muss die Schönbrunner Bevölkerung „auswärts“ in Eberbach oder Schwarzach die notwendigen Einkäufe erledigen.

Seitens der Gemeindeverwaltung Schönbrunn mit Bürgermeister Frey an der Spitze hat man sich die letzten Jahre intensiv darum bemüht, einen zentralörtlichen Nahversorger nach Schönbrunn zu bringen – eine Chance, die derzeit zum Greifen nahe liegt, wenn es gelingt, eine geeignete und ausreichend große Fläche zur Verfügung zu stellen.

Das innerhalb der Gemeinbedarfsfläche des rechtskräftigen Flächennutzungsplans sich befindliche Grundstück Flst.-Nr. 7660 böte hierfür die passenden Möglichkeiten und könnte diese Bedarfslücke schließen. Damit verbunden wäre eine wesentliche Aufwertung der Gemeinde Schönbrunn.

## **III. Geltungsbereich der BPl.-Abgrenzung und Bereich der artenschutzrechtlichen Untersuchung**

Der Vollzug eines Bebauungsplans kann auch weitergehende, außerhalb des eigentlichen Plangebiets liegende artenschutzrechtliche Auswirkungen haben.

Es liegt in der Natur der Sache, dass auch vom besiedelten Bereich deutliche Ausstrahlungseffekte und Umfeldauswirkungen auf die umgebenden Landschaftsbereiche ausgehen können, die in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag in die Prüfung mit einbezogen werden müssen und die sowohl anziehende als auch vergrämende Wirkungen auf die Tierwelt eines Gebietes entfalten können.

Während manche Arten als typische Kulturfolger den Siedlungsraum nutzen und geradezu darauf angewiesen sind wie z.B. Schleiereule, Türkentaube, Schwalben, Steinmarder oder Zwergfledermäuse, meiden andere Arten die Nähe des Menschen wie z.B. Feldlerche,



Langohrfledermaus, Raufußkauz, Hohltaube oder Wildkatze, und brauchen einen z.T. erheblichen „Sicherheitsabstand“ zu den Bereichen des menschlichen Daueraufenthalts.

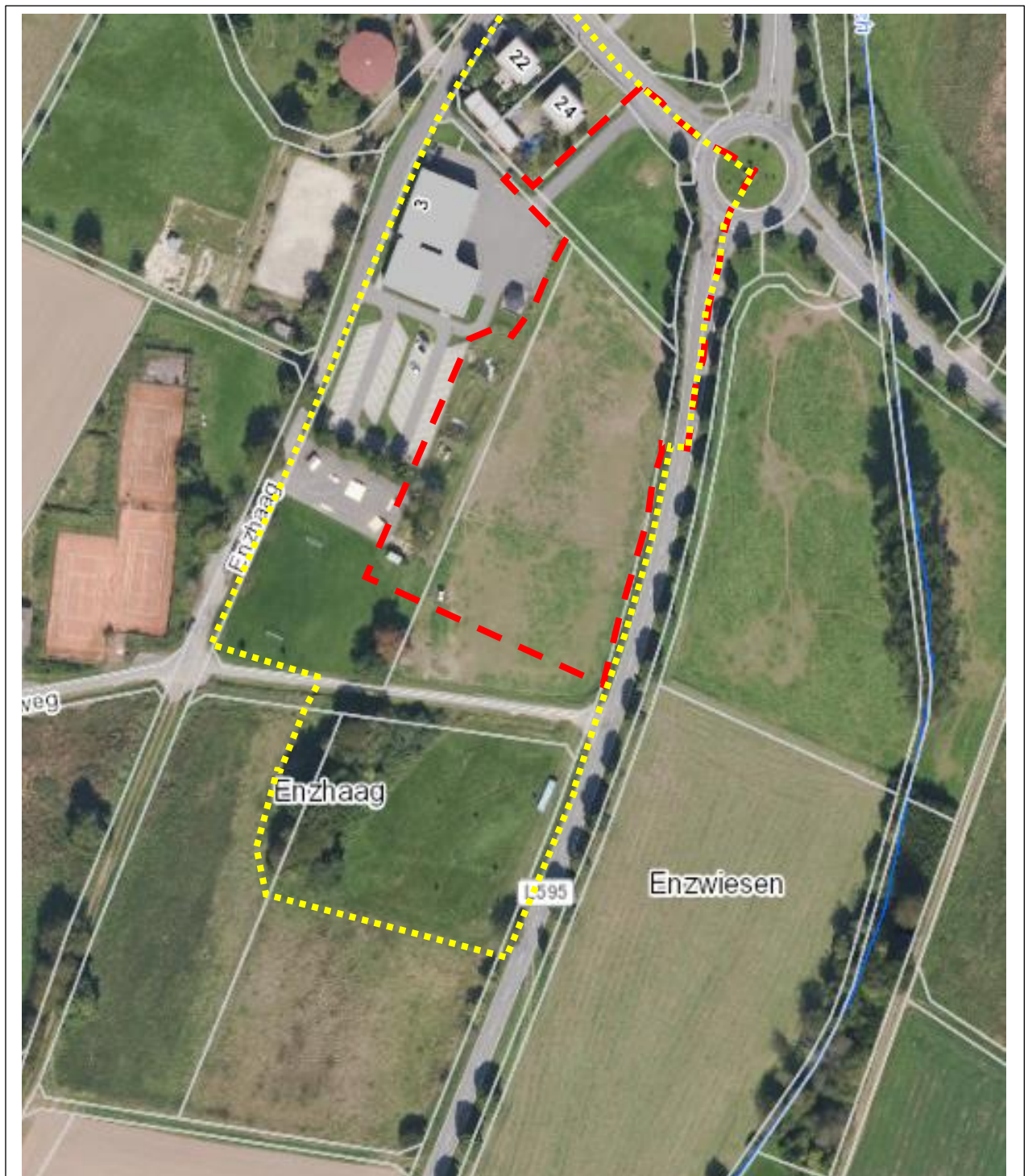


Abb. 07:      rot gestrichelt    →   Geltungsbereich des BPl. „Am Kreisel“

              gelb gepunktet    →   Untersuchungsbereich der SaP

(Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung)

#### IV. Kurzvorstellung der Topografie des Verfahrensbereichs

Das Plangebiet, das im Wesentlichen aus den beiden Grundstücken Flst.-Nr. 7660 und 4463 zusammengesetzt ist, steht im Eigentum der Gemeinde Schönbrunn. Es umfasst eine Fläche von 9.993 m<sup>2</sup> und erstreckt sich auf einer Länge von ca. 145 m. Die Breite beträgt im Mittel etwa 68 m.

An den Planbereich schließt sich im Norden die Bestandsbebauung der Schwanheimer Str. Nr. 22 und 24 an. Im Süden wurde 2015 das neue Feuerwehrhaus der Zentralwehr der FFW Schönbrunn errichtet. Im Osten verläuft die L 595 und nach Süden setzt sich die mittelalterliche Rodungsinsel vom Ortsteil Moosbrunn und Schönbrunn bis nach Schönbrunn-Haag fort. Das Verfahrensgrundstück Flst.-Nr. 7660 endet am Flurweg „Branddeichweg“, welcher als eigenes Grundstück Flst.-Nr. 7658 abgemarkt ist.

#### Bodenwertzahlen des überplanten Grundstücks Flst.-Nr. 7660

Flächenanteil [m <sup>2</sup> ]	Bodenart	Bodenzahl [Punkte]	Ackerzahl [Punkte]
1.999	Lehm	44	44
1.867	Lehm	52	52
2.665	Lehm	62	62
6.535		Ø 54	

Gerade im ertragsarmen Buntsandstein-Odenwald handelt es sich bei Böden mit Bodenzahlen > 50 um landbaulich besonders wertvolle Böden, die im Sinne der Einstufung als landwirtschaftliche Vorbehaltsflur „landbauwürdig“ sind und eine landwirtschaftliche Vorrangflur bilden.

Die Exposition des Grundstücks ist noch schwach nach Nordost zu den Gewässern Enzbach → Alter Bach → Pleutersbach geneigt, welcher in den Neckar einmündet. Der Planbereich fällt von 365 m NN im Südwesten auf 359 m NN im Nordosten, wo ein kleines Regenrückhaltebecken in das Gelände einmodelliert ist. Ein Rohr unterquert die L 595 und wird im Dol dem Gerinne des Enzbachs zugeführt. Das Gefälle innerhalb des Plangebiets ist mit 2° 30' oder 4,3 % sehr gering.

Laut Umweltbericht werden exakt 50 % der Fläche oder 4.950 m<sup>2</sup> neu versiegelt. Derzeit handelt es sich bei der Verfahrensfläche um Grünland, welches mehrere Jahre bis 2024 als Pferdekoppel diente. Der Pachtvertrag ist inzwischen gelöst.



Anmerkung: Die Regelungen der Verordnung zum Naturpark „Neckartal-Odenwald“ vom 06.10.1986 sind im vorliegenden Fall unbeachtlich, weil die LSG-VO die höherrangige rechtliche Regelung darstellt.

### **Gesetzlich geschützte Biotpe**

Bestimmte Landschaftselemente („Biotope“ / Lebensraumtypen = LRT) sind nach dem Naturschutzgesetz streng geschützt, sofern sie eine in Art, Umfang und Beschaffenheit bestimmte Ausprägung haben. Hierzu bedarf es keines eigenständigen Ausweisungsaktes.

### Auszug aus BNatSchG:

(die Aufzählung in § 30, Abs. 2 BNatSchG 2. Ist nicht abschließend.)

#### **§ 30 Gesetzlich geschützte Biotope**

§ 30 hat 14 frühere Fassungen und wird in 46 Vorschriften zitiert

(1) Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt (allgemeiner Grundsatz).

(2) <sup>1</sup>Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung folgender Biotope führen können, sind verboten:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,

Es spielt auch der Ursprung der gesetzlich geschützten Biotope, ob natürlich entstanden oder durch den Menschen geschaffen, keine Rolle. Der „*Eintrag in Listen*“ oder die „*Darstellung in Karten*“ haben lediglich „*deklaratorischen*“ (erklärenden/erläuternden) Charakter. Die grafische Darstellung in Karten hat somit nur hinweisende Wirkung und begründet per se keine rechtliche Schutzwirkung.

Bestimmte Biotoptypen, die landesrechtlich im § 33 NatSchG Baden-Württemberg ergänzt sind wie z.B. Trockenmauern, Hecken oder Hohlwege, haben nur im baurechtlichen Außenbereich, also in der sog. „freien Landschaft“ (Offenland und Wald) ihre rechtliche Biotopeigenschaft.



## Auszug aus der Biotop-Kartierung Baden-Württemberg:

(Fortschreibung 2021)

Abb. 09: Das gesetzlich geschützte Biotop Nr. 6519-226-0052 wurde erstmalig erfasst vor über 25 Jahren am 08.07.1998, überprüft und fortgeschrieben am 29.04.2021.



Abb. 10: Gesetzlich geschütztes Biotop nach § 33 NatSchG Nr. 6619-226-0052 „Feldgehölze südlich Schönbrunn – Enzhaag“ in der Bewertung als „Gebiet von lokaler Ausgleichsfunktion“.

Aufnahme von Osten:  
Datum: 04.03.2023



## Auszug aus der Beschreibung zum Biotop Nr. 1 6519 228 0019:

### Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg

**Biotopname:** Feldgehölz südlich Schönbrunn - Enzhaag

**Biotopnummer:** 165192260019

Nach NatSchG geschützt als Feldhecken und Feldgehölze.

**Fläche:** 0,1118 ha

**Teilflächen:** 1

**Rechtswert:** 495273

**Hochwert:** 5472641

**Naturraum:** Sandstein-Odenwald

**Erfassung:** 09.07.1998 Birnstengel, Albert (ab)

**Überarbeitung:** 29.04.2021 Schnabel, Milan (mis) Sachdaten und Geometrie überarbeitet

**Kreis:** Rhein-Neckar-Kreis

**Gemeinde:** Schönbrunn (100%)

#### Biotopbeschreibung:

Biotopbeschreibung von 1998 teilweise noch zutreffend.

Die Gehölzstruktur ist überwiegend dicht. Im Norden wächst viel Hasel, im Westen ist die Zwetschge prägend.

Nach Osten hat sich ein breiter Schlehensaum ausgebildet. Im inneren des Gehölzes liegt ein

Pumpenhäuschen, daran ist Schrott abgelagert.

1998

lückiges Feldgehölz in einem alten und nicht mehr genutzten Garten;

Baumschicht aus Obstbäumen, Sal-Weide, Birke und Stiel-Eiche; Strauchschicht

lückig, nach Osten hin dicht; Krautschicht nitrophytisch mit hohem Anteil an

Kratzbeere und Brennessel

#### Der Biotop ist ein Gebiet mit ökologischer Ausgleichsfunktion.

#### 1. Biotoptyp: Feldgehölz (100%)

Nach NatSchG geschützt als Feldhecken und Feldgehölze.

**Fläche:** 0,1118 ha

#### Beeinträchtigung / Beeinträchtigungsgrad des Teilbiotops:

Ablagerung von Müll / schwach

Die Liste der nachgewiesenen Gehölzarten lt. Beschrieb der Biotopkartierung ist außerordentlich vielgestaltig, was daher rührt, dass die Umpflanzung des Pumpenhäuschen Ende der 1980er Jahre als Feldholzinsel des Naturschutzbunds angelegt worden ist. Die Pflanzung besteht aus Obstbäumen (aufgelistet sind Apfel, Kirsche und Zwetschge), Birke, Stiel-Eiche und Salweide sowie den Straucharten Feld-Ahorn, Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Wolliger Schneeball, Schlehe und Schwarzer Holunder.



Die Bäume sind mit ungefähr 40 Jahren noch nicht sonderlich alt, so dass noch keine Spechthöhlen oder habitattaugliche Ausfaltungen gegeben sind. Zwei Bäume tragen jedoch Krähenester. Krähenester werden auch von anderen Vogelarten wie Ringeltaube oder Turmfalke als Nachmieter genutzt.

Abb. 11: Rabenkrähe auf Birnbaum  
der Feldholzinsel Foto: 13.05.2023

Feldholzinseln dienen vorrangig mobilen Arten wie Vögeln und Säugetieren als Unterschlupf und Reproduktionsraum. In Abhängigkeit vom Insektenangebot können auch jagende Fledermäuse angetroffen werden

Außerdem diente das Gehölz zumindest im Jahr 2023 als Einstand für

Rehwild. Im gegebenen bauleitplanerischen Zusammenhang können hinsichtlich des Feldgehölzes folgende Arten und Artengruppen von Belang sein: Vögel, Fledermäuse und die Haselmaus, wobei für letztere im Gebiet keine Hinweise vorliegen.

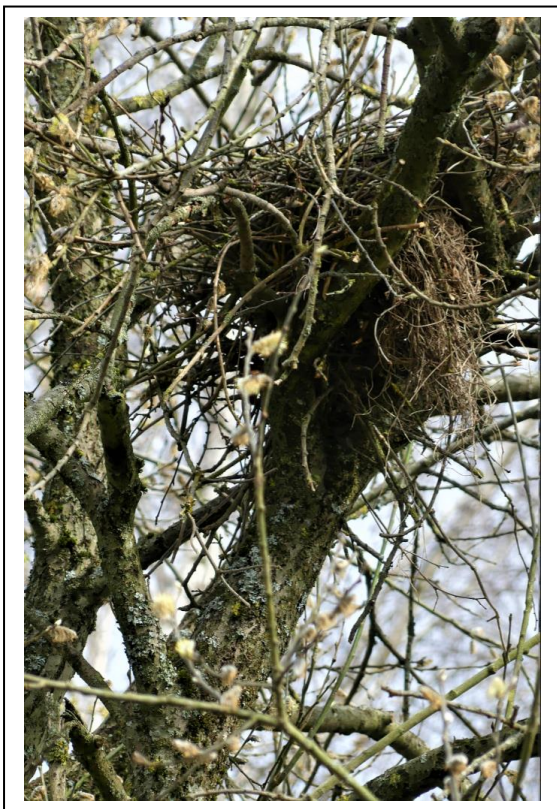


Abb. 12: Krähenest in der Feldholzinsel  
Foto: 07.04.2023

Die im Biotopbescrieb nachfolgende Artenliste ist bereits innerhalb der „Vertieften artenschutzrechtlichen Vorprüfung“ vom Oktober 2024 dargestellt, so dass auf diese nicht erneut einzugehen ist.

Auf die Vertiefte artenschutzrechtliche Vorprüfung durch das Büro KFG darf der Einfachheit halber verwiesen werden.

## VI. Das Verfahrensgrundstück Flst.-Nr. 7660

Im Jahr 2005 wurde das in Rede stehende Grünland des Grundstücks Flst.-Nr. 7660 erfasst als Dauergrünlandtyp 33.41 „*Fettwiese mittlerer Standorte*“

Im Mai 2021 wurden 54 % des ca. 0.65 ha großen Grünland-Grundstücks Flst.-Nr. 7660 als „*magere Flachland-Mähwiese südöstlich Schönbrunn*“ kartiert. Damit ist es lt. § 30 (2) 7. BNatSchG als biotopgeschützte „*magere Flachland-Mähwiese*“ des LRT-Kennziffer 33.43 anzusprechen.

In den vergangenen 15 Jahren gingen in Baden-Württemberg 6.700 ha des FFH-LRT „6510 – magere Flachlandmähwiesen“ verloren. Ursächlich waren eine nicht angepasste Bewirtschaftung, zu frühe Mahd, Vielschürigkeit, zu starke Düngung, bauliche Inanspruchnahmen, Verbrachung und Umbruch. Süddeutschland, insbesondere Baden-Württemberg, hat eine europaweite Verantwortung, die für das Schutzgebietsnetz Natura 2000 erforderlichen Mähwiesenflächen zur Verfügung zu stellen und zu sichern.

Aufgrund der eingetretenen LRT-Verluste hat die EU am 25.07.2019 ein Vertragsverletzungsverfahren gegen die Bundesrepublik Deutschland wegen des nicht ausreichenden Schutzes der FFH-Mähwiesenflächen eingeleitet. Die Bundesrepublik habe es versäumt, geeignete Maßnahmen zur Abwehr der Verschlechterung des LRT (Lebensraumtypus) 6510 in den FFH -Gebieten durchzuführen.

Im Rahmen des Vertragsverletzungsverfahrens wurden in den Folgejahren umfängliche Nachkartierungen vorgenommen, in deren Folge auch das in Rede stehende Verfahrensgrundstück teilweise als magere Flachland-Wiesenfläche neu bewertet wurde.

Nach 30 (3) BNatSchG sind Ausnahmen grundsätzlich auf Antrag möglich, jedoch gilt für gesetzlich geschützte Biotope, dass für den Ausgleich nicht nur gleichwertige, sondern gleichartige Biotope bereitzustellen oder zu schaffen sind.

Ein entsprechender Ausnahmeantrag wurde im Oktober 2024 gestellt. Mit Bescheid des 18.02.2024 erteilte das Amt für Landwirtschaft und Naturschutz die „*Ausnahme vom Biotopschutz nach § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG*“.

Auf die entsprechende umfängliche Ausarbeitung des Büros KFG zum Verfahren darf verwiesen werden.

## Die „magere Flachland-Mähwiese“ des Eingriffsgrundstücks Flst.-Nr. 7660

Abb. 13: Lage der als FFH-Mähwiese kartierten Teilfläche.

.Q.: UDO

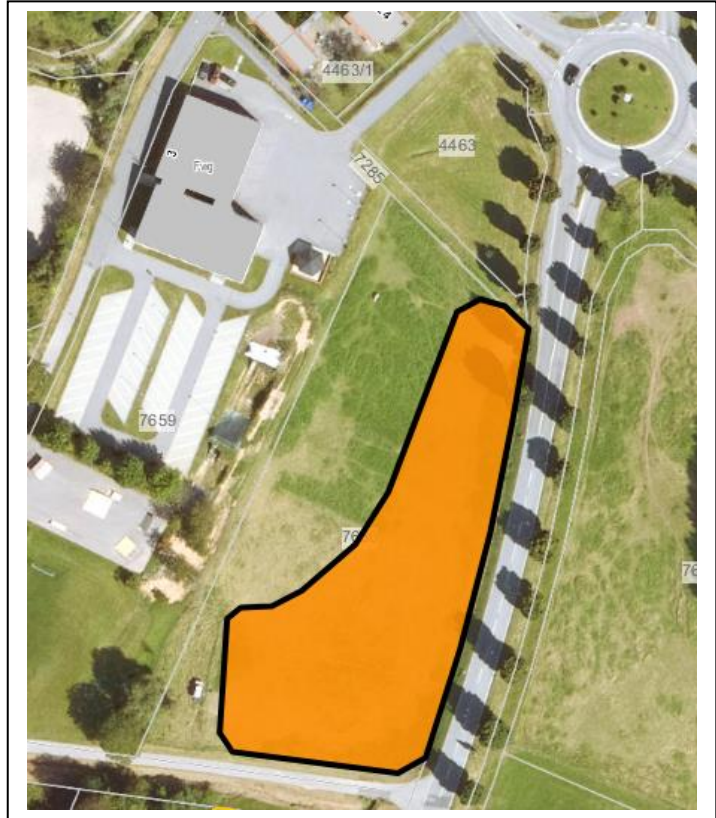
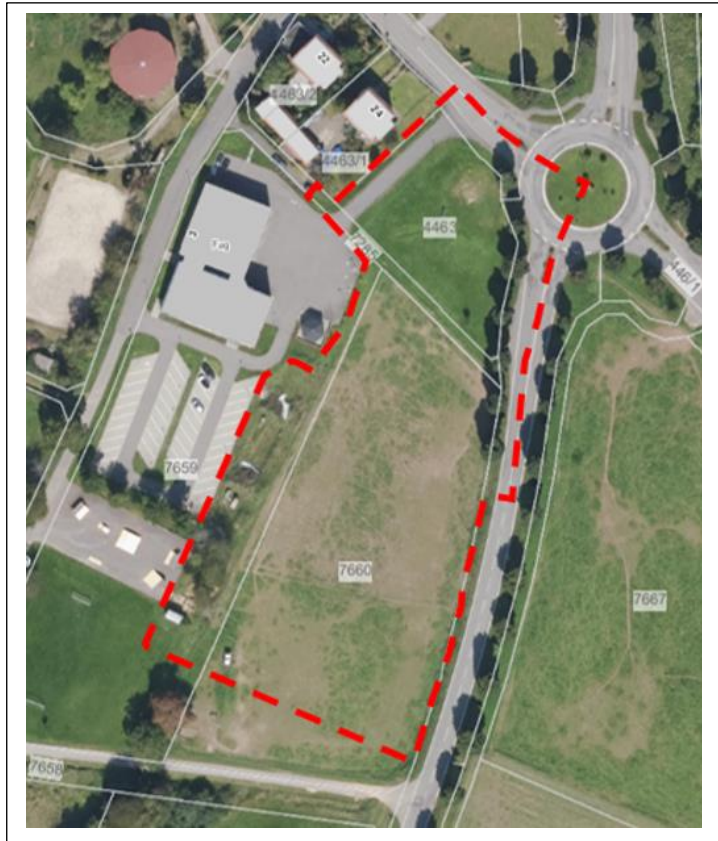


Abb. 14: Luftbild des BPl.-Bereichs mit der z.T. biotopgeschützten FFH-Wiesenfläche.

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 7660 sind die Beweidungsspuren zu erkennen.

.Q.: UDO





**Auszug aus der vegetationskundlichen Erfassung vom Mai 2021 der Flachland-Mähwiesen Nr. 6510 0226 646232844 auf dem Verfahrensgrundstück FLst.-Nr. 7660**

**Datenauswertebogen – Mähwiesen**

Flachland-Mähwiese südöstlich Schönbrunn - 6510022646232844

02.10.2024

<b>Erfassungseinheit Nr.</b>	6510022646232844		
<b>Erfassungseinheit Name</b>	Flachland-Mähwiese südöstlich Schönbrunn		
<b>LRT/(Flächenanteil)</b>	6510	Magere Flachland-Mähwiesen	(100 %)
<b>Dienststelle</b>	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis		

<b>Bearbeiter Ersterfassung</b>	BTK2021_LOS_04		
<b>Überarbeiter</b>			
<b>Bearbeitungsstatus</b>	Bearbeitung abgeschlossen		
<b>Status</b>	Bestand		

<b>Feld Nr.</b>	MS 75	<b>Schnellaufnahme</b>	keine Schnellaufnahme-Geometrie
<b>Teilflächenanzahl</b>	1	<b>Fläche m²</b>	3502
<b>Erfassung</b>	14.05.2021	<b>Kartierer</b>	Schnabel, Milan
<b>Überarbeitung</b>		<b>Kartierer</b>	

**Beschreibung**

Mäßig artenreiche, typische Glatthaferwiese auf flachem Osthang. Im Norden mit Tendenz zur wechselfeuchten Glatthaferwiese.

Struktur meist niedrigwüchsig und von Untergräsern, hoch und niedrig wüchsigen Kräutern geprägt. Im Norden mit Wiesen-Knöterich, im Süden mit viel Rotschwingel. Nach Westen hin nehmen Arten der Fettwiese zu. Von den bewertungsrelevanten Arten treten Wiesen-Witwenblume, Rotschwingel und Ruchgras besonders zahlreich auf. Das Kräuter-Gräser-Verhältnis ist ausgewogen, eine Dreischichtigkeit nur zum Teil ausgeprägt. Gekennzeichnet ist die Wiese durch ein Nebeneinander von Magerkeitszeigern und Arten der Fettwiese in wechselndem Mengenverhältnis. Aspektprägend ist der Scharfe Hahnenfuß.

Regelmäßig gemähter Bestand, keine Hinweise auf Beweidung sowie zu seltene / zu häufige Mahd vorhanden.

**Bemerkung Überarbeitung**

**Erhaltungszustand Bewertung**

	<b>Bewertung</b>	<b>Bemerkung</b>
<b>Arteninventar</b>	C	Artausstattung stark eingeschränkt
<b>Habitatstruktur</b>	B	Struktur eingeschränkt durch eingeschränkte Dreischichtigkeit
<b>Beeinträchtigung</b>	A	Keine bewertungsrelevanten Beeinträchtigungen.
<b>Gesamtbewertung</b>	B	Mäßig artenreicher Bestand mit eingeschränkter Struktur. Regelmäßige Mahd.
<b>Abweichende Bewertung</b>	nein	

**FFH-Gebiet**

<b>Naturraum:</b>	144	Sandstein-Odenwald (100%)
<b>TK-Blatt:</b>	6519	(100 %)



Abb. 15: Im Sommer, spätestens ab Juni wurde das Grünland des Antragsgrundstücks Flst.-Nr. 7660 als Pferdeweide genutzt.

Abb. 16: An Vegetation bleibt nur stehen, was die Pferde nicht mögen wie z.B. den oxalsäurehaltigen Stumpfblättrigen Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Disteln oder Jakobskreuzkraut.



Der Stumpfblättrige Ampfer (im Volksmund „Halber Gaul“ genannt) ist entsprechend in großen Beständen vertreten. Er ist anzumerken, dass der Stumpfblättrige Ampfer eine der hauptsächlichen Raupenfutterpflanzen des Großen Feuerfalters (*Lycaena dispar*) ist, welcher nach FFH-Anhang IV zu den europäisch „*streng*“ geschützten Arten zählt und auf welchen die Regelungen des § 44 BNatSchG anzuwenden sind.

Am 24.06.2023 erfolgte eine Übersichtsbegehung der Fläche mit Schwerpunkt auf der Suche nach Gelegen des Großen Feuerfalters.

Hinsichtlich der weitergehenden Ausführungen zu flächenschutzrechtlichen Regelungen wird auf die Ausführungen der Vertieften artenschutzrechtlichen Vorprüfung verwiesen.



## Sonstige Lebensraumelemente im UG außerhalb der geschützten Biotope

### Bäume



Abb. 17: Wasserbirnbaum an der Südwestecke des Plangebiets. Der Baum steht nahe der Grenze zwischen dem Grundstück Flst.-Nr. 7660 und dem Bolzplatz Flst.-Nr. 7659.

Der Birnbaum ist landschaftsprägend und aspektbestimmend. Der Baum wurde ohne Erfolg mit dem Fernglas auf Spechthöhlen, Astausbrüche, Faulstellen etc. als mögliche Habitatstrukturen für Vögel, Fledermäuse oder totholzbewohnende Käfer abgesucht.

Es wird nicht davon ausgegangen, dass europäische, streng geschützte holzbewohnende Käferarten bzw. deren Larven betroffen sind.

Zwischen Skaterpark und Bolzplatz stehen einige, noch junge Ebereschen, deren artenschutzfachliche Bedeutung hinsichtlich der streng geschützten Arten als gering zu bewerten ist.

Selbiges trifft für die sieben ebenfalls noch relativ junge Spitzahornbäume am nördlichen Rand des Plangebiets zu. Die Ahorne wurden als Straßenbegleitgehölz entlang der L 595 gepflanzt.



Abb. 18: Den großen Birnbaum der Abb. 17 auf der Vorseite hat ein Amselmännchen als Singwarte gewählt

Aufnahme: 12.07.2025 in der Abendsonne



Die Rangier- und Arbeitsfläche östlich des Feuerwehrhauses wurde mit einzelnen Büschen und Sträuchern abgepflanzt, die jedoch gerade angewachsen und noch jung sind und denen faunistisch im Rahmen dieser SaP noch keine Bedeutung zukommt.

### **Rasenfläche des Bolzplatzes**



Abb. 19: Der Rasen des Bolzplatzes wird aus Nutzungsgründen permanent kurzgehalten. Solche Flächen werden von Amseln und Drosseln zur Nahrungssuche (Würmer) genutzt.

## Wasserlauf zwischen Brunnenstube und Verdolung

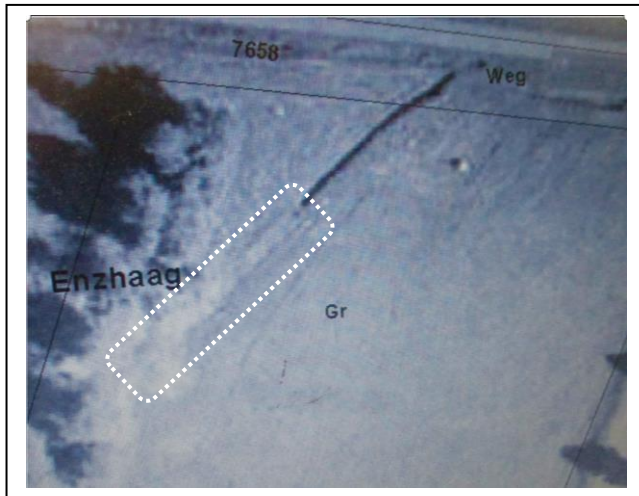


Abb. 21: Im Gegensatz zu dem obigen Luftbild, auf welchem der Graben „wie mit dem Lineal“ gezogen verläuft, schlängelt sich das Gerinne inzwischen in Mäandern durch die Wiese. Der Flatterbinsenbewuchs (*Juncus effusus*) belegt, dass regelmäßig Wasser im Gerinne ist. Der anfänglich 43 m lange Graben hat mit den Jahren die für einen Wasserlauf typische Eigendynamik entwickelt. Mäander und Bewuchs zeigen anschaulich, wie die natürliche Eigendynamik die Verweildauer des Wassers in der Landschaft erhöht. Faunistisch können solche Kleinstrukturen für

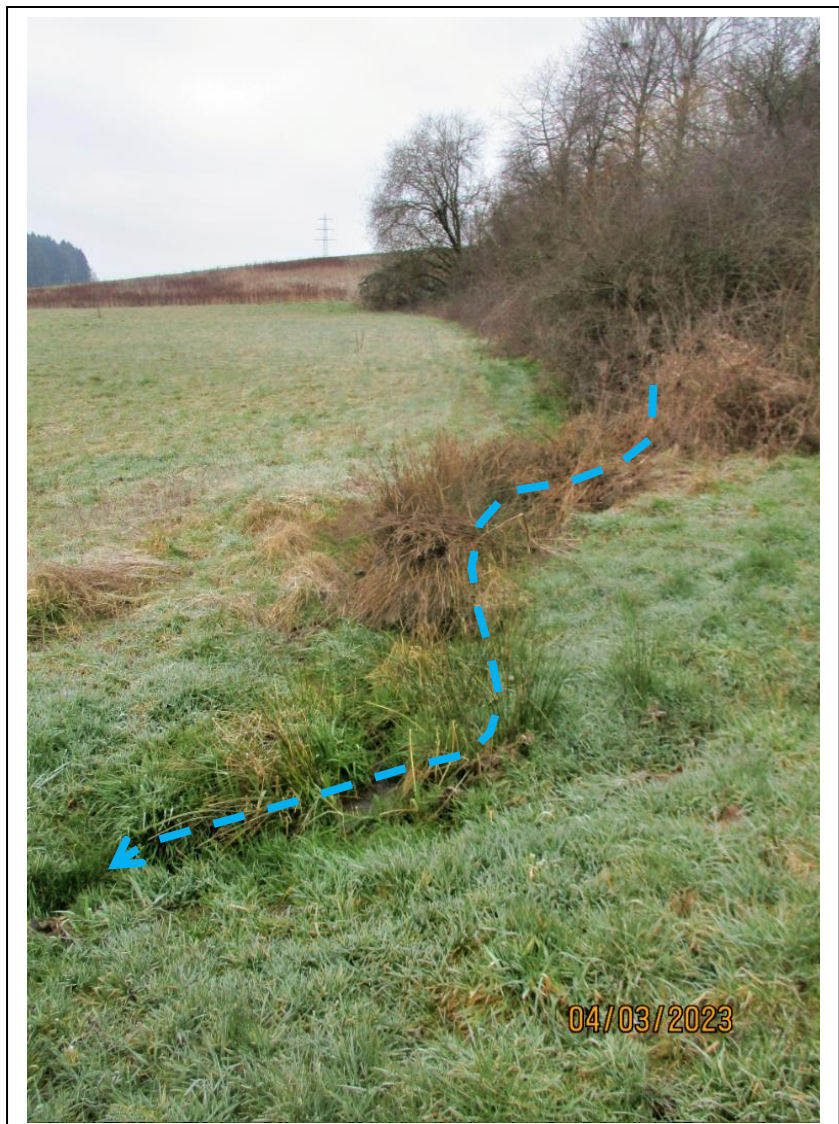


Abb. 20: Im Innern des Feldgehölzes im Enzhaag steht ein Pumpenhäuschen.

Das Überlaufwasser wurde / wird über einen Graben abgeführt, der im Luftbild von 2005 gut zu erkennen ist. Schon 2005 wird der Graben z.T. von Begleitbewuchs gesäumt.

die Insektenwelt (Libellen) und für bestimmte Vogelarten interessant sein, allerdings fehlt im vorliegenden Fall z.B. für Vögel (z.B. Sumpfrohrsänger) das passende Umfeld.

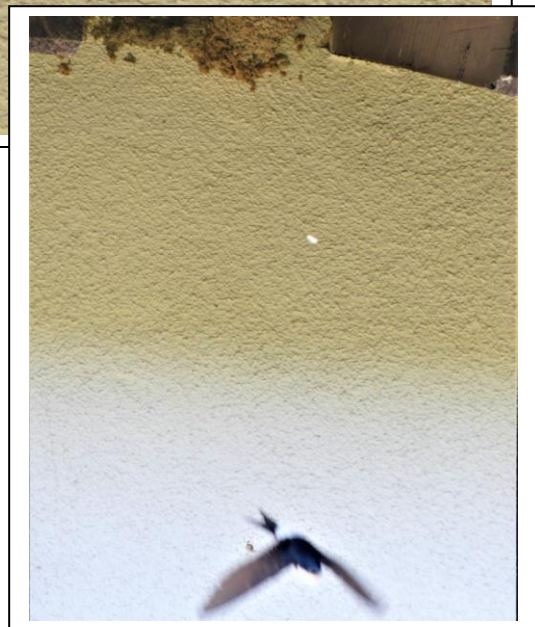


## Gebäude innerhalb des Untersuchungsraums

Neben natürlichen und halbnatürlichen Strukturen werden von Spezialisten auch Gebäudewinkel und -wände für Bruthabitate genutzt wie zum Beispiel das Gebäude des Anwesens Schwanheimer Str. 24 nordwestlich innerhalb des Untersuchungsraums. Ursprünglich handelte es sich bei solchen Arten um Felsbrüter, die sich im Laufe ihrer Entwicklung an „Gebäudewände anstelle von Felswänden“ anpassen konnten.



Abb. 22 + 23: Mehlschwalbe beim Bau ihres Nests  
Datum: 04.06.2023



Von Gebäuden kann die in diesem Punkt außerordentlich anpassungsfähige Zwergfledermaus profitieren, von der bekannt ist, dass sie zum Teil sogar Neubauten als Standort für ihre Wochenstubenquartiere nutzt.



Abb. 24: Im Rahmen der SaP musste leider festgestellt werden, dass die Schwalbennester an der Hauswand entfernt worden sind. Hierbei handelt es sich um einen gravierenden **Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 (1) BNatSchG**.

Eine weitere „Art der Nutzung menschlicher Baulichkeiten durch Vögel“ demonstrieren die Rauchschwalben auf dem Feuerwehrhaus:

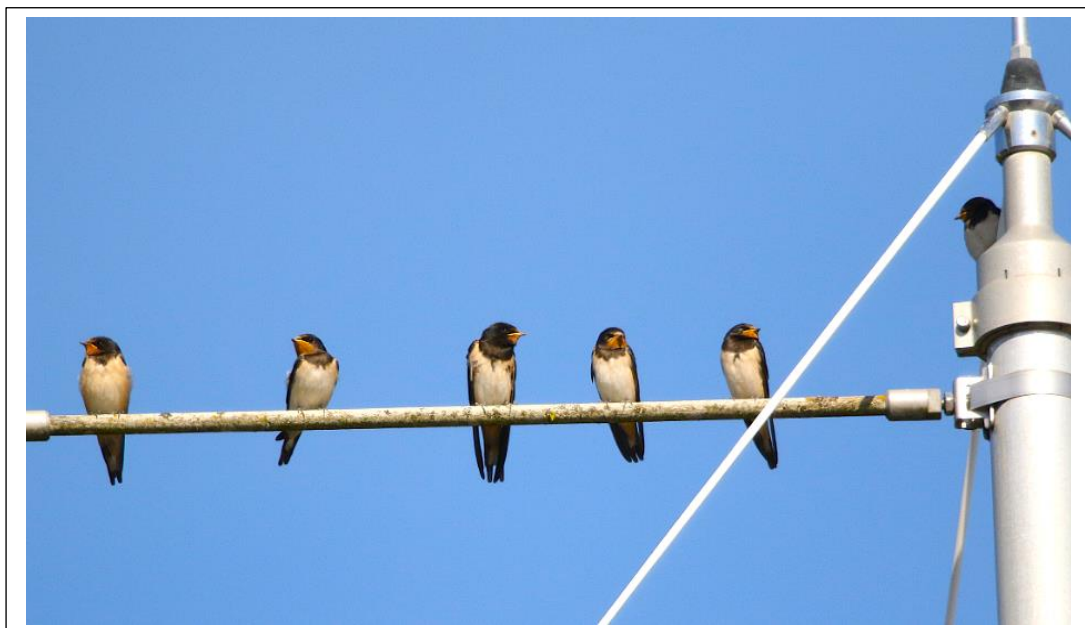


Abb. 25: Sechs gerade ausgeflogene Rauchwalben sammeln sich auf der Antenne des Feuerwehrhauses.

Foto: Schulz 11.05.2025



## Versiegelte Flächen

Mit den Wohngebäuden, dem Feuerwehrhaus, den Stellflächen und dem Skaterpark sind bereits mehr als ein Drittel der Fläche des Untersuchungsgebiets versiegelt und damit weitestgehend dem Naturhaushalt und dem Artengefüge entzogen. Schwalben, Hausrotschwanz oder Turmfalke, die sich an die „Kunstfelsen“ der menschlichen Gebäude anpassen konnten, bilden eine Ausnahme.

Abb. 26 und Abb. 27: Solche versiegelten Flächen sind für die heimische Tier-Planzenwelt kaum nutzbar und damit als Lebensraum verloren.

Allenfalls kann von der Gestaltung des Umfelds profitiert werden.

Indem sich solche Flächen jedoch gerade im Sommer rasch aufheizen und ihre Wärme noch lange nach der Sonneneinstrahlung abgeben, belasten sie auch die Umgebungsflächen.

(09.07.2025)







Abb. 28: Eine Bachstelze sucht die Ritzen des Parkplatzes am Feuerwehrhaus nach Kleininsekten und Spinnen ab. (Foto: 01.05.2025)

## VII. Rechtsgrundlage der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP)

Entsprechend den EU-rechtlichen Vorgaben bleiben jedoch die artenschutzrechtlichen Regelungen, verankert im nationalen Recht des § 44 BNatSchG, unberührt. Diese unterliegen auch nicht dem Abwägungsgebot und sind besonders sorgfältig und gerichtssicher abzuarbeiten, zumal ansonsten keine weiteren besonderen naturschutzrechtlichen Vorgaben einschlägig sind.

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung „ist ein *Bebauungsplan*, der im Zeitpunkt seiner Aufstellung erkennbar wegen bestehender rechtlicher Hindernisse nicht verwirklicht werden kann und somit seinen städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsauftrag verfehlt, als solcher nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB. Er kann damit bei einer gerichtlichen Überprüfung für unwirksam erklärt werden“.

... „**Der besondere Artenschutz ist in allen Fällen zwingend zu beachten**“ (Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau [2019]: Artenschutz in der Bauleitplanung).

Der Gemeinde Schönbrunn als Verfahrensträgerin fällt seitens des Gesetzgebers die Pflicht zu zu ermitteln, ob und ggfs. in welchem Umfang die verbindliche Bauleitplanung gegen die im **§ 44 Abs. 1 BNatSchG** verankerten europarechtlichen Vorgaben des strengen Artenschutzes und des Artenschutzes der EU-Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) verstoßen könnte.

Aufgabe dieser Ausarbeitung ist es zu prüfen, ob anhand der Habitatausstattung und evtl. vorliegender artenschutzfachlicher Erkenntnisse Verstöße gegen EU-artenschutzrechtliche Belange verursacht werden könnten.

**§ 44 Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten**

(1) Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

(Zugriffsverbote).

§ 44 (1) BNatSchG im Wortlaut

§ 44 (5) BNatSchG eröffnet der verbindlichen Bauleitplanung Ausnahmemöglichkeiten von den Vorgaben des § 44 (1) BNatSchG, die nachfolgend der besseren Verständlichkeit halber verkürzt und vereinfacht wiedergegeben sind:

Sind durch behördlich zugelassene Vorhaben (z.B. durch die Aufstellung von Bebauungsplänen) nicht zu vermeidende Beeinträchtigungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder sog. europäischen Vogelarten oder Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind, betroffen, liegt ein Verstoß

- gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 (1) 1. BNatSchG nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff das Tötungs- und Verletzungsrisiko für einzelne Exemplare der betroffenen Art nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann;
- gegen das Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen von erforderlichen Maßnahmen, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung sowie auf die Erhaltung der ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet sind, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind;
- gegen das Verbot von § 44 (1) 3. BNatSchG nicht vor, wenn die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - wobei der Begriff „*Ausgleichsmaßnahme*“ dem § 15 BNatSchG bereits zugeordnet und deshalb in diesem Kontext nicht korrekt ist - werden heute i.d.R. mit dem englischen Kürzel „**cef**“ des ursprünglichen EU-Gesetzesentwurfs als „cef-Maßnahmen“ zum Erhalt der „continued ecological functionality“ bezeichnet.

( Wörtlich: „Measures to ensure the „continued ecological functionality“ of breeding sites or resting places“)

*„Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die [ ...] Verbote des § 44 (1) BNatSchG nicht vor.“*

Relevant in einem Verfahren nach § 2 BauGB wären nach § 44 (5) BNatSchG somit lediglich die sog. „*streng geschützten*“ Arten, die folgenden Regelungen unterliegen:

- Anhang IV der FFH-Richtlinie
- EU-Vogelschutzrichtlinie (VS-RL)
- Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Allerdings ist eine Rechtsverordnung nach § 54 BNatSchG, welche die *im Inland vom Aussterben bedrohte Arten, für welche die Bundesrepublik Deutschland ein besonders hohes Maß an Verantwortung trägt, unter strengen Schutz stellt*,“ noch nicht verabschiedet.

Als verfahrensrelevant verbleiben die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die Arten der VS-RL. Bei Letzteren ist es hinsichtlich der Verfahrenssystematik zunächst unerheblich, ob es sich um „besonders“ oder um „streng“ geschützte Vogelarten handelt.

Es bleibt festzuhalten:

**Die artenschutzrechtlichen Vorgaben der „streng geschützten“ und der europarechtlich geschützten Arten bleiben unberührt und gelten fort. Sie sind in jeder Planungs- und Ausführungsstufe zu beachten.**

### **Vertiefte artenschutzrechtliche Vorprüfung**

Im Zuge der „*Artenschutzrechtlichen Vorprüfung*“ werden innerhalb eines Verfahrens üblicherweise im Rahmen von Übersichtsbegehungen vorhandene Habitatstrukturen und Lebensraumtypen (LRT) nach den Kartiervorgaben gemäß Ökokonto-Verordnung erfasst. Die im Untersuchungsgebiet potentiell betroffenen Arten der vorgenannten Artenliste sind sodann Gegenstand einer separaten Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP). Die Dauer der SaP bezieht sich auf die Aktivitätsphase der untersuchten Arten, so dass die Untersuchungsdauer einer SaP üblicherweise ein Sommerhalbjahr umfasst.

Im vorliegenden Fall hat sich die artenschutzrechtliche Vorprüfung bereits auf einzelne, dem Bearbeiter im UG „vorkommend“ bekannte Arten bezogen, weshalb einzelne Prüfelement der SaP aufgenommen und die artenschutzrechtliche Vorprüfung als „Vertiefte artenschutzrechtliche Vorprüfung“ bezeichnet wurde.

Die vertiefte artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde im Juni 2023 begonnen, dann aber zwischenzeitlich aus verfahrenstechnischen Gründen unterbrochen und 2024 wieder fortgesetzt.

Die schriftliche Ausarbeitung wurde dem Verfahrensträger im Oktober 2024 vorgelegt.

**VIII.** Die nach (5) BNatSchG in einem baurechtlichen Kontext relevanten Arten und die Wahrscheinlichkeit der **Betroffenheit im Plangebiet** (Abk.: V. → Vorkommen)

Art	streng ge-	beson- ders schützt	Nachweis im Unter- suchungs- kontext	V. im Unter- suchungs- kontext ist wahr- scheinlich.	V. mög- lich	V. unwahr- schein- lich	V. aus- zu- schlie- sen
<b>Mammalia</b>							
Biber ( <i>Castor fiber</i> )	s						x
Feldhamster ( <i>Cricetus cricetus</i> )	s						x
Wildkatze ( <i>Felis silvestris</i> )							x
Luchs ( <i>Lynx lynx</i> )	s						x
Haselmaus ( <i>Muscardinus avellarius</i> )	s					x	
<b>Chiroptera</b>							
Mopsfledermaus ( <i>Barbastella barbastellus</i> )	s						x
Nordfledermaus <i>Eptesicus nilssonii</i>	s						x
Breitflügelfledermaus ( <i>Eptesicus serotinus</i> )	s				x		
Nymphenfledermaus ( <i>Myotis alcathoe</i> )	s						
Bechsteinfledermaus ( <i>Myotis bechsteinii</i> )	s						x
Große Bartfledermaus ( <i>Myotis brandtii</i> )	s						x
Teichfledermaus ( <i>Myotis dasycneme</i> )	s						
Wasserfledermaus ( <i>Myotis daubentonii</i> )	s						x
Großes Mausohr ( <i>Myotis myotis</i> )	s					x	



Art	streng ge-	beson- ders schützt	Nachweis im Unter- suchungs- kontext	V. im Unter- suchungs- kontext ist wahr- scheinlich	V. mög- lich	V. unwahr- schein- lich	V. aus- zu- schlie- sen
Fransenfledermaus (Myotis natteri)	s						x
Kleiner Abendsegler (Nyctalus leisleri)	s						x
Großer Abendsegler (Nyctalus noctula)	s						x
Weißrandfledermaus (Pipistrellus kuhlii)	s						x
Rauhhaufledermaus (Pipistrellus nathusii)	s						x
Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus)	s		x				
Mückenfledermaus (Pipistrellus pygmaeus)	s						x
Braunes Langohr (Plecotus auritus)	s					x	
Graues Langohr (Plecotus austriacus)	s						x
Große Hufeisennase (Rhinol. ferrumequinum)	s						x
Reptilia							
Schlingnatter (Coronella austriaca)	s						x
Europ. Sumpfschildkröte (Emys orbicularis)	s						x
Zauneidechse (Lacerta agilis)	s					x	
Westl. Smaragdeidechse (Lacerta bilineata)	s						x
Mauereidechse (Podarcis muralis)	s						x
Aspiviper (Vipera aspis)	s						x
Äskulapnatter (Zamenis longissimus)	s					x	

Art	streng ge-	beson- ders schützt	Nachweis im Unter- suchungs- kontext	V. im U.- suchungs- kontext ist wahr- scheinlich	V. mög- lich	V. unwahr- schein- lich	V. aus- zu- schlie- sen
Amphibia	s						
Geburtshelferkröte (Alytes obstetricans)	s						x
Gelbbauchunke (Bombina variegata)	s						x
Kreuzkröte (Bufo calamita)	s						x
Wechselkröte (Bufo viridis)	s						x
Laubfrosch (Hyla arborea)	s						x
Knoblauchkröte (Pelobates fuscus)	s						x
Moorfrosch (Rana arvalis)	s						x
Springfrosch (Rana dalmatina)	s						x
Kleiner Wasserfrosch (Rana lessonae)	s						x
Alpensalamander (Salamandra atra)	s						x
Kammolch (Triturus cristatus)	s						x
Coleoptera							
Heldbock (Syn.: Eichenbock) (Cerambyx cerdo)	s						x
Vierzähniger Mistkäfer (Bolbelasmus unicornis)	s						x
Scharlachkäfer (Cucujus cinnaberinus)	s						x
Breitrandkäfer (Dytiscus latissimus)	s						x
Schmalbindiger Breitflügel- Tauchkäfer (Graphoderus bilineatus)	s						x

Art	streng ge-	beson- ders schützt	Nachweis im Unter- suchungs- kontext	V. im Unter- suchungs- kontext ist wahr- scheinlich	V. mög- lich	V. unwahr- schein- lich	V. aus- zu- schlie- sen
Juchtenbock / Eremit ( <i>Osmoderma eremita</i> )	s					x	
Alpenbock ( <i>Rosalia alpina</i> )	s						x
Lepidoptera							
Wald-Wiesenvögelchen ( <i>Coenonympha hero</i> )	s						x
Eschen-Scheckenfalter / Kleiner Maivogel ( <i>Euphydryas maturna</i> )	s						x
Haarstrangwurzeleule ( <i>Gortyna borelii</i> )	s						x
Gelbringfalter ( <i>Lopinga achine</i> )	s						x
Nachtkerzenschwärmer ( <i>Proserpinus proserpina</i> )	s						x
Großer Feuerfalter ( <i>Lycaena dispar</i> )	s				x		x
Blauschillernder Feuerfalter ( <i>Lycaena helle</i> )	s						x
Quendel-Ameisenbläuling ( <i>Maculinea arion</i> )	s						x
Dunkler Wiesenknopf- Ameisenbläuling ( <i>Maculinea nausithous</i> )	s						x
Heller Wiesenknopf- Ameisenbläuling ( <i>Maculinea teleius</i> )	s						x
Apollofalter ( <i>Parnassius apollo</i> )	s						x
Schwarzer Apollofalter ( <i>Parnassius mnemosyne</i> )	s						x

Art	streng ge- schützt	beson- ders geschützt	Nachweis im Unter- suchungs- kontext	V. im Unter- suchungs- kontext ist wahr- scheinlich	V. mög- lich	V. unwahr- scheinlich	V. aus- zu- schlies- sen
<b>Odonata</b>	s						
Asiatische Keiljungfer ( <i>Gomphus flavipes</i> )	s						x
Östliche Moosjungfer ( <i>Leucorrhinia albifrons</i> )	s						x
Zierliche Moosjungfer ( <i>Leucorrhinia caudalis</i> )	s						x
Große Moosjungfer ( <i>Leucorrhinia pectoralis</i> )	s						x
Grüne Keiljungfer ( <i>Ophiogomphus cecilia</i> )	s						x
Sibirische Winterlibelle ( <i>Sympecma paedisca</i> )	s						x
<b>Mollusca</b>							
Zierliche Tellerschnecke ( <i>Anisus vorticulus</i> )	s						x
Gemeine Flussmuschel ( <i>Unio crassus</i> )	s						x
<b>Aves :</b> Nach der EU-Vogelschutzrichtlinie sind alle heimischen, wildlebenden Vogelarten „besonders geschützt“. Im Folgenden sind lediglich diejenigen Brutvogelarten aufgeführt, die darüber hinaus „ <b>streng geschützt</b> “ sind und für Baden-Württemberg gelistet sind.							
Habicht ( <i>Accipiter gentilis</i> )	s						x
Sperber ( <i>Accipiter nisus</i> )	s				x		
Drosselrohrsänger ( <i>Acrocephalus arundinaceus</i> )	s						x
Seggenrohrsänger ( <i>Acrocephalus paludicola</i> )	s						x
Schilfrohrsänger ( <i>Acroceph. schoenobaenus</i> )	s						x

Art	streng ge-	beson- ders schützt	Nachweis im Unter- suchungs- kontext	V. im Unter- suchungs- kontext ist wahr- scheinlich	V. mög- lich	V. unwahr- schein- lich	V. aus- zu- schlies- sen
Flussuferläufer ( <i>Actitis hypoleucos</i> )	s						x
Rauhfußkauz ( <i>Aegolius funereus</i> )	s						x
Eisvogel ( <i>Alcedo atthis</i> )	s						x
Knäkente ( <i>Anas querquedula</i> )	s						x
Brachpieper ( <i>Anthus campestris</i> )	s						x
Pupurreiher ( <i>Ardea purpurea</i> )	s						x
Sumpfohreule ( <i>Asio flammeus</i> )	s						x
Waldohreule ( <i>Asio otus</i> )	s						x
Steinkauz ( <i>Athene noctua</i> )	s						x
Moorente ( <i>Aythya nyroca</i> )	s						x
Rohrdommel ( <i>Botaurus stellaris</i> )	s						x
Uhu ( <i>Bubo bubo</i> )	s						x
Mäusebussard ( <i>Buteo buteo</i> )	s						x
Kurzzehenlerche ( <i>Calandrella brachydactyla</i> )	s						x
Ziegenmelker ( <i>Caprimulgus europaeus</i> )	s						x
Flussregenpfeifer ( <i>Charadrius dubiosus</i> )	s						x
Schwarzstorch ( <i>Ciconia nigra</i> )	s						x
Weißstorch ( <i>Ciconia ciconia</i> )	s						x



Art	streng ge-	beson- ders schützt	Nachweis im Unter- suchungs- kontext	V. im Unter- suchungs- kontext ist wahr- scheinlich	V. mög- lich	V. unwahr- schein- lich	V. aus- zu- schlies- sen
Rohrweihe ( <i>Circus aeruginosus</i> )	s						x
Kornweihe ( <i>Circus cyaneus</i> )	s						x
Wiesenweihe ( <i>Circus pygargus</i> )	s						x
Wachtelkönig ( <i>Crex crex</i> )	s						x
Weißrückenspecht ( <i>Dendrocopus leucotos</i> )	s						x
Mittelspecht ( <i>Dendrocopus medius</i> )	s						x
Schwarzspecht ( <i>Dryocopus martius</i> )	s						x
Seidenreiher ( <i>Egretta garzetta</i> )	s						x
Grauammer ( <i>Emberiza calandra</i> )	s						x
Zippammer ( <i>Emberiza cia</i> )	s						x
Zaunammer ( <i>Emberiza cirius</i> )	s						x
Ortolan ( <i>Emberiza hortulana</i> )	s						x
Wanderfalke ( <i>Falco peregrinus</i> )	s						x
Baumfalke ( <i>Falco subbuteo</i> )	s						x
Turmfalke ( <i>Falco tinnunculus</i> )	s				x		
Halsbandschnäpper ( <i>Ficedula albicollis</i> )	s						x

Art	streng ge-	beson- ders schützt	Nachweis im Unter- suchungs- kontext	V. im Unter- suchungs- kontext ist wahr- scheinlich	V. mög- lich	V. unwahr- schein- lich	V. aus- zu- schlies- sen
Haubenlerche ( <i>Galerida cristata</i> )	s						x
Bekassine ( <i>Gallinago gallinago</i> )	s						x
Teichhuhn ( <i>Gallinula chloropus</i> )	s						x
Sperlingskauz ( <i>Glaucidium passerinum</i> )	s						x
Zwergrohrdommel ( <i>Ixobrychus minitus</i> )	s						x
Wendehals ( <i>Jynx torquilla</i> )	s						x
Raubwürger ( <i>Lanuis excubitor</i> )	s						x
Schwarzstirnwürger ( <i>Lanius minor</i> )	s						x
Rotkopfwürger ( <i>Lanius senatur</i> )	s						x
Rohrschwirl ( <i>Locustella iscinoides</i> )	s						x
Heidelerche ( <i>Lullula arborea</i> )	s						x
Blaukehlchen ( <i>Luscinia svecica</i> )	s						x
Bienenfresser ( <i>Merops apiaster</i> )	s						x
Schwarzmilan ( <i>Milvus migrans</i> )	s						x
Rotmilan ( <i>Milvus milvus</i> )	s				x		
Großer Brachvogel ( <i>Numenius arquata</i> )	s						x
Nachtreiher ( <i>Nycticorax nycticorax</i> )	s						x

Art	streng ge-	beson- ders schützt	Nachweis im Unter- suchungs- kontext	V. im Unter- suchungs- kontext ist wahr- scheinlich	V. mög- lich	V. unwahr- scheinlich	V. aus- zu- schlies- sen
Zwergohreule ( <i>Otus scops</i> )	s						x
Wespenbussard ( <i>Pernis apivorus</i> )	s						x
Dreizehenspecht ( <i>Picoides tridactylus</i> )	s						x
Grauspecht ( <i>Picus canus</i> )	s						x
Grünspecht ( <i>Picus viridis</i> )	s						x
Schwarzhalstaucher ( <i>Podiceps nigricollis</i> )	s						x
Kleines Sumpfhuhn ( <i>Porzana parva</i> )	s						x
Tüpfelsumpfhuhn ( <i>Porzana porzana</i> )	s						x
Uferschwalbe ( <i>Riparia riparia</i> )	s						x
Flusseeschwalbe ( <i>Sterna hirundo</i> )	s						x
Turteltaube ( <i>Streptopelia turtur</i> )	s						x
Waldkauz ( <i>Strix aluco</i> )	s						x
Auerhuhn ( <i>Tetrao urogallus</i> )	s						x
Schleiereule ( <i>Tyto alba</i> )	s						x
Wiedehopf ( <i>Upupa epops</i> )	s						x
Kiebitz ( <i>Vanellus vanellus</i> )	s						x

### Ergebnis der artenschutzrechtlichen Vorprüfung

Im Abgleich mit der vorstehend dargestellten Auflistung der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) der streng geschützten, verfahrensrelevanten Arten sind nachfolgende im Rahmen der Übersichtsbegehungen am 04.03.2023, 06.03.2023, 29.04.2024 sowie am 03.07.2024 mit artenschutzrechtlicher Vorprüfung festgestellte Lebensraumstrukturen und ihre potentielle Habitattauglichkeit für folgende Arten zu beachten:

<b>Vorhandener Lebensraumtyp</b>	<b>Pot. geeignet als Habitat für folgende verfahrensrelevante Artengruppen</b>
Grünland	Schmetterlinge
Einzelbaum (Wasserbirnbaum)	Vögel, Fledermäuse, Altholz bewohnende Käferlarven / Totholzkäfer
Feldgehölz Enzhaag	Vögel, Haselmaus, Fledermäuse
Flurwege	Aufgrund der Beschaffenheit → keine Habitateignung
Böschungen	Schmetterlinge, Zauneidechse
Dörflicher Siedlungsraum, Gebäude, Ortsrand	Vögel, Fledermäuse, Zauneidechse

### Davon sind innerhalb einer SaP zu betrachten:

Tierklasse Insekten:	Großer Feuerfalter (Lycaena dispar) Holzbewohnende Käferlarven / Totholzkäfer z.B. Eremit (Osmoderma eremita) (zur Absicherung einer Absenzbestätigung)
Tierklasse Reptilien:	Zauneidechse (Lacerta agilis) (zur Absicherung einer etwaigen Absenzbestätigung)
Tierklasse Vögel:	die Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie
Tierklasse Säugetiere:	Haselmaus (Muscardinus avellanarius) (zur Absicherung einer etwaigen Absenzbestätigung)
	Fledermäuse (Chiroptera)

## Prüfung der einzelnen Arten auf deren Vorkommen im Plangebiet

### X. Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*)

Am 24.06.2023 erfolgte eine Übersichtsbegehung der Fläche mit Schwerpunkt auf der Suche nach Gelegen des Großen Feuerfalters. *Lycaena dispar* legt seine Eier einzeln auf die Oberseite der großblättrigen Ampferarten ab. Da sich die Weibchen bei der Eiablage auf den glatten Blättern der Ampferpflanzen nicht festhalten können, müssen die Ampferblätter zur Zeit der beiden Eiablagetermine der beiden Generationen (Mai-Juni, August) möglichst waagrecht stehend ausgebildet sein.



Abb. 29: Haupteiablagepflanzen sind nach Auskunft des Lepidopterologen (Schmetterlingskundlers) Frank Steuerwald der Krause Ampfer (*Rumex crispus*) und der Stumpfblättrige Ampfer (*Rumex obtusifolius*). Gemeinsam mit den Schmetterlingskundlern Frank und Renate Steuerwald wurden auf der Fläche am 24.06.2023 ohne Erfolg etwa 90 Ampferpflanzen auf Gelege und Raupen von *Lycaena dispar* abgesucht. Das Ergebnis war insgesamt außerordentlich schlecht.

Insgesamt konnten auf der Fläche lediglich drei Schmetterlingsarten, davon keine Anhang IV-Arten, sowie einige Larven von Schwebfliegen (Fam.: Syrphidae) nachgewiesen werden.





Abb. 30: Schwebfliegenlarve an einem Ampferblatt der Pferdeweide Flst.-Nr. 7660

#### Ergebnis der Übersichtsbegehung bzgl. der Schmetterlinge am 24.06.2024

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL		BArtSchV	FFH
		D	BW		
Großes Ochsenauge	<u>Maniola iurtina</u> L. 1758	-	-	-	-
Schachbrettfalter	<u>Melanargia galathea</u> L 1758	-	-	-	-
( <u>Brauner?</u> ) Dickkopffalter	Fam. <u>Hesperiidae</u>	-	-	-	-

Dieses Ergebnis spricht nicht für die Qualität als „artenreiche Flachland-Mähwiese“, was vermutlich damit zusammenhängt, dass die Wiese im Sommer, spätestens ab Juni als Pferdeweide genutzt wurde (cf. Abb. 31).

Der Große Feuerfalter vagabundiert bei der Suche nach geeigneten Eiablagepflanzen, während zum Beispiel die beiden Wiesenknopf-Ameisenbläulinge (*Maculinea teleius* und *M. nausithous*) standorttreu sind und keinen großen Flugradius ( $\leq 1.000$  m) haben.



Abb. 31: Spätestens ab Juni wurde die Wiese regelmäßig parzellenweise von Pferden beweidet.

Seit dem Frühjahr 2025 wird die Wiese hingegen regelmäßig gemäht, um zu verhindern, dass etwaige Eiablage- und Nahrungspflanzen insbesondere solche mit bauplanungsrelevante Anhang IV - Schmetterlingsarten zur Ausbildung kommen. Damit werden evtl. Zugriffstatbestände des § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

Die großblättrigen Ampferarten sind zudem mit die häufigsten Weideunkräuter, und durch das aktive Flugverhalten der Großen Feuerfalter ergeben sich auch keine Mangelsituationen hinsichtlich der Regelungen des § 44 (1) 3 BNatSchG, da die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

### **Xylobionte Käfer**

Die entsprechende Fragestellung des SaP betraf die Absenzbestätigung möglicher Bruthöhlen und Ausfaulungen. Als Brutbaum für xylobionte Käfer käme ohnehin nur der große Wasserbirnbaum an der SW-Ecke des Gebiets in Frage (cf. Abb. 13). Der Baum wurde bereits 2023 ohne Fundergebnis auf mögliche Quartierstellen für Vögel, Fledermäuse und totholznutzende Käfer abgesucht.

Durch eine veränderte Abgrenzung des Plangebiets ist der Wasserbirnbaum nicht mehr Teil des Plangebiets und bleibt von der Maßnahme unberührt.



## XII. Zauneidechse

Das Untersuchungsgebiet und dessen etwas weitere Umgebung werden seit 2023 regelmäßig aufgesucht, wobei in besonderem Maße auf mögliche Beobachtungen der Zauneidechse geachtet wird.

Gerade im Frühjahr, vor allem im April, sind die grasgrünen Männchen, die sich auf ihren exponierten Aufwärmestandorten auch im Rahmen des Paarungsgeschehens präsentieren, sehr auffällig. Typische Präsentierstandorte sind kleine Steinhäufen, liegende Baumstammstücke oder auch Strukturen wie alte Paletten oder vegetationslose Bodenanschnitte, wobei jedoch ausreichend Deckung immer schnell erreichbar sein muss.

Abb. 32 + 33:  
Insbesondere der Bereich der oberen Abbildung ist ein Habitat, in dem sich Zauneidechsen eigentlich wohlfühlen müssten ... -

Foto: 18.05.2025



... - vorausgesetzt, es ist eine Habitatvernetzung gegeben und es gibt sandige Stellen für die Eiablage. Außerdem muss die Dichte an Beutegreifern (Katzen) gering sein.

Foto: 07.04.2023



Zauneidechsen sind sehr wenig mobil. Der durchschnittliche Aktivitätsradius der Männchen liegt bei lediglich 60 m. Das heißt einerseits, dass eine Neubesiedlung geeigneter Habitate nur bei einer guten Vernetzung die Biotope gegeben ist, und andererseits, dass einmal verwaiste Habitate in den meisten Fällen nicht wieder besiedelt werden können. Die Zauneidechse braucht „*zusammenhängende steppenartige Landschaftselemente innerhalb der Kulturlandschaft*“ (Josef Blab, ehemals Bundesamt für den Naturschutz). Gerade am Rand von Siedlungsbereichen sind Katzen für die Zauneidechsen ein Problem. Vor allem im Frühjahr, wenn die wechselwarmen Reptilien noch nicht auf Temperatur sind, haben Eidechsen kaum eine Chance.

Im vorliegenden Fall kann das Vorkommen der Zauneidechse ausgeschlossen werden.

### XIII, Die Vögel des Untersuchungsgebiets

(Erläuterung und Kommentierung der Kartielergebnisse der Avifauna des Ornithologen Dr. Schulz)

Die Avifauna des Plangebiets und der angrenzenden Randbereiche wurde von dem Ornithologen Dr. Max Schulz im Frühjahr / Sommer 2025 untersucht.

(6 Begänge: 05. April, 22. April, 30. April, 11. Mai, 30. Mai, 09. Juni, 22. Juni, 07. Juli;  
früheste und späteste Uhrzeit im UG → 06.35 Uhr und 10.25 Uhr )

Abkürzungen:      B → Brutvogel  
                          N → nahrungssuchend, Brutrevier liegt außerhalb UG  
                          D → Durchzügler / rastend auf dem Vogelzug  
                          Ü → das Gebiet überfliegend, ohne Nahrungssucheverhalten



Abb. 34:  
Hausrot-  
schwanz  
(Weibchen)  
im UG  
09.07.2025

Dt. Name ( <b>Kürzel</b> ) (Wissenschaftliche Name)	Brutvogel (B) Nahrungsgast (N) Durchzügler (D) Überfliegend (Ü)	Niststandort - soweit im UG ein <b>Brutnachweis</b> vorliegt	Lfd. Nr.
Amsel [ <b>A</b> ] ( <i>Turdus merula</i> )	(B) 2 Brutreviere	Freibrüter; Nistplatzwahl sehr variabel, Baum bis Boden	1
Blaumeise ( <i>Parus caeruleus</i> )	(N)		2
Bachstelze ( <i>Motacilla alba</i> )	(N)		3
Buntspecht ( <i>Dendrocopos major</i> )	(N)		4
Elster ( <i>Pica pica</i> )	(N)		5
Eichelhäher ( <i>Garrulus glandarius</i> )	(N)		6
Feldsperling [ <b>FS</b> ] ( <i>Passer montanus</i> )	(B) 2 Brutrevier	Höhlenbrüter (Baumhöhlen, Nistkästen, Mauernischen)	7
Goldammer [ <b>GA</b> ] ( <i>Emberiza citrinella</i> )	(B)	Gebüschbrüter in Nieder- hecken, meist in Bodennähe	8
Grünspecht ( <i>Picus viridis</i> )	(N)		9
Hausrotschwanz [ <b>HR</b> ] ( <i>Phoenicurus ochrurus</i> )	(B)	Halbhöhlen und Gebäude- brüter oft im Siedlungsraum	10
Haussperling [ <b>HS</b> ] ( <i>Passer domesticus</i> )	(B) 4 Brutreviere	Gebäudebrüter in allen mög- lichen Nischen	11
Kohlmeise [ <b>KM</b> ] ( <i>Parus major</i> )			12
Mehlschwalbe ( <i>Delichon urbicum</i> )			13
Mönchsgrasmücke [ <b>MG</b> ] ( <i>Sylvia atricapilla</i> )	(B)	Freibrüter, Hecken, Gehölze, Unterholz; bodennah	14
Neuntöter [ <b>NT</b> ] ( <i>Lanius collurio</i> )	(B)	Freibrüter in Dornensträu- chern in Niederhecken	15
Rabenkrähe ( <i>Corvus corone</i> )	(N)		16
Rauchschwalbe ( <i>Hirundo rustica</i> )	(N, Ü)		17



Ringeltaube ( <i>Columba palumbus</i> )	(Ü)		18
Star ( <i>Sturnus vulgaris</i> )	(N)		19
Stieglitz [ <b>Sti</b> ] ( <i>Carduelis carduelis</i> )	(B)	Freibrüter in Sträuchern oder Bäumen in halboffener Landschaft	20
Turmfalke ( <i>Falco tinnunculus</i> )	(Ü)		21

Abb. 35: Neuntöter-Weibchen in der biotopgeschützten Feldholzinsel südlich angrenzend an das Plangebiet

**Foto: Schulz**

Mit Goldammer, Feldsperling, Mehlschwalbe und Haussperling finden sich im Untersuchungsgebiet vier Vogelarten, die in Baden-Württemberg auf der sog. Vorwarnliste stehen.



Die Rauchschnalbe musste sogar direkt in die Rote Liste aufgenommen werden. Das zeigt einerseits, wie sensibel mit den Arten umgegangen werden muss; andererseits ist es ein Hinweis, wie avifaunistisch hochwertig der in Rede stehende Gesamtbereich ist.

Andererseits muss man sich das Ergebnis der avifaunistischen Aufnahme näher anschauen, denn die Ergebnisse beziehen sich auf die das Plangebiet einschließende Untersuchungsfläche. Das eigentliche Plangebiet selbst bietet den Vögeln so gut wie keine Brutmöglichkeiten, stellt jedoch in seiner gegenwärtigen Beschaffenheit ein wichtiges Teilgebiet z.B. für die Nahrungssuche dar, so dass auch dem Plangebiet eine gewisse Bedeutung zukommt.

## Brutvogelnachweise im Untersuchungsgebiet

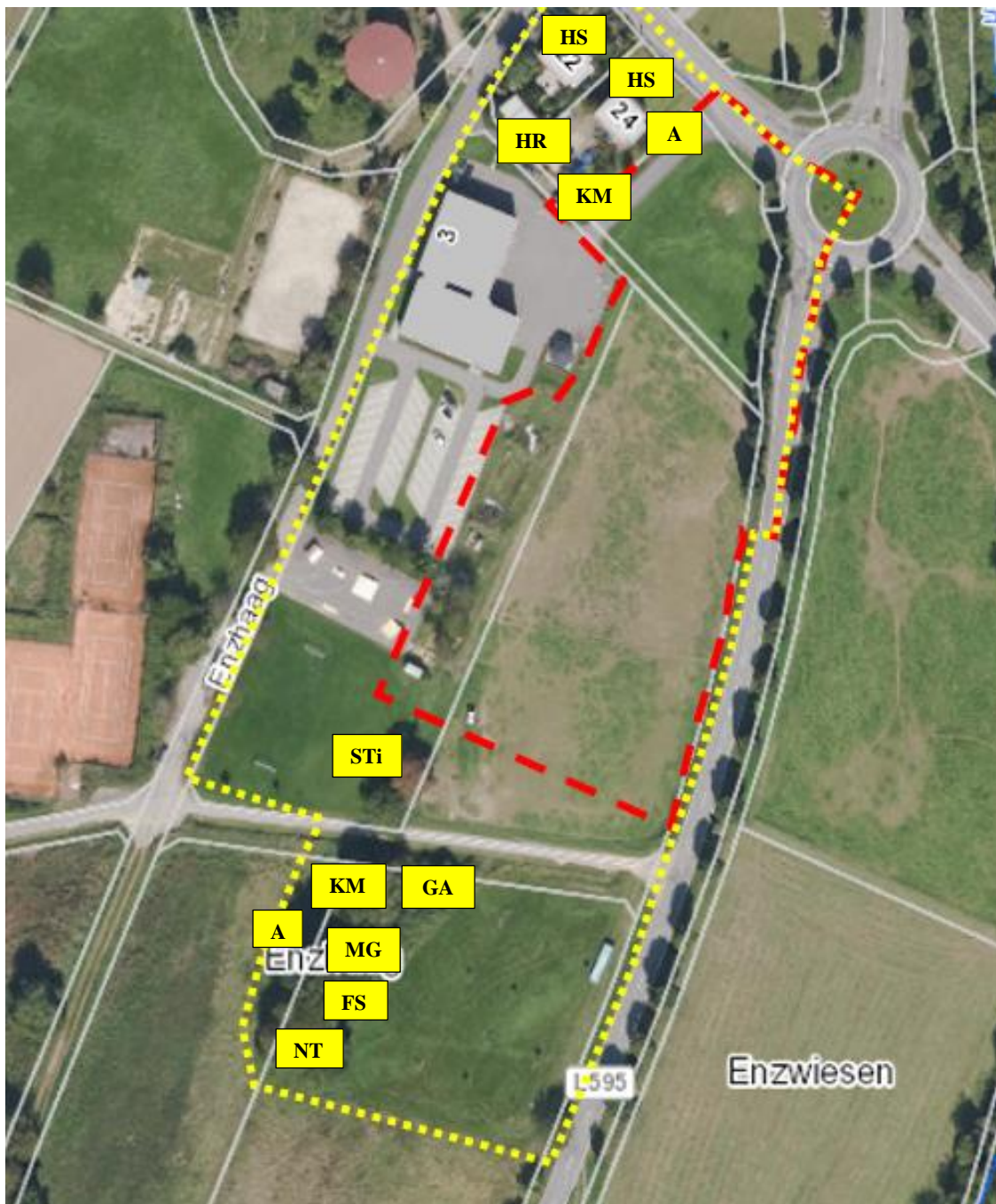


Abb. 36: Revierzentren der Brutvögel im Untersuchungsgebiet;  
keine Brutnachweise innerhalb des rot umrandeten Plangebiets

### Abkürzungen der Vogelarten

HS:	Haussperling	A:	Amsel
HR:	Hausrotschwanz	KM:	Kohlmeise
STi:	Stieglitz	GA:	Goldammer
MG:	Mönchsgrasmücke	FS:	Feldsperling
NT:	Neuntöter		

Im eigentlichen Plangebiet finden sich keine Nachweise von Brutrevieren - weder von besonders noch von streng geschützten Arten. Es überrascht, dass an der Westgrenze des Plangebiets, wo sich eine kleine Böschung mit einzelnen, kleinen Gehölzen befindet, kein Brutplatz vorhanden war. Allerdings schließt direkt oberhalb der störungsemitternde Skaterplatz an.

Bodenbrüter wären auf ein offene Geländeverhältnisse und eine weites Sichtfeld angewiesen, um notfalls rechtzeitig Fressfeinde ausmachen zu können.

Der alte Bauwagen am Skaterplatz wäre z.B. für den Hausrotschwanz oder für den Hausperling als Brutplatz tauglich, aber dort kommt es durch die Nutzung der Skateranlage anlagebedingt zu häufigen und regelmäßig Störungen, so dass mögliche Brutversuche nicht zum Erfolg führen können.

Möglicherweise könnte es durch die Verwirklichung des Bauvorhabens zu einer Vergrämung von Vögeln kommen, welche im Birnbaum nisten möchten. Diese Störung ist jedoch befristet und bezieht sich nur auf die Bauphase, wobei ausreichende Ersatzbrutmöglichkeiten im engen räumlichen Zusammenhang zur Verfügung stehen und somit auch keine Zugriffsverbote ausgelöst würden.

Da es im Bereich durch Bolzplatz und Skaterpark ohnehin häufig zu Störungen kommt und die Vögel an ein gewisses „Störungsniveau“ gewöhnt sind, wird auch die Bautätigkeit bei der Umsetzung des B-Plans vermutlich nicht zur Vergrämung führen.

Die Umsetzung des B-Plans „Am Kreisel“

- führt nicht zur Verletzung oder Tötung von besonders geschützten Tierarten,
- führt nicht zu erheblichen Störungen der streng geschützten Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten,
- führt nicht zur Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten.

Die Zugriffsverbote der Regelungen des § 44 (1) BNatSchG bleiben somit unberührt.





Abb. 37 + 38: Neuntöter-Männchen im UG mit Brutplatz am biotopgeschützten Feldgehölz  
Die Bestandssituation hat sich in den letzten Jahren verbessert, was wohl auf das trockenere, (jedoch nicht heißere) Klima zurückzuführen ist. Der Neuntöter stand noch vor einigen Jahren auf der Roten Liste. In der aktuellen 7. Fassung der RL Baden-Württemberg 2019, veröffentlicht 2022, wird er auch nicht mehr in der „Vorwarnliste“ geführt, dennoch ist er neben der Goldammer eine der herauszuhebenden Brutvogelarten im UG. (Fotos: 12.07.2025)



#### **XIV. Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*)**

Als FFH-Art des Anhangs IV steht die Haselmaus unter strengem „europäischem“ Schutz. Nach der vertieften artenschutzrechtlichen Vorprüfung muss geklärt werden, ob ein Vorkommen im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden kann.

Die „Haselmaus“ ist keine „Maus“ im landläufigen Sinne, sondern zählt zur Ordnung der Gliridae (Bilche), deren bekanntester heimischer Vertreter der Siebenschläfer ist. Sie gilt in Baden-Württemberg als weit verbreitet, ist jedoch nirgends häufig und muss in der Roten Liste der bedrohten Tier- und Pflanzenarten in der Kategorie 3 („gefährdet“) geführt werden.

*Muscardinus* braucht zum Überleben lichte Wälder mit vielen Sträuchern, Waldränder mit einem stufigen, gehölzreichen Waldsaum und zusammenhängende und vernetzte, naturnahe Heckenzüge. Ist eine solche Habitatausstattung vorhanden, kann sie auch an den Ortsrändern vorkommen.

Allerdings bekommt man die Haselmaus nur sehr selten zu Gesicht. Zum einen, weil sie grundsätzlich sehr heimlich ist, zum anderen, weil die Haselmaus erst eine halbe Stunde nach Sonnenuntergang aktiv wird. Außerdem unterlässt sie es nach Möglichkeit, sich auf dem Boden fortzubewegen, worin ein Prädatorenmeideverhalten zu sehen ist.

Von April bis Oktober baut sie sich als Sommerquartier faustgroße Schlafnester oder nutzt Baumhöhlen und Nistkästen. Da sie sich gegen die stärkere Konkurrenz z.B. des Siebenschläfers nicht durchsetzen kann, wird sie in aller Regel aus den von ihr besiedelten Nistkästen wieder vertrieben.

Der Artnachweis der Haselmaus erfolgt über zwei Wege: Durch die Kontrolle von speziell aufgehängten „Schlafkästen“ oder durch die Suche nach Haselnüssen als Lieblingsnahrung mit den typischen Fraß-/Nagespuren der Haselmaus. In der Feldholzinsel des UG sind Haselnussbüsche nur sehr spärlich vertreten.

Bei einer Zuwanderung vom nächstliegenden südöstlichen Waldrand müsste die Haselmäuse mindestens 235 m auf dem Erdboden zurücklegen und die L 595 überqueren, was sie nach Möglichkeit vermeiden würden.

Es gäbe auch keinen Grund, den für *Muscardinus* attraktiven Waldrand zu verlassen.



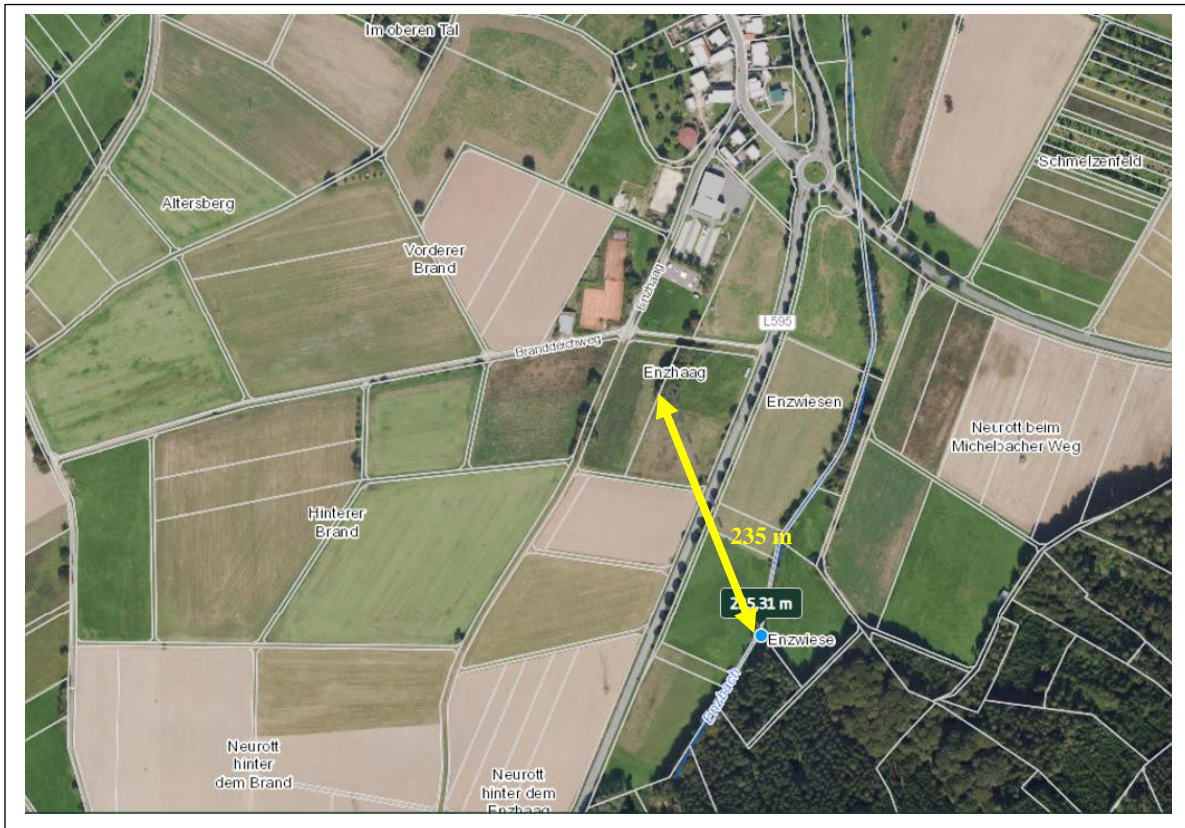


Abb. 39: Im Waldrand im SE des UG bis zur Feldholzinsel im Enzhaag müsste die Haselmaus 235 m zurücklegen.

Abb. 40: Am Rand des gesetzlich geschützten Gehölzbiotops Nr. 1 6519 226 0019 wurde vom Frühjahr 2023 bis zum Sommer 2025 ein spezieller Haselmauskasten aufgehängt.

Vor den Überprüfungen wurde jeweils eine große Plastiktüte von unten über den Kasten gezogen, um zu verhindern, dass ggfs. ein Kastenbewohner entkommen kann.





Abb. 41: Der Kasten wurde lediglich von Ameisen genutzt.

Das Vorkommen streng geschützter Gliridae (Bilche) wie Haselmaus oder Gartenschläfer sollte deshalb bereits auf der Stufe der vertieften artenschutzrechtlichen Vorprüfung mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können, zumal auch die arttypischen reichlichen Bestände der Haselnuss resp. die typischen Nagespuren der Haselmaus fehlen.

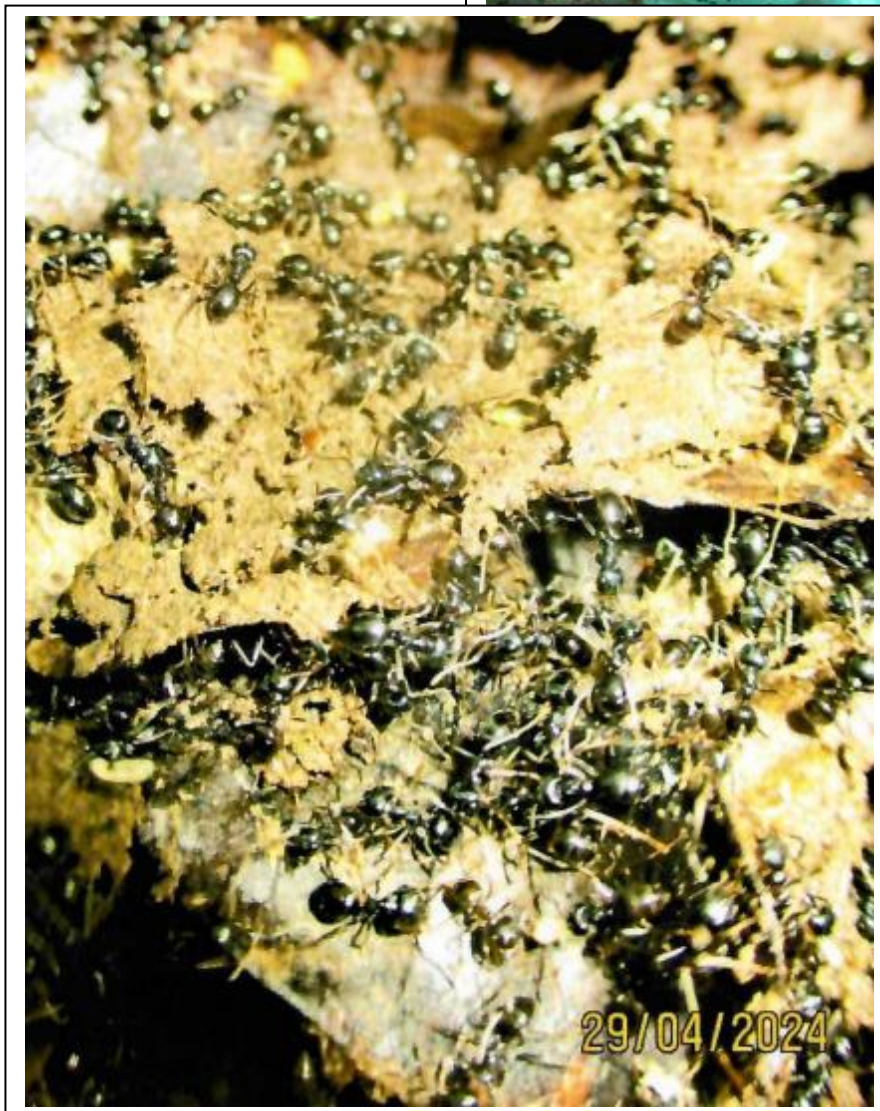


Abb. 42: In den Kasten ist eine schwarze, mittelgroße Ameisenart eingezogen, wobei es sich um die nicht gefährdete Art *Lasius fuliginosus* (Glänzend-schwarze Holzameise) handeln dürfte.

Abb. 43: Der Haselmauskasten war auch bei einer der letzten Kontrollen am 22.06.2025 nicht von der nachtaktiven Haselmaus besetzt.

Der Blättereintrag kann von Mäusen (Wald-, Gelbhals- oder Rötelmaus) stammen.

Ergebnis:

Das Vorkommen der Haselmaus im Untersuchungsgebiet kann ausgeschlossen werden.



## **XV. Fledermäuse im Untersuchungsgebiet**

(Erläuterungen zum Bericht und zu den Kartierergebnissen der Fledermauskundlerin Dipl.-Biol. Brigitte Heinz)

Alle heimischen Fledermausarten sind nach FFH-Anhang IV streng geschützt und unterliegen nicht der Abwägung.

Zur Erfassung der vorkommenden Fledermausarten wurden das Plangebiet und die direkt angrenzenden Bereiche im Sommer 2025 in drei Nächten am 26.05.2025, 24.06.2025 und 11.07.2011 von der erfahrenen Fachgutachterin Fr. Heinz mit zwei professionellen Bat-Detektoren abgehört sowie ergänzend an zusätzlichen Nächten vom Bearbeiter mit einem hochwertigen, aber nur semiprofessionellen Gerät begangen.

Da manche Fledermausarten wie z.B. die Zwergfledermaus und die Breitflügelfledermaus bereits in der frühen Dämmerung ausfliegen, wurden auch Sichtbeobachtungstermine durchgeführt.

Der ländliche Raum mit den anzutreffenden baulichen Relikten der kleinbäuerlichen Vergangenheit wie insbesondere im Bereich Schwanheimer Str. / Enzhaag mit den noch vorhandenen Hofgebäuden und ehemaligen Scheunen und Stallungen bilden gute Voraussetzungen für die Quartiere von Gebäudefledermäusen wie Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Mausohrfledermaus.

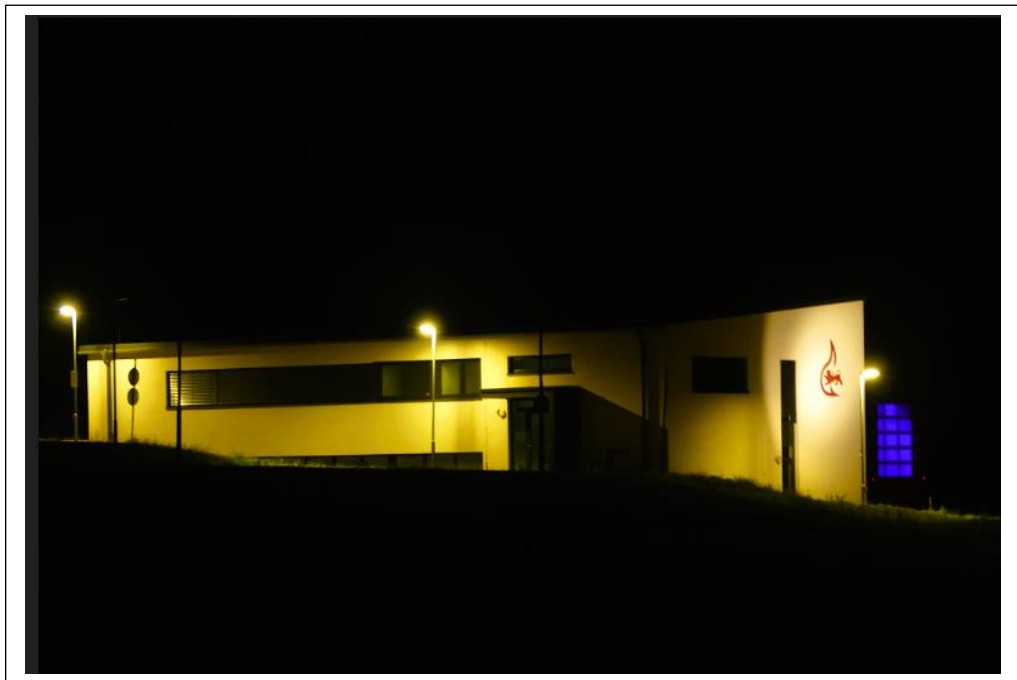
Die Baumreihe entlang des Enzhaags westlich des künftigen Baugebiets stellt eine gute Leitlinie für Fledermäuse dar. „Lineare Gehölzstrukturen“ wie insbesondere der genannte Gehölzzug werden von den Fledermäusen als feste Orientierungspunkte genutzt. Solche Leitlinien bilden Voraussetzungen für oft beflogene, stets wiederkehrende Flugbahnen („Fledermausstraßen“). Die entsprechenden Ortsbewegungen der Fledermäuse auf diesen Flugbahnen werden als Transferflüge bezeichnet.

Die Gehölzzüge schützen die Fledermäuse zum einen vor nächtlichen Beutegreifern, zum anderen sind sie natürlich auch Nahrungsrevier. Letztlich bilden sie einen für lichtempfindliche Fledermausarten (z.B. Mausohr, Langohrfledermaus, Bechsteinfledermaus) unbedingt nötigen Lichtschutz, weil die Tiere sich sonst nicht auf die entsprechenden Flugrouten trauen würden.

Der Gehölzgürtel entlang der Straße „Enzhaag“ sowie die Baum- und Gehölzbestände südlich des Feuerwehrhauses sind für Transferflüge und als Jagdrevier gut geeignet. Sie stellen zudem eine Verbindung zwischen dem Ortsbereich und den südöstlich des Plangebiets gelegenen Waldgebieten dar.

Abb. 44:  
Das Feuerwehrhaus wird sehr hell angestrahlt.

12.07.2025



Insgesamt ist es im Bereich um das Feuerwehrhaus extrem hell. Das Licht strahlt nach Südosten, Süden und Südwesten weit in die freie Landschaft ab.

Entlang der Zufahrt zum Parkplatz stehen sehr helle Straßenlaternen. Besonders die beiden Lampen bei der Zufahrt zum Parkplatz sind durch die Lampenausführung mit einer Doppelreihe Leuchtdioden sehr grell.



Die Lampen sind zwar nach unten ausgerichtet, was grundsätzlich wünschenswert ist, jedoch werden die Gehölze entlang der Enzhaag-Böschung mit angestrahlt. Die östliche Fassade ist mit dem roten Feuerwehr-Signet angestrahlt, was seit dem 11.02.2023 nach § 21 (2) NatSchG nicht mehr zulässig ist. Lichtempfindliche Fledermausarten meiden solche Bereiche; etwaige Transferflugrouten oder Jagdhabitate können diese Arten nicht mehr nutzen. Die Laternen auf dem Parkplatz schalten sich nach Mitternacht aus.

### Die Arten

In allen Beobachtungsnächten flogen in der späten Dämmerung (im Juli ab 22.10 Uhr) **Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*)** zum Teil gleichzeitig aus, was ein Zeichen dafür ist, dass sich das Wochenstubenquartier in unmittelbarer Nähe befinden muss.

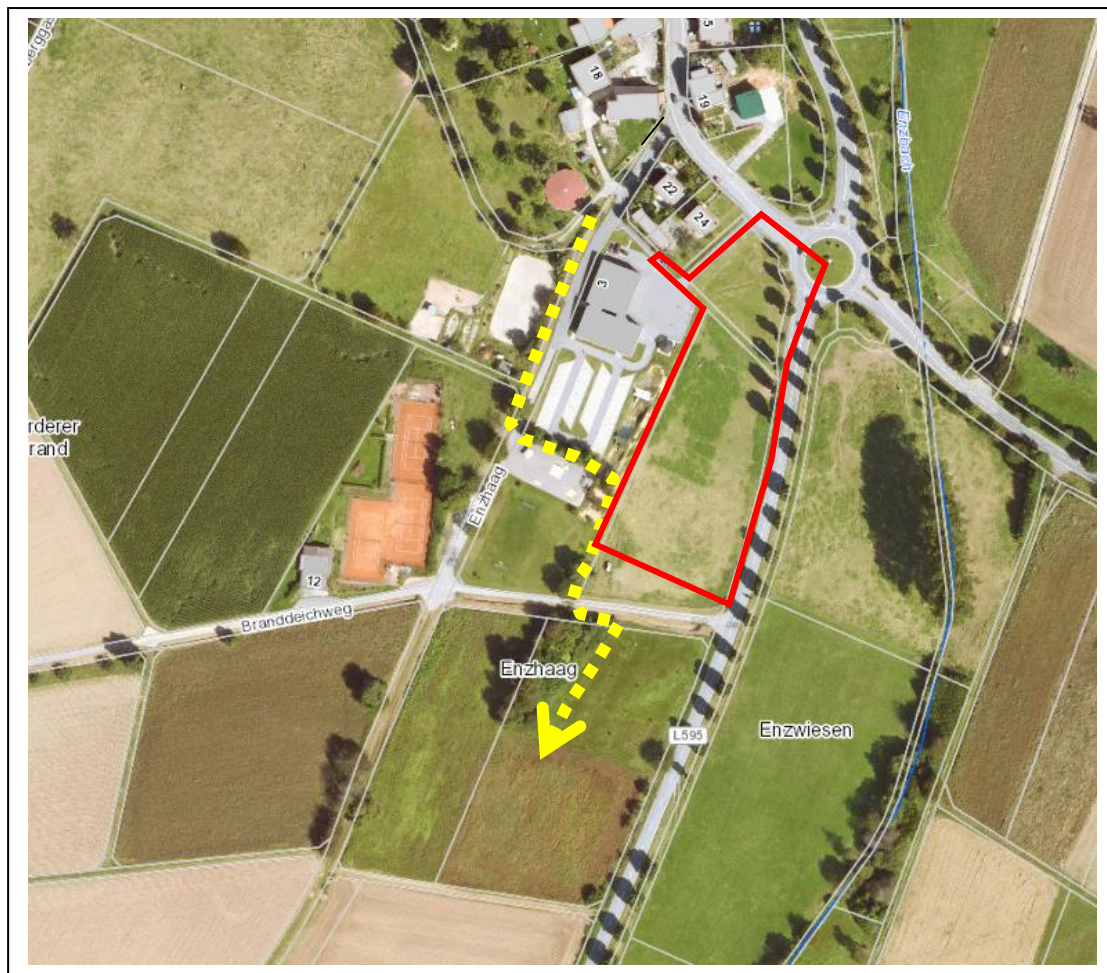


Abb. 45: Schematische Darstellung der Ausflugrouten der Zwergfledermäuse. Auch im Sommer 2023 konnte regelmäßig das Ausfliegen von Zwergfledermäusen beobachtet werden. Es ist von Belang, wie eng sich die Tiere an vorhandenen Gehölzstrukturen (Baumreihen) orientieren.

rot: umrandet Planungsbereich

gelb: Fledermauskorridor



Nahezu alle beobachteten Tiere nutzten dabei dieselbe Flugroute:

Die Tiere flogen den großen Kastanienbaum auf der Rückseite des Anwesens Schwanheimer Str. 18 an (Orientierungspunkt) und flogen dann entlang des Gehölzgürtels am Enzhaag-Weg bis zum Skaterplatz bogen dort an den Ebereschen nach Osten / Südosten ab, um sodann an dem großen Birn- und am großen Nussbaum nach Süden zur Feldholzinsel zu fliegen. Von dort quert zumindest ein Teil der Tiere das Feld und schwenkt nach Südosten, um am Enzbach oder an der Ahornreihe entlang der L 595 weiterzufliegen.

Es wurde nur einmal beobachtet, dass ein Tier nördlich am Feuerwehrhaus entlangflog. Der Parkplatz wurde nur zweimal quer überflogen.

Gezählte Individuen

26.05.2025:	18 Ex.	24.06.2025:	19 Ex.	11.07.2025:	23 Ex.
12.07.2025 <sub>(KFG)</sub>	27 Ex.				

Die Gesamtzahl der Tiere ist höher, zumal auch Transferflüge westlich des Gehölzgürtels entlang des Enzhaag-Wegs stattfanden.

Geschätzte Koloniegröße unter Einbeziehung einer zeitlich versetzten Zählung am Standort der biotopgeschützten Feldholzinsel ebenfalls am 12.07.2025 (+ 19 Ex.) → ca. 50 Ex. \*)

\*) einzelne Doppelzählungen möglich

Am 24.06.2025 erschien ein Teil der Tiere später. Vermutlich haben die Fledermäuse wegen der großen Hitze erst einmal eine Wasserstelle zum Trinken aufgesucht.

Die Beobachtungen legen nahe, dass sich das Wochenstubenquartier auf der Rückseite des Wohnhauses „Schwanheimer Str. 18“ befindet.

In allen Untersuchungs Nächten wurden auch jeweils zwei Transferflüge von **Breitflügel-fledermäusen (Eptesicus serotinus)** festgestellt

Sehr vereinzelte, kurze und leise Rufe, die deshalb nicht mit 100 %-iger Sicherheit auf Art-niveau, wohl aber gattungsspezifisch zugeordnet werden können, stammen von:

2 x Rufe von Großem Mausohr (*Myotis myotis*)  
 2 x Rufe von Langohrfledermaus (*Plecotus spec.*)  
 1 x Ruf von Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*) oder  
 Brandtfledermaus (*Myotis brandtii*)

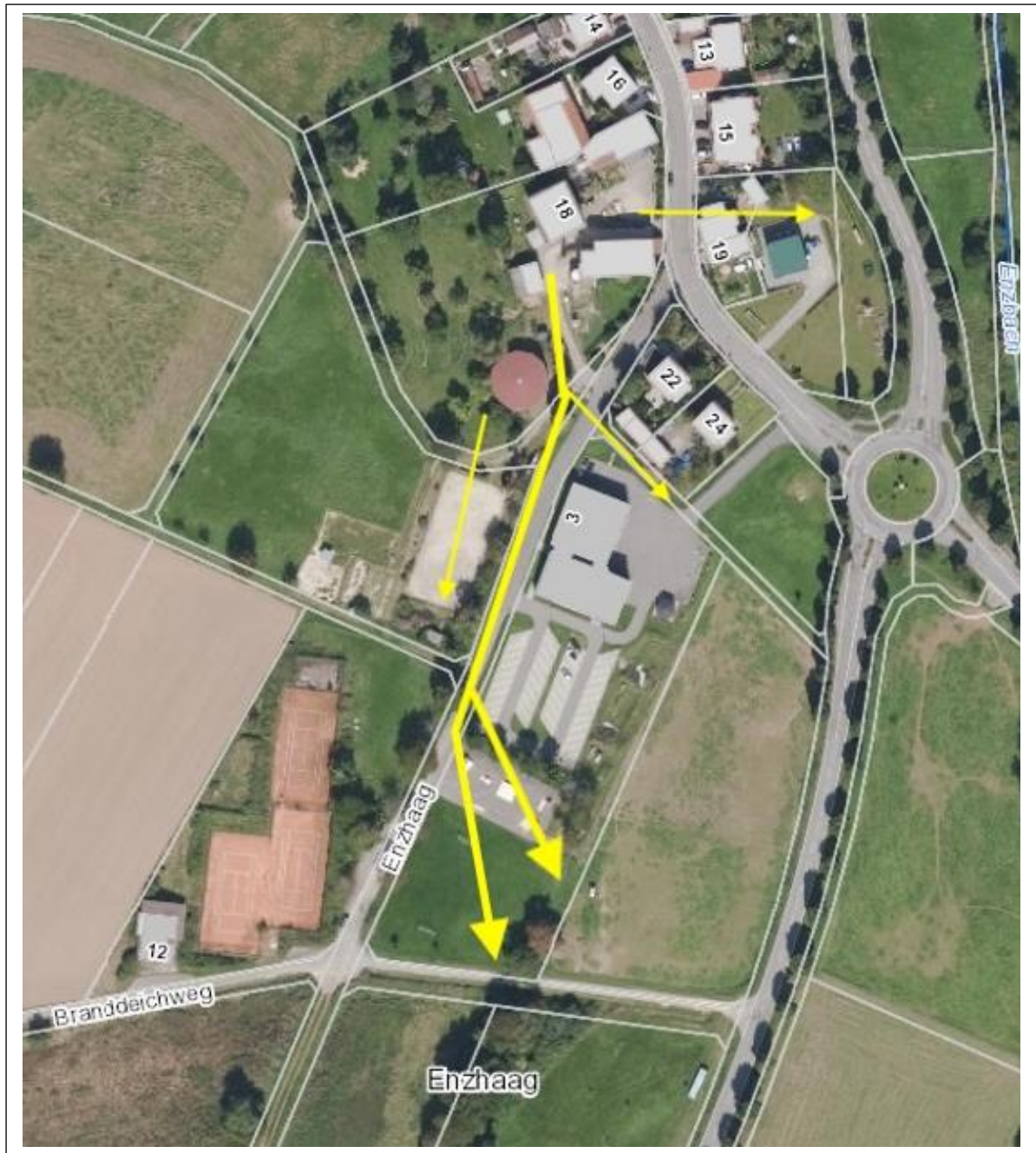


Abb. 46: Spezifizierte Flugrouten der ausfliegenden Zwergfledermäuse mit „Nebenrouten“

Mindestens 85 % der ausgeflogene Tiere nutzen diese Fledermausstraße entsprechend dem auf der Abb. 25 dargestellten Ausflugverhalten.

## **Unbedingt erforderliche Maßnahmen zum Schutz der streng geschützten Fledermäuse in Zusammenhang mit dem BPl. „Am Kreisel“**

Alle vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Sie sind wichtige Leitlinien und Orientierungspunkte in diesem von den Fledermäusen stark genutzten Flugkorridor und dienen einer Wochenstubenkolonie der Zwergfledermaus als quatiernahes Jagdhabitat.

Es muss sichergestellt sein, dass über die Gehölzgürtel und Baumreihen weiterhin eine durchgängige Verbindung zum südöstlich gelegenen Waldgebiet besteht. Der Gehölzgürtel entlang des Enzhaag-Wegs dient aktuell außerdem zur Abschirmung der Beleuchtung.

In Zusammenhang mit der Errichtung des Nahversorgers sind die Vorgaben des § 21 (2) NatSchG zu beachten resp. ist auf eine weitere Ausleuchtung des Gebiets zu verzichten.

## **Kurzvorstellung der beiden Hauptfledermausarten**

### **Zwergfledermaus** (RL 3: Baden-Württemberg: gefährdet)

Die Zwergfledermaus zählt zur Habitatgruppe der „Spaltenfledermäuse“ und sucht für ihre Wochenquartiere Verstecke innerhalb, aber auch außerhalb von Gebäuden hinter Fassadenverkleidungen und Fensterläden, Flachdachblenden, Rolladenkästen etc. auf. Sie nimmt auch gerne spezielle Fledermausflachkästen an. Neben der Mückenfledermaus ist die Zwergfledermaus mit gerade mal 20 cm Flügelspanne die kleinste einheimische Art. Sie gilt als außerordentlich anpassungsfähige Art, die bereits in den frühen Dämmerungsphasen noch bei Tageslicht ausfliegt.

Zwergfledermäuse jagen bevorzugt entlang von Gehölzstrukturen sowie in Siedlungen und am Siedlungsrand. Da sie zu den sog. lichttoleranten Arten zählt, sieht man sie oft beim Umfliegen von Straßenlaternen. Ihr Jagdflug ist wendig und kurvenreich. Meist werden lineare Strukturen auf festen Flugbahnen abpatrouilliert und entdeckte Beute in raschen Manövern und Sturzflügen erbeutet. Einzelne Tiere können stundenlang kleinräumig jagen. (DIETZ & KIEFER 2020).

Ihre Hauptnahrung sind Dipteren (Zweiflügler = Mücken und Fliegen), zu denen auch die Stechmücken („Schnaken“) gehören, die von Zwergfledermäusen in großer Zahl gejagt werden.

### **Breitflügelfledermaus** (RL 2: stark gefährdet)

Mit etwa 35 cm Flügelspannweite zählt die Breitflügelfledermaus zu den „großen“ heimischen Fledermausarten. Die Jagdaktivitäten der detektierten Tiere erstreckten sich auf den Gehölzzug entlang des Enzhaags. Ebenso ist ein Transferflug in Richtung Waldrand belegt. Auch Breitflügelfledermäuse fliegen bereits in der frühen Dämmerung aus, so dass sie auch optisch gut erfasst werden können. Sie ist als Gebäudefledermaus eine typische Kulturfolgerin wie auch die Zwergfledermaus.

Ihre Hauptbeute sind Nachtschmetterlinge und Käfer, die sie von Bäumen abliest, aber auch vom Boden aufnehmen kann. Für die Art ist typisch, dass sie in nicht allzu großer Höhe über Viehweiden, Streuobstwiesen und entlang von Gewässern jagt.

Wochenstuben der **Breitflügelfledermaus** finden sich in Mitteleuropa fast ausschließlich in Gebäuden, meist in Spalträumen im Inneren ungenutzter Dachstühle oder aber in großräumigen Spalten hinter Fassadenverkleidungen und in Zwischendächern.

### **Hinweis: § 21 (2) NatSchG Baden-Württemberg**

(2) Es ist im Zeitraum

1. vom 1. April bis zum 30. September ganztägig und
2. vom 1. Oktober bis zum 31. März in den Stunden von 22 Uhr bis 6 Uhr

verboten, die Fassaden baulicher Anlagen zu beleuchten, soweit dies nicht aus Gründen der öffentlichen Sicherheit oder der Betriebssicherheit erforderlich oder durch oder auf Grund einer Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist.

Vor Rechts wegen sollte Fassadenbeleuchtung am Feuerwehrhaus als „Gebäude der öffentlichen Hand“ ausgeschaltet werden. Die Lichtstärke der Beleuchtung am Feuerwehrhaus sollte vermindert werden

### **Auswirkungen des BPl. „Am Kreisel“ auf Fledermäuse**

Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1. BNatSchG und § 44 (1) 3. BNatSchG werden von der Aufstellung des Bebauungsplans hinsichtlich der Artengruppe Fledermäuse nicht berührt.

Das Ergebnis der fledermauskundlichen Untersuchung lässt jedoch die fachlich gesicherte Aussage zu, dass sich ein Wochenstubenquartier von Zwergfledermäusen in der unmittelbaren Umgebung des Baugebiets befindet.

Bei einer Zunahme der Beleuchtungsintensität des Gebiets oder einem Verlust (leitender) Gehölzstrukturen können Zugriffstatbestände des § 44 (1) 2. BNatSchG ausgelöst werden, zumal damit auch eine „Störung des Erhaltungszustands der lokalen Population“ verbunden sein kann. Ansonsten werden keine Verbotstatbestände ausgelöst.

Grundsätzlich sollten an Gebäude Reproduktionshilfen (Fledermausflachkästen) angebracht werden.

### **Allgemeine Hinweise zum Schutz und zur Stützung der Fledermaus-Population**

- (01) Es ist sehr wichtig, Lichtimmissionen soweit wie möglich zu reduzieren. Für lichtsensible (Fledermaus-)Arten können künstliche Beleuchtungen gravierende Konsequenzen haben und vom Meiden des Jagdgebiets bis hin zur Komplett Aufgabe von Wochenstubenquartieren führen.

Für die Beleuchtung der Erschließungsstraßen des Baugebiets sollte deshalb gelten:

- Nur bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil einsetzen, um Insekten und andere nachtaktive Tiere so wenig wie möglich zu beeinflussen (Farbtemperatur max. 2.700 Kelvin).
- Besonders umweltverträglich und empfehlenswert sind die sogenannten Amber-LED-Leuchten, die langwelliges Licht abstrahlen (optimal sind 1.800 Kelvin), die derzeit jedoch schwer zu bekommen (und zunächst etwas gewöhnungsbedürftig) sind. Handelsüblich sind Lampen mit Lichttemperaturen bis 2.200 K, auf die auch zurückgegriffen werden kann.
- Auch die Lichtlenkung ist wichtig. Licht nur dorthin strahlen lassen, wo es benötigt wird. Es sollten nur voll abgeschirmte Leuchten verwendet werden, die ausschließlich nach unten abstrahlen (auch als „Downlights“ oder „full cut off“ bezeichnet).
- Seitliche Abstrahlungen oder Abstrahlungen nach oben sind unbedingt zu vermeiden. Besonders ist darauf achten, dass kein Streulicht in den Außenbereich / die „freie Landschaft“ ausstrahlt.
- Bäume, Sträucher, Hecken, Wiesen oder Gebäude dürfen nicht angestrahlt werden.



→ Die bisher von der Gemeinde Schönbrunn geübte Praxis der mitternächtlichen Abschaltung der Straßenbeleuchtung sollte beibehalten werden.

- (02) Grundsätzlich wäre es sehr zu begrüßen, an den geplanten Neubauten Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und Nistmöglichkeiten für Vögel zu schaffen.
- (03) Man kann den Fledermäusen helfen, indem man das Angebot an nachtaktiven (Flug)insekten fördert. Von Vorteil ist es, Bäume und Sträucher zu pflanzen, die den Raupen der häufigeren, von den Fledermäusen bejagten Nachtschmetterlingen als Nahrung dienen.

Dazu gehören: Birke, Feldahorn, Linde, Weißdorn, Haselnuss, Schlehe, Holunder und Schneeball. **Entscheidend ist jedoch, dass man ausschließlich die heimischen Wildformen verwendet.**

Ergänzen lässt sich das Ganze, wenn man gezielt nachtblühende Stauden und Kräuter einsät wie: Nachtviole, Nachtkerze, Weiße Lichtnelke, Seifenkraut, Geißblatt etc.

Sog. „gebietsheimisches Saatgut“ oder „Regiosaaten“ ist zu beziehen über

- Fa. Rieger & Hofmann [www.rieger-hofmann.de](http://www.rieger-hofmann.de)
- Fa. Zeller [www.saaten-zeller.de](http://www.saaten-zeller.de)
- Hof-Berggarten [www.hof-berggarten.de](http://www.hof-berggarten.de)

## XVI. Abschließende Bewertung

Die vorliegende Untersuchung des BPl.-Gebiets „Am Kreisel“ hat ergeben, dass es sich hierbei um ein in artenschutzrechtlicher Sicht relativ unproblematisches Bauleitverfahren handelt, sofern die grundlegenden Punkte hinsichtlich der Sicherung der vorhandenen Gehölzvegetation sowie der Nicht-Intensivierung und besser noch Reduzierung der Beleuchtungsintensität beachtet werden.

Das bedeutet, dass bei deren Beachtung keine artenschutzrechtlichen Verstöße gegen § 44 (1) BNatSchG verursacht werden.

Im artenschutzfachlichen Interesse wird dem Verfahrensträger die Umsetzung der genannten Anregungen dennoch anempfohlen.

(Bernecker)



# Erschließungsgutachten

Projekt-Nr.: 24292

Projekt: Schönbrunn, GE „Am Kreisel“  
Gewerbegebietsentwicklung

Auftraggeber und Planung: MVV Regioplan GmbH  
Besselstraße 14b  
68219 Mannheim

Bearbeiter: Manuel Strenkert, M. Sc. Geol.  
Dr. Roman Behnisch, Dipl.-Geol.

Datum: 03. April 2025

## Inhaltsverzeichnis:

1. Einleitung
2. Untersuchungsumfang
3. Baugrundsituation
4. Grundwassersituation und Wassereinwirkungen
5. Versickerungsfähigkeit des Untergrundes
6. Bodenmechanische Kenngrößen
7. Homogenbereiche
8. Hinweise zum Erd- und Grundbau
9. Umwelttechnische Bewertung der Bodenproben
10. Schlussbemerkungen

## Anlagen:

1. Lagepläne
2. Schichtenverzeichnisse nach EN ISO 14688
3. Bohrprofile nach EN ISO 14688 / DIN 4023
4. Körnungslinien
5. Prüfberichte der Bodenanalysen  
Darstellung der Analysenergebnisse  
Probenahmeprotokoll



## 1. Einleitung

- 1.1 In Schönbrunn ist die Erschließung des Gewerbegebietes „Am Kreisel“ auf den Flurstücken Nr. 4463, 7659 und 7660 geplant. Das vorgesehene Areal liegt am südlichen Ortsausgang von Schönbrunn, zwischen der Landstraße L595 und dem Tennisplatz. Es wird derzeit überwiegend als Koppel genutzt und fällt in Richtung Nordosten ein. Der Höhenunterschied zwischen der hangseitigen und talseitigen Ecke des Erschließungsgebietes beträgt ca. 8 - 10 m. Zum Zeitpunkt der Untersuchung ist das Bestandsgelände nicht bebaut.

Die geplante Gewerbebebauung erstreckt sich über das Flurstück Nr. 7660. Westlich davon wird eine Grünfläche angelegt und nördlich davon ein Zufahrtsweg. Zusätzlich ist die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens im nordöstlichen Teil des Gewerbegebietes vorgesehen.

- 1.2 Als Grundlage für die Erschließungs- und Leitungsarbeiten wird von der MVV Regioplan GmbH ein Bodengutachten für dieses Gebiet in Auftrag gegeben. Zur Erstellung des Gutachtens werden uns folgende Planunterlagen als pdf-Dateien zur Verfügung gestellt:

1 Bebauungsplan, Maßstab 1 : 500

1 Absteckskizze, Maßstab 1 : 1.000

## 2. Untersuchungsumfang

### 2.1 Rammkernsondierungen

Am 17.02.2025 werden in dem geplanten Erschließungsgebiet zwölf Rammkernsondierungen (RKS 1 - RKS 12) bis in Tiefen, in denen kein weiterer Sondierfortschritt mehr möglich ist, durchgeführt. Dabei werden Endtiefen von ca. 2,8 - 6,9 m unter aktueller Geländeoberkante erreicht.

Die angetroffenen Bodenschichten werden nach EN ISO 14688 klassifiziert und in Schichtenverzeichnisse eingetragen (Anlage 2). Weiterhin werden Bohrprofile nach den Vorgaben der EN ISO 14688 / DIN 4023 angefertigt (Anlage 3).

Die Ansatzpunkte der Sondierungen werden von dem Vermessungsbüro Georg Schmerbeck aus Schwarzach nach Lage und Höhe eingemessen.



Für die Bohransatzpunkte werden folgende Höhen angegeben:

RKS 1: 358,12 m ü. NN;	RKS 2: 359,28 m ü. NN;
RKS 3: 360,14 m ü. NN;	RKS 4: 359,10 m ü. NN;
RKS 5: 362,48 m ü. NN;	RKS 6: 361,00 m ü. NN;
RKS 7: 361,55 m ü. NN;	RKS 8: 363,29 m ü. NN;
RKS 9: 364,22 m ü. NN;	RKS 10: 366,47 m ü. NN;
RKS 11: 363,05 m ü. NN;	RKS 12: 359,28 m ü. NN;

## 2.2 Grundwassermessungen

Während der Sondierarbeiten wird überprüft, ob im Untergrund des Erschließungsgebietes Grundwasser vorhanden ist. Zur Erfassung von Ruhewasserspiegeln, die sich möglicherweise in den Sondieröffnungen ausbilden, werden diese nach Abschluss der Arbeiten mit einem Lichtlot untersucht.

Abschließend werden die Sondieröffnungen mit Pellets aus einem quellfähigen Tonmaterial fachgerecht verfüllt und abgedichtet.

## 2.3 Bestimmung der Versickerungsfähigkeit

Zur Ermittlung der Wasserdurchlässigkeiten und Versickerungsfähigkeit des Untergrundes werden zwei Versickerungsversuche (VV1 und VV2) durchgeführt. Weiterhin werden drei Bodenproben (KA1 - KA3) zur rechnerischen Bestimmung der  $k_f$ -Werte entnommen.

## 2.4 Umwelttechnische Untersuchungen

Für eine orientierende, umwelttechnische Untersuchung der anstehenden Böden werden aus den Rammkernsondierungen Einzelproben entnommen und zu drei Mischproben (MP1 - MP3) zusammengeführt. Diese werden gemäß der *Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial* (VwV Boden) analysiert und bewertet. Zusätzlich werden die Analysen mit den Parametern der *Deponieverordnung* (DepV) ergänzt.

An zwei weiteren Mischproben (BP1 und BP2) wird eine Gefährdungsabschätzung der oberflächennahen Bodenschichten gemäß des Wirkungspfades Boden-Mensch vorgenommen. Die Auswertung dieser Proben erfolgt gemäß der *Bundesbodenschutzverordnung* (BBodSchV 02/2022, Anlage 1, Tab. 4).





### 3. Baugrundsituation

#### 3.1 Oberboden

Das gesamte Areal ist von einem ca. 0,2 - 0,3 m mächtigen, lockeren und durchwurzelter Oberboden bedeckt. Dieser setzt sich aus tonigen, schwach sandigen sowie schwach kiesigen Schluffen zusammen. Die enthaltenen Kiese stellen Sandsteinbruchstücke sowie vereinzelt Ziegelbruchstücke dar.

#### 3.2 Auffüllungen

Lokal stehen unter dem Oberboden ca. 0,8 - 1,6 m mächtige Auffüllungen an. Diese sind aus tonigen Schluffen mit geringen bis mittleren Sand- und Kiesanteilen aufgebaut. Der Grobkornanteil besteht aus Sandstein- und Ziegelbruchstücken und die bindige Matrix aus künstlich abgetragenen und wiedereingebauten Lößlehm sowie Tallemen. Die Auffüllungen verfügen über steife Konsistenzen und sind allgemein als unkonsolidiert zu bezeichnen.

#### 3.3 Lößlehme

Im Großteil des Areals werden unter dem Oberboden ca. 0,4 - 0,8 m mächtige Lößlehme angetroffen. Diese lassen sich als feinsandige, tonige sowie stellenweise schwach sandige Schluffe beschreiben. Vereinzelt sind darin Sandsteinbruchstücke enthalten. Die Konsistenzen der Lößlehme sind steif.

#### 3.4 Fließerden

Im Untergrund des gesamten Baugebietes folgen unter dem Oberboden, den Auffüllungen und den Lößlehm ca. 1,4 - 5,2 m mächtige Fließerden. Es handelt sich dabei um ein natürliches Gemenge aus Lößlehm und Sandsteinbruchstücken. Diese sind überwiegend bindig und setzen sich aus tonigen Schluffen mit mittleren bis hohen Sand- und Kiesanteilen zusammen. Vereinzelt werden auch rollige Bereiche aus stark sandigen und schluffigen Kiesen erbohrt. Die bindigen Fließerden weisen steife bis halbfeste Konsistenzen auf und die rolligen Fließerden mitteldichte Lagerungsdichten.

#### 3.5 Verwitterungshorizont

In Tiefen von ca. 2,3 - 6,1 m setzt ein ca. 0,4 - 1,1 m mächtiger Verwitterungshorizont ein. Dieser ist aus Verwitterungslehm und stark verwitterten Sandsteinen aufgebaut. Die Verwitterungslehme bestehen aus stark sandigen bis stark kiesigen sowie tonigen Schluffen. Der Kiesanteil umfasst Sandsteinbruchstücke. In dem Verwitterungshorizont variieren die Konsistenzen zwischen halbfest und fest.



In der erreichten Endtiefen der Sondierungen von ca. 2,8 - 6,9 m wird überwiegend harter Fels angetroffen, in dem kein weiterer Sondierfortschritt mehr möglich ist. Gemäß der Geologischen Karte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg lässt sich dieser der Plattensandstein-Formation (Oberer Buntsandstein, SoPl) zuordnen. Neben den namensgebenden Sandsteinen kommen darin auch Tonsteine und Tonmergelsteine vor.

- 3.6 Die detaillierte Schichtenfolge kann den Schichtenverzeichnissen (Anlage 2) oder den Bohrprofilen (Anlage 3) entnommen werden.

#### **4. Grundwassersituation und Wassereinwirkungen**

##### **4.1 Grundwassersituation**

Während der Sondierarbeiten wird nur in der RKS 7 ein Ruhewasserspiegel (RWS) gemessen:

$$\text{RWS RKS 7:} \quad 1,2 \text{ m u. GOK} \quad = \quad 360,35 \text{ m ü. NN}$$

Alle anderen Sondieröffnungen sind trocken. In den anstehenden Böden ist kein durchgehendes Grundwasserstockwerk vorhanden.

Im Bereich der RKS 7 liegt die Felsoberkante besonders hoch. Vermutlich hat sich dort ein lokales Schicht- oder Stauwasservorkommen angesammelt, das eher linsenförmig ausgebildet ist. Dabei hat sich das versickernde Niederschlagswasser auf den tonig verwitterten Schichten über der Felsoberkante aufgestaut. In den nächstgelegenen Sondierungen RKS 6 und RKS 8 ist dieses Wasservorkommen nicht mehr vorhanden.

Da die Sondierungen bereits in Tiefen von ca. 2,8 - 6,9 m beendet werden, ist nicht auszuschließen, dass in den tieferliegenden Felsschichten des Oberen Buntsandsteins ein Grundwasserstockwerk ausgebildet ist.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.



## 4.2 Wassereinwirkungen

### 4.2.1 Gewerbebebauung

Oberhalb der geplanten Geländeoberkante ist mit Oberflächen- und Spritzwasser infolge von Niederschlägen zu rechnen. Unterhalb der geplanten Geländeoberkante kann Kapillarwasser sowie temporäres Sicker- und Stauwasser auf die erdberührten Gebäudeteile einwirken. Falls die Gebäude in den Felsuntergrund einbinden, sind diese möglicherweise auch durch Grundwassereinwirkungen gefährdet. In diesem Fall empfehlen wir, eine mögliche Grundwasserführung des Felses mit zusätzlichen Kernbohrungen zu erkunden oder die Gebäude vorsorglich gegen drückendes Grundwasser abzudichten.

Die erforderlichen Abdichtungs- und Dränagemaßnahmen hängen maßgeblich von den Einbindetiefen der Gebäude unter die geplante Geländeoberkante ab. Wir empfehlen, diese im weiteren Planungsverlauf, unter Berücksichtigung der projektspezifischen Rahmenbedingungen, festzulegen.

### 4.2.2 Kanal- und Leitungsbau

Die geplanten Leitungs- und Kanalgräben sind voraussichtlich nicht von Grundwassereinwirkungen betroffen. Falls die Grabensohlen in Tiefen von  $> 3$  m liegen, sind lokale Grundwasseraustritte aus dem Felsbereich nicht auszuschließen. Diese haben jedoch keine Auswirkungen auf die Standsicherheit der Gräben. Wasseraustritte aus lehmigen Bereichen müssen vom Gutachter bewertet werden. Um zu verhindern, dass sich Oberflächenwasser sowie Sicker- und Stauwasser innerhalb der Gräben sammelt, empfehlen wir, darin eine offene Wasserhaltung mit einem Pumpensumpf vorzuhalten (s. Kap. 8.2).

## 4.3 Allgemeine Hinweise

Abdichtungen sind gemäß DIN 18533 bzw. der WU-Richtlinie zu planen und auszuführen. Bei Abdichtungen ist insbesondere darauf zu achten, alle Fugen und Durchdringungen miteinzubeziehen.

Für Dränungen gilt die DIN 4095. Wir weisen darauf hin, dass zur langfristigen Erhaltung der Funktionstüchtigkeit eine Dränage regelmäßig gewartet werden muss. Bei der Planung von Dränagen sind insbesondere die Vorgaben der Genehmigungsbehörden und die Ableitungsmöglichkeiten des Dränagewassers zu prüfen. Die Flächen um die Gebäude herum sollten so angelegt werden, dass das Niederschlagswasser schadlos abfließen kann.



## 5. Versickerungsfähigkeit des Untergrundes

### 5.1 Auswertung der Versickerungsversuche

Zur Ermittlung der Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes werden zwei exemplarische Versickerungsversuche neben den Sondierstellen der RKS 1 und RKS 3 durchgeführt. Hierbei wird jeweils ein ca. 3 m tiefes Bohrloch hergestellt, in das ein Pegelvollrohr eingestellt wird. Der Ringraum zwischen dem Rohr und dem Baugrund wird mit Ton abdichtet, um Umläufigkeiten zu vermeiden. Anschließend wird das Pegelrohr mit Wasser gefüllt und die Absenkung des Wasserspiegels pro Zeitintervall gemessen. Die Auswertung erfolgt nach der Methode von KOLLBRUNNER-MAAG:

$$k_f = (r_1 / (4 \cdot \Delta t)) \cdot 2,303 \cdot \log(h_1 / h_2)$$

$r_1$  = Innerer Radius des Pegelrohres

$\Delta t$  = Zeitintervall der Absenkung  $t_2 - t_1$

$h_1$  = Wasserstand im Rohr zu Beginn der Messung

$h_2$  = Wasserstand im Rohr am Ende der Messung

Bei der Auswertung der Versickerungsversuche werden folgende Wasserdurchlässigkeiten  $k_f$  ermittelt:

Versuch	Bodenart	$k_f$ (m/s)
VV1 (Bereich RKS 1)	Fließerden	$8,7 \cdot 10^{-7}$
VV2 (Bereich RKS 3)	Fließerden	$2,0 \cdot 10^{-6}$

### 5.2 Auswertung der Körnungslinien

Aus dem sondierten Bodenmaterial werden drei Bodenproben (KA1 - KA3) entnommen und daraus Körnungslinien erstellt. Bei der Probe KA1 handelt es sich um Lößlehme aus allen Sondierungen, mit Ausnahme der RKS 4, 7 und 8. Die Probe KA2 umfasst Fließerden aus dem nördlichen Bereich des Gewerbegebietes (RKS 1, 2, 3, 4, 11, 12) und die KA3 Fließerden aus dem südlichen Bereich (RKS 5 - 10). Die Einzelproben stammen aus allen Untersuchungstiefen.



Die Körnungslinien werden nach dem Verfahren von HAZEN / BEYER ausgewertet, um daraus die rechnerischen Wasserdurchlässigkeiten  $k_f$  zu ermitteln:

$$k_f = c \cdot d_w^2$$

$c$  = Empirischer Gesteinsbeiwert

$d_w$  = Wirksamer Korndurchmesser

Für die bindigen Lößlehme und Fließerden werden folgende  $k_f$ -Werte bestimmt:

Bodenprobe	Bodenart	$k_f$ (m/s)
KA1 (RKS 1, 2, 3, 5, 6, 9, 10, 11, 12)	Lößlehme	$2,1 \cdot 10^{-7}$
KA2 (RKS 1, 2, 3, 4, 11, 12)	Fließerden	$4,3 \cdot 10^{-8}$
KA3 (RKS 5 - 10)	Fließerden	$2,1 \cdot 10^{-7}$

### 5.3 Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Lößlehme weisen einen rechnerischen  $k_f$ -Wert von  $2,1 \cdot 10^{-7}$  m/s auf und sind daher als schwach durchlässig zu bezeichnen.

In den darunterliegenden Fließerden sind die versuchstechnisch bestimmten  $k_f$ -Werte ( $8,7 \cdot 10^{-7}$  -  $2,0 \cdot 10^{-6}$  m/s) etwas höher als die rechnerisch bestimmten  $k_f$ -Werte ( $4,3 \cdot 10^{-8}$  -  $2,1 \cdot 10^{-7}$  m/s). Weiterhin sind die  $k_f$ -Werte im südlichen Bereich des Erschließungsgebietes tendenziell höher als die  $k_f$ -Werte im nördlichen Bereich. Im nördlichen Bereich des Erschließungsgebiets beträgt der mittlere  $k_f$ -Wert der Fließerden ca.  $1 \cdot 10^{-7}$  m/s und in dem im südlichen Bereich ca.  $5 \cdot 10^{-7}$  m/s. Insgesamt sind die Wasserdurchlässigkeiten der Fließerden ebenfalls als schwach durchlässig zu bezeichnen.

Der ermittelte  $k_f$ -Wert der Lößlehme liegt im selben Wertebereich wie die  $k_f$ -Werte der Fließerden. Da der Feinkornanteil in den Fließerden aus Lößlehm besteht und die Wasserdurchlässigkeit überwiegend durch den Feinkornanteil bestimmt wird, ist die hohe Übereinstimmung zwischen diesen Bodenarten plausibel.





#### 5.4 Bewertung der Versickerungsfähigkeit

Gemäß dem Technischen Regelwerk ATV - A - 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser) sind Versickerungsanlagen nur in Böden sinnvoll, die eine Durchlässigkeit  $k_f \geq 5 \cdot 10^{-6}$  m/s aufweisen. Diese Voraussetzungen sind in den bindigen Lößlehm und Fließerden im geplanten Erschließungsgebiet nicht gegeben. Grundsätzlich wird die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes als eingeschränkt bewertet.

Wir weisen außerdem darauf hin, dass der Untergrund nicht homogen ist. Insbesondere über den Felsschichten sind tonige Verwitterungsschichten vorhanden, auf denen sich versickerndes Wasser aufstaut und dadurch die Versickerungsleistung stark reduziert wird. Ein Rückstau ist ebenfalls nicht auszuschließen. Im Rahmen der Planungen für Versickerungsanlagen sind daher noch Detailuntersuchungen durchzuführen.

Falls eine Teilversickerung des anfallenden Oberflächen- oder Dränagewassers innerhalb des Erschließungsgebietes vorgesehen ist, müssen die Versickerungsanlagen über einen Notüberlauf in den Kanal oder in eine geeignete Vorflut verfügen.

### 6. Bodenmechanische Kenngrößen

Zur erdstatischen Bemessung von Gründungsmaßnahmen sowie für die erforderlichen Erd- und Verbauarbeiten werden in Anlehnung an die DIN 1055-2 für die Böden innerhalb des Erschließungsgebietes folgende mittlere, charakteristische Bodenkennwerte angegeben:

<u>Auffüllungen</u> steif	Wichte $\gamma$ :	20 kN/m <sup>3</sup>
	Reibungswinkel $\varphi'$ :	27,5°
	Kohäsion $c'$ :	3 kN/m <sup>2</sup>
	Undränierete Kohäsion $c_u$ :	15 kN/m <sup>2</sup>
	Mittlere Steifeiziffer $E_s$ :	5 MN/m <sup>2</sup>
<u>Lößlehme</u> <u>und Fließerden</u> steif bis halbfest	Wichte $\gamma$ :	21 kN/m <sup>3</sup>
	Reibungswinkel $\varphi'$ :	27,5°
	Kohäsion $c'$ :	5 kN/m <sup>2</sup>
	Undränierete Kohäsion $c_u$ :	40 kN/m <sup>2</sup>
	Mittlere Steifeiziffer $E_s$ :	8 - 10 MN/m <sup>2</sup>



<u>Verwitterungshorizont</u>	Wichte $\gamma$ :	23 kN/m <sup>3</sup>
halbfest bis fest	Reibungswinkel $\varphi'$ :	27,5°
	Kohäsion $c'$ :	15 kN/m <sup>2</sup>
	Undränierete Kohäsion $c_u$ :	60 kN/m <sup>2</sup>
	Mittlere Steifeiziffer $E_s$ :	16 - 20 MN/m <sup>2</sup>
<u>Fels</u>	Wichte $\gamma$ :	24 kN/m <sup>3</sup>
überwiegend hart	Reibungswinkel $\varphi'$ :	32,5°
	Kohäsion $c'$ :	20 kN/m <sup>2</sup>
	Mittlere Steifeiziffer $E_s$ :	50 MN/m <sup>2</sup>

## 7. Homogenbereiche

Für die zu leistenden Erdarbeiten (Lösen, Laden, Fördern, Einbauen und Verdichten) ist der Untergrund gemäß DIN 18300 in Homogenbereiche einzuteilen. Diese sind im Zuge der Planung und Ausschreibung vom Fachplaner, in Zusammenarbeit mit dem Gutachter, festzulegen. Dabei kann es sinnvoll sein, für unterschiedliche Gewerke auch unterschiedliche Homogenbereiche anzugeben. Die folgenden Homogenbereiche sind daher als allgemeiner Vorschlag zu betrachten. Es werden dabei die bodenmechanischen Eigenschaften (Kapitel 5) zu Grunde gelegt.

Homogenbereich 1	Oberboden (Bodenklasse 1, alte DIN)
Bodenzusammensetzung	Schluff, tonig, schwach sandig, schwach kiesig
Fremdbestandteile	durchwurzelt
Kiesanteil	Sandsteinbruchstücke, vereinzelt Ziegelbruchstücke
Bodenfarbe	dunkelbraun
Bodengruppe (nach DIN 18196)	OH
Konsistenz bzw. Lagerungsdichte	locker
Mächtigkeit	ca. 0,2 - 0,3 m
Vorkommen	auf der gesamten Erschließungsfläche vorhanden
Hinweis	auf den geplanten Bauflächen vollständig abzuschieben



Homogenbereich 2	Auffüllungen (Bodenklasse 3 - 4, alte DIN)
Bodenzusammensetzung	Schluff, tonig, geringe bis mittlere Sand- und Kiesanteile
Kies- / Steinanteil	steinfrei, Sandstein- und Ziegelbruchstücke
Bodenfarbe	braun - dunkelbraun
Bodengruppe (nach DIN 18196)	UL, UM
Konsistenz	steif
Mächtigkeit	ca. 0,8 - 1,6 m
Vorkommen	lokal, beispielsweise im Bereich von RKS 4, 8 und 10
vorläufige Deklaration	BM-F0*
Hinweis	voraussichtlich nicht zur Gründung von Fundamenten geeignet

Homogenbereich 3	Lößlehme (Bodenklasse 4, alte DIN)
Bodenzusammensetzung	Schluff, feinsandig, tonig, stellenweise schwach sandig
Kies- / Steinanteil	steinfrei
Bodenfarbe	braun - dunkelbraun
Bodengruppe (nach DIN 18196)	UL, UM
Konsistenz	steif
Mächtigkeit	ca. 0,4 - 0,8 m
Vorkommen	im Großteil des Erschließungsgebiets

Homogenbereich 4	Fließerden (Bodenklasse 4, alte DIN)
Bodenzusammensetzung	Schluff, tonig, mittlere bis hohe Sand- und Kiesanteile, vereinzelt Kies, stark sandig, stark schluffig
Kies- / Steinanteil	Sandsteinbruchstücke
Bodenfarbe	braun - graubraun - gelbbraun - rotbraun
Bodengruppe (nach DIN 18196)	UL, UM, GU
Konsistenz bzw. Lagerungsdichte	steif - halbfest
Mächtigkeit	ca. 1,4 - 5,2 m
Vorkommen	im Untergrund des gesamten Erschließungsgebietes



Homogenbereich 5	Verwitterungshorizont (Bodenklasse 4 - 6, alte DIN)
Bodenzusammensetzung	Sandstein, stark verwittert (Vw4 - 5) im Wechsel mit Schluff, stark sandig bis stark kiesig, tonig
Kies- / Steinanteil	Sandsteinbruchstücke
Bodenfarbe	rotbraun - grau
Bodengruppe (nach DIN 18196)	Schluff: GU
Konsistenz / Festigkeit	halbfest bis fest
Mächtigkeit	0,4 - 1,1 m
Vorkommen	im Untergrund des gesamten Erschließungsgebietes

Homogenbereich 6	Fels (Bodenklasse 6 - 7, alte DIN)
Bodenzusammensetzung	Sandstein, schwach bis mäßig verwittert (Vw1 - 3), Wechsel mit Tonsteinen und Tonmergelsteinen möglich
Bodenfarbe	rotbraun - grau
Festigkeit	überwiegend hart
Mächtigkeit	ab Tiefen von ca. 2,8 - 6,9 m anstehend
Vorkommen	im Untergrund des gesamten Erschließungsgebietes
Hinweis	Bei Aushubarbeiten in diesem Bereich ist mit Meißelarbeiten zu rechnen

## 8. Hinweise zum Erd- und Grundbau

### 8.1 Oberboden und Erdplanum

Der Oberboden ist im Untersuchungsgebiet im Mittel ca. 0,3 m mächtig. Er ist stark aufgelockert und mit humosem Material durchsetzt. Wir empfehlen, zur Herstellung der Erdplanien den Oberboden vollständig zu entfernen und seitlich zu lagern oder notfalls abzufahren.

Aushubarbeiten sind rückschreitend mit dem Bagger vorzunehmen, damit das freigelegte Erdplanum nicht zerstört wird. Ungeschützte bzw. unbefestigte Planien dürfen nicht mit Radfahrzeugen befahren werden. Die bindigen Böden reagieren vor allem bei Feuchtigkeit empfindlich auf mechanische Störungen wie z. B. eine Befahrung.



Bei starkem Niederschlag ist damit zu rechnen, dass sich Oberflächenwasser auf den Bauflächen und in Gräben sowie Gruben sammelt. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes reicht für ein rasches Abführen des Wassers nicht aus. Für diesen Fall sollte das jeweilige Erdplanum mit einem leichten Gefälle angelegt werden, damit das Wasser in randliche Baudränagen abfließen kann. Dort sind eventuell Pumpensümpfe vorzuhalten.

## 8.2 Kanal- und Leitungsbau

Beim Aushub für die Kanal- und Leitungsarbeiten sind unterschiedliche Böden der Bodenklasse 3 - 4 (nach alter DIN) zu erwarten. Bei Aushubtiefen von > 3 m können lokal bereits härtere Gesteinsschichten des Oberen Buntsandstein angetroffen werden. In niederschlagsreichen Jahreszeiten oder nach Starkregen ist außer mit dem Auftreten von Oberflächenwasser auch mit Sickerwasser zu rechnen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes reicht für ein rasches Abführen des Wassers nicht aus. Bei den Arbeiten am Kanal- und Wasserleitungssystem empfehlen wir, generell in den Gräben eine offene Wasserhaltung mit einem Pumpensumpf vorzuhalten.

Bei der Herstellung der Kanal- und Leitungsgräben in den bindigen Böden mit steifen bis halbfesten Konsistenzen ist ein Böschungswinkel von max. 60° einzuhalten. Senkrechte Grabenwände müssen immer verbaut werden (z.B. Spundwand- oder Kammerplattenverbau). Ein Arbeitsschutz, beispielsweise in Form eines Kringsverbau, wird ab Grabentiefen von 1,5 m auf jeden Fall empfohlen. Sollten Wasserzutritte aus den Erdwänden festgestellt werden, ist der Gutachter sofort zu benachrichtigen. Wasserzutritte weichen den Boden auf und wirken sich ungünstig auf die Standsicherheit der Grabenwände aus.

Die Arbeitsraumbreiten und Hinweise der DIN 4124, insbesondere auch die unbelastete Böschungskrone, sind zu beachten.

Generell empfehlen wir, auf den Grabensohlen einen 0,2 m mächtigen Schotter als Rohraufleger einzubauen. Vor dem Einbau des Schotters sollte auf den Grabensohlen ein Geotextilvlies verlegt- und seitlich hochgezogen werden. Hierdurch bleibt die Filterstabilität des Schotters dauerhaft erhalten. Die Schachtbauwerke empfehlen wir ebenfalls auf einem mind. 0,3 m mächtigen Schotterunterbau zu gründen. Falls die Grabensohlen durch Oberflächen- oder Stauwasser aufgeweicht werden, empfehlen wir, das aufgeweichte Bodenmaterial durch zusätzlichen Schotter auszutauschen.





### 8.3 Wiedereinbaufähigkeit der Böden

Die vorhandenen, bindigen Böden sind stark wasserempfindlich und für einen unmittelbaren Wiedereinbau in Geländeauffüllungen oder in Gräben voraussichtlich nicht geeignet.

Um eine ausreichende Verdichtung des Einbaumaterials zu erreichen, muss dieses vor dem Wiedereinbau durch die Zugabe eines hydraulischen Bindemittels verbessert werden. Dadurch sinkt die Bodenfeuchte und der Boden ist ausreichend verdichtbar. Nach der Verbesserung ist das Einbaumaterial lagenweise einzubauen und zu verdichten. Einbaustärken von 0,3 m sollten dabei nicht überschritten werden.

Wir empfehlen, für die Bodenverbesserung ein Kalk/Zement-Gemisch mit einer Mischung von 70 % Kalk und 30 % Zement zu verwenden. Auf der Grundlage von Erfahrungen mit Vergleichsobjekten schlagen wir eine Bindemittelmenge von ca. 30 - 50 kg/m<sup>3</sup> vor. Dieses entspricht bei einer Frästiefe bzw. Einbaustärke von 50 cm einer Bindemittelmenge von ca. 15 - 25 kg/m<sup>2</sup>. Falls das Bodenmaterial infolge von stärkeren Regenfällen aufweicht, ist mit einer höheren Bindemittelmenge zu rechnen. Möglicherweise können solche Böden auch bei günstiger Witterung vorgetrocknet werden. Die genaue Bindemittelmenge ist während der Verbesserungsmaßnahme vor Ort vom Gutachter festzulegen.

Wir weisen darauf hin, dass eine Kalkung unbedingt mit einem geeigneten Mischer oder mit einer geeigneten Bodenfräse durchgeführt werden muss. Wir empfehlen, die Bodenverbesserungsmaßnahmen geotechnisch überwachen zu lassen.

### 8.4 Straßenoberbau

Für den geplanten Zufahrtsweg ist gemäß der RStO 12 unter Berücksichtigung der Belastungsklassen Bk1,0 - Bk10 ein frostsicherer Oberbau von mind. 0,6 m erforderlich. Die anstehenden, bindigen Böden sind der Frostempfindlichkeitsklasse F3 zuzuordnen und eignen sich daher nicht als Einbaumaterial für Tragschichten. Als Einbaumaterial für den frostsicheren Oberbau empfehlen wir ein STS/FSS-Schottermaterial mit einer abgestuften Körnung von 0/45.

Vor der Herstellung des Zufahrtsweges empfehlen wir, die Tragfähigkeit des freigelegten Erdplanums mittels Lastplattendruckversuchen zu überprüfen. Eine witterungsbedingte Aufweichung kann die Tragfähigkeit des Erdplanums stark beeinträchtigen. Auf dem Erdplanum sollte eine Tragfähigkeit  $Ev_2$  von mind. 45 MN/m<sup>2</sup> nachgewiesen werden. Für



den Fall, dass der erforderliche  $Ev_2$ -Wert nicht erreicht wird, empfehlen wir, in der Ausschreibung lokal einen ca. 0,3 m mächtigen Schotter als Bodenaustausch vorzusehen. Alternativ kann das Erdplanum durch das Einfräsen eines Bindemittels verbessert werden.

Generell muss, insbesondere bei feuchter Witterung, darauf geachtet werden, dass das Planum nicht zerfahren wird. Bei Anzeichen von Verwalkungen ist die Befahrung und die Verdichtung sofort einzustellen und der Gutachter ist zu benachrichtigen.

Die in diesem Kapitel vorausgesetzte Belastungsklasse Bk1,0 - Bk10 ist von den entsprechenden Fachplanern zu überprüfen.

#### 8.5 Gründungsmaßnahmen

In dem geplanten Gewerbegebiet werden lokal bis zu ca. 1 m mächtige Auffüllungen angetroffen, die nicht als unmittelbare Gründungsböden geeignet sind. Alle andere Böden sind als ausreichend tragfähig für eine normale Gewerbebebauung einzustufen. Grundsätzlich wird eine Gründung mittels Einzel- und Streifenfundamenten empfohlen.

Alle Gründungssohlen sind in frostsicheren Tiefen von mind. 0,8 m unter der geplanten Geländeoberkante herzustellen. Tragende Bodenplatten können durch den Einbau einer umlaufenden Frostschräge frostsicher ausgeführt werden.

Das Erschließungsgebiet befindet sich nach der DIN EN 1998-1 / NA: 2011-01 nicht in einer Erdbebenzone.

#### 8.6 Betonaggressivität

Erfahrungsgemäß sind die anstehenden Bodenarten sowie das anfallende Sicker- und Stauwasser nicht betonangreifend. Auch in dem Felsuntergrund (Plattensandstein-Formation) ist nicht mit betonangreifendem Grundwasser zu rechnen.



## 9. Umwelttechnische Bewertung der Bodenproben

### 9.1 Analysen gemäß VwV Boden und Deponieverordnung

#### 9.1.1 Untersuchungsumfang

Aus den voraussichtlichen Aushubböden innerhalb des Erschließungsgebietes werden drei Bodenmischproben (MP1 - MP3) aus dem sondierten Bodenmaterial entnommen. Diese stammen aus folgenden Bereichen:

Mischprobe	Entnahmebereich	Entnahmetiefen (m u. GOK)	Bodenart
MP1	Gesamtgebiet (RKS 1, 2, 3, 5, 6, 9, 10, 11, 12)	max. ca. 1 m	Lößlehme
MP2	Nördlicher Bereich (RKS 1, 2, 3, 4, 11, 12)	max. ca. 3 m	Fließerden
MP3	Südlicher Bereich (RKS 5, 6, 7, 8, 9, 10)	max. ca. 3 m	Fließerden

Die Mischproben werden gemäß der *Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial* (VwV Boden) analysiert und bewertet. Zusätzlich werden die Analysen mit den Parametern der *Deponieverordnung* (DepV) ergänzt.

#### 9.1.2 Ergebnisse

In den Mischproben werden folgende Grenzwertüberschreitungen verzeichnet:

Mischprobe	Parameter der VwV Boden	Deklaration gemäß VwV Boden
MP1	keine Grenzwertüberschreitungen	Z0
MP2	keine Grenzwertüberschreitungen	Z0
MP3	Arsen (Feststoff): 17 mg/kg	Z1.1



Mischprobe	Parameter der DepV	Deklaration gemäß DepV
MP1	Glühverlust (Feststoff): 4,4 Masse-% <sup>1)</sup>	DK0
MP2	keine Grenzwertüberschreitungen	DK0
MP3	keine Grenzwertüberschreitungen	DK0

<sup>1)</sup> Gemäß der Deponieverordnung kann der Glühverlust in diesem Fall vernachlässigt werden, weil keine gleichzeitige Grenzwertüberschreitung des Parameters TOC zu verzeichnen ist.

Die Mischproben MP1 und MP2 sind entsprechend der VwV Boden unbelastet und daher in die Qualitätsstufe Z0 einzuordnen. Im Gegensatz dazu ist die Mischprobe MP3 gemäß der VwV Boden aufgrund des erhöhten Arsengehaltes im Feststoff als Z1.1-Material zu deklarieren.

#### 9.1.3 Hinweise zur Deklaration des Aushubmaterials

Der Umfang und die Art der Deklarationsanalysen hängt von dem gewählten Entsorgungs- bzw. Verwertungsweg ab. Häufig werden für Bodenaushub Analysen nach der aktuellen *Ersatzbaustoffverordnung (Mantelverordnung)* gefordert. Wir empfehlen daher, sich bei dem entsprechenden Verwerter oder Entsorger zu erkundigen, welche Richtlinie für die Annahme von Aushubmaterial angewendet werden soll.

Möglicherweise müssen im Rahmen einer abschließenden Deklaration Haufwerke aus dem Aushubmaterial gebildet werden, welche anschließend gemäß LAGA PN 98 zu beproben sind. Üblicherweise werden bei der Beprobung homogener Haufwerke bis zu einem Volumen von 250 m<sup>3</sup> zwei Laborproben (Bodenmischproben) verlangt. Bei heterogenen Haufwerken steigt die erforderliche Probenanzahl an.

Vor einer geplanten Entsorgung oder Verwertung empfehlen wir, den Oberboden sorgfältig von den darunterliegenden Böden abzutrennen. Ein erhöhter Humusgehalt kann dazu führen, dass die Deponien das Aushubmaterial nicht annehmen. Außerdem beeinträchtigt ein erhöhter Humusgehalt die Wiedereinbaufähigkeit des Bodens. Manche Deponien stufen auch unbelasteten Bodenaushub aufgrund von optischen Auffälligkeiten, beispielsweise enthaltenen Fremdbestandteilen, in höhere Deponieklassen ein.



## 9.2 Analysen gemäß Bundesbodenschutzverordnung

### 9.2.1 Untersuchungsumfang

An zwei weiteren Mischproben (BP1 und BP2) wird eine Gefährdungsabschätzung der oberflächennahen Bodenschichten hinsichtlich des Wirkungspfad des Boden-Mensch vorgenommen. Die Auswertung dieser Proben erfolgt gemäß der *Bundesbodenschutzverordnung* (BBodSchV 02/2022, Anlage 1, Tab. 4).

Die Mischproben bestehen vollständig aus Lößlehmen. Während die BP1 aus dem nördlichen Bereich des Erschließungsgebietes (RKS 1, 2, 3, 11, 12) entnommen wird, stammt die BP2 aus dem südlichen Bereich (RKS 5, 6, 9).

### 9.2.2 Ergebnisse

Die Mischproben BP1 und BP2 halten alle Prüfwerte der *Bundesbodenschutzverordnung* (Anlage 1, Tab. 4) ein. Von den oberflächennah anstehenden, natürlichen Böden geht daher keine Gefährdung hinsichtlich des Wirkungspfad des Boden-Mensch aus.

Allerdings ist nicht auszuschließen, dass innerhalb des Erschließungsgebietes kleinräumige Schadstoffherde vorkommen, die nicht durch das Untersuchungsrastrer erfasst sind. Falls unter dem Oberboden auffällige Bodenbereiche angetroffen werden, bei denen der Verdacht einer Schadstoffbelastung besteht, sind diese gegebenenfalls nachzuuntersuchen.





## 10. Schlussbemerkungen

- 10.1 Die Aussagen in diesem Gutachten beruhen auf der Interpolation von punktuellen Aufschlüssen und gelten streng genommen nur für diese. Unvorhersehbare Unregelmäßigkeiten im Schichtenaufbau sind daher nicht auszuschließen und dem Gutachter sofort anzuzeigen.
- 10.2 Nicht erfasste Kontaminationen an anderer Stelle sind nicht auszuschließen. Möglicherweise werden im Rahmen der Entsorgung von Aushubmaterial Haufwerksbeprobungen und weitere Bodenanalysen notwendig.
- 10.3 Der Gutachter ist in die weitere Planung mit einzubeziehen. Auch die logistische Vorgehensweise beim Erdbau sollte mit dem Gutachter abgestimmt werden. Verdichtungsüberprüfungen mittels Lastplattendruckversuchen, leichten Rammsondierungen oder Ausstechzylindern können von unserem Büro durchgeführt werden.

Bei weiteren baugeologischen oder umwelttechnischen Fragestellungen sind wir gerne beratend tätig.

Spechbach, den 03.04.2025

Manuel Strenkert, M. Sc. Geol.

Dr. Behnisch GmbH

Büro für  
Ingenieurgeologie  
und Baubetreuung



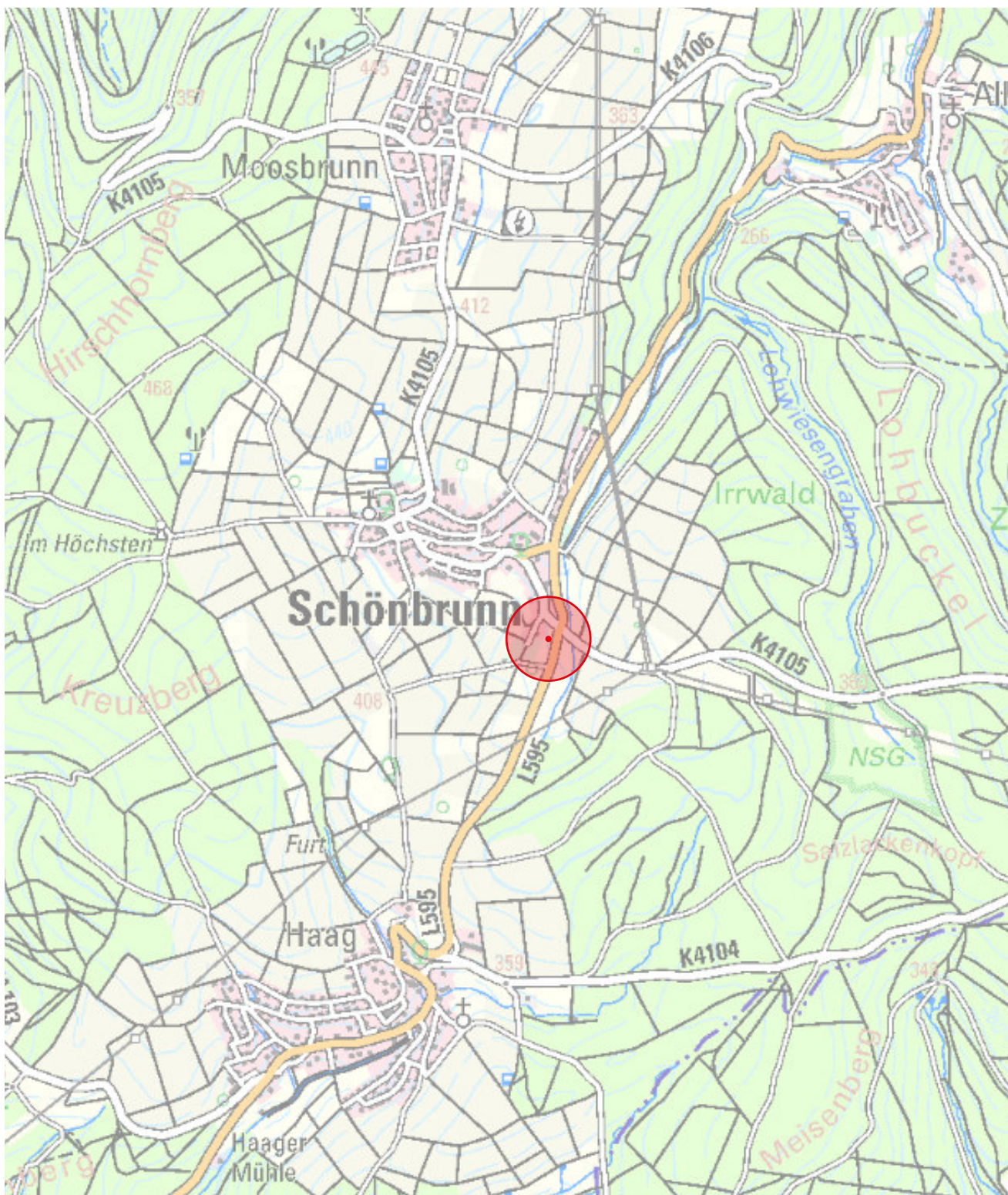
Hauptstraße 34/1  
74937 Spechbach

Telefon (06226) 78 78 01  
kontakt@dr-behnisch.de

Dr. Roman Behnisch, Dipl.-Geol.

## **Anlage Nr. 1**

### Lagepläne



Lage der Untersuchungsfläche

## Dr. Behnisch GmbH

Büro für Ingenieurgeologie  
und Baubetreuung

Telefon (06226) 78 78 01  
Telefax (06226) 78 78 02  
e-mail kontakt@dr-behnisch.de



Hauptstraße 34/1  
74937 Spechbach

Vorhaben:

Schönbrunn, GE "Am Kreisel"

Gewerbegebietsentwicklung

Geografische Lage des Bauvorhabens

Projekt-Nr.:

24292

Maßstab:

1 : 25.000

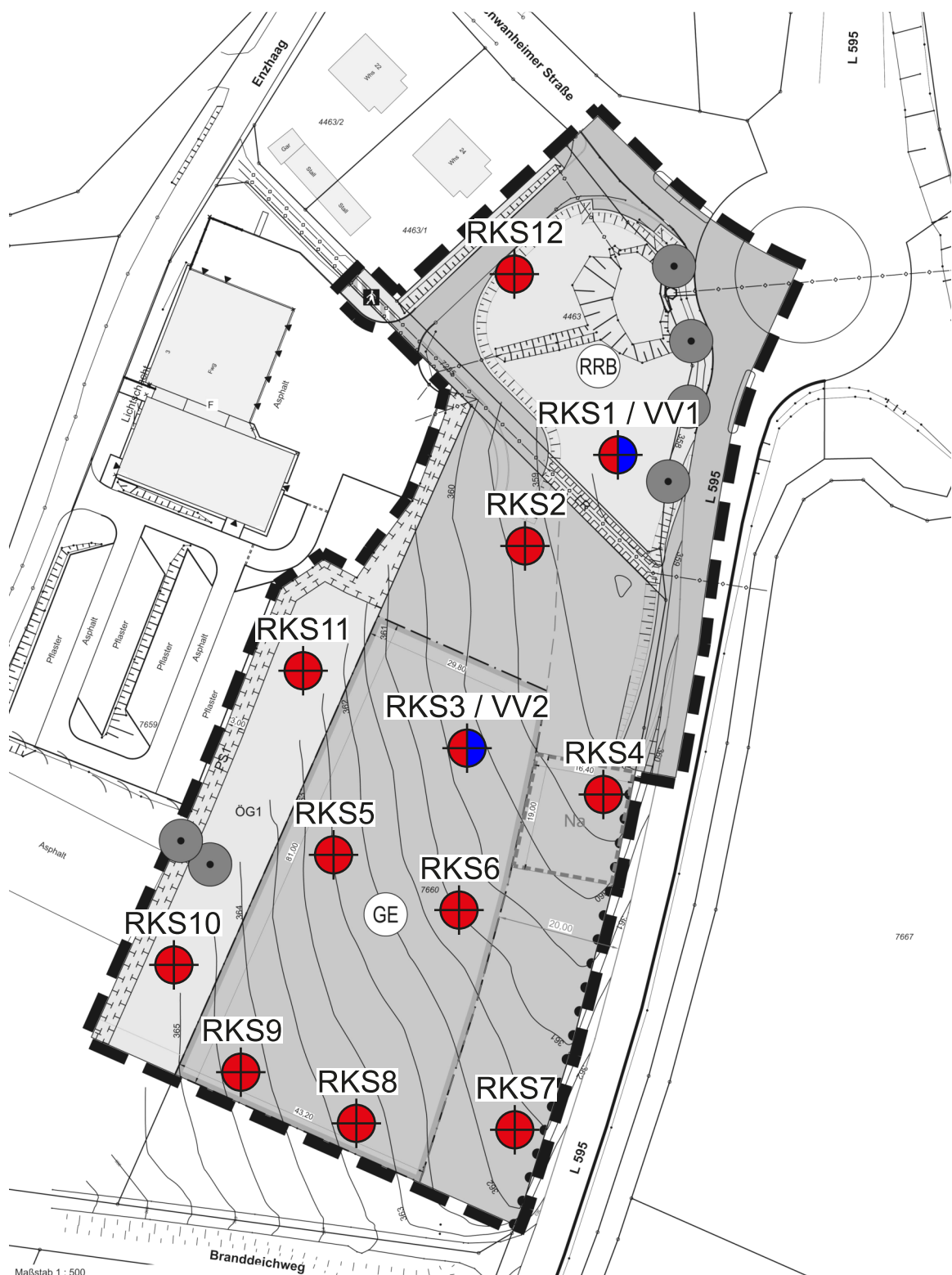
Datum:

17.03.2025

Anlage:

1.1





RKS



Rammkernsondierung

RKS / VV



Rammkernsondierung  
& Versickerungsversuch

**Dr. Behnisch GmbH**

Büro für Ingenieurgeologie  
und Baubetreuung

Telefon (06226) 78 78 01  
Telefax (06226) 78 78 02  
e-mail kontakt@dr-behnisch.de



Hauptstraße 34/1  
74937 Spechbach

Vorhaben:

Schönbrunn, GE "Am Kreisel"  
Gewerbegebietsentwicklung  
Lageplan der Untersuchungspunkte

Projekt-Nr.:

24292

Maßstab:

1 : 1.000

Datum:

17.03.2025

Anlage:

1.2

## **Anlage Nr. 2**

Schichtenverzeichnisse  
nach EN ISO 14688



Dr. Behnisch GmbH Hauptstraße 34/1 74937 Spechbach Tel.: 06226 / 78 78 01 kontakt(at)dr-behnisch.de		<h1 style="text-align: center;">Schichtenverzeichnis</h1> <p style="text-align: center;">für Bohrungen mit durchgehender Gewinnung von gestörten Proben</p>			Projekt-Nr. 24292  Anlage Nr. 2		
Vorhaben: Schönbrunn, GE "Am Kreisel": Gewerbegebietsentwicklung							
Bohrung RKS 1 / Blatt: 1					Höhe: 358,12 m ü. NN		
					Datum: 17.02.2025		
1	2			3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen  Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung <sup>1)</sup>				Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung <sup>1)</sup>	h) <sup>1)</sup> Gruppe				
0.20	a) Schluff, tonig, schwach sandig, schwach kiesig			Bodenklasse 1			
	b) durchwurzelt						
	c) locker	d)	e) dunkelbraun				
	f)	g) Oberboden	h) OH				
0.90	a) Schluff, feinsandig, tonig			Bodenklasse 4			
	b)						
	c) steif	d)	e) dunkelbraun - braun				
	f)	g) Lößlehm	h) UL				
4.80	a) Schluff, tonig, feinsandig, schwach sandig, schwach kiesig			Bodenklasse 4			
	b) enthält Lößlehm, Sandsteinbruchstücke						
	c) steif	d)	e) hellbraun				
	f)	g) Fließerde	h) UL, UM				
6.10	a) Schluff, sandig, schwach kiesig, schwach tonig			Bodenklasse 4			
	b) Kiesanteil: Sandsteinbruchstücke, wenig Lößlehm						
	c) steif - halbfest	d)	e) hellbraun - rotbraun				
	f)	g) Fließerde	h) UL				
6.90	a) Schluff, stark sandig, kiesig, tonig			kein Bohrfortschritt  kein Wasser  Bodenklasse 4 - 6			
	b) Kiesanteil: Sandsteinbruchstücke						
	c) halbfest - fest	d)	e) rotbraun				
	f)	g) Verwitterungslehm	h) GU, SU				
1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor							

Dr. Behnisch GmbH Hauptstraße 34/1 74937 Spechbach Tel.: 06226 / 78 78 01 kontakt(at)dr-behnisch.de		<h1 style="text-align: center;">Schichtenverzeichnis</h1> <p style="text-align: center;">für Bohrungen mit durchgehender Gewinnung von gestörten Proben</p>			Projekt-Nr. 24292 Anlage Nr. 2		
Vorhaben: Schönbrunn, GE "Am Kreisel": Gewerbegebietsentwicklung							
Bohrung RKS 2 / Blatt: 1					Höhe: 359,28 m ü. NN		Datum: 17.02.2025
1	2			3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen  Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung <sup>1)</sup>				Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung <sup>1)</sup>	h) <sup>1)</sup> Gruppe				
0.20	a) Schluff, tonig, schwach sandig, schwach kiesig			Bodenklasse 1			
	b) durchwurzelt						
	c) locker	d)	e) dunkelbraun				
	f)	g) Oberboden	h) OH				
0.80	a) Schluff, tonig, feinsandig - sandig			Bodenklasse 4			
	b) vereinzelt Sandsteinbruchstücke						
	c) steif	d)	e) dunkelbraun - braun				
	f)	g) Lößlehm	h) UM				
1.70	a) Schluff, feinsandig - sandig, schwach kiesig, tonig			Bodenklasse 4			
	b) Kiesanteil: Sandsteinbruchstücke, Lößlehm						
	c) steif	d)	e) braun-graubraun - gelbbraun				
	f)	g) Fließerde	h) UL, UM				
3.00	a) Schluff, kiesig, sandig, tonig			Bodenklasse 4			
	b) Kiesanteil: Sandsteinbruchstücke, wenig Lößlehm						
	c) steif - halbfest	d)	e) rotbraun				
	f)	g) Fließerde	h) UL				
4.10	a) Schluff, stark sandig, stark kiesig, tonig			kein Bohr- fortschritt  kein Wasser  Bodenklasse 3 - 5			
	b) Kiesanteil: Sandsteinbruchstücke						
	c) halbfest - fest	d)	e) rotbraun				
	f)	g) Verwitterungslehm	h) GU, SU				
1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor							

Dr. Behnisch GmbH Hauptstraße 34/1 74937 Spechbach Tel.: 06226 / 78 78 01 kontakt(at)dr-behnisch.de			<h1>Schichtenverzeichnis</h1> <p>für Bohrungen mit durchgehender Gewinnung von gestörten Proben</p>			Projekt-Nr. 24292 Anlage Nr. 2		
Vorhaben: Schönbrunn, GE "Am Kreisel": Gewerbegebietsentwicklung								
Bohrung RKS 3 / Blatt: 1						Höhe: 360,14 m ü. NN		Datum: 17.02.2025
1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen  Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung <sup>1)</sup>					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung <sup>1)</sup>	h) <sup>1)</sup> Gruppe	i) Kalk- gehalt				
0.25	a) Schluff, tonig, schwach sandig, schwach kiesig				Bodenklasse 1			
	b) durchwurzelt							
	c) locker	d)	e) dunkelbraun					
	f)	g) Oberboden	h) OH	i)				
1.10	a) Schluff, tonig, feinsandig				Bodenklasse 4			
	b) vereinzelt Sandsteinbruchstücke							
	c) steif	d)	e) braun - dunkelbraun					
	f)	g) Lößlehm	h) UL, UM	i)				
3.30	a) Schluff, kiesig, tonig, feinsandig - sandig				Bodenklasse 4			
	b) Kiesanteil: Sandsteinbruchstücke							
	c) steif - halbfest	d)	e) graubraun - gelbbraun					
	f)	g) Fließerde	h) UL, GU	i)				
3.90	a) Sandstein, sehr stark verwittert				kein Bohr- fortschritt  kein Wasser  trocken  Bodenklasse 6			
	b)							
	c) fest	d)	e) rotbraun - grau					
	f)	g) Oberer Buntsand- stein (soPL)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor								

Dr. Behnisch GmbH Hauptstraße 34/1 74937 Spechbach Tel.: 06226 / 78 78 01 kontakt(at)dr-behnisch.de		<h1 style="text-align: center;">Schichtenverzeichnis</h1> <p style="text-align: center;">für Bohrungen mit durchgehender Gewinnung von gestörten Proben</p>			Projekt-Nr. 24292  Anlage Nr. 2		
Vorhaben: Schönbrunn, GE "Am Kreisel": Gewerbegebietsentwicklung							
Bohrung <b>RKS 4</b> / Blatt: 1					Höhe: 359,10 m ü. NN		
					Datum: 17.02.2025		
1	2			3	4	5	6
Bis  ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen  Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung <sup>1)</sup>				Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung <sup>1)</sup>	h) <sup>1)</sup> Gruppe				
0.20	a) Schluff, tonig, schwach sandig, schwach kiesig			Bodenklasse 1			
	b) durchwurzelt, Ziegelbruchstücke						
	c) locker	d)	e) dunkelbraun				
	f)	g) Oberboden	h) OH				
1.00	a) Schluff, tonig, feinsandig			Bodenklasse 4			
	b) Ziegelbruchstücke, Lößlehm, Pflanzenreste						
	c) steif	d)	e) braun - dunkelbraun				
	f)	g) Auffüllung	h) UL, UM				
2.90	a) Schluff, sandig, kiesig, schwach tonig			Bodenklasse 3 - 4			
	b) Kiesanteil: Sandsteinbruchstücke						
	c) steif - halbfest	d)	e) braun - graubraun				
	f)	g) Fließerde	h) GU, UL				
3.50	a) Sandstein, sehr stark verwittert			kein Bohr- fortschritt  kein Wasser  Bodenklasse 6			
	b)						
	c) fest	d)	e) braun - rotbraun				
	f)	g) Oberer Buntsand- stein (soPL)	h)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h)				
1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor							

Dr. Behnisch GmbH Hauptstraße 34/1 74937 Spechbach Tel.: 06226 / 78 78 01 kontakt(at)dr-behnisch.de		<h2 style="text-align: center;">Schichtenverzeichnis</h2> <p style="text-align: center;">für Bohrungen mit durchgehender Gewinnung von gestörten Proben</p>			Projekt-Nr. 24292 Anlage Nr. 2		
Vorhaben: Schönbrunn, GE "Am Kreisel": Gewerbegebietsentwicklung							
Bohrung <b>RKS 5</b> / Blatt: 1					Höhe: 362,48 m ü. NN		
					Datum: 17.02.2025		
1	2			3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen  Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung <sup>1)</sup>				Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung <sup>1)</sup>	h) <sup>1)</sup> Gruppe				
0.25	a) Schluff, tonig, schwach sandig, schwach kiesig			Bodenklasse 1			
	b) durchwurzelt						
	c) locker	d)	e) dunkelbraun				
	f)	g) Oberboden	h) OH				
1.10	a) Schluff, tonig, feinsandig			Bodenklasse 4			
	b)						
	c) steif	d)	e) dunkelbraun - braun				
	f)	g) Lößlehm	h) UL, UM				
1.60	a) Schluff, sandig, kiesig, schwach tonig			Bodenklasse 4			
	b) Kiesanteil: Sandsteinbruchstücke						
	c) steif	d)	e) braun				
	f)	g) Fließerde	h) UL, GU				
2.20	a) Kies, stark sandig, schluffig			Bodenklasse 3			
	b) Kiesanteil: Sandsteinbruchstücke						
	c) mitteldicht	d)	e) braun - hellrotbraun				
	f)	g) Fließerde	h) GW				
5.10	a) Schluff, stark kiesig, sandig, tonig			Bodenklasse 4			
	b) Kiesanteil: Sandsteinbruchstücke						
	c) steif - halbfest	d)	e) rotbraun				
	f)	g) Fließerde	h) GU				
1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor							



Dr. Behnisch GmbH Hauptstraße 34/1 74937 Spechbach Tel.: 06226 / 78 78 01 kontakt(at)dr-behnisch.de		<h1 style="text-align: center;">Schichtenverzeichnis</h1> <p style="text-align: center;">für Bohrungen mit durchgehender Gewinnung von gestörten Proben</p>			Projekt-Nr. 24292  Anlage Nr. 2		
Vorhaben: Schönbrunn, GE "Am Kreisel": Gewerbegebietsentwicklung							
Bohrung RKS 5 / Blatt: 2					Höhe: 362,48 m ü. NN		
					Datum: 17.02.2025		
1	2			3	4	5	6
Bis  ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen  Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung <sup>1)</sup>				Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung <sup>1)</sup>	h) <sup>1)</sup> Gruppe				
6.10	a) Sandstein, sehr stark verwittert			kein Bohrfortschritt			
	b)			kein Wasser			
	c) fest	d)	e) rotbraun	trocken			
	f)	g) Oberer Buntsandstein (soPL)	h)	i)	Bodenklasse 6		
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Dr. Behnisch GmbH Hauptstraße 34/1 74937 Spechbach Tel.: 06226 / 78 78 01 kontakt(at)dr-behnisch.de			<h2>Schichtenverzeichnis</h2> <p>für Bohrungen mit durchgehender Gewinnung von gestörten Proben</p>			Projekt-Nr. 24292 Anlage Nr. 2		
Vorhaben: Schönbrunn, GE "Am Kreisel": Gewerbegebietsentwicklung								
Bohrung RKS 6 / Blatt: 1						Höhe: 361,00 m ü. NN		Datum: 17.02.2025
1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen  Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung <sup>1)</sup>					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung <sup>1)</sup>	h) <sup>1)</sup> Gruppe	i) Kalk- gehalt				
0.25	a) Schluff, sandig, schwach kiesig, tonig				Bodenklasse 1			
	b) durchwurzelt							
	c) locker	d)	e) dunkelbraun					
	f)	g) Oberboden	h) OH	i)				
0.70	a) Schluff, tonig, feinsandig				Bodenklasse 4			
	b)							
	c) steif	d)	e) braun - dunkelbraun					
	f)	g) Lößlehm	h) UL, UM	i)				
3.80	a) Schluff, tonig, kiesig, feinsandig - sandig				Bodenklasse 4			
	b) Kiesanteil: Sandsteinbruchstücke, Lößlehm							
	c) steif - halbfest	d)	e) braun - dunkelbraun					
	f)	g) Fließerde	h) GU	i)				
4.80	a) Schluff, stark kiesig, sandig, tonig				kein Bohr- fortschritt  kein Wasser  trocken  Bodenklasse 4 - 6			
	b) Kiesanteil: Sandsteinbruchstücke							
	c) halbfest - fest	d)	e) braun - rotbraun					
	f)	g) Verwitterungslehm	h) GU	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor								

Dr. Behnisch GmbH Hauptstraße 34/1 74937 Spechbach Tel.: 06226 / 78 78 01 kontakt(at)dr-behnisch.de		<h1>Schichtenverzeichnis</h1> <p>für Bohrungen mit durchgehender Gewinnung von gestörten Proben</p>			Projekt-Nr. 24292  Anlage Nr. 2		
Vorhaben: Schönbrunn, GE "Am Kreisel": Gewerbegebietentwicklung							
Bohrung <b>RKS 7</b> / Blatt: 1					Höhe: 361,55 m ü. NN		
					Datum: 17.02.2025		
1	2			3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen  Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung <sup>1)</sup>				Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung <sup>1)</sup>	h) <sup>1)</sup> Gruppe    i) Kalk- gehalt				
0.20	a) Schluff, tonig, schwach sandig, schwach kiesig			Bodenklasse 1			
	b) durchwurzelt						
	c) locker	d)	e) dunkelbraun				
	f)	g) Oberboden	h) OH    i)				
0.50	a) Schluff, tonig, schwach kiesig, schwach sandig			Bodenklasse 4			
	b)						
	c) steif	d)	e) dunkelbraun - braun				
	f)	g) Fließerde	h) UL, UM    i)				
1.10	a) Schluff, tonig, kiesig, feinsandig - sandig			Bodenklasse 4			
	b) Kiesanteil: Sandsteinbruchstücke, Lößlehm						
	c) steif	d)	e) graubraun - gelbbraun				
	f)	g) Fließerde	h) GU, UL, UM    i)				
3.00	a) Schluff, kiesig, sandig, tonig			trocken  RWSP bei 1,20 m u. GOK			
	b) Kiesanteil: Sandsteinbruchstücke						
	c) steif - halbfest	d)	e) graubraun - schwarz				
	f)	g) Fließerde	h) GU, UL    i)				
3.50	a) Sandstein, sehr stark verwittert			kein Bohr- fortschritt			
	b)						
	c) fest	d)	e) rotbraun				
	f)	g) Oberer Buntsand- stein (soPL)	h)    i)				
				Bodenklasse 6			
1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor							

Dr. Behnisch GmbH Hauptstraße 34/1 74937 Spechbach Tel.: 06226 / 78 78 01 kontakt(at)dr-behnisch.de			<h2>Schichtenverzeichnis</h2> <p>für Bohrungen mit durchgehender Gewinnung von gestörten Proben</p>			Projekt-Nr. 24292  Anlage Nr. 2		
Vorhaben: Schönbrunn, GE "Am Kreisel": Gewerbegebietsentwicklung								
Bohrung <b>RKS 8</b> / Blatt: 1						Höhe: 363,29 m ü. NN		Datum: 17.02.2025
1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen  Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung <sup>1)</sup>					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung <sup>1)</sup>	h) <sup>1)</sup> Gruppe	i) Kalk-gehalt				
0.20	a) Schluff, tonig, schwach sandig, schwach kiesig				Bodenklasse 1			
	b) durchwurzelt							
	c) locker	d)	e) dunkelbraun					
	f)	g) Oberboden	h) OH	i)				
1.30	a) Schluff, sandig, kiesig, schwach tonig				Bodenklasse 4			
	b) Ziegel-, Sandsteinbruchstücke							
	c) steif	d)	e) braun - dunkelbraun					
	f)	g) Auffüllung	h) UL, UM	i)				
5.50	a) Schluff, kiesig, sandig, tonig				Bodenklasse 4			
	b) Kiesanteil: Sandsteinbruchstücke							
	c) steif - halbfest	d)	e) graubraun - schwarz					
	f)	g) Fließerde	h) GU, UL	i)				
6.20	a) Sandstein, sehr stark verwittert				kein Bohrfortschritt  kein Wasser  trocken  Bodenklasse 6			
	b)							
	c) fest	d)	e) rotbraun					
	f)	g) Oberer Buntsandstein (soPL)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor								

Dr. Behnisch GmbH Hauptstraße 34/1 74937 Spechbach Tel.: 06226 / 78 78 01 kontakt(at)dr-behnisch.de		<h1>Schichtenverzeichnis</h1> <p>für Bohrungen mit durchgehender Gewinnung von gestörten Proben</p>			Projekt-Nr. 24292 Anlage Nr. 2		
Vorhaben: Schönbrunn, GE "Am Kreisel": Gewerbegebietsentwicklung							
Bohrung <b>RKS 9</b> / Blatt: 1					Höhe: 364,22 m ü. NN		
					Datum: 17.02.2025		
1	2			3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung <sup>1)</sup>				Art Nr Tiefe in m (Unter- kante)		
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung <sup>1)</sup>	h) <sup>1)</sup> Gruppe			i) Kalk- gehalt	
0.30	a) Schluff, tonig, schwach sandig, schwach kiesig			Bodenklasse 1			
	b) durchwurzelt						
	c) locker	d)	e) dunkelbraun				
	f)	g) Oberboden	h) OH				
0.90	a) Schluff, tonig, feinsandig			Bodenklasse 4			
	b) vereinzelt Sandsteinbruchstücke						
	c) steif	d)	e) braun - dunkelbraun				
	f)	g) Lößlehm	h) UL, UM				
2.30	a) Schluff, kiesig, feinsandig - sandig, tonig			Bodenklasse 4			
	b) Kiesanteil: Sandsteinbruchstücke						
	c) steif	d)	e) graubraun - schwarz				
	f)	g) Fließerde	h) GU				
3.20	a) Schluff, tonig, feinsandig - sandig, schwach kiesig			Bodenklasse 4			
	b) Kiesanteil: Sandsteinbruchstücke, Lößlehm						
	c) steif - halbfest	d)	e) braun - rotbraun				
	f)	g) Fließerde	h) UL, GU				
3.90	a) Sandstein, sehr stark verwittert			kein Bohr- fortschritt kein Wasser trocken Bodenklasse 6			
	b)						
	c) fest	d)	e) rotbraun				
	f)	g) Oberer Buntsand- stein (soPL)	h)				
1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor							



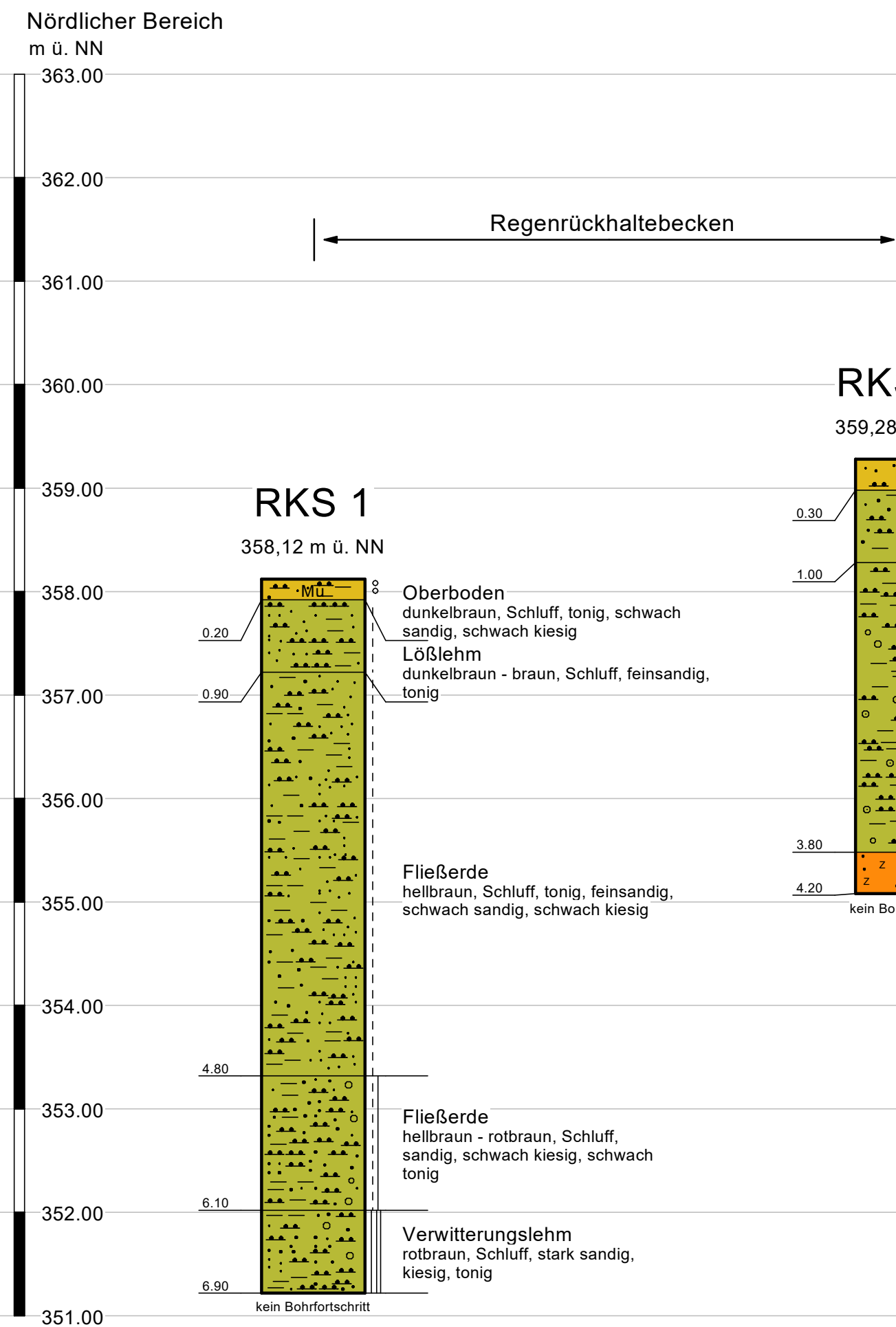
Dr. Behnisch GmbH Hauptstraße 34/1 74937 Spechbach Tel.: 06226 / 78 78 01 kontakt(at)dr-behnisch.de		<h1 style="text-align: center;">Schichtenverzeichnis</h1> <p style="text-align: center;">für Bohrungen mit durchgehender Gewinnung von gestörten Proben</p>			Projekt-Nr. 24292  Anlage Nr. 2		
Vorhaben: Schönbrunn, GE "Am Kreisel": Gewerbegebietsentwicklung							
Bohrung RKS 10 / Blatt: 1					Höhe: 366,47 m ü. NN		
					Datum: 17.02.2025		
1	2			3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen  Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung <sup>1)</sup>				Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung <sup>1)</sup>	h) <sup>1)</sup> Gruppe				
0.20	a) Schluff, tonig, schwach sandig, schwach kiesig			Bodenklasse 1			
	b) durchwurzelt						
	c) locker	d)	e) dunkelbraun				
	f)	g) Oberboden	h) OH				
1.80	a) Schluff, tonig, feinsandig - schwach sandig			Bodenklasse 3 - 4			
	b) Kiesanteil: Sandsteinbruchstücke						
	c) steif	d)	e) dunkelbraun - braun				
	f)	g) Auffüllung	h) UL, UM				
4.60	a) Schluff, feinsandig - sandig, kiesig, schwach tonig			Bodenklasse 4			
	b) Kiesanteil: Sandsteinbruchstücke						
	c) steif	d)	e) graubraun - rotbraun				
	f)	g) Fließerde	h) UL, GU				
5.60	a) Schluff, sandig, kiesig, schwach tonig			Bodenklasse 4			
	b) Kiesanteil: Sandsteinbruchstücke						
	c) steif - halbfest	d)	e) braun - rotbraun				
	f)	g) Fließerde	h) GU				
6.00	a) Sandstein, sehr stark verwittert			kein Bohr- fortschritt  kein Wasser  trocken  Bodenklasse 6			
	b)						
	c) fest	d)	e) rotbraun				
	f)	g) Oberer Buntsand- stein (soPL)	h)				
1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor							

Dr. Behnisch GmbH Hauptstraße 34/1 74937 Spechbach Tel.: 06226 / 78 78 01 kontakt(at)dr-behnisch.de		<h1>Schichtenverzeichnis</h1> <p>für Bohrungen mit durchgehender Gewinnung von gestörten Proben</p>			Projekt-Nr. 24292 Anlage Nr. 2		
Vorhaben: Schönbrunn, GE "Am Kreisel": Gewerbegebietsentwicklung							
Bohrung <b>RKS 11</b> / Blatt: 1					Höhe: 363,05 m ü. NN		
					Datum: 17.02.2025		
1	2			3	4	5	6
Bis  ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen  Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung <sup>1)</sup>				Art	Nr	Tiefe in m (Unter-kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung <sup>1)</sup>	h) <sup>1)</sup> Gruppe    i) Kalk-gehalt				
0.20	a) Schluff, tonig, schwach sandig, schwach kiesig			Bodenklasse 1			
	b) durchwurzelt						
	c) locker	d)	e) dunkelbraun				
	f)	g) Oberboden	h) OH    i)				
0.90	a) Schluff, tonig, feinsandig			Bodenklasse 4			
	b) vereinzelt Sandsteinbruchstücke						
	c) steif	d)	e) braun - dunkelbraun				
	f)	g) Lößlehm	h) UL, UM    i)				
1.30	a) Schluff, tonig, schwach sandig, schwach kiesig			Bodenklasse 4			
	b) Kiesanteil: Sandsteinbruchstücke						
	c) steif	d)	e) graubraun				
	f)	g) Fließerde	h) UL, UM    i)				
2.30	a) Schluff, sandig, kiesig, schwach tonig			Bodenklasse 4			
	b) Kiesanteil: Sandsteinbruchstücke						
	c) steif - halbfest	d)	e) graubraun - rotbraun				
	f)	g) Fließerde	h) GU, UM    i)				
2.80	a) Sandstein, sehr stark verwittert			kein Bohr- fortschritt  kein Wasser  trocken  Bodenklasse 6			
	b)						
	c) feucht	d)	e) rotbraun				
	f)	g) Oberer Buntsandstein (soPL)	h)    i)				
1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor							

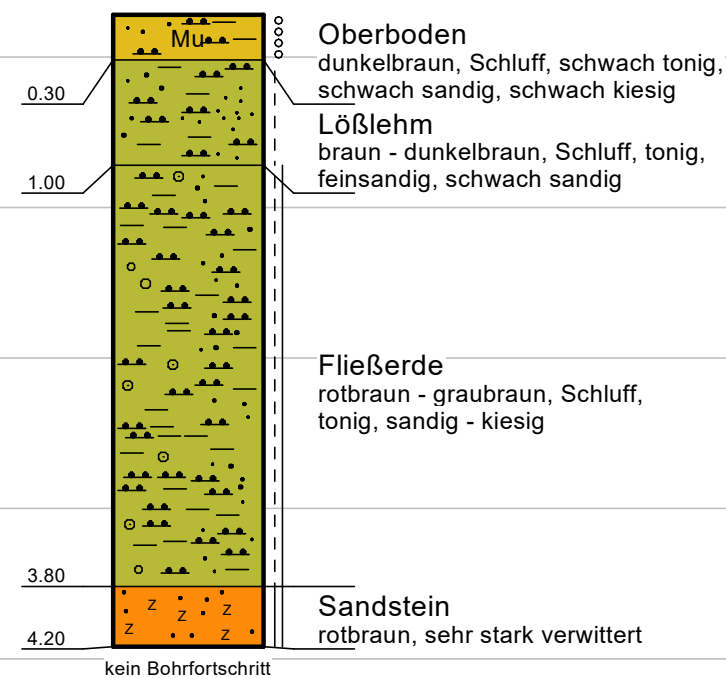
Dr. Behnisch GmbH Hauptstraße 34/1 74937 Spechbach Tel.: 06226 / 78 78 01 kontakt(at)dr-behnisch.de		<h1 style="text-align: center;">Schichtenverzeichnis</h1> <p style="text-align: center;">für Bohrungen mit durchgehender Gewinnung von gestörten Proben</p>			Projekt-Nr. 24292 Anlage Nr. 2		
Vorhaben: Schönbrunn, GE "Am Kreisel": Gewerbegebietsentwicklung							
Bohrung RKS 12 / Blatt: 1					Höhe: 359,28 m ü. NN		Datum: 17.02.2025
1	2			3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung <sup>1)</sup>				Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung <sup>1)</sup>	h) <sup>1)</sup> Gruppe				
0.30	a) Schluff, schwach tonig, schwach sandig, schwach kiesig			Bodenklasse 1			
	b) durchwurzelt						
	c) locker	d)	e) dunkelbraun				
	f)	g) Oberboden	h) OH				
1.00	a) Schluff, tonig, feinsandig, schwach sandig			feucht			
	b)						
	c) steif	d)	e) braun - dunkelbraun				
	f)	g) Lößlehm	h) UL, UM				
3.80	a) Schluff, tonig, sandig - kiesig			Bodenklasse 4			
	b) Kiesanteil: Sandsteinbruchstücke						
	c) steif - halbfest	d)	e) rotbraun - graubraun				
	f)	g) Fließerde	h) GU				
4.20	a) Sandstein, sehr stark verwittert			kein Bohr- fortschritt  kein Wasser  trocken  Bodenklasse 6			
	b)						
	c) fest	d)	e) rotbraun				
	f)	g) Oberer Buntsand- stein (soPL)	h)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h)				
1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor							

## **Anlage Nr. 3**

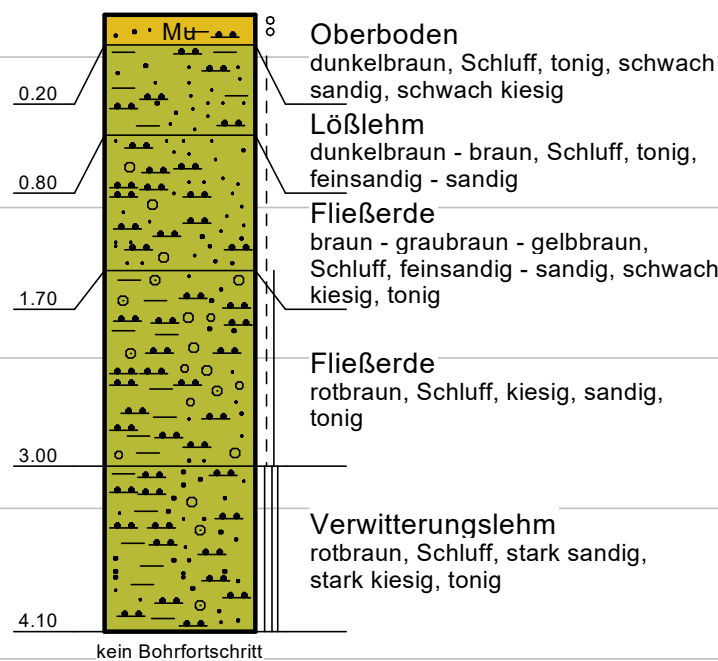
Bohrprofile  
nach EN ISO 14688 /  
DIN 4023



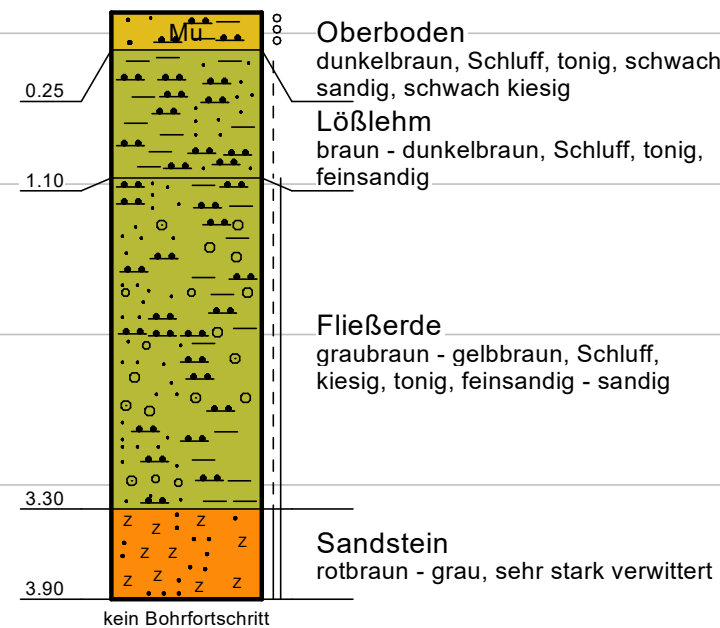
359,28 m ü. NN



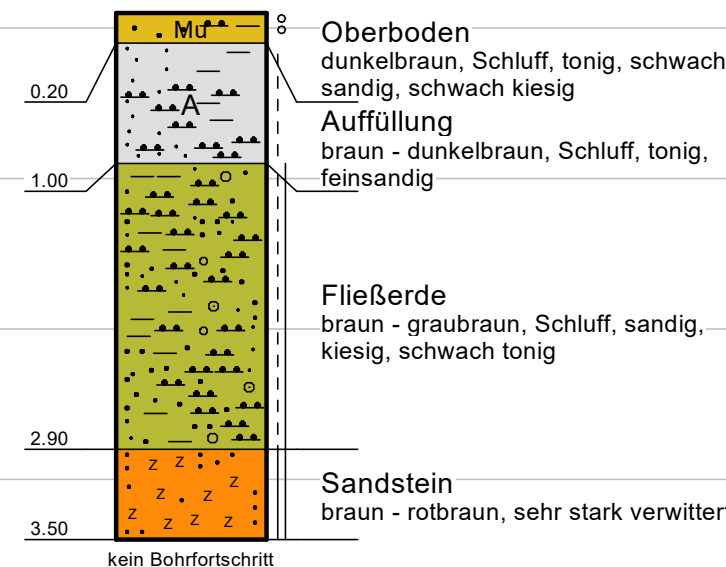
359,28 m ü. NN



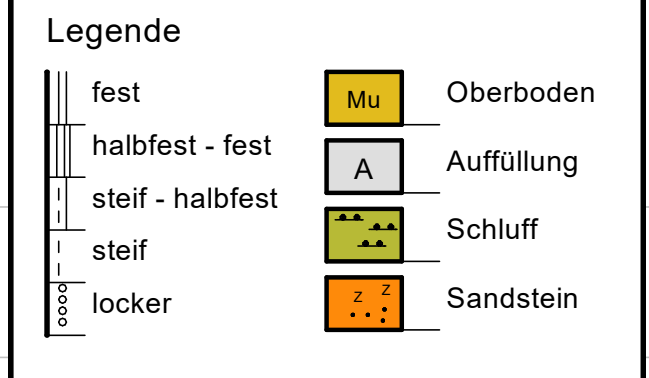
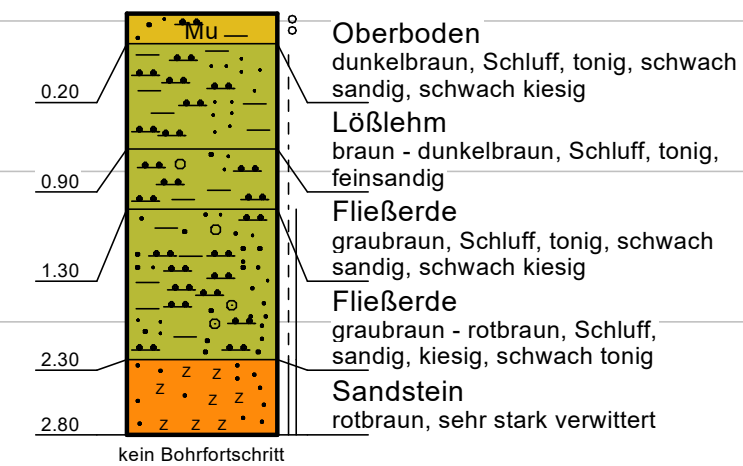
360,14 m ü. NN



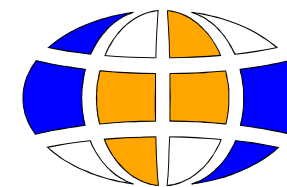
359,10 m ü. NN



363,05 m ü. NN



Dr. Behnisch GmbH  
Büro für Ingenieurgeologie  
und Baubetreuung

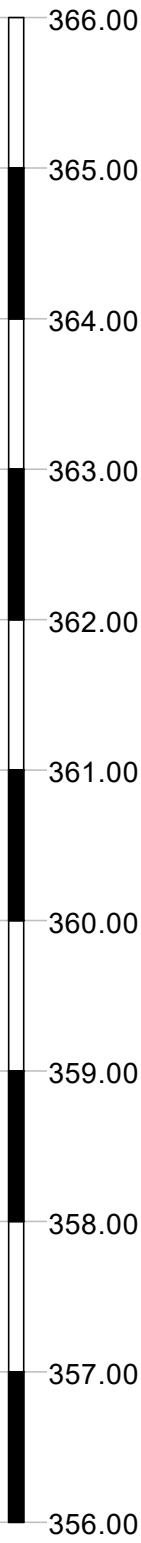


Vorhaben: Schönbrunn, GE "Am Kreisel"  
Gewerbegebietsentwicklung  
Bohrprofile

Projekt-Nr.: 24292	Datum: 17.02.2025	Maßstab: 1 : 50 vertikal	Anlage-Nr.: 3.1
-----------------------	----------------------	-----------------------------	--------------------

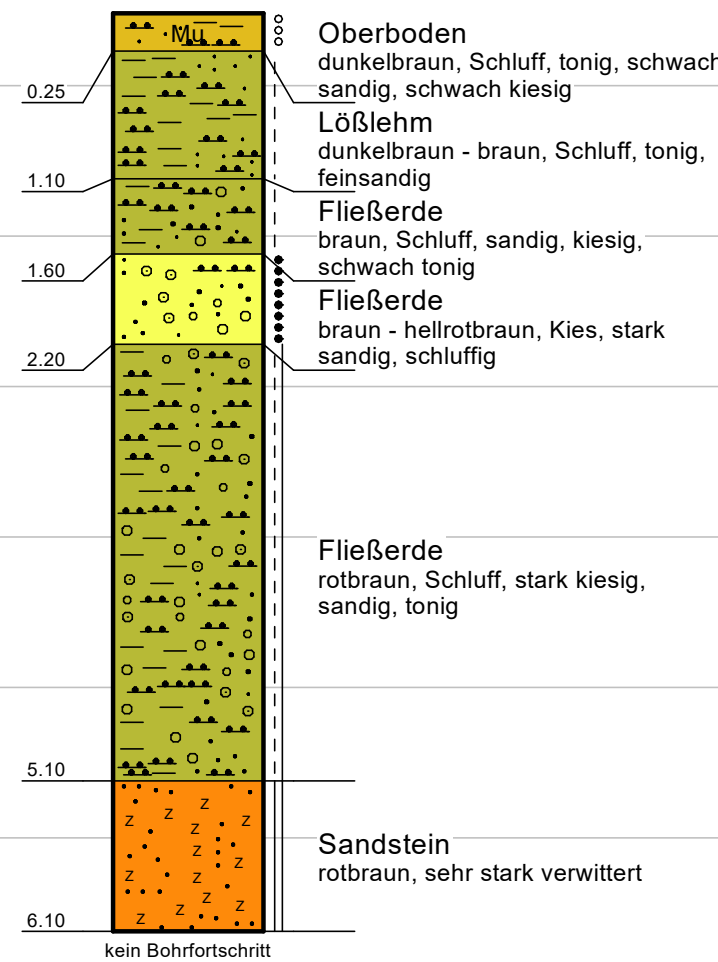


Südlicher Bereich  
m ü. NN



### RKS 5

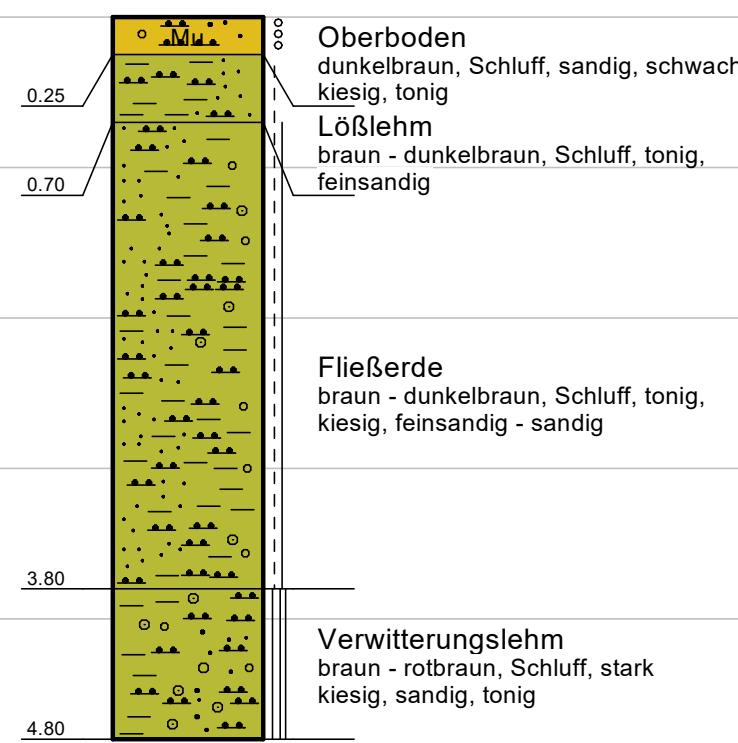
362,48 m ü. NN



- Oberboden  
dunkelbraun, Schluff, tonig, schwach sandig, schwach kiesig
- Lößlehm  
dunkelbraun - braun, Schluff, tonig, feinsandig
- Fließerde  
braun, Schluff, sandig, kiesig, schwach tonig
- Fließerde  
braun - hellrotbraun, Kies, stark sandig, schluffig
- Fließerde  
rotbraun, Schluff, stark kiesig, sandig, tonig
- Sandstein  
rotbraun, sehr stark verwittert

### RKS 6

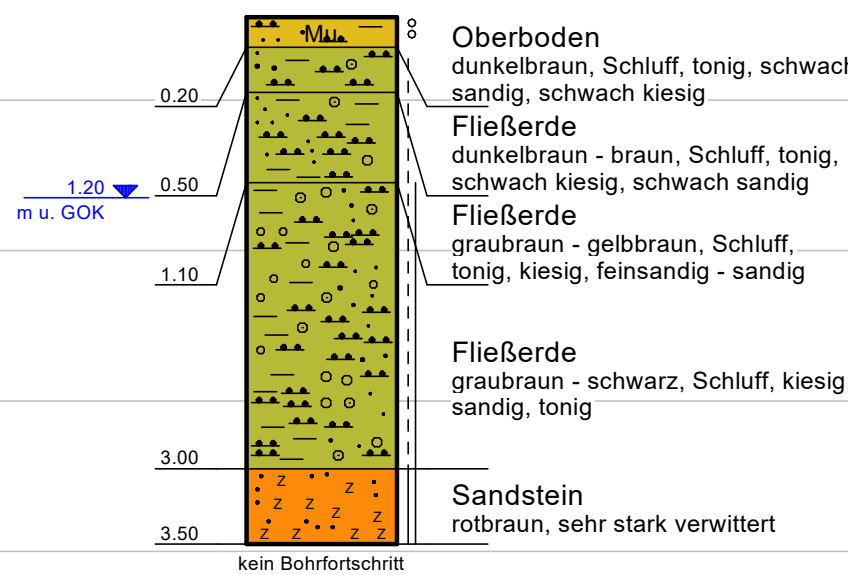
361,00 m ü. NN



- Oberboden  
dunkelbraun, Schluff, sandig, schwach kiesig, tonig
- Lößlehm  
braun - dunkelbraun, Schluff, tonig, feinsandig
- Fließerde  
braun - dunkelbraun, Schluff, tonig, kiesig, feinsandig - sandig
- Verwitterungslehm  
braun - rotbraun, Schluff, stark kiesig, sandig, tonig

### RKS 7

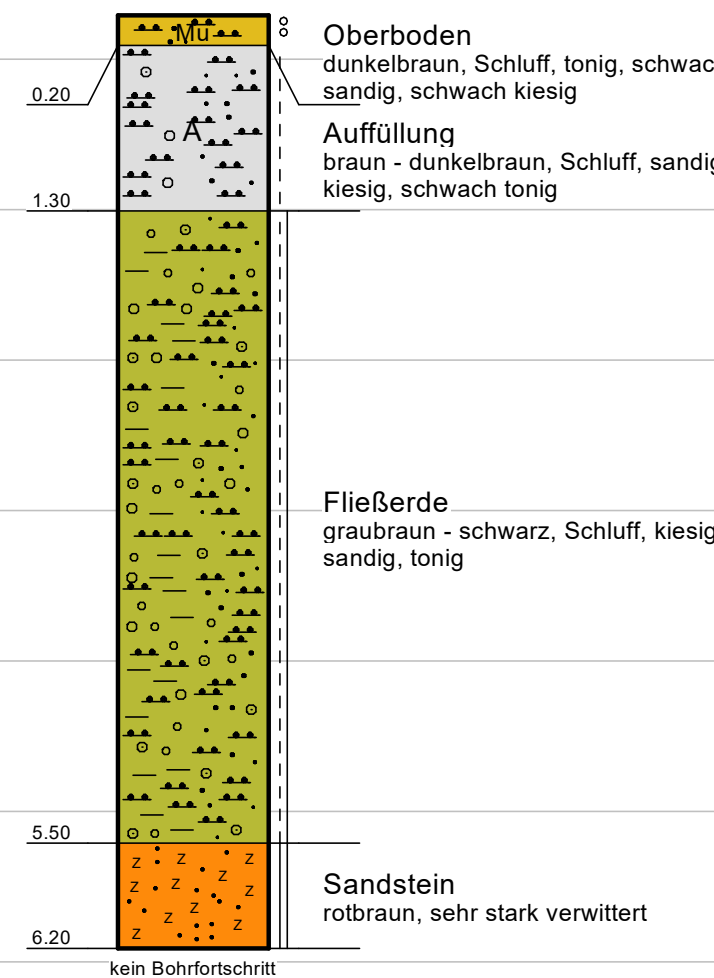
361,55 m ü. NN



- Oberboden  
dunkelbraun, Schluff, tonig, schwach sandig, schwach kiesig
- Fließerde  
dunkelbraun - braun, Schluff, tonig, schwach kiesig, schwach sandig
- Fließerde  
graubraun - gelbbraun, Schluff, tonig, kiesig, feinsandig - sandig
- Fließerde  
graubraun - schwarz, Schluff, kiesig, sandig, tonig
- Sandstein  
rotbraun, sehr stark verwittert

### RKS 8

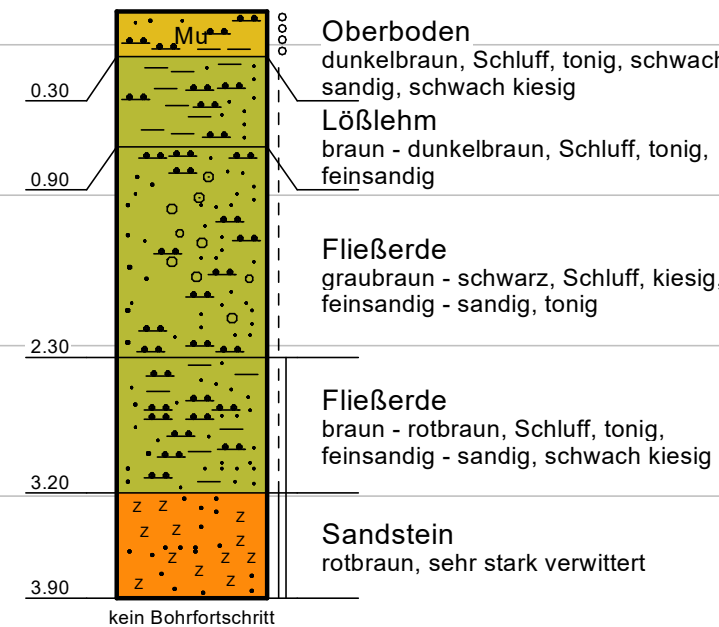
363,29 m ü. NN



- Oberboden  
dunkelbraun, Schluff, tonig, schwach sandig, schwach kiesig
- Auffüllung  
braun - dunkelbraun, Schluff, sandig, kiesig, schwach tonig
- Fließerde  
graubraun - schwarz, Schluff, kiesig, sandig, tonig
- Sandstein  
rotbraun, sehr stark verwittert

### RKS 9

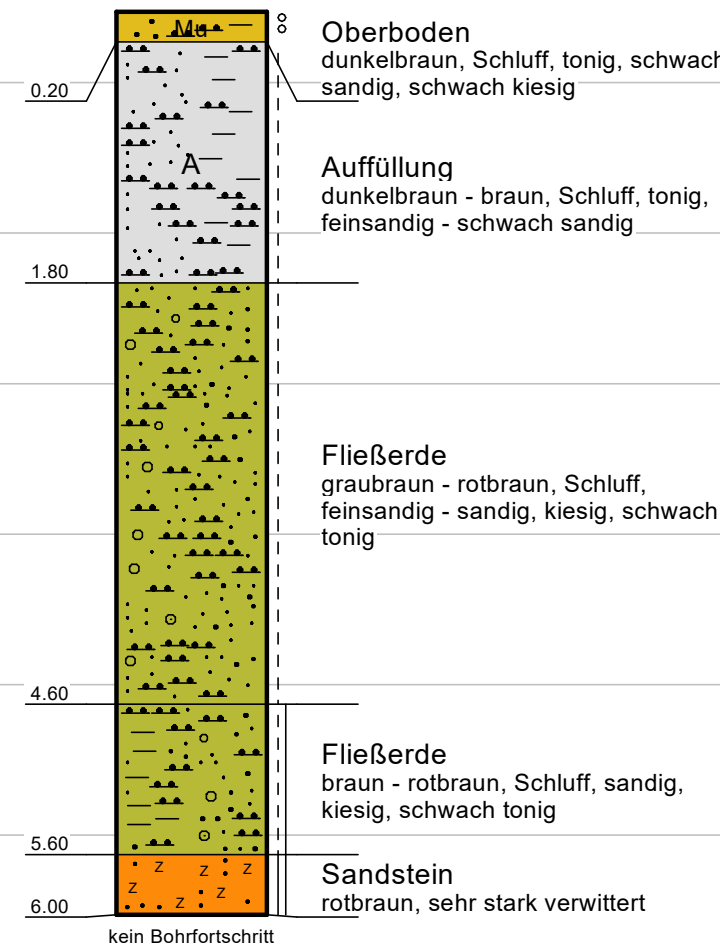
364,22 m ü. NN



- Oberboden  
dunkelbraun, Schluff, tonig, schwach sandig, schwach kiesig
- Lößlehm  
braun - dunkelbraun, Schluff, tonig, feinsandig
- Fließerde  
graubraun - schwarz, Schluff, kiesig, feinsandig - sandig, tonig
- Fließerde  
braun - rotbraun, Schluff, tonig, feinsandig - sandig, schwach kiesig
- Sandstein  
rotbraun, sehr stark verwittert

### RKS 10

366,47 m ü. NN

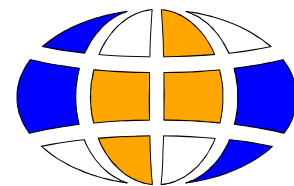


- Oberboden  
dunkelbraun, Schluff, tonig, schwach sandig, schwach kiesig
- Auffüllung  
dunkelbraun - braun, Schluff, tonig, feinsandig - schwach sandig
- Fließerde  
graubraun - rotbraun, Schluff, feinsandig - sandig, kiesig, schwach tonig
- Fließerde  
braun - rotbraun, Schluff, sandig, kiesig, schwach tonig
- Sandstein  
rotbraun, sehr stark verwittert

#### Legende

- fest
- halbfest - fest
- steif - halbfest
- steif
- locker
- mitteldicht
- Mu Oberboden
- A Auffüllung
- Schluff
- Sandstein

Dr. Behnisch GmbH  
Büro für Ingenieurgeologie  
und Baubetreuung



Vorhaben:  
Schönbrunn, GE "Am Kreisel"  
Gewerbegebietsentwicklung  
Bohrprofile

Projekt-Nr.: 24292	Datum: 17.02.2025	Maßstab: 1 : 50 vertikal	Anlage-Nr.: 3.2
-----------------------	----------------------	-----------------------------	--------------------

## **Anlage Nr. 4**

Körnungslinien

Baugrundlabor Dr. Hölzer  
Hanfröste 1  
76646 Bruchsal  
07251-934931

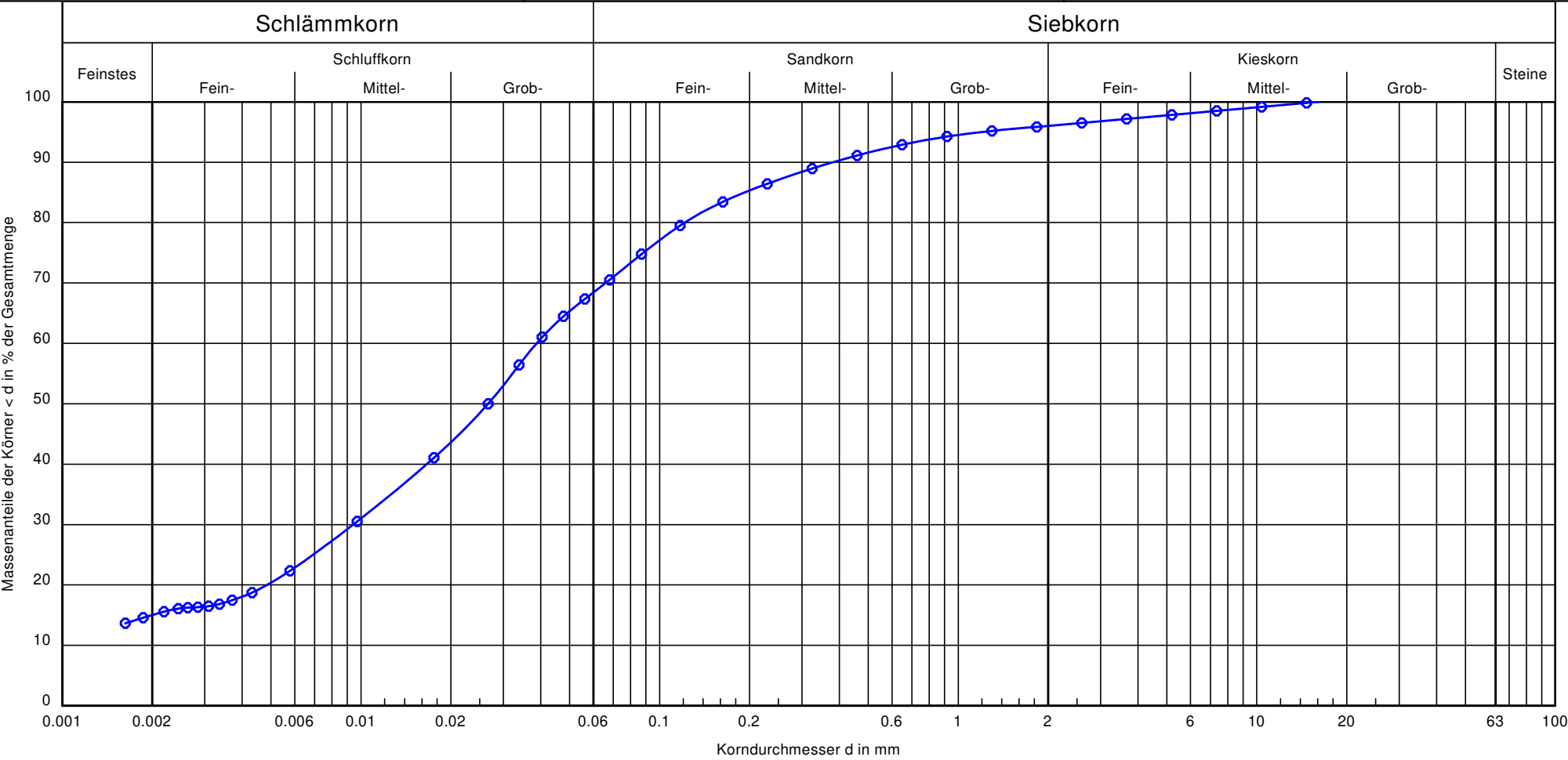
Bearbeiter: Dr. Hölzer

Datum: 12.03.25

# Körnungslinie

Schönbrunn, GE "Am Kreisel"

Prüfungsnummer:  
Probe entnommen am: 17.02.25  
Art der Entnahme:  
Arbeitsweise: Kombinierte Sieb.-Sedimentationsanalyse nach DIN EN ISO 17892-4



Bezeichnung:	KA 1
Bodenart:	U, t, fs, ms'
Tiefe:	
k [m/s] (Beyer):	-
Entnahmestelle:	
U/Cc	-/-
T/U/S/G [%]:	15.0/54.2/26.8/4.0
Bodengruppe nach DIN 18196:	

Bemerkungen:  
Entnahme durch: Dr. Behnisch GmbH

Anlage:  
Bericht:

Baugrundlabor Dr. Hölzer  
Hanfröste 1  
76646 Bruchsal  
07251-934931

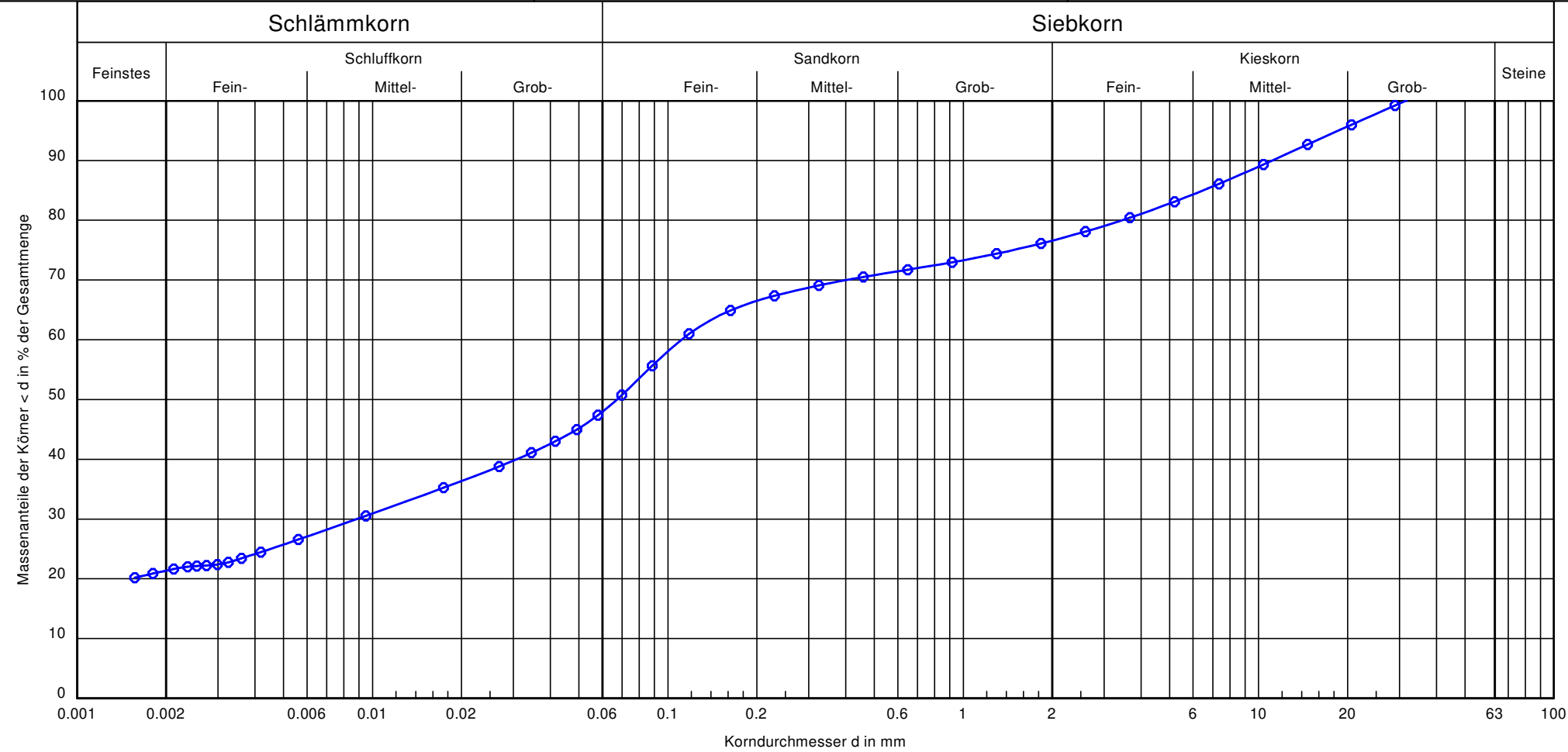
Bearbeiter: Dr. Hölzer

Datum: 12.03.25

# Körnungslinie

Schönbrunn, GE "Am Kreisel"

Prüfungsnummer:  
Probe entnommen am: 17.02.25  
Art der Entnahme:  
Arbeitsweise: Kombinierte Sieb.-Sedimentationsanalyse nach DIN EN ISO 17892-4



Bezeichnung:	KA 2	Bemerkungen: Entnahme durch: Dr. Behnisch GmbH	Anlage: Bericht:
Bodenart:	S, t, u, fg', mg'		
Tiefe:			
k [m/s] (Beyer):	-		
Entnahmestelle:			
U/Cc	-/-		
T/U/S/G [%]:	21.4/27.4/27.8/23.4		
Bodengruppe nach DIN 18196:			

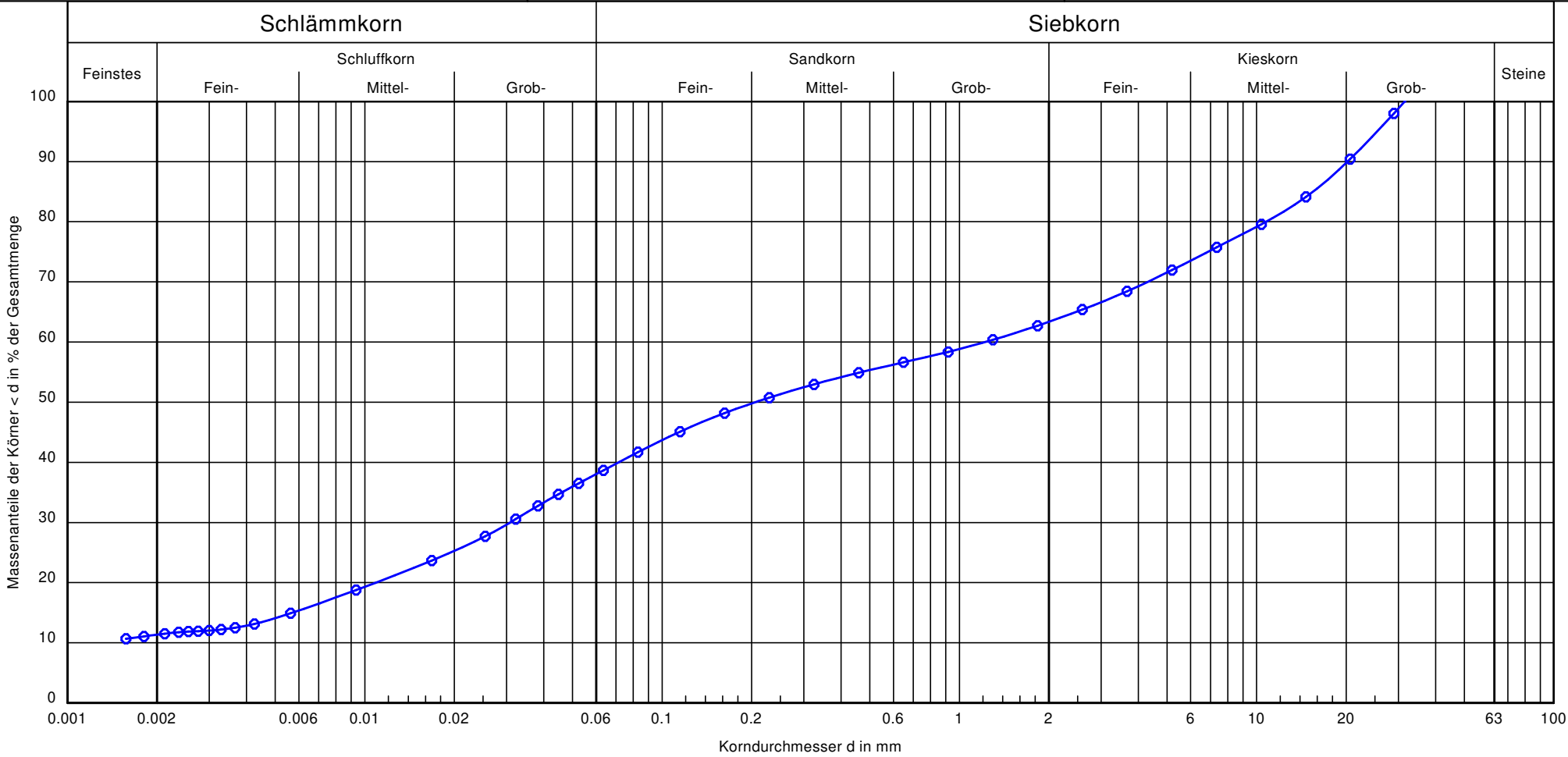
Baugrundlabor Dr. Hölzer  
Hanfröste 1  
76646 Bruchsal  
07251-934931

Bearbeiter: Dr. Hölzer

Datum: 12.03.25

Körnungslinie  
Schönbrunn, GE "Am Kreisel"

Prüfungsnummer:  
Probe entnommen am: 17.02.25  
Art der Entnahme:  
Arbeitsweise: Kombinierte Sieb.-Sedimentationsanalyse nach DIN EN ISO 17892-4



Bezeichnung:	KA 3
Bodenart:	G, u, t', fs', ms', gs'
Tiefe:	
k [m/s] (Beyer):	-
Entnahmestelle:	
U/Cc	-/-
T/U/S/G [%]:	11.4/27.2/24.8/36.6
Bodengruppe nach DIN 18196:	SU*

Bemerkungen:  
Entnahme durch: Dr. Behnisch GmbH

Anlage:  
Bericht:



## **Anlage Nr. 5**

Prüfberichte der  
Bodenanalysen  
Darstellung der  
Analyseergebnisse  
Probenahmeprotokoll

SGS INSTITUT FRESENIUS GmbH Güttinger Straße 37 D-78315 Radolfzell

Dr. Behnisch GmbH  
Büro für Ingenieurgeologie und  
Baubetreuung  
Hauptstr. 34/1  
74937 Spechbach

**Prüfbericht 7315748**  
**Auftrags Nr. 7316399**  
**Kunden Nr. 10077167**

Peter Breig  
Telefon +49 7732/94162-30  
Fax +49 89/12504064090-90  
peter.breig@sgs.com

Industries & Environment

SGS INSTITUT FRESENIUS GmbH  
Güttinger Straße 37  
D-78315 Radolfzell



Deutsche  
Akkreditierungsstelle  
D-PL-14115-02-02  
D-PL-14115-02-03  
D-PL-14115-02-06  
D-PL-14115-02-07  
D-PL-14115-02-08  
D-PL-14115-02-10  
D-PL-14115-02-13  
D-PL-14115-02-14

Radolfzell, den 28.02.2025

Ihr Auftrag/Projekt: Schönbrunn, GE "Am Kreisel"  
Ihr Bestellzeichen: 24292  
Ihr Bestelldatum: 20.02.2025

Prüfzeitraum von 22.02.2025 bis 27.02.2025  
erste laufende Probenummer 250167871  
Probeneingang am 22.02.2025

Sämtliche gemessenen und im Untersuchungsbericht aufgeführten Parameter wurden im eigenen Labor nach den im Anhang 4 der geltenden DepV vorgegebenen Untersuchungsmethoden durchgeführt (Stand Juli 2020). Unser Institut ist nach DIN EN ISO/EC 17025 akkreditiert.  
Ein Probenahmeprotokoll lag nicht vor.

Die Analytik der leichtflüchtigen Verbindungen erfolgte aus der nicht stabilisierten Originalprobe, dies kann ggf. zu Minderbefunden führen.

SGS INSTITUT FRESENIUS GmbH

i.V. Peter Breig  
Projektleiter

i.A. Melanie Schubert  
Standortleiterin

Seite 1 von 11

Schönbrunn, GE "Am Kreisel"  
24292

Prüfbericht Nr. 7315748  
Auftrag Nr. 7316399

Seite 2 von 11  
28.02.2025

**Probe 250167871**

MP1

Eingangsdatum: 22.02.2025      Eingangsart: durch IF-Kurier abgeholt

Probenmatrix: Boden

Parameter	Einheit	Ergebnis	Bestimmungs- grenze	Methode	Lab Beurteilung
-----------	---------	----------	------------------------	---------	-----------------

**Feststoffuntersuchungen :**

Probenvorbereitung				DIN 19747	HE
Trockensubstanz	Masse-%	79,1	0,1	DIN EN 14346	HE
Glühverlust 550°C	Masse-% TR	4,4	0,1	DIN EN 15169	HE
Cyanide, ges.	mg/kg TR	0,3	0,1	DIN EN ISO 17380	HE
TOC	Masse-% TR	0,8	0,1	DIN EN 15936	HE

**Metalle im Feststoff :**

Königswasseraufschluß				DIN EN 13657	HE
Arsen	mg/kg TR	13	2	DIN EN ISO 11885	HE
Blei	mg/kg TR	24	2	DIN EN ISO 11885	HE
Cadmium	mg/kg TR	< 0,2	0,2	DIN EN ISO 11885	HE
Chrom	mg/kg TR	44	1	DIN EN ISO 11885	HE
Kupfer	mg/kg TR	13	1	DIN EN ISO 11885	HE
Nickel	mg/kg TR	29	1	DIN EN ISO 11885	HE
Quecksilber	mg/kg TR	< 0,1	0,1	DIN EN ISO 12846	HE
Thallium	mg/kg TR	0,4	0,2	DIN EN ISO 17294-2	HE
Zink	mg/kg TR	59	1	DIN EN ISO 11885	HE

KW-Index C10-C40	mg/kg TR	26	10	DIN EN 14039	HE
KW-Index C10-C22	mg/kg TR	< 10	10	DIN EN 14039	HE
EOX	mg/kg TR	< 0,5	0,5	DIN 38414-17	HE
Schwerflüchtige lipophile Stoffe	Masse-% TR	< 0,03	0,03	LAGA KW 04	HE

**LHKW Headspace :**

Chlorethen	mg/kg TR	< 0,010	0,01	DIN EN ISO 22155	HE
cis-1,2-Dichlorethen	mg/kg TR	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 22155	HE
trans-1,2-Dichlorethen	mg/kg TR	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 22155	HE
Dichlormethan	mg/kg TR	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 22155	HE
Tetrachlormethan	mg/kg TR	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 22155	HE
1,1,1-Trichlorethan	mg/kg TR	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 22155	HE
Trichlorethen	mg/kg TR	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 22155	HE
Tetrachlorethen	mg/kg TR	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 22155	HE
Trichlormethan	mg/kg TR	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 22155	HE
Summe nachgewiesener LHKW	mg/kg TR	-			HE

Schönbrunn, GE "Am Kreisel"  
24292Prüfbericht Nr. 7315748  
Auftrag 7316399 Probe 250167871Seite 3 von 11  
28.02.2025Probe  
Fortsetzung MP1

Parameter	Einheit	Ergebnis	Bestimmungs- grenze	Methode	Lab Beurteilung
-----------	---------	----------	------------------------	---------	-----------------

**BTEX Headspace :**

Benzol	mg/kg TR	< 0,01	0,01	DIN EN ISO 22155	HE
Toluol	mg/kg TR	< 0,01	0,01	DIN EN ISO 22155	HE
Ethylbenzol	mg/kg TR	< 0,01	0,01	DIN EN ISO 22155	HE
1,2-Dimethylbenzol	mg/kg TR	< 0,01	0,01	DIN EN ISO 22155	HE
1,3+1,4-Dimethylbenzol	mg/kg TR	< 0,02	0,02	DIN EN ISO 22155	HE
Styrol	mg/kg TR	< 0,01	0,01	DIN EN ISO 22155	HE
iso-Propylbenzol	mg/kg TR	< 0,01	0,01	DIN EN ISO 22155	HE
Summe nachgewiesener BTEX	mg/kg TR	-			HE

**PAK (EPA) :**

Naphthalin	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Acenaphthylen	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Acenaphthen	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Fluoren	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Phenanthren	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Anthracen	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Fluoranthren	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Pyren	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Benz(a)anthracen	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Chrysen	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Benzo(b)fluoranthren	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Benzo(k)fluoranthren	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Benzo(a)pyren	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Dibenzo(a,h)anthracen	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Benzo(g,h,i)perylene	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Indeno(1,2,3-c,d)pyren	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Summe PAK nach EPA	mg/kg TR	-		DIN ISO 18287	HE

**PCB :**

PCB 28	mg/kg TR	< 0,003	0,003	DIN EN 15308	HE
PCB 52	mg/kg TR	< 0,003	0,003	DIN EN 15308	HE
PCB 101	mg/kg TR	< 0,003	0,003	DIN EN 15308	HE
PCB 118	mg/kg TR	< 0,003	0,003	DIN EN 15308	HE
PCB 138	mg/kg TR	< 0,003	0,003	DIN EN 15308	HE
PCB 153	mg/kg TR	< 0,003	0,003	DIN EN 15308	HE
PCB 180	mg/kg TR	< 0,003	0,003	DIN EN 15308	HE
Summe 6 PCB	mg/kg TR	-		DIN EN 15308	HE
Summe PCB nachgewiesen	mg/kg TR	-			HE

Schönbrunn, GE "Am Kreisel"  
24292

**Prüfbericht Nr. 7315748**  
**Auftrag 7316399 Probe 250167871**

Seite 4 von 11  
28.02.2025

Probe  
Fortsetzung

MP1

Parameter	Einheit	Ergebnis	Bestimmungs- grenze	Methode	Lab Beurteilung
-----------	---------	----------	------------------------	---------	-----------------

### Eluatuntersuchungen :

Eluatansatz				DIN EN 12457-4	HE
pH-Wert		8,1		DIN EN ISO 10523	HE
Elektr.Leitfähigkeit (25°C)	µS/cm	89	1	DIN EN 27888	HE
DOC	mg/l	3,4	0,5	DIN EN 1484	HE
Chlorid	mg/l	0,6	0,5	DIN EN ISO 10304-1	HE
Sulfat	mg/l	4	1	DIN EN ISO 10304-1	HE
Fluorid	mg/l	0,2	0,2	DIN EN ISO 10304-1	HE
Cyanide, ges.	mg/l	< 0,002	0,002	DIN EN ISO 14403-2	HE
Cyanide, l.f.	mg/l	< 0,002	0,002	DIN EN ISO 14403-2	HE
Phenol-Index, wdf.	mg/l	< 0,01	0,01	DIN EN ISO 14402	HE
Gesamtgehalt gelöster Stoffe	mg/l	65	10	DIN EN 15216	HE

### Metalle im Eluat :

Antimon	mg/l	< 0,001	0,001	DIN EN ISO 17294-2	HE
Arsen	mg/l	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 11885	HE
Barium	mg/l	0,007	0,005	DIN EN ISO 11885	HE
Blei	mg/l	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 11885	HE
Cadmium	mg/l	< 0,001	0,001	DIN EN ISO 11885	HE
Chrom	mg/l	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 11885	HE
Kupfer	mg/l	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 11885	HE
Molybdän	mg/l	< 0,01	0,01	DIN EN ISO 11885	HE
Nickel	mg/l	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 11885	HE
Quecksilber	mg/l	< 0,0002	0,0002	DIN EN ISO 12846	HE
Selen	mg/l	< 0,001	0,001	DIN EN ISO 17294-2	HE
Zink	mg/l	< 0,01	0,01	DIN EN ISO 11885	HE



Schönbrunn, GE "Am Kreisel"  
24292

**Prüfbericht Nr. 7315748**  
**Auftrag Nr. 7316399**

Seite 5 von 11  
28.02.2025

**Probe 250167872**

MP2

Eingangsdatum: 22.02.2025 Eingangsart durch IF-Kurier abgeholt

Probenmatrix Boden

Parameter	Einheit	Ergebnis	Bestimmungs- grenze	Methode	Lab Beurteilung
-----------	---------	----------	------------------------	---------	-----------------

**Feststoffuntersuchungen :**

Probenvorbereitung				DIN 19747	HE
Trockensubstanz	Masse-%	86,0	0,1	DIN EN 14346	HE
Glühverlust 550°C	Masse-% TR	2,4	0,1	DIN EN 15169	HE
Cyanide, ges.	mg/kg TR	< 0,1	0,1	DIN EN ISO 17380	HE
TOC	Masse-% TR	0,2	0,1	DIN EN 15936	HE

**Metalle im Feststoff :**

Königswasseraufschluß				DIN EN 13657	HE
Arsen	mg/kg TR	11	2	DIN EN ISO 11885	HE
Blei	mg/kg TR	15	2	DIN EN ISO 11885	HE
Cadmium	mg/kg TR	< 0,2	0,2	DIN EN ISO 11885	HE
Chrom	mg/kg TR	33	1	DIN EN ISO 11885	HE
Kupfer	mg/kg TR	11	1	DIN EN ISO 11885	HE
Nickel	mg/kg TR	22	1	DIN EN ISO 11885	HE
Quecksilber	mg/kg TR	< 0,1	0,1	DIN EN ISO 12846	HE
Thallium	mg/kg TR	0,2	0,2	DIN EN ISO 17294-2	HE
Zink	mg/kg TR	36	1	DIN EN ISO 11885	HE

KW-Index C10-C40	mg/kg TR	< 10	10	DIN EN 14039	HE
KW-Index C10-C22	mg/kg TR	< 10	10	DIN EN 14039	HE
EOX	mg/kg TR	< 0,5	0,5	DIN 38414-17	HE
Schwerflüchtige lipophile Stoffe	Masse-% TR	< 0,03	0,03	LAGA KW 04	HE

**LHKW Headspace :**

Chlorethen	mg/kg TR	< 0,010	0,01	DIN EN ISO 22155	HE
cis-1,2-Dichlorethen	mg/kg TR	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 22155	HE
trans-1,2-Dichlorethen	mg/kg TR	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 22155	HE
Dichlormethan	mg/kg TR	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 22155	HE
Tetrachlormethan	mg/kg TR	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 22155	HE
1,1,1-Trichlorethan	mg/kg TR	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 22155	HE
Trichlorethen	mg/kg TR	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 22155	HE
Tetrachlorethen	mg/kg TR	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 22155	HE
Trichlormethan	mg/kg TR	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 22155	HE
Summe nachgewiesener LHKW	mg/kg TR	-			HE

Schönbrunn, GE "Am Kreisel"  
24292Prüfbericht Nr. 7315748  
Auftrag 7316399 Probe 250167872Seite 6 von 11  
28.02.2025Probe  
Fortsetzung MP2

Parameter	Einheit	Ergebnis	Bestimmungs- grenze	Methode	Lab Beurteilung
-----------	---------	----------	------------------------	---------	-----------------

**BTEX Headspace :**

Benzol	mg/kg TR	< 0,01	0,01	DIN EN ISO 22155	HE
Toluol	mg/kg TR	< 0,01	0,01	DIN EN ISO 22155	HE
Ethylbenzol	mg/kg TR	< 0,01	0,01	DIN EN ISO 22155	HE
1,2-Dimethylbenzol	mg/kg TR	< 0,01	0,01	DIN EN ISO 22155	HE
1,3+1,4-Dimethylbenzol	mg/kg TR	< 0,02	0,02	DIN EN ISO 22155	HE
Styrol	mg/kg TR	< 0,01	0,01	DIN EN ISO 22155	HE
iso-Propylbenzol	mg/kg TR	< 0,01	0,01	DIN EN ISO 22155	HE
Summe nachgewiesener BTEX	mg/kg TR	-			HE

**PAK (EPA) :**

Naphthalin	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Acenaphthylen	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Acenaphthen	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Fluoren	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Phenanthren	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Anthracen	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Fluoranthren	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Pyren	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Benz(a)anthracen	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Chrysen	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Benzo(b)fluoranthren	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Benzo(k)fluoranthren	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Benzo(a)pyren	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Dibenzo(a,h)anthracen	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Benzo(g,h,i)perylene	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Indeno(1,2,3-c,d)pyren	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Summe PAK nach EPA	mg/kg TR	-		DIN ISO 18287	HE

**PCB :**

PCB 28	mg/kg TR	< 0,003	0,003	DIN EN 15308	HE
PCB 52	mg/kg TR	< 0,003	0,003	DIN EN 15308	HE
PCB 101	mg/kg TR	< 0,003	0,003	DIN EN 15308	HE
PCB 118	mg/kg TR	< 0,003	0,003	DIN EN 15308	HE
PCB 138	mg/kg TR	< 0,003	0,003	DIN EN 15308	HE
PCB 153	mg/kg TR	< 0,003	0,003	DIN EN 15308	HE
PCB 180	mg/kg TR	< 0,003	0,003	DIN EN 15308	HE
Summe 6 PCB	mg/kg TR	-		DIN EN 15308	HE
Summe PCB nachgewiesen	mg/kg TR	-			HE

Schönbrunn, GE "Am Kreisel"  
24292

**Prüfbericht Nr. 7315748**  
**Auftrag 7316399 Probe 250167872**

Seite 7 von 11  
28.02.2025

Probe  
Fortsetzung

MP2

Parameter	Einheit	Ergebnis	Bestimmungs- grenze	Methode	Lab Beurteilung
-----------	---------	----------	------------------------	---------	-----------------

### Eluatuntersuchungen :

Eluatansatz				DIN EN 12457-4	HE
pH-Wert		7,5		DIN EN ISO 10523	HE
Elektr.Leitfähigkeit (25°C)	µS/cm	24	1	DIN EN 27888	HE
DOC	mg/l	1,4	0,5	DIN EN 1484	HE
Chlorid	mg/l	< 0,5	0,5	DIN EN ISO 10304-1	HE
Sulfat	mg/l	6	1	DIN EN ISO 10304-1	HE
Fluorid	mg/l	< 0,2	0,2	DIN EN ISO 10304-1	HE
Cyanide, ges.	mg/l	< 0,002	0,002	DIN EN ISO 14403-2	HE
Cyanide, l.f.	mg/l	< 0,002	0,002	DIN EN ISO 14403-2	HE
Phenol-Index, wdf.	mg/l	< 0,01	0,01	DIN EN ISO 14402	HE
Gesamtgehalt gelöster Stoffe	mg/l	31	10	DIN EN 15216	HE

### Metalle im Eluat :

Antimon	mg/l	0,001	0,001	DIN EN ISO 17294-2	HE
Arsen	mg/l	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 11885	HE
Barium	mg/l	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 11885	HE
Blei	mg/l	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 11885	HE
Cadmium	mg/l	< 0,001	0,001	DIN EN ISO 11885	HE
Chrom	mg/l	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 11885	HE
Kupfer	mg/l	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 11885	HE
Molybdän	mg/l	< 0,01	0,01	DIN EN ISO 11885	HE
Nickel	mg/l	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 11885	HE
Quecksilber	mg/l	< 0,0002	0,0002	DIN EN ISO 12846	HE
Selen	mg/l	< 0,001	0,001	DIN EN ISO 17294-2	HE
Zink	mg/l	< 0,01	0,01	DIN EN ISO 11885	HE

Schönbrunn, GE "Am Kreisel"  
24292

**Prüfbericht Nr. 7315748**  
**Auftrag Nr. 7316399**

Seite 8 von 11  
28.02.2025

**Probe 250167873**

MP3

Eingangsdatum: 22.02.2025 Eingangsart durch IF-Kurier abgeholt

Probenmatrix Boden

Parameter	Einheit	Ergebnis	Bestimmungs- grenze	Methode	Lab Beurteilung
-----------	---------	----------	------------------------	---------	-----------------

**Feststoffuntersuchungen :**

Probenvorbereitung				DIN 19747	HE
Trockensubstanz	Masse-%	86,7	0,1	DIN EN 14346	HE
Glühverlust 550°C	Masse-% TR	2,7	0,1	DIN EN 15169	HE
Cyanide, ges.	mg/kg TR	< 0,1	0,1	DIN EN ISO 17380	HE
TOC	Masse-% TR	0,2	0,1	DIN EN 15936	HE

**Metalle im Feststoff :**

Königswasseraufschluß				DIN EN 13657	HE
Arsen	mg/kg TR	17	2	DIN EN ISO 11885	HE
Blei	mg/kg TR	30	2	DIN EN ISO 11885	HE
Cadmium	mg/kg TR	0,3	0,2	DIN EN ISO 11885	HE
Chrom	mg/kg TR	46	1	DIN EN ISO 11885	HE
Kupfer	mg/kg TR	15	1	DIN EN ISO 11885	HE
Nickel	mg/kg TR	35	1	DIN EN ISO 11885	HE
Quecksilber	mg/kg TR	< 0,1	0,1	DIN EN ISO 12846	HE
Thallium	mg/kg TR	0,3	0,2	DIN EN ISO 17294-2	HE
Zink	mg/kg TR	40	1	DIN EN ISO 11885	HE

KW-Index C10-C40	mg/kg TR	< 10	10	DIN EN 14039	HE
KW-Index C10-C22	mg/kg TR	< 10	10	DIN EN 14039	HE
EOX	mg/kg TR	< 0,5	0,5	DIN 38414-17	HE
Schwerflüchtige lipophile Stoffe	Masse-% TR	< 0,03	0,03	LAGA KW 04	HE

**LHKW Headspace :**

Chlorethen	mg/kg TR	< 0,010	0,01	DIN EN ISO 22155	HE
cis-1,2-Dichlorethen	mg/kg TR	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 22155	HE
trans-1,2-Dichlorethen	mg/kg TR	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 22155	HE
Dichlormethan	mg/kg TR	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 22155	HE
Tetrachlormethan	mg/kg TR	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 22155	HE
1,1,1-Trichlorethan	mg/kg TR	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 22155	HE
Trichlorethen	mg/kg TR	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 22155	HE
Tetrachlorethen	mg/kg TR	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 22155	HE
Trichlormethan	mg/kg TR	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 22155	HE
Summe nachgewiesener LHKW	mg/kg TR	-			HE

Schönbrunn, GE "Am Kreisel"  
24292Prüfbericht Nr. 7315748  
Auftrag 7316399 Probe 250167873Seite 9 von 11  
28.02.2025Probe  
Fortsetzung MP3

Parameter	Einheit	Ergebnis	Bestimmungs- grenze	Methode	Lab Beurteilung
-----------	---------	----------	------------------------	---------	-----------------

**BTEX Headspace :**

Benzol	mg/kg TR	< 0,01	0,01	DIN EN ISO 22155	HE
Toluol	mg/kg TR	< 0,01	0,01	DIN EN ISO 22155	HE
Ethylbenzol	mg/kg TR	< 0,01	0,01	DIN EN ISO 22155	HE
1,2-Dimethylbenzol	mg/kg TR	< 0,01	0,01	DIN EN ISO 22155	HE
1,3+1,4-Dimethylbenzol	mg/kg TR	< 0,02	0,02	DIN EN ISO 22155	HE
Styrol	mg/kg TR	< 0,01	0,01	DIN EN ISO 22155	HE
iso-Propylbenzol	mg/kg TR	< 0,01	0,01	DIN EN ISO 22155	HE
Summe nachgewiesener BTEX	mg/kg TR	-			HE

**PAK (EPA) :**

Naphthalin	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Acenaphthylen	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Acenaphthen	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Fluoren	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Phenanthren	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Anthracen	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Fluoranthren	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Pyren	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Benz(a)anthracen	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Chrysen	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Benzo(b)fluoranthren	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Benzo(k)fluoranthren	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Benzo(a)pyren	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Dibenzo(a,h)anthracen	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Benzo(g,h,i)perylene	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Indeno(1,2,3-c,d)pyren	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Summe PAK nach EPA	mg/kg TR	-		DIN ISO 18287	HE

**PCB :**

PCB 28	mg/kg TR	< 0,003	0,003	DIN EN 15308	HE
PCB 52	mg/kg TR	< 0,003	0,003	DIN EN 15308	HE
PCB 101	mg/kg TR	< 0,003	0,003	DIN EN 15308	HE
PCB 118	mg/kg TR	< 0,003	0,003	DIN EN 15308	HE
PCB 138	mg/kg TR	< 0,003	0,003	DIN EN 15308	HE
PCB 153	mg/kg TR	< 0,003	0,003	DIN EN 15308	HE
PCB 180	mg/kg TR	< 0,003	0,003	DIN EN 15308	HE
Summe 6 PCB	mg/kg TR	-		DIN EN 15308	HE
Summe PCB nachgewiesen	mg/kg TR	-			HE



Schönbrunn, GE "Am Kreisel"  
24292

**Prüfbericht Nr. 7315748**  
**Auftrag 7316399 Probe 250167873**

Seite 10 von 11  
28.02.2025

Probe  
Fortsetzung

MP3

Parameter	Einheit	Ergebnis	Bestimmungs- grenze	Methode	Lab Beurteilung
-----------	---------	----------	------------------------	---------	-----------------

### Eluatuntersuchungen :

Eluatansatz				DIN EN 12457-4	HE
pH-Wert		8,1		DIN EN ISO 10523	HE
Elektr.Leitfähigkeit (25°C)	µS/cm	152	1	DIN EN 27888	HE
DOC	mg/l	1,7	0,5	DIN EN 1484	HE
Chlorid	mg/l	3,7	0,5	DIN EN ISO 10304-1	HE
Sulfat	mg/l	10	1	DIN EN ISO 10304-1	HE
Fluorid	mg/l	0,4	0,2	DIN EN ISO 10304-1	HE
Cyanide, ges.	mg/l	< 0,002	0,002	DIN EN ISO 14403-2	HE
Cyanide, l.f.	mg/l	< 0,002	0,002	DIN EN ISO 14403-2	HE
Phenol-Index, wdf.	mg/l	< 0,01	0,01	DIN EN ISO 14402	HE
Gesamtgehalt gelöster Stoffe	mg/l	87	10	DIN EN 15216	HE

### Metalle im Eluat :

Antimon	mg/l	< 0,001	0,001	DIN EN ISO 17294-2	HE
Arsen	mg/l	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 11885	HE
Barium	mg/l	0,008	0,005	DIN EN ISO 11885	HE
Blei	mg/l	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 11885	HE
Cadmium	mg/l	< 0,001	0,001	DIN EN ISO 11885	HE
Chrom	mg/l	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 11885	HE
Kupfer	mg/l	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 11885	HE
Molybdän	mg/l	< 0,01	0,01	DIN EN ISO 11885	HE
Nickel	mg/l	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 11885	HE
Quecksilber	mg/l	< 0,0002	0,0002	DIN EN ISO 12846	HE
Selen	mg/l	< 0,001	0,001	DIN EN ISO 17294-2	HE
Zink	mg/l	< 0,01	0,01	DIN EN ISO 11885	HE

### Zusammenfassung der verwendeten Prüfmethode(n):

DIN 19747	2009-07
DIN 38414-17	2017-01
DIN EN 12457-4	2003-01
DIN EN 13657	2003-01
DIN EN 14039	2005-01
DIN EN 14346	2007-03
DIN EN 1484	2019-04
DIN EN 15169	2007-05
DIN EN 15216	2008-01
DIN EN 15308	2016-12
DIN EN 15936	2012-11
DIN EN 27888	1993-11
DIN EN ISO 10304-1	2009-07
DIN EN ISO 10523	2012-04
DIN EN ISO 11885	2009-09
DIN EN ISO 12846	2012-08
DIN EN ISO 12846	2012-08, Einsatz des Verfahrens ohne Verwendung des für Wasserproben eingesetzten

Schönbrunn, GE "Am Kreisel"  
24292

**Prüfbericht Nr. 7315748**  
**Auftrag 7316399 Probe 250167873**

Seite 11 von 11  
28.02.2025

	Konservierungsmittels Bromat.
DIN EN ISO 14402	1999-12
DIN EN ISO 14403-2	2012-10
DIN EN ISO 17294-2	2017-01
DIN EN ISO 17380	2013-10
DIN EN ISO 22155	2016-07
DIN ISO 18287	2006-05
LAGA KW 04	2019-09

Die Laborstandorte mit den entsprechenden Akkreditierungsverfahrensnummern der SGS-Gruppe Deutschland und Schweiz gemäß den oben genannten Kürzeln sind aufgeführt unter <http://www.institut-fresenius.de/filestore/89/laborstandortkuerzelsgs.pdf>.

\*\*\* Ende des Berichts \*\*\*

Dieses Dokument wurde von der Gesellschaft im Rahmen ihrer Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Dienstleistungen erstellt, die unter <https://www.sgs.com/de-de/agb> zugänglich sind. Es wird ausdrücklich auf die darin enthaltenen Regelungen zur Haftungsbegrenzung, Freistellung und zum Gerichtsstand hingewiesen. Dieses Dokument ist ein Original. Wenn das Dokument digital übermittelt wird, ist es als Original im Sinne der UCP 600 zu behandeln. Jeder Besitzer dieses Dokuments wird darauf hingewiesen, dass die darin enthaltenen Angaben ausschließlich die im Zeitpunkt der Dienstleistung von der Gesellschaft festgestellten Tatsachen im Rahmen der Vorgaben des Kunden, sofern überhaupt vorhanden, wiedergeben. Die Gesellschaft ist allein dem Kunden gegenüber verantwortlich. Dieses Dokument entbindet die Parteien von Rechtsgeschäften nicht von ihren insoweit bestehenden Rechten und Pflichten. Jede nicht genehmigte Änderung, Fälschung oder Verzerrung des Inhalts oder des äußeren Erscheinungsbildes dieses Dokuments ist rechtswidrig. Ein Verstoß kann rechtlich geahndet werden.

Hinweis: Die Probe(n), auf die sich die hier dargelegten Erkenntnisse (die "Erkenntnisse") beziehen, wurde(n) ggf. durch den Kunden oder durch im Auftrag handelnde Dritte entnommen. In diesem Falle geben die Erkenntnisse keine Garantie für den repräsentativen Charakter der Probe bezüglich irgendwelcher Waren und beziehen sich ausschließlich auf die Probe(n). Die Gesellschaft übernimmt keine Haftung für den Ursprung oder die Quelle, aus der die Probe(n) angeblich/tatsächlich entnommen wurde(n).

Nummer der Feldprobe: .....  
 Tag und Uhrzeit der Probenahme: .....  
 Probenahmeprotokoll-Nr: .....

### Probenvorbehandlung (von der Feldprobe zur Laborprobe)

Untersuchung auf folgende Parameter:	physikalische	<input type="checkbox"/>	Verjüngung:	fraktioniertes Teilen	<input type="checkbox"/>
	anorganisch chemische	<input type="checkbox"/>		Kegeln und Vierteln	<input type="checkbox"/>
	organisch chemische	<input type="checkbox"/>		Cross-riffling	<input type="checkbox"/>
	leichtflüchtige(überschichtet)	<input type="checkbox"/>		Sonstige	<input type="checkbox"/>
	biologische	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Grobsortierung <input type="checkbox"/>	Klassierung <input type="checkbox"/>	Zerkleinerung <input type="checkbox"/>			

Kommentierung:

separierte Fraktion (z.B. Art, Anteil, separate Teilprobe): .....

Probengefäß: ..... Transportbedingungen (z.B. Kühlung): .....

Größe der Lagerprobe: ..... Volumen [l]: ..... oder Masse [kg]: .....

#### Zusatzinformationen zur Probe:

stabilisierter Abfall (ph-Stat): ja ☐ nein ☐  
 mechanisch. stabiler Abfall (Trogverfahren): ja ☐ nein ☐

Datum/Unterschrift: .....

### Probenvorbereitung (von der Laborprobe zur Prüfprobe)



Nummer der Laborprobe: 250167871  
 Tag/Uhrzeit Bearbeitungsbeginn: 22.02.2025 11:01:29  
 MP1

Gebindeart: PE <input checked="" type="checkbox"/>	Braunglas <input type="checkbox"/>	Probenahmeprotokoll: ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>
Methanolvorlage: ja <input type="checkbox"/>	nein <input checked="" type="checkbox"/>	separierte Stoffgruppen:
Sortierung: ja <input type="checkbox"/>	nein <input checked="" type="checkbox"/>	Teilvolumen [l] / Teilmasse [kg]:
Zerkleinerung: ja <input checked="" type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>	Art: .....
Trocknung: ja <input type="checkbox"/>	nein <input checked="" type="checkbox"/>	Siebschnitt: .....[mm]
Siebung: ja <input type="checkbox"/>	nein <input checked="" type="checkbox"/>	Siebdurchgang: .....[g]
		Siebrückstand: .....

#### Bemerkungen zur Probenvorbereitung

Teilung/ Homogenisierung:	fraktionierendes Teilen <input type="checkbox"/>	Kegeln und Vierteln <input type="checkbox"/>	cross-riffling <input type="checkbox"/>
	Rotationsteiler <input type="checkbox"/>	Riffelteiler <input type="checkbox"/>	
Anzahl der Prüfproben: .....	Rückstellprobe: ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	Probenmenge: 3,12 kg	

### Probenaufarbeitung (von der Prüfprobe zur Messprobe)

untersuchungsspezifische Trocknung der Proben:	chemische Trocknung <input type="checkbox"/>	Lufttrocknung <input type="checkbox"/>
	Trocknung 105°C <input checked="" type="checkbox"/>	Gefriertrocknung <input type="checkbox"/>
untersuchungsspezifische Feinzerkleinerung der Proben:	mahlen 50 <input checked="" type="checkbox"/>	schneiden <input type="checkbox"/>
Endfeinheit:	..... [µm]	..... [µm]
Kontrollsiebung: ja <input checked="" type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>	

Datum/Unterschrift: 22.2.25 S. F. ...

Nummer der Feldprobe: .....  
 Tag und Uhrzeit der Probenahme: .....  
 Probenahmeprotokoll-Nr: .....

### Probenvorbehandlung (von der Feldprobe zur Laborprobe)

Untersuchung auf folgende Parameter:	physikalische	<input type="checkbox"/>	Verjüngung:	fraktioniertes Teilen	<input type="checkbox"/>
	anorganisch chemische	<input type="checkbox"/>		Kegeln und Vierteln	<input type="checkbox"/>
	organisch chemische	<input type="checkbox"/>		Cross-riffling	<input type="checkbox"/>
	leichtflüchtige (überschichtet)	<input type="checkbox"/>		Sonstige	<input type="checkbox"/>
	biologische	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Grobsortierung	<input type="checkbox"/>	Klassierung	<input type="checkbox"/>	Zerkleinerung	<input type="checkbox"/>

Kommentierung:

separierte Fraktion (z.B. Art, Anteil, separate Teilprobe): .....

Probengefäß: ..... Transportbedingungen (z.B. Kühlung): .....

Größe der Lagerprobe: ..... Volumen [l]: ..... oder Masse [kg]: .....

#### Zusatzinformationen zur Probe:

stabilisierter Abfall (ph-Stat): ja ☐ nein ☐  
 mechanisch. stabiler Abfall (Trogverfahren): ja ☐ nein ☐

Datum/Unterschrift: .....

### Probenvorbereitung (von der Laborprobe zur Prüfprobe)



Nummer der Laborprobe: 250167872  
 Tag/Uhrzeit Bearbeitungsbeginn: 22.02.2025 11:01:32  
 MP2

Gebindeart:	PE <input checked="" type="checkbox"/>	Braunglas	<input type="checkbox"/>	Probenahmeprotokoll: ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>
Methanolvorlage:	ja <input type="checkbox"/>	nein	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sortierung:	ja <input type="checkbox"/>	nein	<input checked="" type="checkbox"/>	
Zerkleinerung:	ja <input checked="" type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	
Trocknung:	ja <input type="checkbox"/>	nein	<input checked="" type="checkbox"/>	
Siebung:	ja <input type="checkbox"/>	nein	<input checked="" type="checkbox"/>	

#### Bemerkungen zur Probenvorbereitung

separierte Stoffgruppen:  
 Teilvolumen [l] / Teilmasse [kg]:  
 Art: .....  
 Siebschnitt: ..... [mm]  
 Siebdurchgang: ..... [g]  
 Siebrückstand: .....

Analyse Siebrückstand ☐  
 Analyse Durchgang ☐  
 Analyse Gesamt ☒

Teilung/ Homogenisierung: fraktionierendes Teilen ☐ Kegeln und Vierteln ☐ cross-riffling ☐  
 Rotationsteiler ☐ Riffelteiler ☐

Anzahl der Prüfproben: ..... Rückstellprobe: ja ☒ nein ☐ Probenmenge: 6,34 kg

### Probenaufarbeitung (von der Prüfprobe zur Messprobe)

untersuchungsspezifische Trocknung der Proben: chemische Trocknung ☒ Lufttrocknung ☐  
 Trocknung 105°C ☒ Gefriertrocknung ☐

untersuchungsspezifische Feinzerkleinerung der Proben: mahlen 250 ☒ schneiden ☐  
 Endfeinheit: ..... [µm] ..... [µm]  
 Kontrollsiebung: ja ☒ nein ☐

Datum/Unterschrift: 22.2.25 S. W. M.

Nummer der Feldprobe: .....  
 Tag und Uhrzeit der Probenahme: .....  
 Probenahmeprotokoll-Nr: .....

### Probenvorbehandlung (von der Feldprobe zur Laborprobe)

Untersuchung auf folgende Parameter:	physikalische	<input type="checkbox"/>	Verjüngung:	fraktioniertes Teilen	<input type="checkbox"/>
	anorganisch chemische	<input type="checkbox"/>		Kegeln und Vierteln	<input type="checkbox"/>
	organisch chemische	<input type="checkbox"/>		Cross-riffling	<input type="checkbox"/>
	leichtflüchtige (überschichtet)	<input type="checkbox"/>		Sonstige	<input type="checkbox"/>
	biologische	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Grobsortierung	<input type="checkbox"/>	Klassierung	<input type="checkbox"/>	Zerkleinerung	<input type="checkbox"/>

Kommentierung:

separierte Fraktion (z.B. Art, Anteil, separate Teilprobe): .....

Probengefäß: ..... Transportbedingungen (z.B. Kühlung): .....

Größe der Lagerprobe: ..... Volumen [l]: ..... oder Masse [kg]: .....

#### Zusatzinformationen zur Probe:

stabilisierter Abfall (ph-Stat): ja ☐ nein ☐  
 mechanisch. stabiler Abfall (Trogverfahren): ja ☐ nein ☐

Datum/Unterschrift: .....

### Probenvorbereitung (von der Laborprobe zur Prüfprobe)



Nummer der Laborprobe: 250167873  
 Tag/Uhrzeit Bearbeitungsbeginn: 22.02.2025 11:01:35  
 MP3

Gebindeart:	PE <input checked="" type="checkbox"/>	Braunglas	<input type="checkbox"/>	Probenahmeprotokoll: ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>
Methanolvorlage:	ja <input type="checkbox"/>	nein	<input checked="" type="checkbox"/>	separierte Stoffgruppen:
Sortierung:	ja <input type="checkbox"/>	nein	<input checked="" type="checkbox"/>	Teilvolumen [l] / Teilmasse [kg]:
Zerkleinerung:	ja <input type="checkbox"/>	nein	<input checked="" type="checkbox"/>	Art: .....
Trocknung:	ja <input type="checkbox"/>	nein	<input checked="" type="checkbox"/>	Siebschnitt: ..... [mm]
Siebung:	ja <input type="checkbox"/>	nein	<input checked="" type="checkbox"/>	Siebdurchgang: ..... [g]
				Siebrückstand: .....

#### Bemerkungen zur Probenvorbereitung

Teilung/	fraktionierendes Teilen	<input type="checkbox"/>	Kegeln und Vierteln	<input type="checkbox"/>	cross-riffling	<input type="checkbox"/>
Homogenisierung:	Rotationsteiler	<input type="checkbox"/>	Riffelteiler	<input type="checkbox"/>		
Anzahl der Prüfproben:	.....	Rückstellprobe: ja <input type="checkbox"/>	nein <input checked="" type="checkbox"/>	Probenmenge:	> 5kg	

### Probenaufarbeitung (von der Prüfprobe zur Messprobe)

untersuchungsspezifische Trocknung der Proben:	chemische Trocknung	<input type="checkbox"/>	Lufttrocknung	<input type="checkbox"/>
	Trocknung 105°C	<input checked="" type="checkbox"/>	Gefriertrocknung	<input type="checkbox"/>
untersuchungsspezifische Feinzerkleinerung der Proben:	mahlen	<input checked="" type="checkbox"/>	schneiden	<input type="checkbox"/>
Endfeinheit:	..... [µm]		..... [µm]	
Kontrollsiebung:	ja <input checked="" type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	

Datum/Unterschrift: 22.2.25 S. FUM



SGS INSTITUT FRESENIUS GmbH Güttinger Straße 37 D-78315 Radolfzell

Dr. Behnisch GmbH  
Büro für Ingenieurgeologie und  
Baubetreuung  
Hauptstr. 34/1  
74937 Spechbach

**Prüfbericht 7315749**  
**Auftrags Nr. 7316399**  
**Kunden Nr. 10077167**

Peter Breig  
Telefon +49 7732/94162-30  
Fax +49 89/12504064090-90  
peter.breig@sgs.com

Industries & Environment

SGS INSTITUT FRESENIUS GmbH  
Güttinger Straße 37  
D-78315 Radolfzell



Deutsche  
Akkreditierungsstelle  
D-PL-14115-02-02  
D-PL-14115-02-03  
D-PL-14115-02-06  
D-PL-14115-02-07  
D-PL-14115-02-08  
D-PL-14115-02-10  
D-PL-14115-02-13  
D-PL-14115-02-14

Radolfzell, den 28.02.2025

Ihr Auftrag/Projekt: Schönbrunn, GE "Am Kreisel"  
Ihr Bestellzeichen: 24292  
Ihr Bestelldatum: 20.02.2025

Prüfzeitraum von 22.02.2025 bis 27.02.2025  
erste laufende Probenummer 250167869  
Probeneingang am 22.02.2025

Die Feststoffparameter wurden in der Fraktion kleiner 2 mm untersucht.  
Die Eluatparameter wurden in der Gesamtfraktion analysiert.

SGS INSTITUT FRESENIUS GmbH

i.V. Peter Breig  
Projektleiter

i.A. Melanie Schubert  
Standortleiterin

Schönbrunn, GE "Am Kreisel"  
24292

**Prüfbericht Nr. 7315749**  
**Auftrag Nr. 7316399**

Seite 2 von 9  
28.02.2025

**Probe 250167869**

BP1

Eingangsdatum: 22.02.2025    Eingangsart: durch IF-Kurier abgeholt

Probenmatrix: Boden

Parameter	Einheit	Ergebnis	Bestimmungs- grenze	Methode	Lab Beurteilung
-----------	---------	----------	------------------------	---------	-----------------

**Feststoffuntersuchungen :**

Probenvorbereitung				DIN 19747	HE
Trockensubstanz	Masse-%	81,2	0,1	DIN EN 14346	HE
Trockensubstanz LTR	Masse-%	77,0	0,1	DIN ISO 11465	HE
pH-Wert (CaCl <sub>2</sub> )		7,7		ISO 10390	HE
Anteil < 2mm	Masse-%	91,9	0,1	DIN ISO 11464	HE
Anteil > 2mm	Masse-%	8,1	0,1	DIN ISO 11464	HE
TOC	Masse-% TR	1,3	0,1	DIN EN 15936	HE

**Metalle :**

Königswasseraufschluß				DIN EN 13657	HE
Arsen	mg/kg TR	11	2	DIN EN 16170	HE
Blei	mg/kg TR	26	2	DIN EN 16170	HE
Cadmium	mg/kg TR	0,2	0,2	DIN EN 16170	HE
Chrom	mg/kg TR	34	1	DIN EN 16170	HE
Kobalt	mg/kg TR	11	1	DIN EN ISO 11885	HE
Kupfer	mg/kg TR	10	1	DIN EN 16170	HE
Nickel	mg/kg TR	23	1	DIN EN 16170	HE
Quecksilber	mg/kg TR	< 0,1	0,1	DIN EN ISO 12846	HE
Thallium	mg/kg TR	0,4	0,2	DIN EN 16171	HE
Zink	mg/kg TR	55	1	DIN EN 16170	HE

EOX	mg/kg TR	< 0,5	0,5	DIN 38414-17	HE
-----	----------	-------	-----	--------------	----

Schönbrunn, GE "Am Kreisel"  
24292

Prüfbericht Nr. 7315749  
Auftrag 7316399 Probe 250167869

Seite 3 von 9  
28.02.2025

Probe  
Fortsetzung

BP1

Parameter	Einheit	Ergebnis	Bestimmungs- grenze	Methode	Lab Beurteilung
-----------	---------	----------	------------------------	---------	-----------------

**PAK (EPA) :**

Naphthalin	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Acenaphthylen	mg/kg TR	< 0,1	0,1	DIN ISO 18287	HE
Acenaphthen	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Fluoren	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Phenanthren	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Anthracen	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Fluoranthren	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Pyren	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Benz(a)anthracen	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Chrysen	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Benzo(b)fluoranthren	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Benzo(k)fluoranthren	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Benzo(a)pyren	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Dibenzo(a,h)anthracen	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Benzo(g,h,i)perylene	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Indeno(1,2,3-c,d)pyren	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Summe PAK nach EPA	mg/kg TR	-		DIN ISO 18287	HE

**PCB :**

PCB 28	mg/kg TR	< 0,003	0,003	DIN 38414-20	HE
PCB 52	mg/kg TR	< 0,003	0,003	DIN 38414-20	HE
PCB 101	mg/kg TR	< 0,003	0,003	DIN 38414-20	HE
PCB 118	mg/kg TR	< 0,003	0,003	DIN 38414-20	HE
PCB 153	mg/kg TR	< 0,003	0,003	DIN 38414-20	HE
PCB 138	mg/kg TR	< 0,003	0,003	DIN 38414-20	HE
PCB 180	mg/kg TR	< 0,003	0,003	DIN 38414-20	HE
Summe 6 PCB (DIN)	mg/kg TR	-			HE
Summe 6 PCB (LAGA)	mg/kg TR	-			HE
Summe PCB nachgewiesen	mg/kg TR	-			HE

Schönbrunn, GE "Am Kreisel"  
24292

Prüfbericht Nr. 7315749  
Auftrag Nr. 7316399

Seite 4 von 9  
28.02.2025

**Probe 250167869|EL7**

BP1

Eingangsdatum: 22.02.2025      Eingangsart: durch IF-Kurier abgeholt

Probenmatrix: Boden

Parameter	Einheit	Ergebnis	Bestimmungs- grenze	Methode	Lab Beurteilung
-----------	---------	----------	------------------------	---------	-----------------

**Eluatuntersuchungen :**

Schüttteleluat 2:1 (EL7)				DIN 19529	HE
pH-Wert		7,7		DIN EN ISO 10523	HE
Elektr.Leitfähigkeit (25°C)	µS/cm	316	1	DIN EN 27888	HE
TOC	mg/l	5,4	0,5	DIN EN 1484	HE
Sulfat	mg/l	8	1	DIN EN ISO 10304-1	HE

**Metalle im Eluat :**

Arsen	mg/l	0,006	0,005	DIN EN ISO 11885	HE
Blei	mg/l	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 11885	HE
Cadmium	mg/l	< 0,001	0,001	DIN EN ISO 11885	HE
Chrom	mg/l	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 11885	HE
Kupfer	mg/l	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 11885	HE
Nickel	mg/l	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 11885	HE
Quecksilber	mg/l	< 0,0002	0,0002	DIN EN ISO 12846	HE
Thallium	mg/l	< 0,0005	0,0005	DIN EN ISO 17294-2	HE
Zink	mg/l	< 0,01	0,01	DIN EN ISO 11885	HE

**PAK im Eluat :**

Naphthalin	µg/l	0,010	0,002	DIN 38407-39	HE
1-Methylnaphthalin	µg/l	0,006	0,002	DIN 38407-39	HE
2-Methylnaphthalin	µg/l	0,007	0,002	DIN 38407-39	HE
Acenaphthylen	µg/l	< 0,050	0,05	DIN 38407-39	HE
Acenaphthen	µg/l	0,010	0,002	DIN 38407-39	HE
Fluoren	µg/l	0,010	0,002	DIN 38407-39	HE
Phenanthren	µg/l	0,030	0,002	DIN 38407-39	HE
Anthracen	µg/l	0,003	0,002	DIN 38407-39	HE
Fluoranthren	µg/l	0,010	0,002	DIN 38407-39	HE
Pyren	µg/l	0,006	0,002	DIN 38407-39	HE
Benzo(a)anthracen	µg/l	< 0,002	0,002	DIN 38407-39	HE
Chrysen	µg/l	< 0,002	0,002	DIN 38407-39	HE
Benzo(b)fluoranthren	µg/l	< 0,002	0,002	DIN 38407-39	HE
Benzo(k)fluoranthren	µg/l	< 0,002	0,002	DIN 38407-39	HE
Benzo(a)pyren	µg/l	< 0,002	0,002	DIN 38407-39	HE
Dibenzo(a,h)anthracen	µg/l	< 0,002	0,002	DIN 38407-39	HE
Benzo(g,h,i)perylene	µg/l	< 0,002	0,002	DIN 38407-39	HE
Indeno(1,2,3-c,d)pyren	µg/l	< 0,002	0,002	DIN 38407-39	HE
Summe PAK nach EPA	µg/l	0,079			HE
Summe PAK 15	µg/l	0,069			HE
Summe Naphthalin, Methylnaphthaline	µg/l	0,023			HE

Schönbrunn, GE "Am Kreisel"  
24292

Prüfbericht Nr. 7315749
 Seite 5 von 9  
 Auftrag 7316399 Probe 250167869EL7
 28.02.2025

Probe	BP1				
Fortsetzung					
Parameter	Einheit	Ergebnis	Bestimmungs- grenze	Methode	Lab Beurteilung
PCB im Eluat :					
PCB 28	µg/l	< 0,01	0,01	DIN 38407-2	HE
PCB 52	µg/l	< 0,01	0,01	DIN 38407-2	HE
PCB 101	µg/l	< 0,01	0,01	DIN 38407-2	HE
PCB 138	µg/l	< 0,01	0,01	DIN 38407-2	HE
PCB 153	µg/l	< 0,01	0,01	DIN 38407-2	HE
PCB 180	µg/l	< 0,01	0,01	DIN 38407-2	HE
Summe 6 PCB	µg/l	-			HE
Summe PCB (LAGA)	µg/l	-			HE

Schönbrunn, GE "Am Kreisel"  
24292

**Prüfbericht Nr. 7315749**  
**Auftrag Nr. 7316399**

Seite 6 von 9  
28.02.2025

**Probe 250167870**

BP2

Eingangsdatum: 22.02.2025      Eingangsart: durch IF-Kurier abgeholt

Probenmatrix: Boden

Parameter	Einheit	Ergebnis	Bestimmungs- grenze	Methode	Lab Beurteilung
-----------	---------	----------	------------------------	---------	-----------------

**Feststoffuntersuchungen :**

Probenvorbereitung				DIN 19747	HE
Trockensubstanz	Masse-%	79,8	0,1	DIN EN 14346	HE
Trockensubstanz LTR	Masse-%	80,5	0,1	DIN ISO 11465	HE
pH-Wert (CaCl <sub>2</sub> )		8,7		ISO 10390	HE
Anteil < 2mm	Masse-%	86,3	0,1	DIN ISO 11464	HE
Anteil > 2mm	Masse-%	13,7	0,1	DIN ISO 11464	HE
TOC	Masse-% TR	1,1	0,1	DIN EN 15936	HE

**Metalle :**

Königswasseraufschluß				DIN EN 13657	HE
Arsen	mg/kg TR	10	2	DIN EN 16170	HE
Blei	mg/kg TR	27	2	DIN EN 16170	HE
Cadmium	mg/kg TR	0,2	0,2	DIN EN 16170	HE
Chrom	mg/kg TR	36	1	DIN EN 16170	HE
Kobalt	mg/kg TR	12	1	DIN EN ISO 11885	HE
Kupfer	mg/kg TR	10	1	DIN EN 16170	HE
Nickel	mg/kg TR	25	1	DIN EN 16170	HE
Quecksilber	mg/kg TR	< 0,1	0,1	DIN EN ISO 12846	HE
Thallium	mg/kg TR	0,3	0,2	DIN EN 16171	HE
Zink	mg/kg TR	52	1	DIN EN 16170	HE

EOX	mg/kg TR	< 0,5	0,5	DIN 38414-17	HE
-----	----------	-------	-----	--------------	----



Schönbrunn, GE "Am Kreisel"  
24292

**Prüfbericht Nr. 7315749**  
**Auftrag 7316399 Probe 250167870**

Seite 7 von 9  
28.02.2025

Probe  
Fortsetzung

BP2

Parameter	Einheit	Ergebnis	Bestimmungs- grenze	Methode	Lab Beurteilung
-----------	---------	----------	------------------------	---------	-----------------

**PAK (EPA) :**

Naphthalin	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Acenaphthylen	mg/kg TR	< 0,1	0,1	DIN ISO 18287	HE
Acenaphthen	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Fluoren	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Phenanthren	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Anthracen	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Fluoranthren	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Pyren	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Benz(a)anthracen	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Chrysen	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Benzo(b)fluoranthren	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Benzo(k)fluoranthren	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Benzo(a)pyren	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Dibenzo(a,h)anthracen	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Benzo(g,h,i)perylene	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Indeno(1,2,3-c,d)pyren	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Summe PAK nach EPA	mg/kg TR	-		DIN ISO 18287	HE

**PCB :**

PCB 28	mg/kg TR	< 0,003	0,003	DIN 38414-20	HE
PCB 52	mg/kg TR	< 0,003	0,003	DIN 38414-20	HE
PCB 101	mg/kg TR	< 0,003	0,003	DIN 38414-20	HE
PCB 118	mg/kg TR	< 0,003	0,003	DIN 38414-20	HE
PCB 153	mg/kg TR	< 0,003	0,003	DIN 38414-20	HE
PCB 138	mg/kg TR	< 0,003	0,003	DIN 38414-20	HE
PCB 180	mg/kg TR	< 0,003	0,003	DIN 38414-20	HE
Summe 6 PCB (DIN)	mg/kg TR	-			HE
Summe 6 PCB (LAGA)	mg/kg TR	-			HE
Summe PCB nachgewiesen	mg/kg TR	-			HE

Schönbrunn, GE "Am Kreisel"  
24292Prüfbericht Nr. 7315749  
Auftrag Nr. 7316399Seite 8 von 9  
28.02.2025

## Probe 250167870|EL7

BP2

Eingangsdatum:

22.02.2025

Eingangsart

Probenmatrix

Boden

durch IF-Kurier abgeholt

Parameter	Einheit	Ergebnis	Bestimmungs- grenze	Methode	Lab Beurteilung
-----------	---------	----------	------------------------	---------	-----------------

## Eluatuntersuchungen :

Schüttteleluat 2:1 (EL7)

pH-Wert

7,2

Elektr.Leitfähigkeit  
(25°C)

µS/cm

169

1

DIN 19529

HE

DIN EN ISO 10523

HE

DIN EN 27888

HE

TOC

mg/l

3,6

0,5

DIN EN 1484

HE

Sulfat

mg/l

4

1

DIN EN ISO 10304-1

HE

## Metalle im Eluat :

Arsen

mg/l

0,006

0,005

DIN EN ISO 11885

HE

Blei

mg/l

&lt; 0,005

0,005

DIN EN ISO 11885

HE

Cadmium

mg/l

&lt; 0,001

0,001

DIN EN ISO 11885

HE

Chrom

mg/l

&lt; 0,005

0,005

DIN EN ISO 11885

HE

Kupfer

mg/l

&lt; 0,005

0,005

DIN EN ISO 11885

HE

Nickel

mg/l

&lt; 0,005

0,005

DIN EN ISO 11885

HE

Quecksilber

mg/l

&lt; 0,0002

0,0002

DIN EN ISO 12846

HE

Thallium

mg/l

&lt; 0,0005

0,0005

DIN EN ISO 17294-2

HE

Zink

mg/l

&lt; 0,01

0,01

DIN EN ISO 11885

HE

## PAK im Eluat :

Naphthalin

µg/l

0,010

0,002

DIN 38407-39

HE

1-Methylnaphthalin

µg/l

0,004

0,002

DIN 38407-39

HE

2-Methylnaphthalin

µg/l

0,006

0,002

DIN 38407-39

HE

Acenaphthylen

µg/l

&lt; 0,050

0,05

DIN 38407-39

HE

Acenaphthen

µg/l

0,004

0,002

DIN 38407-39

HE

Fluoren

µg/l

0,004

0,002

DIN 38407-39

HE

Phenanthren

µg/l

0,010

0,002

DIN 38407-39

HE

Anthracen

µg/l

&lt; 0,002

0,002

DIN 38407-39

HE

Fluoranthren

µg/l

0,006

0,002

DIN 38407-39

HE

Pyren

µg/l

0,004

0,002

DIN 38407-39

HE

Benzo(a)anthracen

µg/l

&lt; 0,002

0,002

DIN 38407-39

HE

Chrysen

µg/l

&lt; 0,002

0,002

DIN 38407-39

HE

Benzo(b)fluoranthren

µg/l

&lt; 0,002

0,002

DIN 38407-39

HE

Benzo(k)fluoranthren

µg/l

&lt; 0,002

0,002

DIN 38407-39

HE

Benzo(a)pyren

µg/l

&lt; 0,002

0,002

DIN 38407-39

HE

Dibenzo(a,h)anthracen

µg/l

&lt; 0,002

0,002

DIN 38407-39

HE

Benzo(g,h,i)perylene

µg/l

&lt; 0,002

0,002

DIN 38407-39

HE

Indeno(1,2,3-c,d)pyren

µg/l

&lt; 0,002

0,002

DIN 38407-39

HE

Summe PAK nach EPA

µg/l

0,038

HE

Summe PAK 15

µg/l

0,028

HE

Summe Naphthalin,  
Methylnaphthaline

µg/l

0,020

HE

Schönbrunn, GE "Am Kreisel"  
24292

Prüfbericht Nr. 7315749

Seite 9 von 9

Auftrag 7316399 Probe 250167870EL7 28.02.2025

Probe BP2

Fortsetzung

Parameter	Einheit	Ergebnis	Bestimmungs- grenze	Methode	Lab Beurteilung
-----------	---------	----------	------------------------	---------	-----------------

## PCB im Eluat :

PCB 28	µg/l	< 0,01	0,01	DIN 38407-2	HE
PCB 52	µg/l	< 0,01	0,01	DIN 38407-2	HE
PCB 101	µg/l	< 0,01	0,01	DIN 38407-2	HE
PCB 138	µg/l	< 0,01	0,01	DIN 38407-2	HE
PCB 153	µg/l	< 0,01	0,01	DIN 38407-2	HE
PCB 180	µg/l	< 0,01	0,01	DIN 38407-2	HE
Summe 6 PCB	µg/l	-			HE
Summe PCB (LAGA)	µg/l	-			HE


## Zusammenfassung der verwendeten Prüfmethode(n):

DIN 19529	2015-12
DIN 19747	2009-07
DIN 38407-2	1993-02
DIN 38407-39	2011-09
DIN 38414-17	2017-01
DIN 38414-20	1996-01
DIN EN 13657	2003-01
DIN EN 14346	2007-03
DIN EN 1484	1997-08
DIN EN 15936	2012-11
DIN EN 16170	2017-01
DIN EN 16171	2017-01
DIN EN 27888	1993-11
DIN EN ISO 10304-1	2009-07
DIN EN ISO 10523	2012-04
DIN EN ISO 11885	2009-09
DIN EN ISO 12846	2012-08, Einsatz des Verfahrens ohne Verwendung des für Wasserproben eingesetzten Konservierungsmittels Bromat.
DIN EN ISO 12846	2012-08
DIN EN ISO 17294-2	2017-01
DIN ISO 11464	1996-12
DIN ISO 11465	1996-12
DIN ISO 18287	2006-05
ISO 10390	2005-02

Die Laborstandorte mit den entsprechenden Akkreditierungsverfahrensnummern der SGS-Gruppe Deutschland und Schweiz gemäß den oben genannten Kürzeln sind aufgeführt unter <http://www.institut-fresenius.de/filestore/89/laborstandortkuerzels.pdf>.

\*\*\* Ende des Berichts \*\*\*

Dieses Dokument wurde von der Gesellschaft im Rahmen ihrer Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Dienstleistungen erstellt, die unter <https://www.sgs.com/de-de/agb> zugänglich sind. Es wird ausdrücklich auf die darin enthaltenen Regelungen zur Haftungsbeschränkung, Freistellung und zum Gerichtsstand hingewiesen. Dieses Dokument ist ein Original. Wenn das Dokument digital übermittelt wird, ist es als Original im Sinne der UCP 600 zu behandeln. Jeder Besitzer dieses Dokuments wird darauf hingewiesen, dass die darin enthaltenen Angaben ausschließlich die im Zeitpunkt der Dienstleistung von der Gesellschaft festgestellten Tatsachen im Rahmen der Vorgaben des Kunden, sofern überhaupt vorhanden, wiedergeben. Die Gesellschaft ist allein dem Kunden gegenüber verantwortlich. Dieses Dokument entbindet die Parteien von Rechtsgeschäften nicht von ihren insoweit bestehenden Rechten und Pflichten. Jede nicht genehmigte Änderung, Fälschung oder Verzerrung des Inhalts oder des äußeren Erscheinungsbildes dieses Dokuments ist rechtswidrig. Ein Verstoß kann rechtlich geahndet werden.  
Hinweis: Die Probe(n), auf die sich die hier dargelegten Erkenntnisse (die "Erkenntnisse") beziehen, wurde(n) ggf. durch den Kunden oder durch im Auftrag handelnde Dritte entnommen. In diesem Falle geben die Erkenntnisse keine Garantie für den repräsentativen Charakter der Probe bezüglich irgendwelcher Waren und beziehen sich ausschließlich auf die Probe(n). Die Gesellschaft übernimmt keine Haftung für den Ursprung oder die Quelle, aus der die Probe(n) angeblich/tatsächlich entnommen wurde(n).

<b>Darstellung der Analyseergebnisse</b> gemäß der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial		<b>Dr. Behnisch GmbH</b> Büro für Ingenieurgeologie und Baubetreuung		
Projekt-Nr. / Projekt:	<b>24292</b>	<b>Schönbrunn, GE "Am Kreisel"</b> <b>Gewerbegebietsentwicklung</b>		
Probennummer:	<b>250167871</b>	Probenbezeichnung:	<b>MP1</b>	
Zeitpunkt Probenahme:	<b>17.02.2025</b>	Bodenart:	<b>Schluff</b>	


#### Analysebefund Feststoff:

Parameter	Einheit	Messwert	Zuordnungswert	Zuordnungswerte nach VwV Boden				
				Z0	Z0*IIIA	Z0*	Z1.1/Z1.2	Z2
Arsen (DIN EN ISO 11885)	mg/kg TR	13	Z0	15	15	15	45	150
Blei (DIN EN ISO 11885)	mg/kg TR	24	Z0	70	100	140	210	700
Cadmium (DIN EN ISO 11885)	mg/kg TR	< 0,2	Z0	1	1	1	3	10
Chrom, gesamt (DIN EN ISO 11885)	mg/kg TR	44	Z0	60	100	120	180	600
Kupfer (DIN EN ISO 11885)	mg/kg TR	13	Z0	40	60	80	120	400
Nickel (DIN EN ISO 11885)	mg/kg TR	29	Z0	50	70	100	150	500
Thallium (DIN EN ISO 17294-2)	mg/kg TR	0,4	Z0	0,7	0,7	0,7	2,1	7
Quecksilber (DIN EN 1483)	mg/kg TR	< 0,1	Z0	0,5	1	1	1,5	5
Zink (DIN EN ISO 11885)	mg/kg TR	59	Z0	150	200	300	450	1500
Cyanide, gesamt (ISO 11262)	mg/kg TR	0,3	Z0	-	-	-	3	10
EOX (DIN 38414-17)	mg/kg TR	< 0,5	Z0	1	1	1	3	10
KW-Index C10-C40 (DIN EN 14039)	mg/kg TR	26	Z0	100	100	400	600	2000
KW-Index C10-C22 (DIN EN 14039)	mg/kg TR	< 10	Z0	100	100	200	300	1000
BTX (DIN 38407-9)	mg/kg TR	< 0,02	Z0	1	1	1	1	1
LHKW (DIN ISO 22155)	mg/kg TR	< 0,010	Z0	1	1	1	1	1
PCB (DIN EN 15308)	mg/kg TR	< 0,003	Z0	0,05	0,05	0,1	0,15	0,5
PAK (DIN ISO 18287)	mg/kg TR	< 0,05	Z0	3	3	3	3   9	30
Benzo(a)pyren (DIN ISO 18287)	mg/kg TR	< 0,05	Z0	0,3	0,3	0,6	0,9	3

#### Analysebefund Eluat:

Parameter	Einheit	Messwert	Zuordnungswert	Zuordnungswerte nach VwV Boden			
				Z0	Z0*IIIA/Z0*/Z1.1	Z1.2	Z2
pH-Wert (DIN 38404-5)	-	8,1	Z0	6,5-9,5	6,5 – 9,5	6 – 12	5,5 – 12
Leitfähigkeit (DIN EN 27888)	µS/cm	89	Z0	250	250	1500	2000
Chlorid (DIN EN ISO 10304-1)	mg/l	0,6	Z0	30	30	50	100
Sulfat (DIN EN ISO 10304-1)	mg/l	4	Z0	50	50	100	150
Arsen (DIN EN ISO 11885)	µg/l	< 5	Z0	-	14	20	60
Blei (DIN EN ISO 11885)	µg/l	< 5	Z0	-	40	80	200
Cadmium (DIN EN ISO 11885)	µg/l	< 1	Z0	-	1,5	3	6
Chrom, gesamt (DIN EN ISO 11885)	µg/l	< 5	Z0	-	12,5	25	60
Kupfer (DIN EN ISO 11885)	µg/l	< 5	Z0	-	20	60	100
Nickel (DIN EN ISO 11885)	µg/l	< 5	Z0	-	15	20	70
Quecksilber (DIN EN 1483)	µg/l	< 0,2	Z0	-	0,5	1	2
Zink (DIN EN ISO 11885)	µg/l	< 10	Z0	-	150	200	600
Cyanide, ges. (DIN EN ISO 14403)	µg/l	< 2	Z0	5	5	10	20
Phenolindex (DIN EN ISO 14402)	µg/l	< 10	Z0	20	20	40	100

<b>Zuordnungswert:</b>	<b>Z0</b>
------------------------	-----------

<b>Darstellung der Analyseergebnisse</b> <i>gemäß der Deponieverordnung</i>		<b>Dr. Behnisch GmbH</b> Büro für Ingenieurgeologie und Baubetreuung		
Projekt-Nr. / Projekt:	<b>24292</b>	<b>Schönbrunn, GE "Am Kreisel"</b>		
Probennummer:	<b>250167871</b>	Probenbezeichnung:	<b>MP1</b>	
Zeitpunkt Probenahme:	<b>17.02.2025</b>	Bodenart:	<b>Schluff</b>	

### 1. Organischer Anteil des Trockenrückstandes der Originalsubstanz

Parameter	Einheit	Messwert	Zuordnungswert	Deponieklasse nach DepV.			
				DK 0	DK I	DK II	DK III
Glühverlust, 550°C (DIN 15169)	Masse-% TR	<b>4,4</b>	DK 0 <sup>1)</sup>	≤ 3	≤ 3 <sup>3) 4) 5)</sup>	≤ 5 <sup>3) 4) 5)</sup>	≤ 10 <sup>4) 5)</sup>
TOC (DIN EN 15936)	Masse-% TR	<b>0,8</b>	DK 0	≤ 1	≤ 1 <sup>3) 4) 5)</sup>	≤ 3 <sup>3) 4) 5)</sup>	≤ 6 <sup>4) 5)</sup>

### 2. Feststoffkriterien

Parameter	Einheit	Messwert	Zuordnungswert	Deponieklasse nach DepV.			
				DK 0	DK I	DK II	DK III
Summe BTEX (DIN EN 22155)	mg/kg TM	<b>&lt;0,02</b>	DK 0	≤ 6			
Summe PCB 6 (DIN EN 15308)	mg/kg TM	<b>&lt;0,003</b>	DK 0	≤ 1			
KW-Index C10-C40 (DIN EN 14039)	mg/kg TM	<b>26</b>	DK 0	≤ 500			
Summe PAK nach EPA (DIN ISO 18287)	mg/kg TM	<b>&lt;0,05</b>	DK 0	≤ 30			
Benzo(a)pyren (DIN ISO 18287)	mg/kg TM	<b>&lt; 0,05</b>	DK 0				
extr. lipophile Stoffe (LAGA KW 04)	Masse-%	<b>&lt; 0,03</b>	DK 0	≤ 0,1	≤ 0,4 <sup>5)</sup>	≤ 0,8 <sup>5)</sup>	≤ 4 <sup>5)</sup>


### 3. Eluatkriterien

Parameter	Einheit	Messwert	Zuordnungswert	Deponieklasse nach DepV.			
				DK 0	DK I	DK II	DK III
pH-Wert <sup>8)</sup> (DIN EN ISO 10523)	-	<b>8,1</b>	DK 0	5,5 – 13	5,5 – 13	5,5 – 13	4 – 13
DOC <sup>9)</sup> (DIN EN 1484)	mg/l	<b>3,4</b>	DK 0	≤ 50	≤ 50 <sup>3) 10)</sup>	≤ 80 <sup>3) 10) 11)</sup>	≤ 100
Phenole (DIN EN ISO 14402)	mg/l	<b>&lt; 0,01</b>	DK 0	≤ 0,1	≤ 0,2	≤ 50	≤ 100
Arsen (DIN EN ISO 11885)	mg/l	<b>&lt; 0,005</b>	DK 0	≤ 0,05	≤ 0,2	≤ 0,2	≤ 2,5
Blei (DIN EN ISO 11885)	mg/l	<b>&lt; 0,005</b>	DK 0	≤ 0,05	≤ 0,2	≤ 1	≤ 5
Cadmium (DIN EN ISO 11885)	mg/l	<b>&lt; 0,001</b>	DK 0	≤ 0,004	≤ 0,05	≤ 0,1	≤ 0,5
Kupfer (DIN EN ISO 11885)	mg/l	<b>&lt; 0,005</b>	DK 0	≤ 0,2	≤ 1	≤ 5	≤ 10
Nickel (DIN EN ISO 11885)	mg/l	<b>&lt; 0,005</b>	DK 0	≤ 0,04	≤ 0,2	≤ 1	≤ 4
Quecksilber (DIN EN ISO 12846)	mg/l	<b>&lt; 0,0002</b>	DK 0	≤ 0,001	≤ 0,005	≤ 0,02	≤ 0,2
Zink (DIN EN ISO 11885)	mg/l	<b>&lt; 0,01</b>	DK 0	≤ 0,4	≤ 2	≤ 5	≤ 20
Chlorid <sup>12)</sup> (DIN EN ISO 10304-1)	mg/l	<b>0,6</b>	DK 0	≤ 80	≤ 1.500 <sup>13)</sup>	≤ 1.500 <sup>13)</sup>	≤ 2.500
Sulfat <sup>12)</sup> (DIN EN ISO 10304-1)	mg/l	<b>4</b>	DK 0	≤ 100 <sup>15)</sup>	≤ 2.000 <sup>13)</sup>	≤ 2.000 <sup>13)</sup>	≤ 5.000
Cyanide, i. f. (DIN EN ISO 14403-2)	mg/l	<b>&lt; 0,002</b>	DK 0	≤ 0,01	≤ 0,1	≤ 0,5	≤ 1
Fluorid (DIN EN ISO 10304-1)	mg/l	<b>0,2</b>	DK 0	≤ 1	≤ 5	≤ 15	≤ 50
Barium (DIN EN ISO 11885)	mg/l	<b>0,007</b>	DK 0	≤ 2	≤ 5 <sup>13)</sup>	≤ 10 <sup>13)</sup>	≤ 30
Chrom, gesamt (DIN EN ISO 11885)	mg/l	<b>&lt; 0,005</b>	DK 0	≤ 0,05	≤ 0,3	≤ 1	≤ 7
Molybdän (DIN EN ISO 11885)	mg/l	<b>&lt; 0,01</b>	DK 0	≤ 0,05	≤ 0,3 <sup>13)</sup>	≤ 1 <sup>13)</sup>	≤ 3
Antimon <sup>16)</sup> (DIN EN ISO 17294-2)	mg/l	<b>&lt; 0,001</b>	DK 0	≤ 0,006	≤ 0,03 <sup>13)</sup>	≤ 0,07 <sup>13)</sup>	≤ 0,5
Selen (DIN EN ISO 11885)	mg/l	<b>&lt; 0,001</b>	DK 0	≤ 0,01	≤ 0,03 <sup>13)</sup>	≤ 0,05 <sup>13)</sup>	≤ 0,7
Wasserlöslicher Anteil (DIN EN 15216)	mg/l	<b>65</b>	DK 0	400	3000	6000	10000

<b>Deponieklasse: (vorbehaltlich der Punkte 1) - 16), Seite 2)</b>	<b>DK 0</b>
--	-------------

1) Gemäß Deponieverordnung kann der Glühverlust gleichzeitig zum TOC angewandt werden, das heißt, es kann der niedrigere Wert für die Deklaration herangezogen werden.



<b>Darstellung der Analyseergebnisse</b> gemäß der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial		<b>Dr. Behnisch GmbH</b> Büro für Ingenieurgeologie und Baubetreuung		
Projekt-Nr. / Projekt:	<b>24292</b>	<b>Schönbrunn, GE "Am Kreisel"</b>		
		<b>Gewerbegebietsentwicklung</b>		
Probennummer:	<b>250167872</b>	Probenbezeichnung:	<b>MP2</b>	
Zeitpunkt Probenahme:	<b>17.02.2025</b>	Bodenart:	<b>Schluff</b>	

#### Analysebefund Feststoff:


Parameter	Einheit	Messwert	Zuordnungswert	Zuordnungswerte nach VwV Boden				
				Z0	Z0*IIIA	Z0*	Z1.1/Z1.2	Z2
Arsen (DIN EN ISO 11885)	mg/kg TR	11	Z0	15	15	15	45	150
Blei (DIN EN ISO 11885)	mg/kg TR	15	Z0	70	100	140	210	700
Cadmium (DIN EN ISO 11885)	mg/kg TR	< 0,2	Z0	1	1	1	3	10
Chrom, gesamt (DIN EN ISO 11885)	mg/kg TR	33	Z0	60	100	120	180	600
Kupfer (DIN EN ISO 11885)	mg/kg TR	11	Z0	40	60	80	120	400
Nickel (DIN EN ISO 11885)	mg/kg TR	22	Z0	50	70	100	150	500
Thallium (DIN EN ISO 17294-2)	mg/kg TR	0,2	Z0	0,7	0,7	0,7	2,1	7
Quecksilber (DIN EN 1483)	mg/kg TR	< 0,1	Z0	0,5	1	1	1,5	5
Zink (DIN EN ISO 11885)	mg/kg TR	36	Z0	150	200	300	450	1500
Cyanide, gesamt (ISO 11262)	mg/kg TR	< 0,1	Z0	-	-	-	3	10
EOX (DIN 38414-17)	mg/kg TR	< 0,5	Z0	1	1	1	3	10
KW-Index C10-C40 (DIN EN 14039)	mg/kg TR	< 10	Z0	100	100	400	600	2000
KW-Index C10-C22 (DIN EN 14039)	mg/kg TR	< 10	Z0	100	100	200	300	1000
BTX (DIN 38407-9)	mg/kg TR	< 0,02	Z0	1	1	1	1	1
LHKW (DIN ISO 22155)	mg/kg TR	< 0,010	Z0	1	1	1	1	1
PCB (DIN EN 15308)	mg/kg TR	< 0,003	Z0	0,05	0,05	0,1	0,15	0,5
PAK (DIN ISO 18287)	mg/kg TR	< 0,05	Z0	3	3	3	3   9	30
Benzo(a)pyren (DIN ISO 18287)	mg/kg TR	< 0,05	Z0	0,3	0,3	0,6	0,9	3

#### Analysebefund Eluat:

Parameter	Einheit	Messwert	Zuordnungswert	Zuordnungswerte nach VwV Boden			
				Z0	Z0*IIIA/Z0*/Z1.1	Z1.2	Z2
pH-Wert (DIN 38404-5)	-	7,5	Z0	6,5-9,5	6,5 – 9,5	6 – 12	5,5 – 12
Leitfähigkeit (DIN EN 27888)	µS/cm	24	Z0	250	250	1500	2000
Chlorid (DIN EN ISO 10304-1)	mg/l	< 0,5	Z0	30	30	50	100
Sulfat (DIN EN ISO 10304-1)	mg/l	6	Z0	50	50	100	150
Arsen (DIN EN ISO 11885)	µg/l	< 5	Z0	-	14	20	60
Blei (DIN EN ISO 11885)	µg/l	< 5	Z0	-	40	80	200
Cadmium (DIN EN ISO 11885)	µg/l	< 1	Z0	-	1,5	3	6
Chrom, gesamt (DIN EN ISO 11885)	µg/l	< 5	Z0	-	12,5	25	60
Kupfer (DIN EN ISO 11885)	µg/l	< 5	Z0	-	20	60	100
Nickel (DIN EN ISO 11885)	µg/l	< 5	Z0	-	15	20	70
Quecksilber (DIN EN 1483)	µg/l	< 0,2	Z0	-	0,5	1	2
Zink (DIN EN ISO 11885)	µg/l	< 10	Z0	-	150	200	600
Cyanide, ges. (DIN EN ISO 14403)	µg/l	< 2	Z0	5	5	10	20
Phenolindex (DIN EN ISO 14402)	µg/l	< 10	Z0	20	20	40	100

<b>Zuordnungswert:</b>	<b>Z0</b>
------------------------	-----------



<b>Darstellung der Analyseergebnisse</b> <i>gemäß der Deponieverordnung</i>		<b>Dr. Behnisch GmbH</b> Büro für Ingenieurgeologie und Baubetreuung		
Projekt-Nr. / Projekt:	24292	Schönbrunn, GE "Am Kreisel"		
Probennummer:	250167872	Probenbezeichnung:	MP2	
Zeitpunkt Probenahme:	17.02.2025	Bodenart:	Schluff	

### 1. Organischer Anteil des Trockenrückstandes der Originalsubstanz

Parameter	Einheit	Messwert	Zuordnungswert	Deponieklasse nach DepV.			
				DK 0	DK I	DK II	DK III
Glühverlust, 550°C (DIN 15169)	Masse-% TR	2,4	DK 0 <sup>1)</sup>	≤ 3	≤ 3 <sup>3) 4) 5)</sup>	≤ 5 <sup>3) 4) 5)</sup>	≤ 10 <sup>4) 5)</sup>
TOC (DIN EN 15936)	Masse-% TR	0,2	DK 0	≤ 1	≤ 1 <sup>3) 4) 5)</sup>	≤ 3 <sup>3) 4) 5)</sup>	≤ 6 <sup>4) 5)</sup>


### 2. Feststoffkriterien

Parameter	Einheit	Messwert	Zuordnungswert	Deponieklasse nach DepV.			
				DK 0	DK I	DK II	DK III
Summe BTEX (DIN EN 22155)	mg/kg TM	<0,02	DK 0	≤ 6			
Summe PCB 6 (DIN EN 15308)	mg/kg TM	<0,003	DK 0	≤ 1			
KW-Index C10-C40 (DIN EN 14039)	mg/kg TM	< 10	DK 0	≤ 500			
Summe PAK nach EPA (DIN ISO 18287)	mg/kg TM	<0,05	DK 0	≤ 30			
Benzo(a)pyren (DIN ISO 18287)	mg/kg TM	< 0,05	DK 0				
extr. lipophile Stoffe (LAGA KW 04)	Masse-%	< 0,03	DK 0	≤ 0,1	≤ 0,4 <sup>5)</sup>	≤ 0,8 <sup>5)</sup>	≤ 4 <sup>5)</sup>

### 3. Eluatkriterien

Parameter	Einheit	Messwert	Zuordnungswert	Deponieklasse nach DepV.			
				DK 0	DK I	DK II	DK III
pH-Wert <sup>8)</sup> (DIN EN ISO 10523)	-	7,5	DK 0	5,5 – 13	5,5 – 13	5,5 – 13	4 – 13
DOC <sup>9)</sup> (DIN EN 1484)	mg/l	1,4	DK 0	≤ 50	≤ 50 <sup>3) 10)</sup>	≤ 80 <sup>3) 10) 11)</sup>	≤ 100
Phenole (DIN EN ISO 14402)	mg/l	< 0,01	DK 0	≤ 0,1	≤ 0,2	≤ 50	≤ 100
Arsen (DIN EN ISO 11885)	mg/l	< 0,005	DK 0	≤ 0,05	≤ 0,2	≤ 0,2	≤ 2,5
Blei (DIN EN ISO 11885)	mg/l	< 0,005	DK 0	≤ 0,05	≤ 0,2	≤ 1	≤ 5
Cadmium (DIN EN ISO 11885)	mg/l	< 0,001	DK 0	≤ 0,004	≤ 0,05	≤ 0,1	≤ 0,5
Kupfer (DIN EN ISO 11885)	mg/l	< 0,005	DK 0	≤ 0,2	≤ 1	≤ 5	≤ 10
Nickel (DIN EN ISO 11885)	mg/l	< 0,005	DK 0	≤ 0,04	≤ 0,2	≤ 1	≤ 4
Quecksilber (DIN EN ISO 12846)	mg/l	< 0,0002	DK 0	≤ 0,001	≤ 0,005	≤ 0,02	≤ 0,2
Zink (DIN EN ISO 11885)	mg/l	< 0,01	DK 0	≤ 0,4	≤ 2	≤ 5	≤ 20
Chlorid <sup>12)</sup> (DIN EN ISO 10304-1)	mg/l	< 0,5	DK 0	≤ 80	≤ 1.500 <sup>13)</sup>	≤ 1.500 <sup>13)</sup>	≤ 2.500
Sulfat <sup>12)</sup> (DIN EN ISO 10304-1)	mg/l	6	DK 0	≤ 100 <sup>15)</sup>	≤ 2.000 <sup>13)</sup>	≤ 2.000 <sup>13)</sup>	≤ 5.000
Cyanide, i. f. (DIN EN ISO 14403-2)	mg/l	< 0,002	DK 0	≤ 0,01	≤ 0,1	≤ 0,5	≤ 1
Fluorid (DIN EN ISO 10304-1)	mg/l	< 0,2	DK 0	≤ 1	≤ 5	≤ 15	≤ 50
Barium (DIN EN ISO 11885)	mg/l	< 0,005	DK 0	≤ 2	≤ 5 <sup>13)</sup>	≤ 10 <sup>13)</sup>	≤ 30
Chrom, gesamt (DIN EN ISO 11885)	mg/l	< 0,005	DK 0	≤ 0,05	≤ 0,3	≤ 1	≤ 7
Molybdän (DIN EN ISO 11885)	mg/l	< 0,01	DK 0	≤ 0,05	≤ 0,3 <sup>13)</sup>	≤ 1 <sup>13)</sup>	≤ 3
Antimon <sup>16)</sup> (DIN EN ISO 17294-2)	mg/l	0,001	DK 0	≤ 0,006	≤ 0,03 <sup>13)</sup>	≤ 0,07 <sup>13)</sup>	≤ 0,5
Selen (DIN EN ISO 11885)	mg/l	< 0,001	DK 0	≤ 0,01	≤ 0,03 <sup>13)</sup>	≤ 0,05 <sup>13)</sup>	≤ 0,7
Wasserlöslicher Anteil (DIN EN 15216)	mg/l	31	DK 0	400	3000	6000	10000

<b>Deponieklasse:</b> (vorbehaltlich der Punkte 1) - 16), Seite 2)	<b>DK 0</b>
--	-------------

<b>Darstellung der Analyseergebnisse</b> gemäß der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial		<b>Dr. Behnisch GmbH</b> Büro für Ingenieurgeologie und Baubetreuung	
Projekt-Nr. / Projekt:	<b>24292</b>	<b>Schönbrunn, GE "Am Kreisel"</b> <b>Gewerbegebietentwicklung</b>	
Probennummer:	<b>250167873</b>	Probenbezeichnung:	<b>MP3</b>
Zeitpunkt Probenahme:	<b>17.02.2025</b>	Bodenart:	<b>Schluff</b>


#### Analysebefund Feststoff:

Parameter	Einheit	Messwert	Zuordnungswert	Zuordnungswerte nach VwV Boden				
				Z0	Z0*IIIA	Z0*	Z1.1/Z1.2	Z2
Arsen (DIN EN ISO 11885)	mg/kg TR	17	Z1.1	15	15	15	45	150
Blei (DIN EN ISO 11885)	mg/kg TR	30	Z0	70	100	140	210	700
Cadmium (DIN EN ISO 11885)	mg/kg TR	0,3	Z0	1	1	1	3	10
Chrom, gesamt (DIN EN ISO 11885)	mg/kg TR	46	Z0	60	100	120	180	600
Kupfer (DIN EN ISO 11885)	mg/kg TR	15	Z0	40	60	80	120	400
Nickel (DIN EN ISO 11885)	mg/kg TR	35	Z0	50	70	100	150	500
Thallium (DIN EN ISO 17294-2)	mg/kg TR	0,3	Z0	0,7	0,7	0,7	2,1	7
Quecksilber (DIN EN 1483)	mg/kg TR	< 0,1	Z0	0,5	1	1	1,5	5
Zink (DIN EN ISO 11885)	mg/kg TR	40	Z0	150	200	300	450	1500
Cyanide, gesamt (ISO 11262)	mg/kg TR	< 0,1	Z0	-	-	-	3	10
EOX (DIN 38414-17)	mg/kg TR	< 0,5	Z0	1	1	1	3	10
KW-Index C10-C40 (DIN EN 14039)	mg/kg TR	< 10	Z0	100	100	400	600	2000
KW-Index C10-C22 (DIN EN 14039)	mg/kg TR	< 10	Z0	100	100	200	300	1000
BTX (DIN 38407-9)	mg/kg TR	< 0,02	Z0	1	1	1	1	1
LHKW (DIN ISO 22155)	mg/kg TR	< 0,010	Z0	1	1	1	1	1
PCB (DIN EN 15308)	mg/kg TR	< 0,003	Z0	0,05	0,05	0,1	0,15	0,5
PAK (DIN ISO 18287)	mg/kg TR	< 0,05	Z0	3	3	3	3   9	30
Benzo(a)pyren (DIN ISO 18287)	mg/kg TR	< 0,05	Z0	0,3	0,3	0,6	0,9	3

#### Analysebefund Eluat:

Parameter	Einheit	Messwert	Zuordnungswert	Zuordnungswerte nach VwV Boden			
				Z0	Z0*IIIA/Z0*/Z1.1	Z1.2	Z2
pH-Wert (DIN 38404-5)	-	8,1	Z0	6,5-9,5	6,5 – 9,5	6 – 12	5,5 – 12
Leitfähigkeit (DIN EN 27888)	µS/cm	152	Z0	250	250	1500	2000
Chlorid (DIN EN ISO 10304-1)	mg/l	3,7	Z0	30	30	50	100
Sulfat (DIN EN ISO 10304-1)	mg/l	10	Z0	50	50	100	150
Arsen (DIN EN ISO 11885)	µg/l	< 5	Z0	-	14	20	60
Blei (DIN EN ISO 11885)	µg/l	< 5	Z0	-	40	80	200
Cadmium (DIN EN ISO 11885)	µg/l	< 1	Z0	-	1,5	3	6
Chrom, gesamt (DIN EN ISO 11885)	µg/l	< 5	Z0	-	12,5	25	60
Kupfer (DIN EN ISO 11885)	µg/l	< 5	Z0	-	20	60	100
Nickel (DIN EN ISO 11885)	µg/l	< 5	Z0	-	15	20	70
Quecksilber (DIN EN 1483)	µg/l	< 0,2	Z0	-	0,5	1	2
Zink (DIN EN ISO 11885)	µg/l	< 10	Z0	-	150	200	600
Cyanide, ges. (DIN EN ISO 14403)	µg/l	< 2	Z0	5	5	10	20
Phenolindex (DIN EN ISO 14402)	µg/l	< 10	Z0	20	20	40	100

<b>Zuordnungswert:</b>	<b>Z1.1</b>
------------------------	-------------

<b>Darstellung der Analyseergebnisse</b> <i>gemäß der Deponieverordnung</i>		<b>Dr. Behnisch GmbH</b> Büro für Ingenieurgeologie und Baubetreuung		
Projekt-Nr. / Projekt:	<b>24292</b>	<b>Schönbrunn, GE "Am Kreisel"</b>		
Probennummer:	<b>250167873</b>	Probenbezeichnung:	<b>MP3</b>	
Zeitpunkt Probenahme:	<b>17.02.2025</b>	Bodenart:	<b>Schluff</b>	

### 1. Organischer Anteil des Trockenrückstandes der Originalsubstanz

Parameter	Einheit	Messwert	Zuordnungswert	Deponieklasse nach DepV.			
				DK 0	DK I	DK II	DK III
Glühverlust, 550°C (DIN 15169)	Masse-% TR	<b>2,7</b>	<b>DK 0<sup>1)</sup></b>	≤ 3	≤ 3 <sup>3) 4) 5)</sup>	≤ 5 <sup>3) 4) 5)</sup>	≤ 10 <sup>4) 5)</sup>
TOC (DIN EN 15936)	Masse-% TR	<b>0,2</b>	<b>DK 0</b>	≤ 1	≤ 1 <sup>3) 4) 5)</sup>	≤ 3 <sup>3) 4) 5)</sup>	≤ 6 <sup>4) 5)</sup>


### 2. Feststoffkriterien

Parameter	Einheit	Messwert	Zuordnungswert	Deponieklasse nach DepV.			
				DK 0	DK I	DK II	DK III
Summe BTEX (DIN EN 22155)	mg/kg TM	<b>&lt;0,02</b>	<b>DK 0</b>	≤ 6			
Summe PCB 6 (DIN EN 15308)	mg/kg TM	<b>0,003</b>	<b>DK 0</b>	≤ 1			
KW-Index C10-C40 (DIN EN 14039)	mg/kg TM	<b>&lt; 10</b>	<b>DK 0</b>	≤ 500			
Summe PAK nach EPA (DIN ISO 18287)	mg/kg TM	<b>&lt;0,05</b>	<b>DK 0</b>	≤ 30			
Benzo(a)pyren (DIN ISO 18287)	mg/kg TM	<b>&lt; 0,05</b>	<b>DK 0</b>				
extr. lipophile Stoffe (LAGA KW 04)	Masse-%	<b>&lt; 0,03</b>	<b>DK 0</b>	≤ 0,1	≤ 0,4 <sup>5)</sup>	≤ 0,8 <sup>5)</sup>	≤ 4 <sup>5)</sup>

### 3. Eluatkriterien

Parameter	Einheit	Messwert	Zuordnungswert	Deponieklasse nach DepV.			
				DK 0	DK I	DK II	DK III
pH-Wert <sup>8)</sup> (DIN EN ISO 10523)	-	<b>8,1</b>	<b>DK 0</b>	5,5 – 13	5,5 – 13	5,5 – 13	4 – 13
DOC <sup>9)</sup> (DIN EN 1484)	mg/l	<b>1,7</b>	<b>DK 0</b>	≤ 50	≤ 50 <sup>3) 10)</sup>	≤ 80 <sup>3) 10) 11)</sup>	≤ 100
Phenole (DIN EN ISO 14402)	mg/l	<b>&lt; 0,01</b>	<b>DK 0</b>	≤ 0,1	≤ 0,2	≤ 50	≤ 100
Arsen (DIN EN ISO 11885)	mg/l	<b>&lt; 0,005</b>	<b>DK 0</b>	≤ 0,05	≤ 0,2	≤ 0,2	≤ 2,5
Blei (DIN EN ISO 11885)	mg/l	<b>&lt; 0,005</b>	<b>DK 0</b>	≤ 0,05	≤ 0,2	≤ 1	≤ 5
Cadmium (DIN EN ISO 11885)	mg/l	<b>&lt; 0,001</b>	<b>DK 0</b>	≤ 0,004	≤ 0,05	≤ 0,1	≤ 0,5
Kupfer (DIN EN ISO 11885)	mg/l	<b>&lt; 0,005</b>	<b>DK 0</b>	≤ 0,2	≤ 1	≤ 5	≤ 10
Nickel (DIN EN ISO 11885)	mg/l	<b>&lt; 0,005</b>	<b>DK 0</b>	≤ 0,04	≤ 0,2	≤ 1	≤ 4
Quecksilber (DIN EN ISO 12846)	mg/l	<b>&lt; 0,0002</b>	<b>DK 0</b>	≤ 0,001	≤ 0,005	≤ 0,02	≤ 0,2
Zink (DIN EN ISO 11885)	mg/l	<b>&lt; 0,01</b>	<b>DK 0</b>	≤ 0,4	≤ 2	≤ 5	≤ 20
Chlorid <sup>12)</sup> (DIN EN ISO 10304-1)	mg/l	<b>3,7</b>	<b>DK 0</b>	≤ 80	≤ 1.500 <sup>13)</sup>	≤ 1.500 <sup>13)</sup>	≤ 2.500
Sulfat <sup>12)</sup> (DIN EN ISO 10304-1)	mg/l	<b>10</b>	<b>DK 0</b>	≤ 100 <sup>15)</sup>	≤ 2.000 <sup>13)</sup>	≤ 2.000 <sup>13)</sup>	≤ 5.000
Cyanide, i. f. (DIN EN ISO 14403-2)	mg/l	<b>&lt; 0,002</b>	<b>DK 0</b>	≤ 0,01	≤ 0,1	≤ 0,5	≤ 1
Fluorid (DIN EN ISO 10304-1)	mg/l	<b>0,4</b>	<b>DK 0</b>	≤ 1	≤ 5	≤ 15	≤ 50
Barium (DIN EN ISO 11885)	mg/l	<b>0,008</b>	<b>DK 0</b>	≤ 2	≤ 5 <sup>13)</sup>	≤ 10 <sup>13)</sup>	≤ 30
Chrom, gesamt (DIN EN ISO 11885)	mg/l	<b>&lt; 0,005</b>	<b>DK 0</b>	≤ 0,05	≤ 0,3	≤ 1	≤ 7
Molybdän (DIN EN ISO 11885)	mg/l	<b>&lt; 0,01</b>	<b>DK 0</b>	≤ 0,05	≤ 0,3 <sup>13)</sup>	≤ 1 <sup>13)</sup>	≤ 3
Antimon <sup>16)</sup> (DIN EN ISO 17294-2)	mg/l	<b>&lt; 0,001</b>	<b>DK 0</b>	≤ 0,006	≤ 0,03 <sup>13)</sup>	≤ 0,07 <sup>13)</sup>	≤ 0,5
Selen (DIN EN ISO 11885)	mg/l	<b>&lt; 0,001</b>	<b>DK 0</b>	≤ 0,01	≤ 0,03 <sup>13)</sup>	≤ 0,05 <sup>13)</sup>	≤ 0,7
Wasserlöslicher Anteil (DIN EN 15216)	mg/l	<b>87</b>	<b>DK 0</b>	400	3000	6000	10000

<b>Deponieklasse: (vorbehaltlich der Punkte 1) - 16), Seite 2)</b>	<b>DK 0</b>
--	-------------

<b>Darstellung der Analyseergebnisse</b> der Werte zur Beurteilung von Materialien für das Auf- oder Einbringen unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht gemäß der <i>Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Anlage 1, Tabelle 4</i>		<b>Dr. Behnisch GmbH</b> Büro für Ingenieurgeologie und Baubetreuung		
Projekt-Nr. / Projekt:	<b>24292</b>	<b>Schönbrunn, GE "Am Kreisel"</b>		
		<b>Gewerbegebietsentwicklung</b>		
Probennummer:	<b>250167869</b>	Probenbezeichnung:	<b>BP 1</b>	
Zeitpunkt Probenahme:	<b>17.02.2025</b>	Bodenart:	<b>Lehm / Schluff</b>	

### Prüfwerte

Anorganische Stoffe	Messwert [mg/kg TM]	Feststoffwert [mg/kg TM]	Vorsorgewert bei Bodenart Lehm/Schluff [mg/kg TM]	Messwert [µg/l]	Eluatwert* [µg/l]	
					bei TOC-Gehalt < 0,5 %	bei TOC-Gehalt ≥ 0,5 %
TOC (im Feststoff zur Beurteilung der Eluatwerte)	1,3					
Arsen	11	20	20	6	8	13
Blei	26	140	70	< 5	23	43
Cadmium	0,2	1	1	< 1	2	4
Chrom <sub>gesamt</sub>	34	120	60	< 5	10	19
Kupfer	11	80	40	< 5	20	41
Nickel	23	100	50	< 5	20	31
Quecksilber	< 0,1	0,6	0,3	< 0,2	0,1	0,1
Thallium	0,4	1	1	< 0,5	0,2	0,3
Zink	55	300	150	< 10	100	210
Sulfat <sup>1</sup>				8.000	250.000	250.000
Organische Stoffe	Messwert	Feststoffwert [mg/kg TM]	Vorsorgewert bei TOC-Gehalt ≤ 4 % (mg/kg TM)	Messwert	Eluatwert [µg/l]	
					bei TOC-Gehalt < 0,5 %	bei TOC-Gehalt ≥ 0,5 %
Summe aus PCB <sub>6</sub> und PCB-118	< 0,003	0,1	0,05	< 0,01	0,01	0,01
PAK <sub>16</sub>	< 0,1	6	3	0,079		
PAK <sub>15</sub> <sup>2</sup>	< 0,05			0,069	0,2 <sup>3</sup>	0,2 <sup>3</sup>
Naphthalin und Methylnaphthaline	< 0,05			0,023	2 <sup>3</sup>	2 <sup>3</sup>
Extrahierbare organisch gebundene Halogene (EOX) <sup>4</sup>	< 0,5	1				

Werte eingehalten



\* Hinweis: Die Eluatwerte sind mit Ausnahme des Eluatwertes für Sulfat nur maßgeblich, wenn für den betreffenden Stoff der jeweilige Vorsorgewert überschritten wird.


<sup>1</sup> Bei Überschreitung des Wertes ist die Ursache zu prüfen. Handelt es sich um naturbedingt erhöhte Sulfatkonzentrationen, ist eine Verwertung innerhalb der betroffenen Gebiete möglich. Außerhalb dieser Gebiete ist über die Verwertungseignung im Einzelfall und in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zu entscheiden.

<sup>2</sup> PAK<sub>15</sub>: PAK<sub>16</sub> ohne Naphthalin und Methylnaphthaline

<sup>3</sup> Eluatwert ist maßgeblich, wenn der Vorsorgewert von PAK<sub>16</sub> nach Anlage 1, Tabelle 2 überschritten wird.

<sup>4</sup> Bei Überschreitung des Wertes sind die Materialien auf fallspezifische Belastungen hin zu untersuchen.



<b>Darstellung der Analyseergebnisse</b> der Werte zur Beurteilung von Materialien für das Auf- oder Einbringen unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht gemäß der <i>Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Anlage 1, Tabelle 4</i>		<b>Dr. Behnisch GmbH</b> Büro für Ingenieurgeologie und Baubetreuung		
Projekt-Nr. / Projekt:	<b>24292</b>	<b>Schönbrunn, GE "Am Kreisel"</b>		
		<b>Gewerbegebietsentwicklung</b>		
Probennummer:	<b>250167870</b>	Probenbezeichnung:	<b>BP 2</b>	
Zeitpunkt Probenahme:	<b>17.02.2025</b>	Bodenart:	<b>Lehm / Schluff</b>	

### Prüfwerte

Anorganische Stoffe	Messwert (mg/kg TM)	Feststoffwert (mg/kg TM)	Vorsorgewert bei Bodenart Lehm/Schluff (mg/kg TM)	Messwert (µg/l)	Eluatwert* (µg/l)	
					bei TOC-Gehalt < 0,5 %	bei TOC-Gehalt ≥ 0,5 %
<b>TOC</b> (im Feststoff zur Beurteilung der Eluatwerte)	<b>1,1</b>					
Arsen	10	20	20	6	8	13
Blei	27	140	70	< 5	23	43
Cadmium	0,2	1	1	< 1	2	4
Chrom <sub>gesamt</sub>	36	120	60	< 5	10	19
Kupfer	10	80	40	< 5	20	41
Nickel	25	100	50	< 5	20	31
Quecksilber	< 0,1	0,6	0,3	< 0,2	0,1	0,1
Thallium	0,3	1	1	< 0,5	0,2	0,3
Zink	52	300	150	< 10	100	210
Sulfat <sup>1</sup>				4.000	250.000	250.000
Organische Stoffe	Messwert	Feststoffwert (mg/kg TM)	Vorsorgewert bei TOC-Gehalt ≤ 4 % (mg/kg TM)	Messwert	Eluatwert (µg/l)	
					bei TOC-Gehalt < 0,5 %	bei TOC-Gehalt ≥ 0,5 %
Summe aus PCB <sub>6</sub> und PCB-118	< 0,003	0,1	0,05	< 0,01	0,01	0,01
PAK <sub>16</sub>	< 0,1	6	3	0,038		
PAK <sub>15</sub> <sup>2</sup>	< 0,05			0,028	0,2 <sup>3</sup>	0,2 <sup>3</sup>
Naphthalin und Methylnaphthaline	< 0,05			0,020	2 <sup>3</sup>	2 <sup>3</sup>
Extrahierbare organisch gebundene Halogene (EOX) <sup>4</sup>	< 0,5	1				

### Werte eingehalten

☒ ja ☐ nein

\* Hinweis: Die Eluatwerte sind mit Ausnahme des Eluatwertes für Sulfat nur maßgeblich, wenn für den betreffenden Stoff der jeweilige Vorsorgewert überschritten wird.

<sup>1</sup> Bei Überschreitung des Wertes ist die Ursache zu prüfen. Handelt es sich um naturbedingt erhöhte Sulfatkonzentrationen, ist eine Verwertung innerhalb der betroffenen Gebiete möglich. Außerhalb dieser Gebiete ist über die Verwertungseignung im Einzelfall und in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zu entscheiden.

<sup>2</sup> PAK<sub>15</sub>: PAK<sub>16</sub> ohne Naphthalin und Methylnaphthaline

<sup>3</sup> Eluatwert ist maßgeblich, wenn der Vorsorgewert von PAK<sub>16</sub> nach Anlage 1, Tabelle 2 überschritten wird.

<sup>4</sup> Bei Überschreitung des Wertes sind die Materialien auf fallspezifische Belastungen hin zu untersuchen.

# Probenahmeprotokoll

gemäß LAGA PN 98, Anhang C



**Dr. Behnisch GmbH**  
Büro für Ingenieurgeologie  
und Baubetreuung

## A. Allgemeine Angaben

1. Veranlasser / Auftraggeber:	MVV Regioplan GmbH Besselstraße 14b 68219 Mannheim
2. Probenahmeort: Landkreis / Ort / Straße / Flurstück	Rhein-Neckar-Kreis Schönbrunn L595, Gewerbegebiet "Am Kreisel" Flst.-Nr. 4463, 7659, 7660
3. Grund der Probenahme:	Deklaration von Bodenaushub
4. Probenahmetag	17.02.2025
5. Probenahme: Firma, Probenehmer:	Dr. Behnisch GmbH Büro für Ingenieurgeologie und Baubetreuung Hauptstraße 34/1 74937 Spechbach  Manuel Strenkert, M. Sc. Geol
6. Anwesende Personen:	
7. Herkunft des Abfalls: (falls abweichend von Punkt 2.)	
8. Vermutete Schadstoffe / Gefährdungen:	keine
9. Untersuchungsstelle / Labor:	SGS INSTITUT FRESENIUS GmbH Güttinger Straße 37 78315 Radolfzell


## B. Vor-Ort-Gegebenheiten

10. Allgemeine Beschreibung des Bodens / Abfalls:	<u>Lößlehme</u> Schluff, tonig, feinsandig; vereinzelt Pflanzenreste und Sandsteinbruchstücke; keine optisch erkennbaren Fremdbestandteile  <u>Fließerden</u> Schluff, feinsandig bis sandig, kiesig, schwach tonig bis tonig; Sandsteinbruchstücke; keine optisch erkennbaren Fremdbestandteile
11. Gesamtvolumen / Form der Lagerung:	unbekannt
12. Lagerungsdauer:	viele Jahre
13. Einflüsse auf das Material: (z.B. Witterung, Nässe, Hitze)	keine
14. Probenahmegerät:	Rammkernsonde, Probenstecher; Material: Stahl

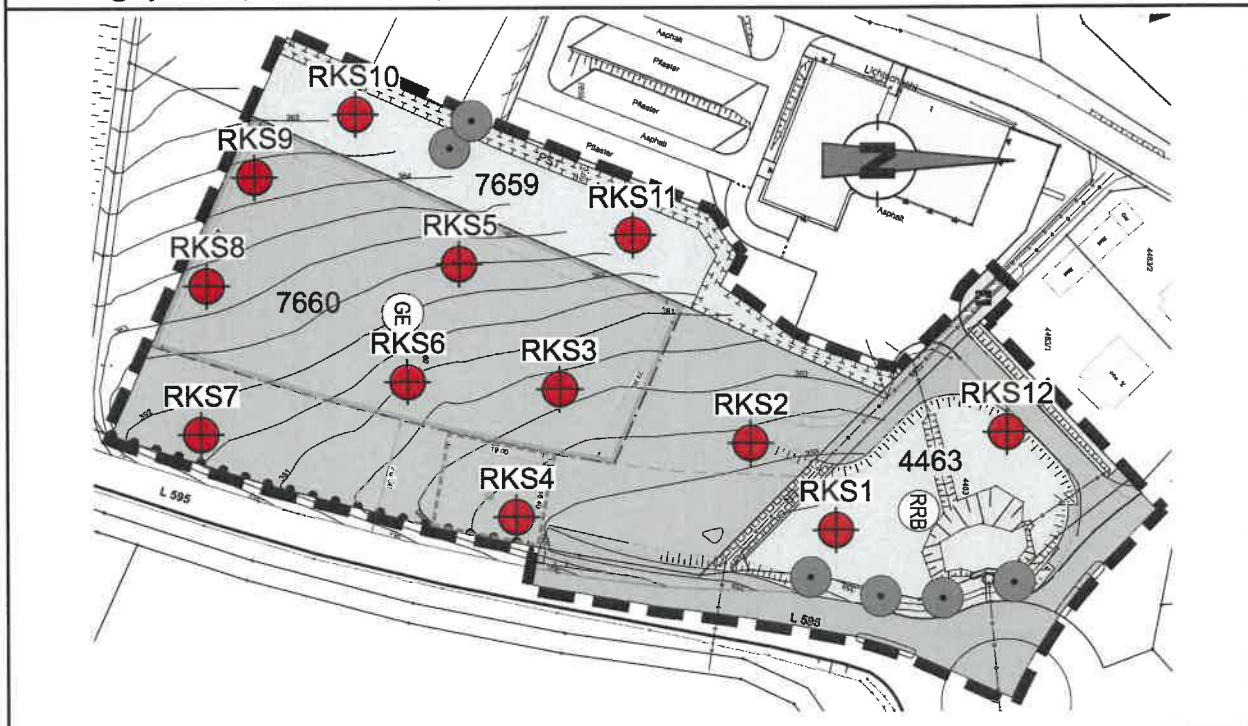


15. Probenahmeverfahren:	in situ-Beprobung mittels Rammkern-sondierungen (RKS 1 - RKS 12)
16. Anzahl der Proben: (Einzelproben, Mischproben, Sammelpuben)	3 Bodenmischproben: MP1: Lößlehme aus RKS 1 - 12 MP2: Fließerden aus RKS 1, 2, 3, 4, 11, 12 (Nördlicher Bereich) MP3: Fließerden aus RKS 5, 6, 7, 8, 9, 10 (Südlicher Bereich)
17. Anzahl der Einzelproben je Mischprobe:	mind. 36
18. Probenvorbereitung:	Fraktionierung
19. Probentransport / Lagerung: (Gefäße, Kühlung, etc.)	kühl, trocken, PP-Eimer
20. Vor-Ort-Untersuchung:	organoleptisch
21. Auffälligkeiten bei der Probenahme:	keine

### C. Unterschriften

Ort / Datum:	Schönbrunn, den 17.02.2025
Probenehmer:	 <input checked="" type="checkbox"/> sachkundig <input checked="" type="checkbox"/> fachkundig
Anwesende / Zeugen:	<input type="checkbox"/> sachkundig <input type="checkbox"/> fachkundig

### D. Lageplan (ohne Maßstab)



Fachamt: Kämmerei

Vorlage-Nr.: 2025-180

Datum: 15.08.2025

## **Informationsvorlage**

Halbjahresbericht über die Entwicklung des städtischen Haushaltsplans 2025

### **Zur Information im:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>		<b>Zuständigkeit</b>
Verwaltungs- und Finanzausschuss	22.09.2025	nicht öffentlich	Information
Gemeinderat	02.10.2025	öffentlich	Information

Der Halbjahresbericht über die Entwicklung des städtischen Haushaltsplans 2025 wird zur Kenntnis genommen.

### **Klimarelevanz:**

keine

### **Sachverhalt / Begründung:**

Ein wesentlicher Bestandteil der „Neuen Eberbacher Steuerung“ ist die Vorlage eines Halbjahres- sowie eines Dreivierteljahresberichts, um den Gemeinderat über die Entwicklung des städtischen Haushalts zu informieren. Diese Vorgehensweise hat sich in den vergangenen Jahren bewährt, so dass die Verwaltung auch in diesem Jahr den bereits bekannten Aufbau der Berichte verwendet.

Die beigelegte Übersicht über den Ergebnishaushalt orientiert sich an der Darstellung des Gesamtergebnishaushalts im Haushaltsplan. Die zweite Anlage beinhaltet eine komprimierte Sicht auf die Investitionsmaßnahmen des Jahres 2025 mit Erläuterungen.

### **A) Ertragsseite**

Der Bereich Steuern und ähnliche Abgaben hat sich im Laufe des Jahres sehr positiv entwickelt. Während zwar bei der Grundsteuer B sich eine Verschlechterung um ca. 189.700 € abzeichnet, wird bei der Gewerbesteuer ein Plus von ca. 2,8 Mio. € erwartet.

Die Verschlechterung bei der Grundsteuer B liegt daran, dass der aktuell beschlossene Hebesatz i. H. v. 520 % nicht ganz die gewünschte Aufkommensneutralität zum bisherigen Steuermodell erreicht. Seitens der Verwaltung wäre daher der Vorschlag, den Hebesatz entsprechend anzupassen und je nach Entwicklung der Haushaltslage den Hebesatz zum Jahresende 2025 zu erhöhen.

Die Gewerbesteuer entwickelt sich nach dem aktuellen Kenntnisstand sehr gut. Der Haushaltsansatz lag zu Beginn des Jahres 2025 bei ca. 9,2 Mio. €. Die aktuelle Prognose liegt bei ca. 12 Mio. €. Es bleibt jedoch abzuwarten, ob noch mögliche Erstattungen an Gewerbetreibende zum Jahresende zu tätigen sind. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die derzeit gute Einnahmesituation bei der Gewerbesteuer Auswirkungen auf den Finanzausgleich (FAG) der Folgejahre haben wird. Hierdurch sind weniger Zuweisungen beim FAG zu kalkulieren.

Bei den Benutzungsgebühren und ähnlichen Entgelten wird der Planansatz voraussichtlich um 52.100 € übertroffen. Ebenso wird sich der Planansatz bei den sonstigen privatrechtlichen Leistungsentgelten um voraussichtlich 41.500 € erhöhen.

Insgesamt erhöhen sich somit die ordentlichen Erträge voraussichtlich um ca. 2,7 Mio. € auf ca. 48,9 Mio. €

#### B) Aufwandsseite

In den ersten beiden Quartalen des Jahres 2025 gab es einzelne Anträge auf über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen, die je nach Zuständigkeit vom Gemeinderat oder der Verwaltung genehmigt wurden. Somit ergeben sich insgesamt Mehraufwendungen von ca. 141.300 €. Im Gegenzug gab es auch Bereiche, in denen die Planansätze nach unten korrigiert werden konnten, wie die Unterhaltung des beweglichen Vermögens mit 32.700 €, Mieten und Pachten um 9.000 € und der Bereich der Versicherungen um 35.000 €. Bei den Mieten fällt beim Projekt Freiräume die Anmietung des Objekts Neuer Markt weg, bei den Versicherungen waren im Haushaltsansatz noch die Versicherungen des Eigenbetriebes Städtische Entwässerung enthalten sowie der Wegfall der Schlüsselerlustversicherung. Insgesamt erhöhen sich die ordentlichen Aufwendungen geringfügig € auf ca. 47,6 Mio. €.

Beim veranschlagten Gesamtergebnis des Jahres 2025 würde die dargestellte Entwicklung zu einer Verbesserung um ca. 1,3 Mio. € führen.

#### C) Investitionen

Bei den Investitionsmaßnahmen wird zur Jahresmitte erwartet, dass nicht alle geplanten Projekte vollumfänglich umgesetzt werden. Gegenüber dem Planansatz von ca. 8,2 Mio. € werden sich die Ausgaben auf ca. 6,7 Mio. € reduzieren.

Bei den Einnahmen durch Investitionszuschüsse wird mit einer Reduzierung des Planansatzes auf nunmehr 3,7 Mio. € gerechnet. Durch Verzögerungen bei der Umsetzung von Baumaßnahmen wird sich der Abruf einzelner Zuschüsse in das Folgejahr erstrecken, so dass diese Beträge erst im Jahr 2026 kassenwirksam verbucht werden.

#### D) Schuldenstand

Der Schuldenstand zum 30.06.2025 beläuft sich auf ca. 4,1 Mio. €. Dies sind bei einer Einwohnerzahl von 14.764 ca. 278 € pro Einwohner.

E) Liquide Mittel

Als liquide Mittel waren zum 30.06.2025 rd. 5,7 Mio. € vorhanden.

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlage/n:**

Quartalsbericht zum 30.06.2025 - Ergebnishaushalt  
Quartalsbericht zum 30.06.2025 - Investitionsmaßnahmen

**Quartalsbericht zum 30.06.2025**  
**Ergebnishaushalt**

lfd. Nr.		Sach-konto	Ansatz 2025 EUR	Veränderung gegenüber Ansatz 2025 EUR	Voraussichtl. Ergebnis 2025 EUR	Stand zum 30.06.2025
<b>1</b>	<b>Steuern und ähnl. Abgaben</b>		<b>22.532.710</b>	<b>2.610.300</b>	<b>25.143.010</b>	<b>8.366.006</b>
	Grundsteuer A	30110000	34.700		34.700	10.006
	Grundsteuer B	30120000	2.389.700	-189.700	2.200.000	1.035.428
	Gewerbesteuer	30130000	9.200.000	2.800.000	12.000.000	3.400.421
	Gem.anteil Einkommensteuer	30210000	8.684.340		8.684.340	2.377.107
	Gem.anteil Umsatzsteuer	30220000	1.273.843		1.273.843	879.305
	Vergnügungssteuer	30310000	180.000		180.000	60.741
	Hundesteuer	30320000	88.000		88.000	84.906
	Sonstige steuerähnliche Erträge	30490000	0		0	0
	Leistg. n.d. Familienleist.ausgl.	30510000	682.127		682.127	518.093
<b>2</b>	<b>Zuweisungen und Zuwendungen, Umlagen</b>		<b>16.838.600</b>	<b>0</b>	<b>16.838.600</b>	<b>12.243.874</b>
	Schlüsselzuweisungen vom Land	31110000	11.465.900		11.465.900	8.617.221
	S. allg. Zuw.v. Land (Corona-Soforthilfe)	31310000	0		0	28.267
	Zuweisungen lfd. Zwecke Bund	31400000	87.800		87.800	96.006
	Zuweisungen lfd. Zwecke Land	31410000	4.832.000		4.832.000	3.180.565
	Zuweisungen lfd. Zwecke Kreis u. Gemeinden	31420000	393.000		393.000	302.515
	Zuweisungen lfd. Zwecke Zweckverb.	31430000	0		0	0
	Zuweisungen lfd. Zwecke sonst. öff. Sonderr.	31460000	22.800		22.800	2.500
	Zuweisungen lfd. Zwecke übr. Bereich	31480000	37.100		37.100	16.800
<b>3</b>	<b>Aufgelöste Investitionszuwendungen und -beiträge</b>		<b>1.096.300</b>	<b>0</b>	<b>1.096.300</b>	<b>548.150</b>
	Planung bilanzielle Auflösung	31600000	1.096.300		1.096.300	548.150
<b>5</b>	<b>Entgelte für öffentliche Leistungen oder Einrichtungen</b>		<b>1.150.100</b>	<b>52.100</b>	<b>1.202.200</b>	<b>610.217</b>
	Verwaltungsgebühren	33110000	169.950		169.950	95.691
	Kennntnissgabegebühren	33110100	300		300	0
	Benutzungsgebühren und ähnl. Entgelte	33210000	551.050	52.100	603.150	363.874
	RAP Grabnutzungsgebühren	33210010	30.000		30.000	0
	Grabnutzungsgebühren	33210030	230.000		230.000	98.545
	Beerdigungsgebühren	33210040	168.800		168.800	52.107
<b>6</b>	<b>Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte</b>		<b>2.192.420</b>	<b>41.500</b>	<b>2.233.920</b>	<b>796.452</b>
	Mieten und Pachten	34110000	433.000		433.000	227.188
	Nebenkostenersätze	34110100	61.380		61.380	48.472
	Erträge aus Verkauf	34210000	1.690.300		1.690.300	442.051
	Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte	34610000	7.740	41.500	49.240	78.741
<b>7</b>	<b>Kostenerstattungen und Kostenumlagen</b>		<b>1.531.754</b>	<b>0</b>	<b>1.531.754</b>	<b>312.713</b>
	Erstattungen vom Bund	34800000	0		0	0
	Erstattungen vom Land	34810000	19.500		19.500	16.861
	Erstattungen von Gemeinden und Gem.verbänden	34820000	119.900		119.900	94.863
	Erstattungen von verbundenen Unternehmen	34850000	1.163.324		1.163.324	34.408
	Erstattungen von s. öff. Sonderr.	34860000	0		0	0
	Erstattungen von privaten Unternehmen	34870000	20.100		20.100	65.326
	Erstattungen von übrigen Bereichen	34880000	182.030		182.030	84.784
	Erstattungen Porto und Telefon	34880100	14.000		14.000	830
	Erstattungen Bestattungen	34880200	12.900		12.900	15.641
<b>8</b>	<b>Zinsen und ähnliche Erträge</b>		<b>19.870</b>	<b>0</b>	<b>19.870</b>	<b>21.834</b>
	Zinsertrag von verb.U, Beteil., Sverm.	36150000	0		0	0
	Zinsertrag von Kreditinstituten	36170000	19.500		19.500	21.711
	Gewinnanteile a. verb. Untern. u. Beteiligungen	36510000	70		70	0
	Weiterbelastung Bankgebühren	36990010	300		300	123
<b>10</b>	<b>Sonstige ordentliche Erträge</b>		<b>934.210</b>	<b>0</b>	<b>934.210</b>	<b>423.532</b>
	Konzessionsabgaben	35110000	600.000		600.000	227.547
	Bußgelder	35610000	145.300		145.300	60.504
	Säumniszuschläge, Mahngebühren und ähnl.	35620000	16.500		16.500	5.127
	Nachzahlungszinsen	35620200	75.700		75.700	28.540
	Verspätungszuschlag	35620300	4.900		4.900	6.100
	Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	35820000	10		10	0
	andere sonstige ordentliche Erträge	35910000	91.800		91.800	95.713
<b>11</b>	<b>Ordentliche Erträge</b>		<b>46.295.964</b>	<b>2.703.900</b>	<b>48.999.864</b>	<b>23.322.779</b>
<b>12</b>	<b>Personalaufwendungen</b>		<b>-11.568.719</b>		<b>-11.568.719</b>	<b>-5.118.421</b>
<b>14</b>	<b>Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen</b>		<b>-9.976.527</b>	<b>-65.800</b>	<b>-10.042.327</b>	<b>-3.890.796</b>
	Unterh. Grundstücke und bauliche Anlagen	42110000	-1.807.100		-1.807.100	-689.445
	Unterhaltung des sonst. unbewegl. Vermögens	42120000	-909.760	32.700	-877.060	-593.076
	Unterhaltung des bewegl. Vermögens	42210000	-15.700		-15.700	-4.500
	Erwerb GWG bewegliches Vermögen bis 1.000 €	42220000	-493.200		-493.200	-40.050
	Mieten inkl. Nebenkosten und Pachten	42310000	-201.770	9.000	-192.770	-113.904
	Bewirtschaftung Grundstück und baul. Anlagen	42410000	-72.400		-72.400	-35.499
	Aufwendungen Strom	42410100	-349.700	-95.000	-444.700	-145.417
	Aufwendungen Gas	42410110	-259.000		-259.000	-99.098
	Aufwendungen Heizöl	42410120	-58.600		-58.600	-23.053

lfd. Nr.	Sach-konto	Ansatz 2025 EUR	Veränderung gegenüber Ansatz 2025 EUR	Voraussichtl. Ergebnis 2025 EUR	Stand zum 30.06.2025
	Aufwendungen Fernwärme	42410130	-250.000	-250.000	-86.635
	Aufwendungen regenerative Energieformen	42410140	-40.000	-40.000	0
	Aufwendungen Wasserversorgung	42410200	-47.150	-47.150	-16.447
	Aufwendungen Abfallbeseitigung	42410300	-241.990	-241.990	-133.916
	Aufwendungen Abwasserbeseitigung	42410400	-552.850	-552.850	-21.623
	Aufwendungen Gebäudereinigung	42410500	-813.400	-813.400	-425.729
	Aufwendungen für gebäudebezog. Versicherungen	42410600	-165.960	-165.960	-161.301
	Aufwendungen für gebäudebezogene Steuern	42410700	-24.700	-24.700	-9.222
	Haltung von Fahrzeugen	42510000	-347.300	-347.300	-231.599
	Besondere Aufwendungen für Beschäftigte	42610000	-163.587	-5.500	-169.087
	Besondere Verwaltungs- u. Betriebsaufwendungen	42710000	-2.890.650	-2.890.650	-921.229
	Aufwendungen für bez. Leistungen und Waren	42730000	0	0	0
	Lehr- u. Unterrichtsmaterial	42740000	-23.980	-23.980	-7.266
	Lernmittel	42750000	-147.800	-147.800	-31.927
	Verbrauch Vorräte Bauhof	42810000/42810010	-78.000	-78.000	-27.419
	Aufwendungen für Inventurdifferenz	42810020		0	0
	Aufwendungen f.so. Sach- u. Dienstleistungen	42910000	-21.930	-7.000	-28.930
<b>15</b>	<b>Abschreibungen</b>		<b>-3.378.950</b>	<b>0</b>	<b>-3.378.950</b>
	Planung bilanzielle Abschreibung	47000000	-3.368.150	-3.368.150	-1.684.075
	Ausb. Kleinbeträge	47220100	-100	-100	0
	Afa a. FO wg. Unbeinbringlichkeit	47221000	-1.600	-1.600	-612
	Afa a. FO befr. NS + AdV	47222000	-1.300	-1.300	17.359
	Afa a. FO unbefr. NS + AdV	47223000	-7.800	-7.800	111.436
<b>16</b>	<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>-501.300</b>	<b>0</b>	<b>-501.300</b>
	Zinsaufwendungen an sonst. öff. Sonderrechn.	45160000	0	0	0
	Zinsaufwendungen an Kreditinstitute	45170000	-450.000	-450.000	-257.066
	Sonstige Zinsaufwendungen	45900000	-36.700	-36.700	-745
	Aufwand aus Bankgebühren	45930010	-10.300	-10.300	-9.354
	Sonstige Finanzaufwendungen	45990000	-4.300	-4.300	0
<b>17</b>	<b>Transferaufwendungen</b>		<b>-20.351.420</b>	<b>-70.600</b>	<b>-20.422.020</b>
	Zuweisungen an den Bund	43100000	0	0	0
	Zuweisungen an das Land	43110000	0	0	0
	Zuweisungen an Gemeinden	43120000	0	0	0
	Zuweisungen an Zweckverbände	43130000	-12.800	-12.800	1.237
	Zuschüsse an verbundene Unternehmen	43150000	0	0	0
	Zuschüsse an private Unternehmen	43170000	-420.000	-420.000	-292.641
	Zuschüsse an übrige Bereiche	43180000	-5.917.520	-5.917.520	-3.124.033
	Schuldendiensthilfen an priv. Untern.	43270000	0	0	0
	Soz. Lewist. a. nat. Pers.	43310000			-480
	Gewerbesteuerumlage	43410000	-894.400	-70.600	-965.000
	Allg. Zuw. Am übr. Bereiche	43580000			-791
	Allgemeine Umlage an Land	43710000	-5.404.800	-5.404.800	-4.079.800
	Allgemeine Umlage an Gemeinden (GV)	43720000	-7.691.900	-7.691.900	-3.845.965
	Umlage an übrige Bereiche	43780000	-10.000	-10.000	-10.993
<b>18</b>	<b>Sonstige ordentliche Aufwendungen</b>		<b>-1.770.730</b>	<b>-4.900</b>	<b>-1.775.630</b>
	Sonstige Personal- u. Versorgungsaufwendungen	44110000	-144.800	-18.500	-163.300
	Aufw. f. ehrenamtliche u. sonst. Tätigkeit	44210000	-127.600	-127.600	-57.272
	Verfügungsmittel (§13 Satz 1 Nr. 1 GemHV)	44220000	-1.500	-1.500	-110
	So. Aufw. f.d.Inansp.v. Rechten u. Diensten	44290000	-257.960	-257.960	-212.556
	Gebühren und Entgelte	44293000	0	0	0
	Rechts- und Beratungskosten	44294000	-207.600	-207.600	-46.631
	Geschäftsaufwendungen	44310000	-461.680	-21.400	-483.080
	Dienstfahrten, Reisekosten	44317000	-21.530	-21.530	-6.491
	Steuern, Versicherungen, Schadensfälle	44410000	-296.700	35.000	-261.700
	Erstattungen an das Land	44510000	0	0	0
	Erstattungen an Kreis und Gemeinden	44520000	-165.300	-165.300	-8.002
	Erstattungen an verb. Unternehmen	44550000	-20.060	-20.060	-4.393
	Erstattungen an private Unternehmen	44570000	0	0	0
	Erstattungen an übrige Bereiche	44580000	-10.000	-10.000	-10.010
	Säumniszuschläge u.ä.	44820000	-32.700	-32.700	-14.653
	Sonstige Aufw. a.lfd.Vw-Tätigkeit	44910000	-23.300	-23.300	-4.900
	Zuf. Rückl. Stiftung a. Überschuss des o	44922000	0	0	0
<b>19</b>	<b>Ordentliche Aufwendungen</b>		<b>-47.547.646</b>	<b>-141.300</b>	<b>-47.688.946</b>
<b>20</b>	<b>Veranschlagtes ordentliches Ergebnis</b>		<b>-1.251.682</b>	<b>2.562.600</b>	<b>1.310.918</b>
<b>21</b>	<b>Außerordentliche Erträge</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13.463</b>
<b>22</b>	<b>Außerordentliche Aufwendungen</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>23</b>	<b>Veranschlagtes Sonderergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13.463</b>
<b>24</b>	<b>Veranschlagtes Gesamtergebnis</b>		<b>-1.251.682</b>	<b>2.562.600</b>	<b>1.310.918</b>

Die Gliederung dieses Quartalsberichts richtet sich nach der Gliederung des Gesamtergebnishaushalts im Haushaltsplan.

So ist eine direkte Vergleichbarkeit mit dem Planansatz gewährleistet.

Der Ansatz der Erträge (Nr. 1 - 11) ist mit positiven Vorzeichen dargestellt. Bei der Veränderung wird eine Verbesserung ebenfalls mit positiven Vorzeichen, eine Verschlechterung mit negativen Vorzeichen dargestellt. Der Ansatz der Aufwendungen (Nr. 12 - 19) ist mit einem negativen Vorzeichen versehen. Bei der Veränderung wird eine Erhöhung der Aufwendungen ebenfalls negativ dargestellt, während eine Verringerung der Aufwendungen positiv dargestellt wird.



**Quartalsbericht zum 30.06.2025**

**Investitionsmaßnahmen**

lfd. Nr.	Investitions-auftrag	Investitionsmaßnahme	Ansatz 2025 EUR	Zwischenzeitlich gemeldete Veränderungen am Planansatz EUR	Voraussichtl. Ergebnis 2025 EUR	Stand zum 30.06.2025 EUR	Stand z.b. Fertigstellung, Vergabe, etc.
1	I1120000051	Beschaffung bewegl.Verm. EDV	0	16.400	16.400	16.398	
2	I1123000052	Stammkapitalerhöhung BGV	0	0	0	0	
3	I11240000110	Zuweisungen und Zuschüsse vom Land	420.000	-180.000	240.000	238.845	Abrechnung des Ausgleichsstocks erfolgt Ende des Jahres 2025. Zuschuss wird voraussichtlich erst im Jahr 2026 kassenwirksam.
4	I11240000160	Dorfgemeinschaftshaus Brombach	0	16.200	16.200	131.942	Die Einbauküche wurde am 23.07.2025 eingebaut. Die Hochbaumaßnahme ist damit abgeschlossen. Die Tische und Stühle werden voraussichtlich in der KW 39 geliefert.
5	I11240000210	Zuweisungen und Zuschüsse vom Land	190.000	-53.900	136.100	0	Die Abrechnung des Zuschusses für das Außengelände wird erst Anfang des Jahres 2026 erfolgen können. Der Zuschuss wird daher erst im Jahr 2026 kassenwirksam.
6	I11240000260	Dorfgemeinschaftshaus Pleutersbach	580.000	0	580.000	294.858	Die Hochbaumaßnahme ist abgeschlossen. Die Gestaltung des Außengeländes erfolgt im Herbst 2025.
7	I11240000260	Erwerb v. bewegl. Vermögen	0	0	0	2.321	
8	I11240000351	Erwerb v. bewegl. Vermögen	0	0	0	8.253	
9	I11250000015	Spende Bürgerbus	0	0	0	44.538	
10	I11250000051	Erwerb v. bewegl. Vermögen	9.000	0	9.000	0	
11	I11250000051	Fahrzeuge	0	0	0	44.538	
12	I11250000351	Erwerb Fahrzeuge f. Bauhof	90.000	0	90.000	0	Der neue Radlader soll im Herbst geliefert werden. Aktuell erfolgt die Ausschreibung.
13	I11330000030	Veräußerung unbebauter Grundstücke	0	3.600	3.600	1.372	
14	I11330000130	Veräußerung Grundstücke und Gebäude	0	0	0	0	
15	I11330000050	Erwerb unbebauter Grundstücke	0	0	0	12.210	
16	I11330000250	Erwerb von Grundstücken	0	0	0	378	
17	I12600000151	FFW-Ausrüstungsgegenstände	28.050	0	28.050	5.326	
18	I12600000310	FFW-Zuschüsse Fahrzeuge	0	0	0	0	
19	I12600000351	FFW-Feuerwehrfahrzeuge	86.350	-86.350	0	0	Die Anschaffung eines neuen Komandowagens wurde beschlossen. Die Lieferung erfolgt voraussichtlich im Februar/März 2026.
20	I12800000051	Einsatzmaterial Unwetterereignisse	23.350	0	23.350	3.618	
21	I21101000010	Zuweisungen und Zuschüsse vom Land	73.300	-9.600	63.700	0	Die Endabrechnung des Digitalpaktes ist erfolgt. Aufgrund von Minderausgaben hat sich auch der Zuschuss verringert.
22	I21101000051	Dr.-Weiß-Schule bewegl. Vermögen	10.000	0	10.000	0	
23	I21101000060	Hochbaumaßnahme Dr.-Weiß-GS.	130.000	-80.000	50.000	0	Die Maßnahmen des Brandschutzes werden voraussichtlich erst Ende des Jahres 2025 umgesetzt. Vermutlich werden nicht alle Ausgaben kassenwirksam, sodass ein Teil erst im Jahr 2026 zur Zahlung fällig wird.
24	I21102000010	Zuweisungen und Zuschüsse vom Land	529.000	-529.000	0	0	Die Endabrechnung des Digitalpaktes i. H. v. 54.300 € ist erfolgt. Ob der Zuschuss für die Außenfassade im Jahr 2025 abgerechnet werden kann ist, aufgrund der Verzögerungen beim Bau, noch offen. Aktuell ist davon auszugehen, dass der Zuschuss erst im Jahr 2026 kassenwirksam werden wird.
25	I21102000051	Erwerb v. bewegl. Vermögen	4.000	0	4.000	0	
26	I21102000060	Steige-GS. Hochbaumaßnahme	500.000	0	500.000	239.310	Die Baumaßnahmen an der Außenfassade verzögern sich. Diese werden voraussichtlich nach den Sommerferien fertig sein.
27	I21103000010	Zuweisungen und Zuschüsse vom Land	84.600	0	84.600	0	Die Endabrechnung des Digitalpaktes ist erfolgt.
28	I21103000051	Gemeinschaftsschule-Erwerb bew. V.	18.000	0	18.000	10.103	
29	I21103000060	Hochbaumaßnahme Gemeinschaftsschule	0	0	0	0	
30	I21104000010	Zuweisungen und Zuschüsse vom Land	179.000	0	179.000	0	Die Endabrechnung des Digitalpaktes ist erfolgt.

lfd. Nr.	Investitions-auftrag	Investitionsmaßnahme	Ansatz 2025 EUR	Zwischenzeitlich gemeldete Veränderungen am Planansatz EUR	Voraussichtl. Ergebnis 2025 EUR	Stand zum 30.06.2025 EUR	Stand z.b. Fertigstellung, Vergabe, etc.
31	I21104000051	Erwerb v. bewegl. Vermögen Realschule	168.000	-140.000	28.000	5.913	Da der Chemiesaal nicht im Jahr 2025 umgesetzt wird, kann auch keine Anschaffung der Ausstattung erfolgen.
32	I21104000060	Hochbaumaßnahme Realschule	170.000	-170.000	0	0	Die Umbauarbeiten des Chemiesaales sind zurück gestellt. Die Maßnahme wird derzeit ausgeschrieben. Die Vergabe ist für Herbst 2025 geplant. Nach Anfrage im Januar 2025 konnte die Firma die notwendigen Arbeiten nicht in den Sommerferien ausführen. Die Umsetzung soll daher im Sommer 2026 stattfinden.
33	I21105000010	Zuweisungen & Zuschüsse allg. HSG	2.665.000	0	2.665.000	2.389.000	Die Endabrechnung des Digitalpaktes steht noch aus.
34	I21105000051	HSG bewegl. Vermögen	0	0	0	0	
35	I21105000060	Hochbaumaßnahme HSG	300.000	0	300.000	82.401	Die Fertigstellung der Maßnahme ist für nach den Sommerferien 2025 geplant.
36	I21200000010	Zuschüsse vom Land SBBZ	19.800	0	19.800		Die Endabrechnung des Digitalpaktes ist erfolgt.
37	I21200000051	SBBZ Erw. bewegl. Vermögen	27.000	0	27.000	0	
38	I21200000060	Hochbaumaßnahme Dr. Weiß SBBZ	0	0	0	0	
39	I36200000060	Hochbaumaßnahme Jugendzentrum	150.000	-150.000	0	0	Die Umsetzung der Maßnahme wurde auf das Jahr 2026 verschoben.
40	I36502000051	Investitionszuschüsse	0		0	2.043	
41	I36504000070	Investitionszuschüsse	0		0	9.147	
42	I36505000010	Zuschuss v. Land Neubau Kiga Regenbogen	336.000	-336.000	0	0	Die Abrechnung der Mittel aus dem Ausgleichsstock sollen Ende des Jahres 2025 erfolgen. Der Zuschuss wird jedoch erst im Jahr 2026 kassenwirksam.
43	I36505000060	Kiga Regenbogen - Neubau	0	0	0	353.971	Die Abrechnung der Maßnahme ist für Ende des Jahres 2025 vorgesehen.
44	I36505000151	Erstausstattung Kita Güterbahnhofstr.	240.000	0	0	88.294	Es sollen noch Sonnensegel/Schirme angeschafft werden. Die Lieferung erfolgt voraussichtlich bis Ende des Jahres 2025.
45	I42411000025	Versicherungsleistungen	300.000	0	0	0	
46	I42411000051	Sporthalle Dr. Weiß-Schule - bewegl. Vermögen	0	0	0	0	
47	I42411000060	Hallenboden Dr.-Weiß-Sporthalle	400.000		400.000	3.320	Der Hallenboden wird Ende der Sommerferien fertiggestellt. Die restlichen Arbeiten erfolgen bis Ende des Jahres 2025.
48	I42412000060	Sporthalle Steigeschule Hochbaumaßnahme	260.000	-210.000	50.000	0	Es werden im Jahr 2025 nur Planungskosten anfallen. Das Konzept zur Sanierung wird derzeit erstellt. Die Umsetzung soll dann voraussichtlich im Jahr 2026 erfolgen.
49	I42415000010	Zuschüsse vom Land	0	0	0	0	Nachrichtlich: Beantragter Zuschuss über LEADER I. H. v. voraussichtlich ca. 223.700 €. Der Bescheid steht jedoch noch aus.
50	I42415000015	Spenden Skateanlage	12.000	0	12.000	0	Spenden die bereits bei der Stadt Eberbach eingegangen sind.
51	I42415000051	Umbau Sportgelände in der Au	30.000	-30.000	0	0	In der Klausurtagung wurde das Projekt zunächst in die Folgejahre verschoben.
52	I42416000060	Öffentl. Spiel - und Bolzplätze	250.000	193.700	443.700	0	Die Baugenehmigung liegt vor und der Förderantrag ist gestellt. Der Bescheid steht jedoch noch aus.
53	I54100005860	von Göler Weg Ausbau / Scheuerberg	50.000	-50.000	0	0	Die Maßnahme ist abhängig von der Umsetzung der Maßnahme in der Scheuerbergstraße. Diese wurde in das Jahr 2026 verschoben, sodass Planungskosten voraussichtlich erst im Jahr 2027 anfallen werden.
54	I54100006910	Zuschüsse Baumannstr.	195.000	-195.000	0		Das Projekt wurde zunächst auf die Folgejahre geschoben.
55	I54100006960	Ausbau "Baumannstraße" in Friedrichsdorf	200.000	-200.000	0		Das Projekt wurde zunächst geschoben. Eine Umsetzung ohne Fördermittel ist aufgrund der aktuellen Haushaltslage derzeit nicht möglich.
56	I54100007060	Ausbau "Mühlbergstraße" in Rockenau	10.000	0	10.000	12.157	Kosten für die Entwurfsplanung.
57	I54100007110	Zuweisungen und Zuschüsse vom Land	200.000	0	200.000	0	Der Verwendungsnachweis für den 2. Bauabschnitt wurde zur Abrechnung vorgelegt.
58	I54100007160	Barrierefreie Bushaltestellen Umbkost	210.000	0	210.000	104.235	
59	I54100007360	Sanierung Güterbahnhofstr.	10.000	0	10.000		Derzeit laufen Abstimmungen zu möglichen Förderungen. Hierfür fallen immer wieder Planungskosten an.
60	I54100007660	Ausbau Stichweg Neuer Weg	305.000	-255.000	50.000	0	Die Beschlussfassung zur Freigabe der Entwurfsplanung soll dem GR noch in diesem Jahr vorgelegt werden. Die Ausführung der Maßnahme ist für das Jahr 2026 geplant.
61	I54100007810	Zuweisungen und Zuschüsse vom Land	0	0	0	0	

Ifd. Nr.	Investitions-auftrag	Investitionsmaßnahme	Ansatz 2025 EUR	Zwischenzeitlich gemeldete Veränderungen am Planansatz EUR	Voraussichtl. Ergebnis 2025 EUR	Stand zum 30.06.2025 EUR	Stand z.b. Fertigstellung, Vergabe, etc.
62	I54100007960	Erschließung Baugebiet Ringacker Pleut.	15.000	0	15.000	0	Es wurden Planungskosten eingestellt. Die weiterführenden Planungen sind abhängig vom in Kraft treten des Bebauungsplanes.
63	I54100008060	Abfangung Straßenkörper Waldstraße	250.000	0	250.000	0	Die Freigabe der Entwurfsplanung im Gemeinderat ist für den Oktober 2025 geplant. Ausschreibung und Vergabe ist in diesem Jahr noch vorgesehen.
64	I54100008260	Ausbau Gässel	250.000	0	250.000	0	Die Beschlussfassung im GR ist erfolgt. Die Ausschreibung und Vergabe erfolgt voraussichtlich im Oktober 2025.
65	I54101000360	Erneuerung Brücke H6 Holderbach	300.000	-250.000	50.000	0	Die Entwurfsplanung soll in der Novembersitzungsrunde vorgestellt und freigegeben werden. Die Umsetzung ist für das Jahr 2026 geplant.
66	I54101000410	Zuschüsse Land für Brückenbau	0	0	0	0	
67	I54101000660	Sanierung Brücke B3 Karstalweg	40.000	0	40.000	0	Es handelt sich um Planungskosten. Es ergaben sich Verzögerungen aufgrund der notwendigen Freigaben der Deutschen Bahn (BETRA).
68	I54101000860	Sanierung Brücke Odenwaldstr.	30.000	0	30.000	0	Es handelt sich um Planungskosten. Es ergaben sich Verzögerungen aufgrund der notwendigen Freigaben der Deutschen Bahn (BETRA).
69	I54500000051	Schneeschild Winterdienst	0	13.300	13.300	13.300	
70	I54900000160	Sanierung öffentliche Toilette Zwingerstr.	10.000	0	10.000	8.532	Die Maßnahme ist abgeschlossen.
71	I55203000060	Hochwasserschutz Itter & Holderbach	10.000	0	10.000	4.332	
72	I55300000051	Erwerb v. bewegl. Vermögen	9.000	0	9.000	0	
73	I55300000060	Baumaßnahmen Friedhöfe	150.000	0	150.000	91.660	Maßnahme wird derzeit umgesetzt, es sollen noch Wege etc. saniert werden.
74	I55500000130	Zuschuss Ohrbergturm	0	28.300	28.300	28.300	Der Förderbescheid wurde abgerechnet.
75	I55500000053	Forst Erwerb Aufwuchs (Wald)	0	0	0	1.133	
76	I55500000260	Sanierung Ohrsbergturm	0	0	0	271	Die Maßnahme ist abgeschlossen.
77	I55500000560	Anlagen im Bau - Hochbaumaßnahme	0	0	0	0	
78	I57300000060	Stadthalle Hochbaumaßnahme	50.000	100.000	150.000	0	Die Beschlussvorlage für die Beleuchtung liegt dem GR vor. Für die Erneuerung der Bühnentechnik werden weitere 100.000 € benötigt.
79	I57300000360	Neckarlauer Baumaßnahme	150.000	0	150.000	27.549	Die Erstellung der Entwurfsplanung wurde vom Gemeinderat beschlossen. Mit einer Fertigstellung ist nicht vor Dezember 2025 zu rechnen.
80	I57302000031	Veräußerung bew. Verm. Oberh. Wertgrenze	0	74.024	74.024	74.024	Verkauf der Photovoltaikanlage auf dem Feuerwehrgerätehaus Eberbach.
81	I61200000280	Kapitaleinlage Eigenbetrieb SDE	2.678.000	0	2.678.000	238.197	

Einnahmen Plan	5.203.700 €
Ausgaben Plan	8.200.750 €

Einnahmen gem. Hochrechnung	3.706.124 €
Ausgaben gem. Hochrechnung	6.679.000 €

Fachamt: Kämmerei

Vorlage-Nr.: 2025-189

Datum: 03.09.2025

## **Informationsvorlage**

Halbjahresbericht über die Entwicklung des städtischen Eigenbetriebs Städtische Entwässerung Eberbach (SEE)

### **Zur Information im:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>		<b>Zuständigkeit</b>
Verwaltungs- und Finanzausschuss	22.09.2025	nicht öffentlich	Information
Gemeinderat	02.10.2025	öffentlich	Information

Der Halbjahresbericht über die Entwicklung des Wirtschaftsplans 2025 des städtischen Eigenbetriebes „Städtische Entwässerung“ (SEE) wird zur Kenntnis genommen.

### **Klimarelevanz:**

keine

### **Sachverhalt / Begründung:**

Ein wesentlicher Bestandteil der „Neuen Eberbacher Steuerung“ ist die Vorlage eines Halbjahres- sowie eines Dreivierteljahresberichts, um den Gemeinderat über die Entwicklung des städtischen Haushalts zu informieren. Diese Vorgehensweise hat sich in den vergangenen Jahren bewährt, so dass die Verwaltung auch in diesem Jahr den bereits bekannten Aufbau der Berichte verwendet. Erstmals erfolgt durch die Gründung des Eigenbetriebes SEE zum 01.01.2025 ein weiterer Bericht, über den für den Eigenbetrieb aufgestellten Wirtschaftsplan.

Die beigefügte Übersicht beinhaltet den Erfolgsplan sowie eine komprimierte Sicht auf die Investitionsmaßnahmen des Jahres 2025 mit Erläuterungen.

### **A) Ertrags- und Aufwandsseite**

Auf der Ertragsseite ergeben sich keine Veränderungen. Lediglich im Bereich der „Sonstigen ordentlichen Aufwendungen“ erhöht sich der Ansatz um 25.000 € für die notwendigen Versicherungen.

Das veranschlagte Gesamtergebnis des Jahres 2025 würde sich von ca. 112.000 € auf 87.000 € verschlechtern.

### B) Investitionen

Bei den Investitionsmaßnahmen wird zur Jahresmitte erwartet, dass nicht alle geplanten Projekte vollumfänglich umgesetzt werden. Gegenüber dem Planansatz von ca. 2,6 Mio. € werden sich die Ausgaben auf ca. 1,4 Mio. € reduzieren.

Bei den Einnahmen durch Investitionszuschüsse bleibt noch abzuwarten, ob für die Maßnahme RÜB-E-7 Güterbahnhofstraße der am 01.10.2024 eingereichte Förderantrag mit einem Zuschuss i. H. von voraussichtlich ca. 1,8 Mio. € positiv beschieden wird.

### D) Schuldenstand

Der Schuldenstand zum 30.06.2025 beläuft sich auf ca. 14,0 Mio. €. Dies sind bei einer Einwohnerzahl von 14.764 ca. 948 € pro Einwohner.

Peter Reichert  
Bürgermeister

### Anlage/n:

Quartalsbericht zum 30.06.2025 - Erfolgsplan  
Quartalsbericht zum 30.06.2025 - Investitionsmaßnahmen

**Quartalsbericht zum 30.06.2025**  
**Erfolgsplan**

lfd. Nr.		Sach-konto	Ansatz 2025 EUR	Veränderung gegenüber Ansatz 2025 EUR	Voraussichtl. Ergebnis 2025 EUR	Stand zum 30.06.2025
1	<b>Steuern und ähnl. Abgaben</b>		0	0	0	0
2	<b>Zuweisungen und Zuwendungen, Umlagen</b>		0	0	0	0
3	<b>Aufgelöste Investitionszuwendungen und -beiträge</b>		368.400	0	368.400	0
	Planung bilanzielle Auflösung	31600000	368.400		368.400	
5	<b>Entgelte für öffentliche Leistungen oder Einrichtungen</b>		3.186.169	0	3.186.169	1.360.300
	Verwaltungsgebühren	33110000			0	
	Kenntnisgabegebühren	33110100			0	
	Benutzungsgebühren und ähnl. Entgelte	33210000	2.720.600		2.720.600	1.360.300
	RAP Gebührenrückstellungen Vorjahre	33210010	465.569		465.569	
	Grabnutzungsgebühren	33210030			0	
	Beerdigungsgebühren	33210040			0	
6	<b>Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte</b>		0	0	0	0
7	<b>Kostenerstattungen und Kostenumlagen</b>		588.000	0	588.000	294.000
	Erstattungen vom Bund	34800000			0	
	Erstattungen vom Land	34810000			0	
	Erstattungen von Gemeinden und Gem.verbänden	34820000	588.000		588.000	294.000
	Erstattungen von verbundenen Unternehmen	34850000			0	
	Erstattungen von s. öff. Sonderr.	34860000			0	
	Erstattungen von privaten Unternehmen	34870000			0	
	Erstattungen von übrigen Bereichen	34880000			0	
	Erstattungen Porto und Telefon	34880100			0	
	Erstattungen Bestattungen	34880200			0	
8	<b>Zinsen und ähnliche Erträge</b>		0	0	0	0
10	<b>Sonstige ordentliche Erträge</b>		0	0	0	0
11	<b>Ordentliche Erträge</b>		4.142.569	0	4.142.569	1.654.300
12	<b>Personalaufwendungen</b>				0	0
14	<b>Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen</b>		-1.242.650	0	-1.242.650	-457.026
	Unterh. Grundstücke und bauliche Anlagen	42110000	-600		-600	-2.092
	Unterhaltung des sonst. unbewegl. Vermögens	42120000	-432.800		-432.800	-185.752
	Unterhaltung des bewegl. Vermögens	42210000			0	
	Erwerb GWG bewegliches Vermögen bis 1.000 €	42220000	-2.850		-2.850	
	Mieten inkl. Nebenkosten und Pachten	42310000	-3.700		-3.700	
	Bewirtschaftung Grundstück und baul. Anlagen	42410000			0	-587
	Aufwendungen Strom	42410100	-347.100		-347.100	-129.739
	Aufwendungen Gas	42410110			0	
	Aufwendungen Heizöl	42410120	-17.600		-17.600	
	Aufwendungen Fernwärme	42410130			0	
	Aufwendungen regenerative Energieformen	42410140			0	
	Aufwendungen Wasserversorgung	42410200	-9.300		-9.300	
	Aufwendungen Abfallbeseitigung	42410300	-179.700		-179.700	-91.385
	Aufwendungen Abwasserbeseitigung	42410400			0	
	Aufwendungen Gebäudereinigung	42410500	-12.900		-12.900	-4.142
	Aufwendungen für gebäudebezog. Versicherungen	42410600	-6.800		-6.800	-2.306
	Aufwendungen für gebäudebezogene Steuern	42410700			0	
	Haltung von Fahrzeugen	42510000	-8.600		-8.600	-1.553
	Besondere Aufwendungen für Beschäftigte	42610000	-600		-600	-624
	Besondere Verwaltungs- u. Betriebsaufwendungen	42710000	-208.400		-208.400	-38.847
	Aufwendungen für bez. Leistungen und Waren	42730000			0	
	Lehr- u. Unterrichtsmaterial	42740000			0	
	Lernmittel	42750000			0	
	Verbrauch Vorräte Bauhof	42810000/ 42810010			0	
	Aufwendungen für Inventurdifferenz	42810020			0	
	Aufwendungen f.so. Sach- u. Dienstleistungen	42910000	-11.700		-11.700	
15	<b>Abschreibungen</b>		-1.264.600	0	-1.264.600	0
	Planung bilanzielle Abschreibung	47000000	-1.264.600		-1.264.600	
	Afa a. FO wg. Unbebringlichkeit	47221000			0	
	Afa a. FO unbefr. NS + AdV	47223000			0	
16	<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		-408.993	0	-408.993	0
	Zinsaufwendungen an sonst. öff. Sonderrechn.	45160000			0	
	Zinsaufwendungen an Kreditinstitute	45170000	-408.993		-408.993	
	Sonstige Zinsaufwendungen	45900000			0	
	Aufwand aus Bankgebühren	45930010			0	
	Sonstige Finanzaufwendungen	45990000			0	



<b>lfd. Nr.</b>		<b>Sach-konto</b>	<b>Ansatz 2025 EUR</b>	<b>Veränderung gegenüber Ansatz 2025 EUR</b>	<b>Voraussichtl. Ergebnis 2025 EUR</b>	<b>Stand zum 30.06.2025</b>
<b>17</b>	<b>Transferaufwendungen</b>		<b>-118.200</b>	<b>0</b>	<b>-118.200</b>	<b>-25.680</b>
	Zuweisungen an den Bund	43100000			0	
	Zuweisungen an das Land	43110000	-76.500		-76.500	-680
	Zuweisungen an Gemeinden	43120000			0	
	Zuweisungen an Zweckverbände	43130000	-41.700		-41.700	-25.000
	Zuschüsse an verbundene Unternehmen	43150000			0	
	Zuschüsse an private Unternehmen	43170000			0	
	Zuschüsse an übrige Bereiche	43180000			0	
	Schuldendiensthilfen an priv. Untern.	43270000			0	
	Gewerbesteuerumlage	43410000			0	
	Allg. Zuw. Am übr. Bereiche	43580000			0	
	Allgemeine Umlage an Land	43710000			0	
	Allgemeine Umlage an Gemeinden (GV)	43720000			0	
	Umlage an übrige Bereiche	43780000			0	
<b>18</b>	<b>Sonstige ordentliche Aufwendungen</b>		<b>-996.024</b>	<b>-25.000</b>	<b>-1.021.024</b>	<b>-81.428</b>
	Sonstige Personal- u. Versorgungsaufwendungen	44110000			0	
	Aufw. f. ehrenamtliche u. sonst. Tätigkeit	44210000			0	
	Verfüungsmittel (§13 Satz 1 Nr. 1 GemHV)	44220000			0	
	So. Aufw. f.d.Inansp.v. Rechten u. Diensten	44290000	-700		-700	-184
	Gebühren und Entgelte	44293000			0	
	Rechts- und Beratungskosten	44294000			0	-1.385
	Geschäftsaufwendungen	44310000	-300		-300	
	Dienstfahrten, Reisekosten	44317000			0	
	Steuern, Versicherungen, Schadensfälle	44410000		-25.000	-25.000	-20.655
	Erstattungen an das Land	44510000			0	
	Erstattungen an Kreis und Gemeinden	44520000			0	
	Erstattungen an verb. Unternehmen	44550000	-995.024		-995.024	-59.203
	Erstattungen an private Unternehmen	44570000			0	
	Erstattungen an übrige Bereiche	44580000			0	
	Säumniszuschläge u.ä.	44820000			0	
	Sonstige Aufw.a.lfd.Vw-Tätigkeit	44910000			0	
	Zuf. Rückl. Stiftung a. Überschuss des o	44922000			0	
<b>19</b>	<b>Ordentliche Aufwendungen</b>		<b>-4.030.467</b>	<b>-25.000</b>	<b>-4.055.467</b>	<b>-564.134</b>
<b>20</b>	<b>Veranschlagtes ordentliches Ergebnis</b>		<b>112.102</b>	<b>-25.000</b>	<b>87.102</b>	<b>1.090.166</b>
<b>21</b>	<b>Außerordentliche Erträge</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>22</b>	<b>Außerordentliche Aufwendungen</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>23</b>	<b>Veranschlagtes Sonderergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>24</b>	<b>Veranschlagtes Gesamtergebnis</b>		<b>112.102</b>	<b>-25.000</b>	<b>87.102</b>	<b>1.090.166</b>

Die Gliederung dieses Quartalsberichts richtet sich nach der Gliederung des Erfolgsplans.

So ist eine direkte Vergleichbarkeit mit dem Planansatz gewährleistet.

Der Ansatz der Erträge (Nr. 1 - 11) ist mit positiven Vorzeichen dargestellt. Bei der Veränderung wird eine Verbesserung ebenfalls mit positiven Vorzeichen, eine Verschlechterung mit negativen Vorzeichen dargestellt. Der Ansatz der Aufwendungen (Nr. 12 - 19) ist mit einem negativen Vorzeichen versehen. Bei der Veränderung wird eine Erhöhung der Aufwendungen ebenfalls negativ dargestellt, während eine Verringerung der Aufwendungen positiv dargestellt wird.

Quartalsbericht zum 30.06.2025							
Investitionsmaßnahmen							
lfd. Nr.	Investitions-auftrag	Investitionsmaßnahme	Ansatz 2025 EUR	Zwischenzeitlich gemeldete Veränderungen am Planansatz EUR	Voraussichtl. Ergebnis 2025 EUR	Stand zum 30.06.2025 EUR	Stand z.b. Fertigstellung, Vergabe, etc.
1	I53800000199	Erwerb bewegl. Vermögen	6.400	0	6.400		
2	I53800000299	Zuschüsse RÜB-E7 Güterbahnhofstr.	0	0	0		Der Förderantrag wurde zum 01.10.2024 eingereicht. Derzeit liegt noch keine Entscheidung des RP in KA vor.
3	I53800000299	RÜB-E-7 Güterbahnhofstraße	500.000	-400.000	100.000		Die Umsetzung der Maßnahme hängt von den möglichen Fördermitteln ab. Für Das Jahr 2026 wird erneut ein Förderantrag gestellt.
4	I53800000399	Zuweisungen und Zuschüsse vom Land	0	0	0		
5	I53800000399	Kanalsanierungsprogramm EKVO Abwasser	350.000	0	350.000	260.810	Die Maßnahme ist derzeit in der Umsetzung.
6	I53800000499	Hydraul. Erneuerung Kanalisation	10.000	0	10.000	3.285	Planungsleistungen wurden beauftragt und dauern noch an
7	I53800000599	Erneuerung RÜB-U1 Unterdielbach	900.000	-300.000	600.000	13.622	Der Auftrag wurde vergeben. Baubeginn ist für Ende September 2025 vorgesehen. Es werden im Jahr 2025 nicht alle Mittel kassenwirksam.
8	I53800000699	Kanal Friedr. Landstr. + Erneuerung RÜ-E6	100.000	0	100.000		Planungsleistungen wurden beauftragt und dauern noch an. Die Vorstellung der Entwurfsplanung ist im November 2025 vorgesehen.
9	I53800000799	Kläranlage Betriebsvorrichtung	500.000	-400.000	100.000		Die Planungen sind noch nicht gänzlich abgeschlossen.
10	I53800000899	Beiträge u.ä. Entgelte Ortskanäle	0	0	0		
11	I53800000999	Kanalisation Richard-Schirrmann-Straße	0	0	0		
12	I53800001099	Sanierung Güterbahnhofstr.	10.000	0	10.000		Derzeit laufen Abstimmungen zu möglichen Förderungen. Hierfür fallen immer wieder Planungskosten an.
13	I53800001199	Kanalisation Mühlbergstraße in Rockenau	15.000	0	15.000	7.390	Kosten für die Entwurfsplanung.
14	I53800001299	Kanal Einmündung L2311/ Güterbahnhofstr.	0	0	0		
15	I53800001399	Kanal Stichweg Neuer Weg	70.000	-50.000	20.000		Die Beschlussfassung zur Freigabe der Entwurfsplanung soll dem GR noch in diesem Jahr vorgelegt werden. Die Ausführung der Maßnahme ist für das Jahr 2026 geplant.
16	I53800001499	Hydraul. Ern. Kanal Friedr.Landstr.	0	0	0		
17	I53800001599	Kanal Baugebiet Ringacker	0	0	0		
18	I53800001699	Kanal Ausbau Gässel	100.000	0	100.000	5.369	Die Beschlussfassung im GR ist erfolgt. Die Ausschreibung und Vergabe erfolgt voraussichtlich im Oktober 2025.
19	I53800001799	Kanal Ausbau Baumannstr. Friedrichsdorf	50.000	-50.000	0		Das Projekt wurde zunächst geschoben. Eine Umsetzung ohne Fördermittel ist aufgrund der Haushaltslage derzeit nicht möglich.

Einnahmen Plan	0 €
Ausgaben Plan	2.611.400 €

Einnahmen gem. Hochrechnung	0 €
Ausgaben gem. Hochrechnung	1.411.400 €

Fachamt: Kämmerei

Vorlage-Nr.: 2025-190

Datum: 03.09.2025

## **Informationsvorlage**

Beteiligungsbericht für das Haushaltsjahr 2023

### **Zur Information im:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>		<b>Zuständigkeit</b>
Verwaltungs- und Finanzausschuss	22.09.2025	nicht öffentlich	Information
Gemeinderat	02.10.2025	öffentlich	Information

Der Beteiligungsbericht für das Jahr 2023 wird zur Kenntnis genommen.

### **Klimarelevanz:**

keine

### **Sachverhalt / Begründung:**

Entsprechend § 105 Absatz 2 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg sind die Kommunen verpflichtet, zur Information des Gemeinderates und der Einwohner jährlich einen Bericht über die Unternehmen in einer Rechtsform des privaten Rechts, an denen sie unmittelbar oder mit mehr als 50 vom Hundert mittelbar beteiligt sind zu erstellen.

Über die gesetzlich vorgeschriebene Berichterstattung hinaus enthält der Beteiligungsbericht in Eberbach eine Auflistung der mittelbaren Beteiligungen mit geringfügigem Umfang sowie Beteiligungen an Unternehmen in einer Rechtsform des öffentlichen Rechts.

Aufgabe des Beteiligungsberichtes ist es, die einzelnen Unternehmensergebnisse in zusammengefasster Form darzustellen, Entwicklungen bei bestehenden Beteiligungen aufzuzeigen sowie über Veränderungen durch neu hinzugekommene bzw. weggefallene Beteiligungen zu berichten. Hierdurch wird ein umfassender Überblick über die wirtschaftlichen Betätigungen der Stadt Eberbach ermöglicht.

Peter Reichert  
Bürgermeister

### **Anlage/n:**

Beteiligungsbericht





# **Beteiligungsbericht der Stadt Eberbach für das Geschäftsjahr 2023**

Herausgegeben vom:

Stadtkämmerei  
Leopoldsplatz 1  
69412 Eberbach

Tel.: 06271 87-226

Fax.: 06271 87-202

Email: [kaemmerei@eberbach.de](mailto:kaemmerei@eberbach.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>Allgemeines</b>	
<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
<b>Organisationsformen</b>	<b>4</b>
<b>Privatrechtliche Beteiligungen</b>	<b>7</b>
<b>I. Stadtwerke GmbH Jahresabschluss 2023</b>	<b>9 13</b>
<b>II. Stadtwerke Eberbach Erzeugungs- und Wärme GmbH</b>	<b>15</b>
<b>III. Rhein-Neckar-Phosphor Recycling GmbH &amp; Co. KG</b>	<b>17</b>
<b>IV. Weitere Beteiligungen</b>	<b>19</b>
Baugenossenschaft Familienheim Mosbach e. G.	19
Eberbacher Baugenossenschaft e. G.	20
Grundstückseigentümergeinschaft Regionales Rechenzent.	21
Volksbank Neckartal e. G.	22
Forstliche Vereinigung Odenwald-Bauland eG	23
<b>Öffentlich-rechtliche Beteiligungen</b>	<b>24</b>
<b>I. Eigenbetrieb Städtische Dienste Eberbach Jahresabschluss 2023</b>	<b>26 31</b>
<b>II. Abwasserverband Laxbach</b>	<b>33</b>
<b>III. Zweckverband High-Speed-Netz Rhein Neckar</b>	<b>35</b>
<b>IV. Zweckverband 4IT</b>	<b>37</b>
<b>V. Badischer Gemeindeversicherungsverband Karlsruhe</b>	<b>40</b>
<b>Erläuterungen zu den wichtigen Bilanzkennzahlen</b>	<b>42</b>



## Allgemeines

Nach § 105 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg hat die Gemeinde zur Information des Gemeinderates und ihrer Einwohner jährlich einen Beteiligungsbericht zu erstellen über die Unternehmen in einer Rechtsform des privaten Rechts, an denen sie unmittelbar oder mit mehr als 50 v.H. mittelbar beteiligt ist.

Der Mindestinhalt des Beteiligungsberichtes ist gesetzlich im Einzelnen wie folgt festgelegt:

- Gegenstand des Unternehmens
- Rechtliche Verhältnisse
- Höhe der Einlage
- Beteiligungsverhältnisse
- Vertragsverhältnisse
- Besetzung der Organe
- Geschäftsfeld des Unternehmens
- Beteiligungen des Unternehmens
- Kapitalzuführungen und –entnahmen durch die Gemeinde
- Zahl der beschäftigten Arbeitnehmer
- Kennzahlen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
- Gesamtbezüge der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats

Eine Reduzierung dieser Anforderungen erfolgt bei Unternehmen, bei welchen die Beteiligung der Stadt unmittelbar mit weniger als 25 % oder mittelbar mit höchstens 50 % beträgt.

Der Bericht eröffnet einen Gesamtüberblick über die Beteiligungen der Stadt Eberbach an rechtlich selbständigen Unternehmen des privaten und öffentlichen Rechts und soll Gemeinderat und Öffentlichkeit in die Lage versetzen, sich ein Gesamtbild über die wirtschaftlichen Aktivitäten der Stadt zu machen.

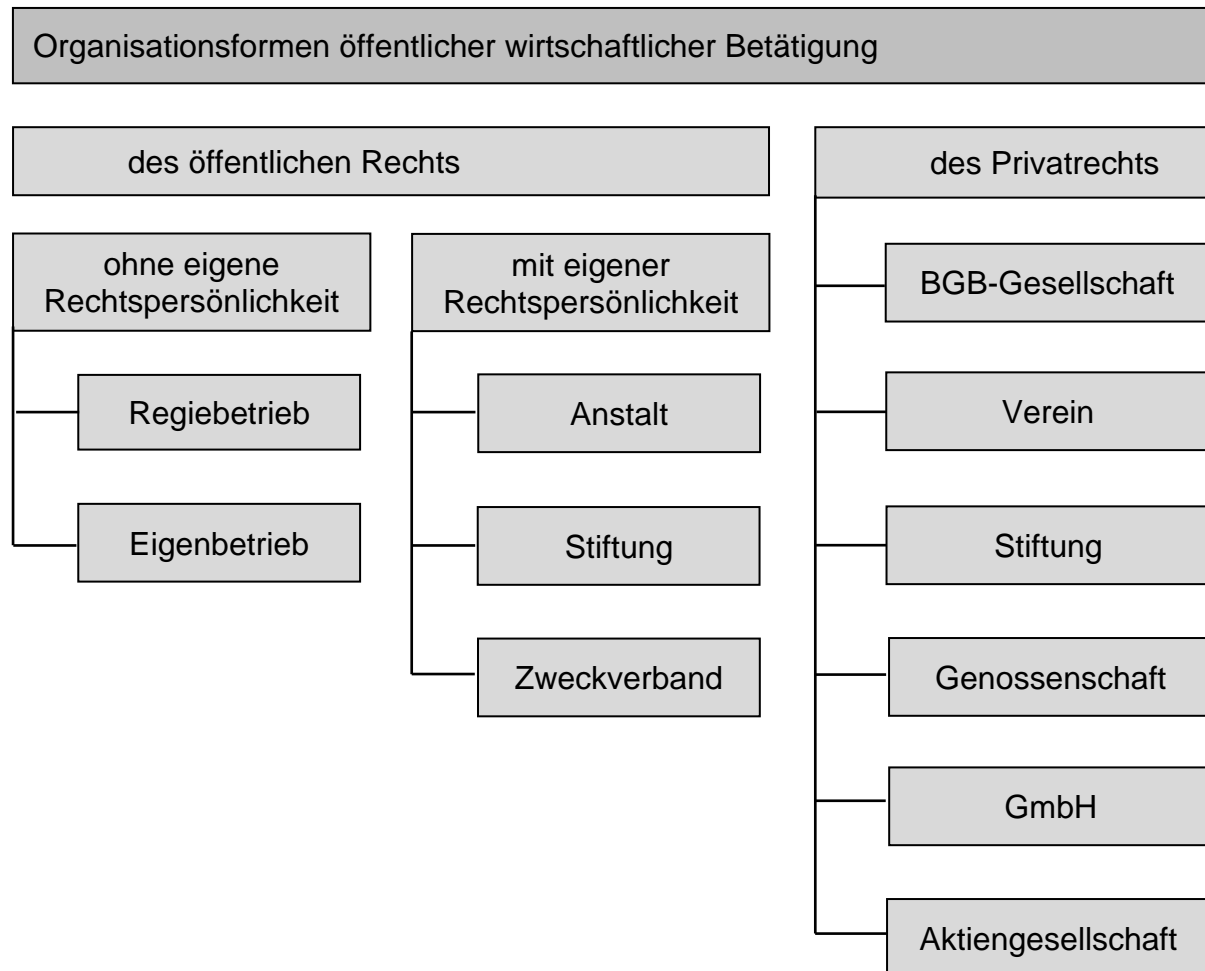
Mit dem vorliegenden Beteiligungsbericht wird die kontinuierliche Berichterstattung über die Beteiligungen der Stadt Eberbach fortgeführt. Der Beteiligungsbericht 2023 stellt eine inhaltliche Fortschreibung des Vorjahresberichtes dar. Aufgestellt werden die wirtschaftlichen Daten aus dem Jahresabschluss von 2023; zu Vergleichszwecken wurden die Ergebnisse des Jahresabschlusses 2022 mit aufgeführt.

Eberbach im Juli 2025

Christian Vieser  
Stadtkämmerer

## Organisationsformen der wirtschaftlichen Betätigung

Für die wirtschaftliche Betätigung stehen den Gemeinden sowohl öffentlich-rechtliche als auch privatrechtliche Organisationsformen zur Verfügung. Das folgende Schaubild gibt einen Überblick über die wesentlichen Rechtsformen.



### Betriebe in öffentlich-rechtlicher Form

Bei **Regiebetrieben** handelt es sich um rechtlich und wirtschaftlich unselbstständige Betriebszweige. Dieser Betrieb ist vollständig in die Verwaltung eingebunden und wird haushaltstechnisch, organisatorisch und personell über die Kernverwaltung geführt. Durch die Einbeziehung von kalkulatorischen Kosten sowie die Einrechnung von Verwaltungskosten und die inneren Verrechnungen wird im Regiebetrieb eine Kostenrechnung als Grundlage der Wirtschaftlichkeitsorientierung vorgenommen.

Der **Eigenbetrieb** ist ein von der Stadt geführtes wirtschaftliches Unternehmen ohne eigene Rechtspersönlichkeit. Die Stadt hat den Eigenbetrieb i. d. R. mit einem angemessenen Stammkapital auszustatten. Das Betriebsvermögen wird vom übrigen Gemeindevermögen getrennt als Sondervermögen verwaltet. Der Eigenbetrieb verfügt über eine eigene Wirtschaftsführung, Buchführung und Rechnungslegung.

Bei der Stadt Eberbach waren im Jahr 2023 die Städtischen Dienste in einen Eigenbetrieb ausgelagert.

**Zweckverbände** sind eine kommunale Zusammenarbeit in öffentlich-rechtlicher Form sowohl im wirtschaftlichen als auch im hoheitlichen (nichtwirtschaftlichen) Bereich organisiert. Sie sind rechtliche selbstständige Körperschaften, die von kommunalen Mitgliedern getragen werden. Organe der Verbände sind Verbandsvorsitzenden, Verwaltungsrat und Verbandsversammlung.

Die Stadt Eberbach ist Mitglied im Zweckverband 4IT.

**Anstalten** sind rechtsfähige und selbstständige Anstalten des öffentlichen Rechts, die weitgehend öffentliche Aufgaben erfüllen und eine unabhängige Organisationsform ist. Auf kommunaler Ebene sind z. B. Sparkassen, denen diese Organisationsform durch das Landessparkassengesetz verliehen wurde, die Datenzentrale Baden-Württemberg und die selbstständige Kommunalanstalt.

**Stiftungen** des öffentlichen Rechts sind Vermögensmassen, die nur zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben errichtet werden können. Sie unterliegen wie die Anstalt ebenfalls dem Gesetzesvorbehalt. Zudem sind die Bestimmungen des Stiftungsgesetzes und einer Stiftungssatzung zu beachten. Aufgrund fehlender Ermächtigungsgrundlagen ist diese Organisationsform für wirtschaftliche kommunale Unternehmen praktisch ohne Bedeutung.

Die **GmbH** ist eine mit eigener Rechtspersönlichkeit ausgestattete Gesellschaft, an der sich die Gesellschafter mit Einlagen auf das Stammkapital beteiligen, ohne persönlich für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft zu haften.

Die Gesellschafter können die innere Struktur der Gesellschaft im Wesentlichen frei regeln. Für die GmbH gelten die Vorschriften des GmbH-Gesetzes, des Handelsgesetzbuches (HGB) und in Teilbereichen des Aktiengesetzes (AktG).

Aufgrund dieser gestalterischen Möglichkeiten des Gesellschaftsvertrages ist die GmbH die häufigste privatrechtliche Organisationsform.

Die wesentliche Beteiligung der Stadt Eberbach stellt die Stadtwerke Eberbach GmbH dar.

Die **Aktiengesellschaft (AG)** besitzt eine eigene Rechtspersönlichkeit. Die Gesellschafter (Aktionäre) erwerben Anteile des in Aktien zerlegten Grundkapitals. Für Verbindlichkeiten der Gesellschaft haftet auch hier nur das Gesellschaftsvermögen und nicht der Anteilsinhaber. Die Aktiengesellschaft hat Regelungen aller Sachverhalte, so dass für gestalterische Eingriffe in die Gesellschaft wenig Spielraum bleibt.

Die **Genossenschaft** ist eine Gesellschaft, die keine eigenen, sondern für ihre Mitglieder gemeinschaftliche Zwecke verfolgt. Die Rechtsfähigkeit wird durch Eintragung in das Genossenschaftsregister erworben. Die Haftung ist auf das Genossenschaftsvermögen beschränkt.

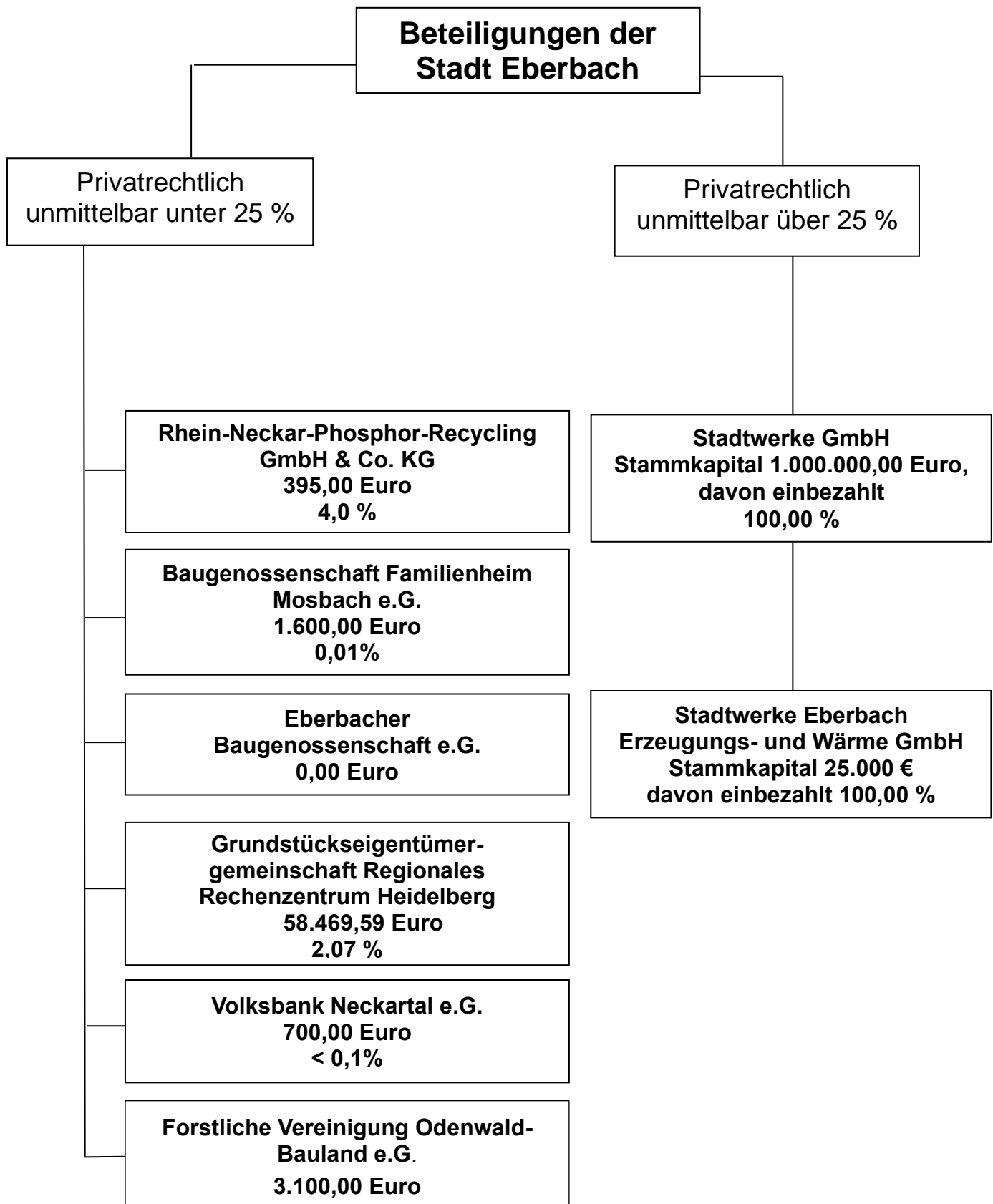
Die Stadt Eberbach hält im Berichtszeitraum eine Mitgliedschaft der Eberbacher Baugenossenschaft.

Der **Verein** ist ein auf Dauer angelegter freiwilliger Zusammenschluss von min. 7 Personen zur Erreichung eines gemeinsamen Zwecks. Man unterscheidet zwischen rechtsfähigen (eingetragenen) und nichtrechtsfähigen Vereinen. Als kommunale Organisationsform ist jedoch nur der rechtsfähige Verein von Bedeutung.

Der eingetragene Verein ist rechtlich und organisatorisch selbstständig und hat sowohl eine Mitgliederversammlung als auch einen Vorstand. Die Haftung ist auf das Vereinsvermögen beschränkt.

Der **Betrieb gewerbliche Art (BgA)** stellt keine Organisationsform für kommunale Einrichtungen dar, soll aufgrund seiner praktischen Bedeutung an dieser Stelle auf diese ausschließlich steuerrechtlichen Konstruktionen kurz eingegangen werden. Der BgA kommt dann zum Tragen, wenn die Kommunen anstelle von hoheitlichen (nicht steuerpflichtigen) Tätigkeiten, wirtschaftliche und damit steuerpflichtige Tätigkeiten ausüben.

# Privatrechtliche Beteiligungen





## I. Stadtwerke Eberbach GmbH

Name des Unternehmens
Stadtwerke Eberbach GmbH

Gegenstand des Unternehmens
Gegenstand des Unternehmens sind die Errichtung, der Ausbau, die Instandhaltung und der Betrieb von Strom-, Gas- und Wärmeverteilnetzen im Konzessionsgebiet der Stadt Eberbach und soweit kommunalrechtlich zulässig auch in anderen Konzessionsgebieten. Ferner ist Gegenstand des Unternehmens die Erzeugung, die Beschaffung, der Handel und der Vertrieb von Energie sowie die Erbringung von Energiedienstleistungen und die Förderung und Vermarktung von Umweltdienstleistungen. Daneben befasst sich die Gesellschaft auch mit dem Ausbau der Netze zu intelligenten Netzen.

Rechtliche Verhältnisse
<p>Der Gemeinderat stimmte mit Beschluss vom 30.01.2020 vorbehaltlich der Anmeldung der Stadtwerke Eberbach GmbH zur Eintragung in das Handelsregister bis spätestens August 2020 dem Gesellschaftsvertrag (in der Fassung vom 10.12.2019) und dem Ergebnisabführungsvertrag (in der Fassung vom 06.11.2019) zu.</p> <p>Das Kommunalrechtsamt des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis hat am 11.03.2020 die Gesetzmäßigkeit des Gemeinderatsbeschlusses vom 30.01.2020 über die Gründung der Stadtwerke Eberbach GmbH und den Abschluss des Gewinnabführungsvertrages gemäß § 103, 103a GemO in Verbindung mit § 108 und § 121 Abs. 2 GemO bestätigt.</p>

**Rechtliche Verhältnisse**

Auf Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 02.07.2020 hat der Eigenbetrieb Städtische Dienste Eberbach aus seinem Unternehmen den Teilbereich Energieversorgung mit den Strom-, Gas- und Wärmeverteilnetzen im Konzessionsgebiet der Stadt Eberbach und soweit kommunalrechtlich zulässig auch in anderen Konzessionsgebieten, den Handel und Vertrieb und die Erzeugung von Energie sowie die Erbringung von Energiedienstleistungen auf die Stadtwerke Eberbach GmbH ausgegliedert.

Durch notarielle Beurkundung des Ausgliederungs- und Übernahmevertrags vom 17.08.2020 wurde die Stadtwerke Eberbach GmbH ins Leben gerufen. Die Eintragung in das Handelsregister wurde unter der Nummer HRB 701002 beim Amtsgericht Mannheim am 09.12.2020 vorgenommen.

**Höhe der Einlage**

**Die Höhe der Einlage sind 1.000.000 €.**

**Beteiligungsverhältnisse**

Der Eigenbetrieb Städtische Dienste Eberbach (vormals: Stadtwerke Eberbach) wird als Sondervermögen der Stadt Eberbach ohne eigene Rechtspersönlichkeit geführt. Der Eigenbetrieb ist Alleingesellschafter der Stadtwerke Eberbach GmbH (vormals: e.con GmbH) und hält 100% der Geschäftsanteile.

**Vertragsverhältnisse**

Mit dem Eigenbetrieb der Stadt Eberbach "Städtische Dienste Eberbach", Eberbach (Amtsgericht Mannheim HRA 333116) wurde am 17.08.2020 ein Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen, indem die Gesellschafterversammlung am 17.08.2020 und der Gemeinderat am 30.01.2020 zugestimmt hat. Die Eintragung ins Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim erfolgte am 09.12.2020.

**Vertragsverhältnisse**

Die Gesellschafterversammlung hat am 17.08.2020 die Neufassung des Gesellschaftsvertrages der ehemaligen e.con GmbH beschlossen, insbesondere wurden § 1 (Firma, Sitz, Geschäftsjahr), § 2 (Gegenstand des Unternehmens) und § 4 (Stammkapital und Stammeinlagen) geändert.

Die Stadtwerke GmbH beteiligt sich auch an der Südwestdeutsche Stromhandels GmbH in Tübingen.

**Verbandsvorsitzender/ -mitglieder – Besetzung der Organe**

Die Organe der Gesellschaft sind die Versammlung, der Vorsitzende und die Geschäftsführung.

**Aufsichtsratsvorsitzender:** Peter Reichert

Ab dem 01.06.2022 ruht jedoch der Aufsichtsratsvorsitz von Herrn Reichert. Diese Funktion hat sein Vertreter Peter Stumpf übernommen.

**Geschäftsführer:** Herr Günter Haag

**Aufsichtsratsmitglieder:**

- Stadtrat Michael Reinig
- Stadtrat Peter Stumpf
- Stadtrat Patrick Joho
- Stadtrat Michael Schulz
- Stadtrat Jan-Peter Röderer
- Herr Edgar Sigmund
- Herr Henning Schulz
- Herr Ernst Raab

**Geschäftsfeld des Unternehmens**

Die Stadtwerke Eberbach GmbH gewährleistet mit den Geschäftsfeldern Strom-, Gas und Wasserversorgung, energienahen Dienstleistungen und der Energieerzeugung für ihre Kunden eine sichere und nachhaltige Energieversorgung.

Im Geschäftsjahr 2023 erzielte die Stadtwerke Eberbach GmbH einen Gewinn von rd. 1.248.000 €.

### **Ertragslage des Unternehmens**

	<b>2022</b>	<b>2023</b>
	€	€
<b>Erträge</b>	18.800.000	20.700.000
<b>Umsatzerlöse gegenüber von Aufwendungen</b>	16.300.000	18.800
<b>Jahresgewinn</b>	540.000	1.248.000

Die Gesellschafterversammlung hat in ihrer Sitzung am 11.08.2025 die Abführung des Jahresgewinns zu 100% an den Eigenbetrieb Städtische Dienste beschlossen.

Die gewährten Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats im Jahr 2023 betrugen 10.600,00 €.

### **Personalentwicklung**

	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Werkleitung	1	1
Arbeitnehmer	13	21
insgesamt	14	22

### **Bestätigungsvermerk**

Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde am 01.04.2025 erteilt. Die Prüfung durch den Abschlussprüfer WIBERA Wirtschaftsberatung AG Stuttgart, hat zu keinen Einwendungen geführt.

Geprüft wurde der Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts der Stadtwerke Eberbach GmbH für das Geschäftsjahr 2023.

<b>Kennzahlen</b>
-------------------

	<b>2022</b>	<b>2023</b>
	%	%
<b>Vermögenslage</b>		
Anlagenintensität“	58,40	57,86
Umlaufintensität	41,60	42,00
<b>Finanzlage</b>		
Eigenkapitalquote	49,69	49,69
Fremdkapitalquote	49,76	38,57
Anlagendeckung I	101,89	83,02
Anlagendeckung II	200,78	149,69
<b>Ertragslage</b>		
Eigenkapitalrentabilität	4,71	12,00
Umsatzrentabilität	3,37	6,27
Gesamtkapitalrentabilität	2,8	6,66

## Stadtwerke Eberbach GmbH

Jahresabschluss 2023

<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>2023</b>
	<b>€</b>
1. Umsatzerlöse	20.485.839,80
2. Erhöhung/ Verminderung des Bestandes der zum Verkauf bestimmter Grundstücke	
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	57.577,29
4. Sonstige betriebliche Erträge	179.989,07
<b>Summe betrieblicher Erträge</b>	<b>20.723.406,16</b>
5. Materialaufwand	15.004.281,54
6. Personalaufwand	1.580.351,18
7. Abschreibungen	999.095,53
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.862.706,88
<b>Summe betrieblicher Aufwendungen</b>	<b>19.446.435,13</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.276.971,03</b>
9. Erträge aus Beteiligungen	41.055,29
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzvermögens	
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.944,51
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	

13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	36.005,81
<b>Finanzergebnis</b>	<b>6.993,99</b>
14. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- Und Teilgewinnabführungsverträgen	
15. Aufwendungen aus Verlustübernahme	
16. Außerordentliche Erträge	
17. Außerordentliche Aufwendungen	
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	
19. Sonstige Steuern	35.755,35
20. Erträge aus Verlustübernahme	
21. Aufgrund einer Kapitalgemeinschaft, eines Gewinn- abführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne	12.48.209,67
<b>Jahresgewinn/ -verlust</b>	<b>0,00</b>

## Stadtwerke Eberbach GmbH

Jahresabschluss 2023

<b>Bilanz</b>	<b>2023</b>
	€
<b>Aktiva</b>	
<b>Anlagevermögen</b>	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	188.192,00
II. Sachanlagen	12.272.789,88
III. Finanzanlagen	65.000,00
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>12.525.981,88</b>
<b>Umlaufvermögen</b>	
Vorratsvermögen	252.770,74
I. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.906.139,32
II. Forderungen gegenüber Gesellschafter/ Gemeinde	1.173.102,70
III. Sonstige Vermögensgegenstände	848.420,60
Kassenbestand	3.911.546,11
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>9.091.979,47</b>
<b>Rechnungsabgrenzungenposten</b>	<b>30.478,75</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>21.648.440,10</b>
<b>Passiva</b>	



<b>Eigenkapital</b>	
I. Stammkapital	1.000.000,00
II. Kapitalrücklagen	9.389.502,04
III. Gewinnvortrag	10.078,19
IV. Jahresergebnis	0,00
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>10.399.580,23</b>
<b>Fördermittel und Zuschüsse von Dritten</b>	<b>11.253,00</b>
<b>Empfangene Ertragszuschüsse</b>	<b>2.450.302,00</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>397.316,65</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>8.350.172,34</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>39.815,88</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>21.648.440,10</b>

## **II. Stadtwerke Eberbach Erzeugungs- und Wärme GmbH**

<b>Name des Unternehmens</b>
<b>Stadtwerke Eberbach Erzeugungs- und Wärme GmbH</b>

<b>Gegenstand des Unternehmens</b>
Gegenstand des Unternehmens sind die Planung, die Entwicklung, die Finanzierung, die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Energien und zur Erzeugung von Wärme, der Vertrieb der erzeugten Energie und Wärme sowie die Erbringung von damit zusammenhängenden Dienstleistungen und das Haben und Halten von Beteiligungen an Unternehmen, die Anlagen zur Erzeugung von Energie und Wärme planen, entwickeln, bauen und betreiben.

<b>Rechtliche Verhältnisse</b>
<p>Der Gemeinderat stimmte mit Beschluss vom 28.07.2022 vorbehaltlich der Erteilung der Genehmigung nach § 105 a i.V.m. § 108 GemO durch die Rechtsaufsichtsbehörde und den entsprechenden Beschluss des Aufsichtsrats der Stadtwerke Eberbach GmbH der Neugründung des „Enkelunternehmens“ und des Gesellschaftervertrags als mittelbare Beteiligung zu.</p> <p>Auf Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 28.07.2022 hat die Stadtwerke Eberbach Erzeugungs- und Wärme GmbH einen Teilbereich der Stadtwerke Eberbach GmbH übernommen und durch notarielle Beurkundung des Gesellschaftervertrags am 21.10.2022 eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung gegründet.</p> <p>Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 06.02.2023 unter der Nummer HRB 746267 beim Amtsgericht Mannheim.</p>

**Höhe der Einlage**

Die Höhe der Einlage sind 25.000 €.

**Beteiligungsverhältnisse**

An der Gesellschaft ist die Stadtwerke Eberbach GmbH mit 25.000 € Geschäftsanteilen mit der laufenden Nr. 1 bis 25.000 im Nennbetrag in Höhe von jeweils EUR 1,00 beteiligt. Die Stammeinlage wurde in bar erbracht.

**Verbandsvorsitzender/ -mitglieder – Besetzung der Organe**

Die Organe der Gesellschaft sind die Verbandsversammlung, der Verbandsvorsitzender und die Geschäftsführung.

**Aufsichtsratsvorsitzender:** Peter Reichert

**Geschäftsführer:** Herr Günter Haag

**Aufsichtsmitglieder:**

- Stadtrat Michael Reinig
- Stadtrat Peter Stumpf
- Stadtrat Patrick Joho
- Stadtrat Michael Schulz
- Stadtrat Jan-Peter Röderer
- Herr Edgar Sigmund
- Herr Henning Schulz
- Herr Ernst Raab

### **III. Rhein-Neckar-Phosphor-Recycling GmbH & Co. KG**

<b>Name des Unternehmens</b>
<b>Rhein-Neckar-Phosphor-Recycling GmbH &amp; Co. KG, Sinsheim</b>

<b>Gegenstand des Unternehmens</b>
Gegenstand des Unternehmens ist die sichere Verwertung und Entsorgung von Klärschlämmen und die Unterstützung der Gesellschafter bei der Umsetzung der bundes- und landesrechtlichen gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der Klärschlammverwertung und des Phosphorrecyclings.

<b>Rechtliche Verhältnisse</b>
Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft Der Gesellschaftsvertrag wurde am 03.02.2020 geschlossen. Der Beitritt gem. Gemeinderatsbeschluss war am 24.10.2019.

<b>Höhe der Einlage</b>
Die Höhe der Einlage sind 395 € (4,0 %).

<b>Beteiligungsverhältnisse</b>
Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2021 10.000,00 Euro. Es wird von 15 Gesellschaftern aus dem Kommunalen Bereich gehalten. Die Beteiligungsquoten liegen zwischen 0,5% und 16,9%.

**Geschäftsfeld des Unternehmens**

Der öffentliche Zweck des Unternehmens wird erfüllt durch Dienstleistungen im Bereich der Klärschlammverwertung und des Phosphorrecyclings und dient der kommunalen Daseinsvorsorge.

## IV. Weitere Beteiligungen

### Baugenossenschaft Familienheim Mosbach e. G.

Name des Unternehmens
Baugenossenschaft Familienheim Mosbach e. G.

Gegenstand des Unternehmens
Errichten, erwerben, betreuen, verwalten und bewirtschaften von Bauten. Übernahme von Aufgaben im Bereich Wohnungswirtschaft, Städtebau und Infrastruktur

Höhe der Einlage
Die Höhe der Einlage sind 1.600 €.

Beteiligungsverhältnisse
Die Stadt Eberbach beteiligt sich mit 10 gezeichnete Geschäftsanteile zu je 160 € = 1.600 € mit 0,01 %.

Geschäftsfeld des Unternehmens
Das Unternehmen kümmert sich um die Städtebauliche und infrastrukturelle Weiterentwicklung der Stadt Eberbach und preisgünstige Wohnraumversorgung.



## Eberbacher Baugenossenschaft e. G.

### Name des Unternehmens

Eberbacher Baugenossenschaft e. G.

### Gegenstand des Unternehmens

Errichten, erwerben, betreuen, verwalten und bewirtschaften von Bauten. Übernahme von Aufgaben im Bereich Wohnungswirtschaft, Städtebau und Infrastruktur

### Höhe der Einlage

Die Höhe der Einlage sind 0,00 €.

### Beteiligungsverhältnisse

Die Stadt Eberbach ist mit 2.993\* gezeichneten Geschäftsanteilen beteiligt.  
Das Geschäftsguthaben liegt bei 0,00 €.

### Geschäftsfeld des Unternehmens

Das Unternehmen kümmert sich um die Städtebauliche und infrastrukturelle Weiterentwicklung der Stadt Eberbach und preisgünstige Wohnraumversorgung.

\*Infolge wertberichtigter Abschreibung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2005 ergab sich ein negatives Eigenkapital, das eine bilanzielle Überschuldung der Eberbacher Baugenossenschaft eG. zur Folge hat. Durch Beschluss der Mitgliederversammlung vom 03.08.2006 wurde das Geschäftsguthaben der Mitglieder abgeschrieben und zur Verlustdeckung verwendet.

## Grundstückseigentümergeinschaft Regionales Rechenzentrum Heidelberg (GbR)

### Name des Unternehmens

Grundstückseigentümergeinschaft Regionales Rechenzentrum HD

### Gegenstand des Unternehmens

Das Unternehmen ist für die Vorhaltung eines Betriebs- und Verwaltungsgebäudes in Heidelberg für den Rechenzentrumsbetrieb tätig.

### Höhe der Einlage

Die Höhe der Einlage sind 58.469,59 €.

### Beteiligungsverhältnisse

Die Stadt Eberbach beteiligt sich über die Eigenvermögensumlage von 58.469,59 € mit 2,071 %.

### Geschäftsfeld des Unternehmens

Das Unternehmen ist für die Verarbeitung vertraulicher Daten der Gesellschafter des RRH zuständig. Das Betriebs- und Verwaltungsgebäude mit hohen Anforderungen an die Gebäudesicherheit wird wegen Datenschutz bereitgestellt.

## **Volksbank Neckartal e. G.**

<b>Name des Unternehmens</b>
<b>Volksbank Neckartal e. G.</b>

<b>Gegenstand des Unternehmens</b>
Das Unternehmen ist für die Durchführung von banküblichen Geschäften wie z.B. Pflege und Abwicklung von Einlagen, Krediten, Geldanlagen, Bürgschaften, Zahlungsverkehr u.a. zuständig.

<b>Höhe der Einlage</b>
Die Höhe der Einlage sind 700 €.

<b>Beteiligungsverhältnisse</b>
Die Stadt Eberbach beteiligt sich mit 7 gezeichneten Geschäftsanteilen zu je 100 € = 700 €. Dies entspricht 0,01 % aller Geschäftsanteile.

<b>Geschäftsfeld des Unternehmens</b>
Das Unternehmen ist für die Wirtschaftliche Förderung und Betreuung der Mitglieder tätig.

## Forstliche Vereinigung Odenwald Bauland eG

### Name des Unternehmens

Forstliche Vereinigung Odenwald Bauland eG

### Gegenstand des Unternehmens

Das Unternehmen ist für die Wirtschaftliche Förderung u. Betreuung der Mitglieder Kooperation mit den 26 Mitgliedern in allen Bereichen des Forstbetriebes tätig.

### Höhe der Einlage

Die Höhe der Einlage sind 3.100 €.

### Beteiligungsverhältnisse

Die Stadt Eberbach beteiligt sich mit 30 Geschäftsanteilen in Höhe von insgesamt 3.100 €.

### Geschäftsfeld des Unternehmens

Das Unternehmen ist für die Optimierung der Holzvermarktung Synergie-Potentiale erarbeiten und nutzen tätig.

# Öffentlich-rechtliche Beteiligungen

**Beteiligungen der  
Stadt Eberbach****Sonstige Beteiligungen und  
Mitgliedschaften in  
Zweckverbänden**

**Eigenbetrieb Städtische Dienste**  
**102.258,38 Euro**  
**100,0 %**

**Abwasserverband Laxbach**  
**0,00 Euro**

**Zweckverband 4IT**  
**52.387,33 Euro**  
**0,0905%**

**Badischer  
Gemeindeversicherungsverband  
Karlsruhe**  
**4.500,00 Euro**

**Zweckverband High-Speed Netz  
Rhein-Neckar**  
**0,00 Euro**



## I. Eigenbetrieb Städtische Dienste Eberbach

Name des Unternehmens
Eigenbetrieb Städtische Dienste Eberbach

Gegenstand des Unternehmens
Die Städtischen Dienste Eberbach mit dem Versorgungsbetrieb Wasser und den Betriebszweigen Verkehrsbetriebe, Fährbetrieb und Bäderbetriebe sind zu einem Eigenbetrieb der Stadt Eberbach zusammengefasst.

Rechtliche Verhältnisse
Die Städtischen Dienste Eberbach werden seit dem 01.01.2020 als Eigenbetrieb ohne eigene Rechtspersönlichkeit geführt.  Der Eigenbetrieb wird nach den Vorschriften der Gemeindeordnung und des Eigenbetriebsgesetzes für das Land Baden-Württemberg sowie nach den Bestimmungen der Betriebssatzung der SDE geführt.

Höhe der Einlage
Die Höhe der Einlage sind 102.258,38 €.

Beteiligungsverhältnisse
Der Eigenbetrieb Städtische Dienste Eberbach ist gemäß § 96 Abs.1 Nr. 3 Sondervermögen der Stadt Eberbach.

**Verbandsvorsitzender/ -mitglieder – Besetzung der Organe**

Die Organe der Gesellschaft sind die Verbandsversammlung, der Verbandsvorsitzender und die Betriebsleitung.

**Vorsitzender des Eigenbetriebs:** Herr Bürgermeister Peter Reichert

**Betriebsleitung:** Betriebsleiter Herr Günter Haag

**Betriebsausschussmitglieder:**

- Stadtrat Udo Geilsdörfer
- Stadtrat Patrick Joho
- Stadtrat Christian Kaiser
- Stadträtin Christina Kunze
- Stadtrat Jens Müller
- Stadtrat Patrick Schottmüller
- Stadtrat Peter Stumpf
- Stadtrat Klaus Eiermann
- Stadtrat Peter Wessely

**Geschäftsfeld des Unternehmens**

Die Wasserversorgung, der Verkehrsbetrieb mit Fährbetrieb, die Bäderbetriebe der Stadt Eberbach und der Bereich Beteiligungen sind zu einem Eigenbetrieb zusammengefasst und werden nach dem Eigenbetriebsgesetz und der Betriebssatzung geführt. Zweck des Eigenbetriebes einschl. der Hilfs- und Nebenbetriebe sind:

- a. Die Förderung und Verteilung von Trinkwasser sowie die Errichtung und den Betrieb von Infrastruktureinrichtungen für die Wasserversorgung sowie die Errichtung und den Betrieb von Infrastruktureinrichtungen zur Datenversorgung.
- b. Die Durchführung des Personennahverkehrs mit Bussen und Fähre.
- c. Der Betrieb des Hallen- und Freibades im Badezentrum "In der Au".
- d. Das Halten und Verwalten von Beteiligungen an Gesellschaften des Privatrechts (Eigengesellschaften) im öffentlichen Interesse der Stadt Eberbach.

Der Eigenbetrieb betreibt alle diese Betriebszweige fördernden oder sie wirtschaftlich berührenden Geschäfte.

### Bestätigungsvermerk

Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde am 05.02.2025 erteilt. Die Prüfung durch den Abschlussprüfer WIBERA Wirtschaftsberatung AG Stuttgart, hat zu keinen Einwendungen geführt.

Geprüft wurde der Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts der Städtischen Dienste Eberbach für das Geschäftsjahr 2023.

### Kennzahlen

	<b>2022</b>	<b>2023</b>
	%	%
<b>Vermögenslage</b>		
Anlagenintensität“	90,38	84,42
Umlaufintensität	9,55	15,53
<b>Finanzlage</b>		
Eigenkapitalquote	13,86	24,73
Fremdkapitalquote	79,67	63,26
Anlagendeckung I	17,49	29,30
Anlagendeckung II	76,84	104,23

### Ertragslage

Bei der Eigenkapitalrentabilität / Gesamtrentabilität und Umsatzrentabilität wird das Jahresergebnis in Relation zum bilanziellen Eigenkapital gesetzt. Sie kann bei kommunalen Beteiligungen unter Umständen nicht aussagekräftig sein.

Eine Erläuterung zu den Kennzahlen finden Sie am Ende des Beteiligungsberichtes

### Personalentwicklung

	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Werkleitung	1	1
Arbeitnehmer	49	45
insgesamt	50	46

Das Jahresergebnis der Städtischen Dienste Eberbach weist im vierten Betriebsjahr einen Jahresverlust von -808.390,93 € aus.

Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2023 + 6.350 T€.

### Übersicht über Gewinn und Verlust

	<b>Gewinn (+) Verlust (-) 2022 T€</b>	<b>Gewinn (+) Verlust (-) 2023 T€</b>
Wasserversorgung	53	121
Verkehrsbetrieb	-629	-730
Bäderbetriebe	-1.212	-1.290
Fährbetrieb	-2	2
Kommunale Beziehungen	-134	-159
Beteiligungen – SWE GmbH	543	1.248
<b>Gewinn/ Verlust insgesamt</b>	<b>-1.381</b>	<b>-808</b>

Die Bilanzsumme beträgt 25.681 T€, davon entfallen auf der das Anlagevermögen 21.678 T€ und das Umlaufvermögen 3.882 T€. Dem Vermögen stehen gegenüber Eigenkapital in Höhe von 6.350 T€, empfangene Ertragszuschüsse 1.702 T€, Rückstellungen 882 T€ und Verbindlichkeiten 16.245 T€.

### **Kapitalveränderungen**

Im Berichtsjahr wurde das Stammkapital in Höhe von 102.258,38 € nicht verändert.

Die Allgemeine Rücklage der Städtischen Dienste zum 31.12.2023 beträgt 6.842 T€.

Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2023 + 6.350 T€.

### **Lagebericht**

Das Berichtsjahr war im gesamten Jahresverlauf 2023 von einer wirtschaftlichen Stagnation geprägt. Ursächlich hierfür waren die Nachwirkungen der Energiepreiskrise sowie die dämpfenden Effekte der geopolitischen Spannungen und Krisen. Die Inflation hatte im Jahr 2023 noch immer mit 5,9% den zweithöchsten Wert seit der Wiedervereinigung erreicht. Die Wirtschaftsleistung konnte sich zwar im Vergleich zum Vorjahr etwas erholen, aber sie ist weiterhin auf einem hohen Stand.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach Berechnung des Statistischen Bundesamtes um 0,3% niedriger als im Vorjahr.

Die gesamtwirtschaftliche Erholung wird nur langsam an Tempo gewinnen. Somit wird weiterhin mit Auswirkungen auf die Kostenstruktur der Großprojekte Wasser 2025 bei den Städtische Dienste Eberbach zu rechnen sein. So ist weiterhin von höheren Materialkosten und bei der Refinanzierung von steigenden Zinsaufwendungen auszugehen.

Aufgrund des erheblich höheren Beteiligungsertrages der Stadtwerke Eberbach GmbH wurde der prognostizierte weiter steigende Verlust nicht realisiert. Das Jahresergebnis für das Berichtsjahr beträgt -808 T€ und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 573 T€ verbessert.

Zusätzlich zu dem höheren Beteiligungsertrag wirken sich auch die niedrigeren Personalkosten auf das bessere Ergebnis im Vergleich zum Plan und Vorjahr aus. Dem gegenüber stiegen Materialaufwand und sonstige betriebliche Aufwendungen.

## **Ausblick**

Aufgrund der weiterhin hohen Energie- und Materialkosten verbunden mit einem weiteren Rückgang der Erträge aus der Ergebnisabführung, rechnet der Betriebsleiter mit einem deutlich ansteigenden Verlust der Städtische Dienste Eberbach für die Jahre 2024 und 2025.

## Städtische Dienste Eberbach

Jahresabschluss 2023

<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>2023</b>
	<b>€</b>
1. Umsatzerlöse	4.655.565,03
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	71.860,52
3. Sonstige betriebliche Erträge	147.734,61
<b>Summe betrieblicher Erträge</b>	<b>4.875.160,16</b>
4. Materialaufwand	1.954.352,89
5. Personalaufwand	2.492.962,00
6. Abschreibungen	420.385,23
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.669.443,55
<b>Summe betrieblicher Aufwendungen</b>	<b>6.537.143,67</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-1.661.983,51</b>
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.078,57
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	390.546,30
10. Erträge aus Beteiligungen	0,00
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-389.467,73</b>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-2.051.451,24</b>
14. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- Und Teilgewinnabführungsverträgen	1.248.209,67
15. Aufwendungen aus Verlustübernahme	
16. Außerordentliche Erträge	
17. Außerordentliche Aufwendungen	
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0
20. Sonstige Steuern	5.149,36
21. Erträge aus Verlustübernahme	
22. Aufgrund einer Kapitalgemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne	
<b>Jahresgewinne</b>	<b>-808.390,03</b>



## Städtische Dienste Eberbach

Jahresabschluss 2023

<b>Bilanz</b>	<b>2023</b>
	<b>€</b>
<b><u>Aktiva</u></b>	
<b>Anlagevermögen</b>	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	487.154,00
II. Sachanlagen	10.787.143,05
III. Finanzanlagen	10.404.206,76
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>21.678.503,81</b>
<b>Umlaufvermögen</b>	
I. Vorratsvermögen	105.427,79
II. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	
1. Forderungen auf Lieferungen und Leistungen	388.816,95
2. Forderungen gegenüber Gesellschafter/ Gemeinde	1.834.807,09
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.658.759,47
III. Kassenbestand	300,00
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>3.882.683,51</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>13.848,03</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>25.680.463,14</b>
<b><u>Passiva</u></b>	
<b>Eigenkapital</b>	
I. Stammkapital	102.258,38
II. Kapitalrücklagen	10.877.861,11
III. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-3.820.933,29
IV. Bilanzgewinn/ -verlust	-808.390,93
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>6.350.795,27</b>
<b>Fördermittel und Zuschüsse von Dritten</b>	<b>1.701.440,00</b>
<b>Empfangene Ertragszuschüsse</b>	<b>483.072,00</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>881.472,14</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>16.244.747,34</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>18.936,39</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>25.680.463,14</b>

## II. Abwasserverband Laxbach

Name des Unternehmens
Abwasserverband Laxbach

Gegenstand des Unternehmens
Der Abwasserverband Laxbach hat die Aufgabe, das im Verbandsgebiet anfallende Abwasser abzuführen, zu behandeln oder durch einen Dritten behandeln zu lassen.

Rechtliche Verhältnisse
<p>Der Abwasserverband Laxbach ist ein Wasser- und Bodenverband im Sinne des Wasserverbandgesetzes vom 12. Februar 1991 (Bundesgesetzblatt I S. 405 ff.).</p> <p>Die Verbandsversammlung hat am 05.12.1995 den Beitritt der Stadt Eberbach mit dem Ortsteil Brombach beschlossen.</p> <p>Der Anschluss wurde zum 01.05.1996 vollzogen.</p> <p>Gemäß Beschluss des Gemeinderates der Stadt Eberbach vom 21.11.1996 wurde der Mitgliedschaft im Abwasserverband Laxbach zugestimmt.</p> <p>Die derzeit gültige Verbandssatzung wurde von der Verbandsversammlung am 18.12.2018 beschlossen. Die erste Änderungssatzung war am 05.07.2021.</p>

Höhe der Einlage
Die Höhe der Einlage sind 0,00 €.

**Beteiligungsverhältnisse**

Die Stadt Eberbach hat sich 1996 mit einem Baukostenzuschuss in Höhe von 221.420,06 € (4,5 %) am Abwasserverband Laxbach beteiligt.

**Verbandsvorsitzender/ -mitglieder – Besetzung der Organe**

Die Organe der Gesellschaft sind die Versammlung, der Vorstand und der Vorstandsvorsitzende.

**Vorstandsvorsitzender:** Oliver Berthold, Bürgermeister der Stadt Hirschhorn

**Stellv. Vorstandsvorsitzender:** Christian Kehr, Bürgermeister der Stadt Oberzent

**Vorstandsmitglieder:**

- Stadt Hirschhorn
- Stadt Eberbach (Stadtteil Brombach)
- Stadt Oberzent  
Stadtteile: Rothenberg, Korthütte, Ober-Hainbrunn, Finkenbach, Hinterbach, Raubach, Airlenbach, Falken-Gesäß, Olfen

**Geschäftsfeld des Unternehmens**

Nach den wasserrechtlichen Bestimmungen haben die Gemeinden das in ihrem Gebiet anfallende Abwasser zu beseitigen. Im Rahmen der bereits dargestellten Verbandsaufgaben geht diese Verpflichtung auf den Abwasserverband Laxbach über. Der öffentliche Zweck wird damit erfüllt.

### III. Zweckverband High-Speed-Netz Rhein Neckar

Name des Unternehmens
<b>Zweckverband High-Speed-Netz Rhein Neckar</b>

Gegenstand des Unternehmens
Um eine zukunftssichere Breitbandversorgung zu gewährleisten, hat der Rhein-Neckar-Kreis gemeinsam mit seinen 54 Städten und Gemeinden den Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar gegründet. Der Zweckverband ist Dienstleister für den Glasfaserausbau seiner 55 Mitglieder und zuständig für Beratung, Planung, Fördermittelgewinnung, Bau und Verpachtung des Netzes.

Rechtliche Verhältnisse
Der Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar ist ein Zweckverband im Sinne des Gesetzes über Kommunale Zusammenarbeit (GKZ).  Der Gemeinderat hat am 23.10.2014 den Beitritt der Stadt Eberbach beschlossen.  Die derzeit gültige Verbandssatzung wurde von der Verbandsversammlung am 14.12.2017 beschlossen. Eine Satzungsänderung erfolgte zum 19.07.2021.

Höhe der Einlage
<b>Die Höhe der Einlage sind 0,00 €.</b>

**Beteiligungsverhältnisse**

Die Stadt Eberbach hat sich 2015 mit einem „Eintrittsgeld“ in Höhe von 1 €/Einwohner beteiligt (14.316 €). 2015 war vom Zweckverband eine Investitionsumlage in Höhe von 30.285 € erhoben worden, im Jahr 2017 eine zweite in Höhe von 360.000 €, im Jahr 2019 eine dritte in Höhe von 450.000 €, in 2021 eine vierte in Höhe von 130.000 € und in 2022 eine fünfte in Höhe von 200.000 €.

**Verbandsvorsitzender/ -mitglieder – Besetzung der Organe**

Die Organe der Gesellschaft sind die Verbandsversammlung, der Verbandsvorsitzender und die Geschäftsführung.

**Verbandsvorsitzender:** Landrat Stefan Dallinger

**Geschäftsführer:** Peter Mülbaier, AVR Umwelt Service GmbH

**Verbandsmitglieder:**

- Rhein-Neckar-Kreis  
alle 54 Kreismunicipalitäten

**Geschäftsfeld des Unternehmens**

Der Zweckverband hat die Aufgabe, die Breitbandversorgung im Verbandsgebiet sicherzustellen und zu fördern. Der Zweckverband sorgt für die Errichtung einer passiven Infrastruktur zur Sicherstellung der Breitbandversorgung im Verbandsgebiet. Hierzu gehört auch die ordnungsgemäße Unterhaltung, Instandhaltung und Wartung der errichteten Infrastruktur nebst den dazugehörigen Anlagen, sowie die Abstimmung und Planung des Netzausbaus, die Organisation und Durchführung erforderlicher Ausschreibungen im Zusammenhang mit dem Bau des passiven Breitbandnetzes einschließlich der Betreibersuche und insbesondere die Mitverlegung von Glasfaserinfrastruktur.

## IV. Zweckverband 4IT Karlsruhe

Name des Unternehmens
Zweckverband 4IT Karlsruhe

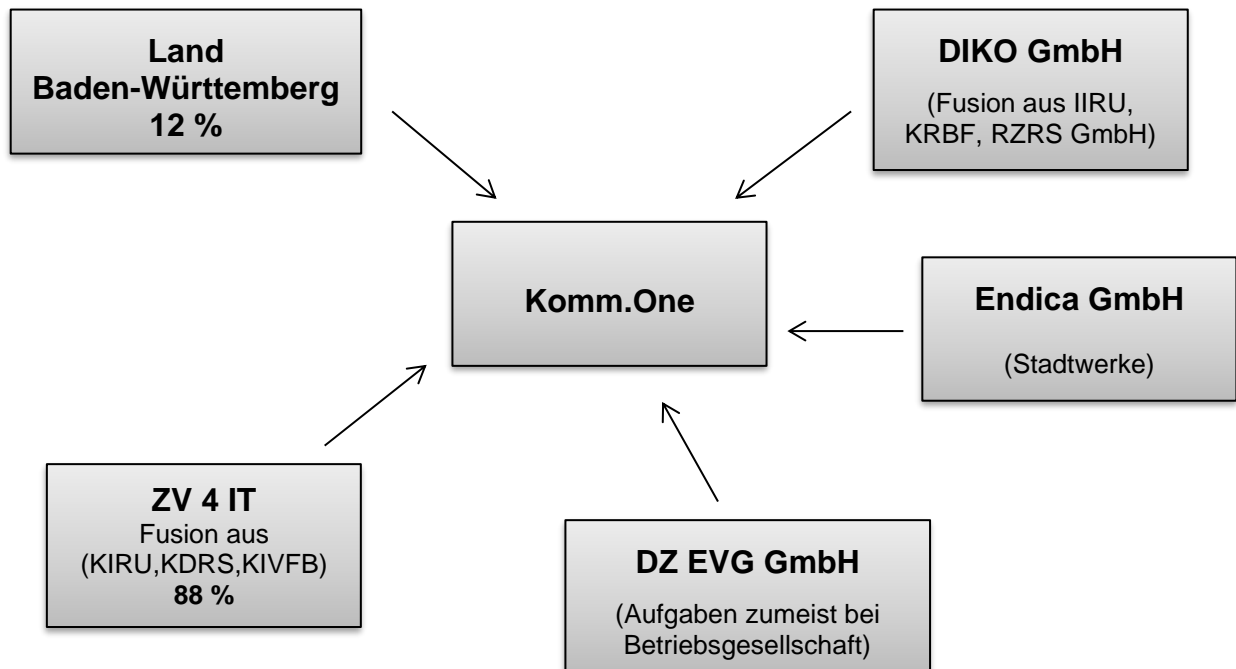
Gegenstand des Unternehmens
Der Verband ist einer der beiden Träger der Komm.One (ehem. ITEOS), Anstalt des öffentlichen Rechts, mit dem Sitz in Stuttgart. Er hat die Trägerschaft in der Komm.One unter Berücksichtigung der Interessen seiner Mitglieder auszuüben, insbesondere die Geschäftsführung des Vorstandes zu überwachen, über grundlegende Angelegenheiten in der Komm.One zu beschließen, deren Ausführung und Aufgabenerfüllung zu überwachen, die Verwendung des in die Komm.One als Stammkapital eingebrachten Vermögens zu kontrollieren und die Vertreter in den Verwaltungsrat der Komm.One zu bestellen.

Höhe der Einlage
Die Höhe der Einlage sind 55.972,22 €.

Beteiligungsverhältnisse
Die drei Zweckverbände KIRU, KDRS und KIVBF haben sich 2018 zum Zweckverband 4IT zusammengeschlossen, von dem die Trägerschaft von Komm.One für die Kommunen ausübt wird. Am Zweckverband KIVBF war die Stadt zum 1.1.2018 mit 11.884,90 € beteiligt. Der Anteil der Stadt Eberbach am Gesamtzweckverband 4IT beträgt zum 31.12.2023 52.387,33 €.



Die Beteiligung von 4IT an Komm.One beträgt 88%. Die anderen 12 % werden vom Land Baden-Württemberg ausgeübt. Die DIKO Betriebs-GmbH ist eine 100%ige Tochter der Komm.One.



### Verbandsvorsitzender/ -mitglieder – Besetzung der Organe

Die Organe der Gesellschaft sind die Verbandsversammlung, der Verbandsvorsitzender und der Verwaltungsrat.

**Verbandsvorsitzender:** Dr. Ulrich Fiedler, Oberbürgermeister Metzingen

**Stellv. Verbandsvorsitzender:**

- Stefan Dallinger, Landrat Rhein-Neckar-Kreis
- Dr. Fabian Mayer, Bürgermeister Stadt Stuttgart
- Dr. Frank Mentrup, Oberbürgermeister Karlsruhe

**Verwaltungsrat:**

- besteht aus den Verbandsvorsitzenden und 41 entsandten Vertreter der Mitglieder

**Geschäftsfeld des Unternehmens**

Der Zweckverband 4IT hat die Trägerschaft der Komm.One unter Berücksichtigung der Interessen seiner Mitglieder auszuüben. Die IT ist in Baden-Württemberg kommunal organisiert, somit gewährleistet die Komm.One unter der Trägerschaft des Zweckverbandes 4IT und des Landes Baden-Württemberg, dass die Kommunen und ihre Unternehmungen zu wirtschaftlichen Bedingungen mit IT-Leistungen versorgt werden.

## **Badischer Gemeindeversicherungsverband Karlsruhe**

<b>Name des Unternehmens</b>
<b>Badischer Gemeindeversicherungsverband Karlsruhe</b>

<b>Gegenstand des Unternehmens</b>
<p>Der BGV betreibt für seine Mitglieder und die sonstigen Versicherungsnehmer nach dem von der Fachaufsichtsbehörde genehmigten Geschäftsplan Versicherungen in der Schadens- und Unfallversicherung.</p> <p>Der Verband hat die Aufgabe, die dem Betrieb seiner Versicherungssparten insbesondere im Bereich der Feuer- und Haftpflichtversicherung Maßnahmen der Schadensverhütung zum Wohle der Allgemeinheit durchzuführen.</p>

<b>Höhe der Einlage</b>
<b>Die Höhe der Einlage sind 4.500,00 €.</b>

<b>Beteiligungsverhältnisse</b>
<p>Die Einlage der Stadt Eberbach beträgt 50,00 Euro je angefangener 5.000,00 Euro Jahresprämie.</p> <p>Für das Berichtsjahr 2023 sind dies 4.500,00 €. Dieser Anteil entspricht 0,47 % des Stammkapitals.</p>

**Geschäftsfeld des Unternehmens**

Der öffentliche Zweck des Unternehmens wird erfüllt mit der Wahrnehmung öffentlicher Belange. Das Beteiligungsunternehmen hat zum Ziel, den Versicherungsnehmern aus dem öffentlichen Bereich zu erschwinglichen Konditionen einen umfassenden Versicherungsschutz zu bieten.

## Erläuterung der wichtigen Bilanzkennzahlen

Finanzanalysen von Betrieben werden häufig mit Hilfe von Kennzahlen durchgeführt. Zur Beurteilung der Jahresabschlüsse und der Bilanzen der verschiedenen Kapital- und Personengesellschaften enthält der Beteiligungsbericht in den Einzeldarstellungen der Gesellschaften ebenfalls Kennzahlen. Um die Interpretation und den Vergleich dieser Zahlen zu erleichtern, werden nachfolgend die wichtigsten Kennzahlen erläutert:

### **Anlagenintensität      -Vermögenslage-**

Die Anlagenintensität misst, wie viel des Gesamtkapitals im Anlagevermögen gebunden ist. Das einem Unternehmen dauernd zur Verfügung stehende Anlagenvermögen bindet langfristig Kapital, das fixe Kosten wie Zinsaufwand -beim Fremdkapital- und Abschreibungen verursacht.

$$\frac{\text{Anlagevermögen} * 100}{\text{Gesamtvermögen}} \\ (= \text{Bilanzsumme})$$

Die Kennzahl gibt Hinweise zum Vermögensaufbau. Eine hohe Anlagenintensität ist Anzeichen für einen hohen Fixkostenanteil.

### **Umlaufintensität      -Vermögenslage-**

Die Umlaufintensität betrachtet das gesamte Umlaufvermögen im Verhältnis zum gesamten Unternehmensvermögen. Die Kennzahl drückt aus, wie hoch der prozentuale Anteil des Gesamtvermögens an den kurzfristigen Vermögensgegenständen ist.

$$\frac{\text{Umlaufvermögen} * 100}{\text{Gesamtvermögen}} \\ (= \text{Bilanzsumme})$$

Die Kennzahl gibt Hinweise zum Vermögensaufbau des Unternehmens.

**Eigenkapitalquote      -Finanzlage-**

Die Eigenkapitalquote beschreibt, wie hoch der Anteil des Eigenkapitals im Vergleich zum Gesamtkapital ist, wie viel Prozent des Gesamtkapitals nicht durch Fremdkapital finanziert wurde, sondern von den Gesellschaftern des Unternehmens selbst eingebracht wurde. Die Eigenkapitalquote stellt eine wichtige betriebswirtschaftliche Kennzahl zur Beurteilung der Bonität für Unternehmen dar.

$$\frac{\text{Eigenkapital} * 100}{\text{Gesamtkapital}} \\ (= \text{Bilanzsumme})$$

Eine hohe Eigenkapitalquote gilt als Anzeichen für eine gute Bonität seitens der Unternehmen. Sie verschafft Sicherheit und Handlungsfreiheit.

**Fremdkapitalquote      -Finanzlage-**

Die Fremdkapitalquote ist der Anteil des Fremdkapitals am gesamten Kapital. Als betriebswirtschaftliche Kennzahl stellt die Fremdkapitalquote das prozentuale Verhältnis zwischen den fremden Mitteln und der Bilanzsumme eines Unternehmens dar.

$$\frac{\text{Fremdkapital} * 100}{\text{Gesamtkapital}} \\ (= \text{Bilanzsumme})$$

Die Fremdkapitalquote ist das Gegenstück zur Eigenkapitalquote. Es ist ein Verhältnis von EK zu FK von 1/3 zu 2/3 der Bilanzsumme.

**Anlagendeckung I      -Finanzlage-**

Der Anlagendeckungsgrad I gibt darüber Auskunft, inwieweit das Anlagevermögen durch das Eigenkapital gedeckt ist. Langfristiges Vermögen soll auch langfristig finanziert sein -goldene Bilanzregel-.

$$\frac{\text{Eigenkapital} * 100}{\text{Anlagenvermögen}}$$

Es ist anzustreben, das langfristig gebundene Vermögen zu 50 % vom Eigenkapital zu finanzieren.



**Anlagendeckung II****-Finanzlage-**

Der Anlagendeckungsgrad II ist eine Bilanzkennzahl, die das Anlagevermögen ins Verhältnis zu Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital setzt.

$$\frac{(\text{Eigenkapital} + \text{Ilg. Fremdkapital}) * 100}{\text{Anlagenvermögen}}$$

Das langfristige gebundene Vermögen soll durch langfristig gebundenes Kapital (Eigen- und Fremdkapital) gedeckt werden. Die beiden Kennzahlen geben an, in welchem prozentualen Umfang die angestrebten Ziele erreicht werden.

**Eigenkapitalrentabilität****-Ertragslage-**

Die Kennzahl Eigenkapitalrentabilität wird auch als Unternehmensrentabilität oder Eigenkapitalrendite bezeichnet. Sie ergibt sich aus dem Verhältnis von Gewinn (Jahresüberschuss) zum Eigenkapital und bringt die Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals zum Ausdruck.

$$\frac{\text{Jahresüberschuss} * 100}{\text{Eigenkapital}}$$

Die Kennzahl gibt die Verzinsung des Eigenkapitals im Berichtsjahr an.

**Umsatzrentabilität****-Ertragslage-**

Die Umsatzrentabilität, auch Umsatzrendite genannt, stellt den auf den Umsatz bezogenen Gewinnanteil dar. Diese Kennzahl lässt also erkennen, wieviel das Unternehmen in Bezug auf 1 EUR Umsatz verdient hat. Eine Umsatzrendite von 10 % bedeutet, dass mit jedem umgesetzten Euro ein Gewinn von 10 Cent erwirtschaftet wurde.

$$\frac{\text{Jahresüberschuss} * 100}{\text{Umsatzerlöse}}$$

Der Betriebserfolg wird an der Umsatzsteuer gemessen. Die Kennzahl ist ein wichtiger Indikator für die Ertragskraft eines Unternehmens. Im Vergleich mehrerer Jahresergebnisse zeigt sich eine Verschlechterung/ Verbesserung der Wirtschaftlichkeit. Im Branchenvergleich ergeben sich Hinweise auf die Stellung des Unternehmens im Verhältnis zu vergleichbaren Unternehmen.

**Gesamtrentabilität      -Ertragslage-**

Die Gesamtrentabilität stellt eine Kennzahl dar, welche zur Messung des Unternehmenserfolgs zum Einsatz kommt. Diese Rentabilität bildet dabei die Verzinsung des eingesetzten Kapitals ab. Dies umfasst sowohl das Eigen- als auch das Fremdkapital, während andere Kennziffern diese isoliert darstellen.

$$\frac{\text{Jahresüberschuss} * 100}{\text{Gesamtkapital}}$$

Die Kennzahl gibt somit Aufschluss, wie effizient das vorhandene Eigen- und Fremdkapital eingesetzt wurde.

Fachamt: Kämmerei

Vorlage-Nr.: 2025-195

Datum: 04.09.2025

## **Beschlussvorlage**

Rhein-Neckar-Phosphor-Recycling GmbH & Co. KG - Beitritt AZV Elz-Neckar

### **Beratungsfolge:**

Gremium	am		Zuständigkeit
Verwaltungs- und Finanzausschuss	22.09.2025	nicht öffentlich	Beratung
Gemeinderat	02.10.2025	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

### **Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat erteilt dem Bürgermeister für die Gesellschafterversammlung der Rhein-Neckar-Phosphor-Recycling GmbH & Co. KG folgende Weisung:

1. Der Veräußerung und Übertragung von Teilkapitalanteilen der im Gesellschaftsvertrag in § 13 Abs. 2 c) – o) genannten Kommanditisten an den Abwasserzweckverband Elz-Neckar zum Zwecke des Beitritts zur Gesellschaft wird zugestimmt. Auf ein Vorerwerbsrecht gemäß § 22 des Gesellschaftsvertrages wird verzichtet.
2. Der Änderung des Gesellschaftsvertrages der Rhein-Neckar-Phosphor-Recycling GmbH & Co. KG gemäß der als Anlage beigefügten Neufassung wird zugestimmt.

### **Klimarelevanz:**

Aus diesem Beschluss resultieren keine klimarelevanten Folgewirkungen.

### **Sachverhalt / Begründung:**

Der Rhein-Neckar-Kreis hat sich im Jahr 2017 die umweltpolitische Zielsetzung gegeben, das Phosphor-Recycling aus Klärschlämmen zu unterstützen. Zu diesem Zweck wurde im Jahr 2020 die Rhein-Neckar-Phosphor-Recycling GmbH & Co. KG gegründet.

Mit der Gründung der Gesellschaft haben sich nahezu alle Kläranlagen des Rhein-Neckar-Kreises (13 v. insgesamt 15), der Kreis selbst und die AVR Kommunal AöR in einer gemeinsamen Gesellschaft zusammengeschlossen und die gemeinsamen Ziele gebündelt. Diese Bündelung verbessert die Entsorgungssicherheit und ergibt wirtschaftliche Vorteile für die kommunalen Kläranlagenbetreiber im Kreis.

Aktuell beträgt die aufsummierte Ausbaugröße der 13 teilnehmenden Kläranlagen ca. 700.000 Einwohnerwerte und es werden ca. 28.500 Tonnen Klärschlamm jährlich gemeinsam entsorgt. Neben der gemeinsamen Entsorgung der Klärschlämme ist die zweite Zielsetzung der Gesellschaft die Organisation des künftigen Phosphor-Recyclings.

Der Abwasserzweckverband (AZV) Elz-Neckar mit Anlagensitz in Obrigheim hat die Aufgabe zur Reinhaltung der Gewässer, die im Verbandsgebiet anfallenden häuslichen, gewerblichen und industriellen Abwässer von den Mitgliedsgemeinden abzunehmen und vor ihrer Einleitung in den Neckar in der Verbandskläranlage zu reinigen. Aufgrund seiner Ausbaugröße von aktuell 70.000 Einwohnerwerten stellt der AZV Elz-Neckar die größte Kläranlage des Neckar-Odenwald-Kreises dar.

Zum Verbandsgebiet des AZV Elz-Neckar gehören u. a. die Kommunen Mosbach, Obrigheim, Neckarzimmern und Binau. Aufgrund ihrer Ausbaugröße ist diese Kläranlage ab 2032 zum Phosphor-Recycling verpflichtet.

Aufgrund deckungsgleicher Verpflichtungen und Belange und der räumlichen Nähe des Anlagensitzes in Obrigheim zum angrenzenden Rhein-Neckar-Kreis kam es zu Verhandlungen über Möglichkeiten eines Zusammenschlusses. Vor diesem Hintergrund ist beabsichtigt, den AZV Elz-Neckar als neuen zusätzlichen Kommanditisten in die Rhein-Neckar-Phosphor-Recycling GmbH & Co. KG aufzunehmen.

Die Aufnahme des AZV Elz-Neckar soll durch Verkauf und Übertragung von Teilen bestehender Kommanditanteile der aktuellen Kommanditisten, mit Ausnahme des Rhein-Neckar-Kreises und der AVR Kommunal AöR, an den neu eintretenden Kommanditisten bei Beibehaltung der bisherigen Gesamt-Kommanditeinlage von 10.000 Euro erfolgen.

Gemäß § 13 Abs. 6 b) und § 21 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages bedarf es für den Beitritt eines neuen Gesellschafters sowie der Abtretung von Gesellschaftsanteilen eines Kommanditisten der vorherigen Zustimmung der Gesellschafterversammlung. Bei Übertragung eines Kommanditanteils an einen Dritten (AZV Elz-Neckar) steht jedem Kommanditisten nach § 22 ein Vorerwerbsrecht zu. Hierauf sollen sämtliche Kommanditisten zur Umsetzung des Beitritts des AZV Elz-Neckar verzichten. Die Aufnahme eines weiteren Kommanditisten außerhalb der Grenzen des Rhein-Neckar-Kreises bedingt eine Änderung des bestehenden Gesellschaftsvertrages. In dem als nichtöffentliche Anlage beigefügten Gesellschaftsvertrag (Entwurf) sind die Änderungen im Einzelnen gekennzeichnet.

Im Absatz 3 der Präambel und in § 2 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages ist eine entsprechende Erweiterung des Zweckes und des Gegenstandes der Gesellschaft vorgesehen. Die Folgen der Aufnahme des neuen Kommanditisten hinsichtlich der Kommanditbeteiligung und der Stimmrechte sind in § 4 Abs. 2 und § 13 Abs. 2 berücksichtigt.

Der AZV Elz-Neckar wird nach Beitritt zu der Gesellschaft neben den unveränderten Entsorgungskosten zusätzlich die anteilige Übernahme des Eigenaufwandes der Rhein-Neckar-Phosphor-Recycling GmbH & Co. KG tragen, die Abwicklung des Entsorgungsvertrages erfolgt durch die Gesellschaft. Diese Vorgehensweise bedingt die in § 5 Abs. 8 des Gesellschaftsvertrages vorgenommene Änderung.

Ungeachtet des Beitritts des Abwasserzweckverbandes Elz-Neckar ist eine weitere Erweiterung des Gegenstandes der Gesellschaft (§ 2 Abs. 1) vorgesehen. Hiernach soll der Gesellschaft in Ausnahmefällen und mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung unter dem Vorbehalt des rechtlich Zulässigen (insbesondere unter Einhaltung des Vergaberechts) ermöglicht werden, andere kommunale Auftraggeber im Rahmen eines Dienstleistungs-/Kooperationsvertrages bei der Entsorgung von Klärschlämmen und Phosphor-Recycling zu unterstützen. Diese durch den Gesellschaftsvertrag geschaffene Möglichkeit kann u.a. die

zeitliche Koordination auslaufender Entsorgungsverträge möglicher weiterer Gesellschafteranwärter mit dem Entsorgungsvertrag der Gesellschaft erleichtern.

Weiter sieht der Gesellschaftsvertrag in § 10 Abs. 4 und § 12 Abs. 5 Änderungen vor, die zukünftig eine Beratung und Beschlussfassung des Aufsichtsrates und der Gesellschafterversammlung per Video-Konferenz ermöglichen sollen.

Gemäß § 11 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages hat der Aufsichtsrat am 09.12.2024 die Angelegenheit vorberaten und empfiehlt der Gesellschafterversammlung den obengenannten Beschlussvorschlägen zuzustimmen.

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlage/n:**

Fachamt: Städtische Dienste  
Eberbach

Vorlage-Nr.: 2025-197

Datum: 08.09.2025

## **Beschlussvorlage**

Verkehrsbetrieb Städtische Dienste Eberbach SDE  
hier: Lieferung eines gebrauchten e-Busses sowie Finanzierung mittels Leasing

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>		<b>Zuständigkeit</b>
Verwaltungs- und Finanzausschuss	22.09.2025	nicht öffentlich	Beratung
Gemeinderat	02.10.2025	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

### **Beschlussantrag:**

1. Die Verkehrsbetriebe der Städtische Dienste Eberbach (SDE) beschafft einen gebrauchten e-Bus Bj. 2019 mit 48000 km für 285.000 € netto von Daimler Buses GmbH BusStore Deutschland an.
2. Die Finanzierung des gebrauchten e-Busses erfolgt zu einer monatlichen Rate von 5855,29€ netto innerhalb einer Laufzeit von 36 Monaten durch die Firma Daimler Truck Financial Services Deutschland GmbH, Mühlenstr. 30, 10243 Berlin.
3. Die Finanzierung wird im Wirtschaftsplan unter Kostenstelle 9790.0000 erfolgen.

### **Klimarelevanz:**

Durch Umstellen auf einen e-Bus werden ca. 36 t CO<sub>2</sub>/a eingespart.

Der e-Bus wird mit Ökostrom betrieben.

### **Sachverhalt / Begründung:**

Der 16 Jahre alte Dieselbus HD-ES 773 mit 592.000 Fahrkilometer hatte in den letzten 18 Monaten Reparaturkosten in Höhe von ca. 48.000 €. Darin nicht enthalten sind regelmäßige Wartungskosten. Der Restwert im Verkauf liegt momentan noch bei ca. 12.500 €.



Bei den vergangenen Sicherheitsprüfungen war bereits erkennbar, dass ein großer Wartungs- und Reparaturbedarf besteht. Mit einem Ausfall ist jederzeit zu rechnen. Die Anschaffung eines e-Busses ist deshalb unbedingt erforderlich, um den Fahrbetrieb reibungslos zu gewährleisten.

Um den Fahrbetrieb sicher zu stellen, soll ein gebrauchter e-Bus Bj. 2019 mit 48000 km angeschafft werden. In Voraussicht auf die Umstellung des Busverkehrs auf Elektro-Busse, ist es am sinnvollsten und am kostengünstigsten übergangsweise einen e-Bus zu leasen.

Neufahrzeuge sind momentan nur mit einer Lieferzeit von 18 Monaten erhältlich. Eine Marktrecherche hat ergeben, dass es aktuell weder einen geeigneten gebrauchten Dieselfbus noch einen e-Bus eines anderen Herstellers gibt. Es wurden 4 Firmen dazu angefragt.

Bei 3 Anbietern wurde des Weiteren Leasingangebote für die Finanzierung des e-Busses eingeholt.

2 Angebote wurden eingereicht, im Wesentlichen unterscheiden sie sich dabei beim Restrisiko.

Leasinggeber 1 hat eine niedrigere Leasingrate, da hier ein höherer Restwert angerechnet wird. Nimmt allerdings das Fahrzeug nicht zurück, sondern erstellt ein Marktwertanalyse und veräußert das Fahrzeug im Anschluss. Die Differenz zum kalkulierten Restwert muss von SDE ausgeglichen werden.

Leasinggeber 2 Daimler Truck Financial Services errechnet die Leasingrate Anhand der Kilometerleistung und nimmt nach Ablauf des Leasingvertrage das Fahrzeug wieder zurück. Die Mehr- oder Minderkilometer werden mit der gezahlten Leasingrate verrechnet.

Fazit:

Das Angebot von Daimler Truck Financial Services stellt die am besten handhabbare Lösung dar und birgt das geringste Risiko für SDE.

### **Finanzielle Auswirkung:**

Monatliche Leasingrate ca. 5.800 €.

Anschaffung mobiles Ladegerät ca. 20.000 € (auch für weitere Projekte nutzbar)

Einsparung der nichtplanbaren Reparaturkosten, sowie die Kosten für die anfallenden Ausfallzeiten.

Einsparung der jährlichen Dieselskosten von ca. 22.000 €

Jährliche Ökostromkosten ca. 13.500 €

Verkaufserlös HD-ES 773 ca. 12.500€

Peter Reichert  
Bürgermeister

### **Anlage/n:**

Fachamt: Städtische Dienste  
Eberbach

Vorlage-Nr.: 2025-199

Datum: 10.09.2025

## **Beschlussvorlage**

Verkehrsbetrieb Städtische Dienste Eberbach  
hier: e-Busprojekt

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>		<b>Zuständigkeit</b>
Verwaltungs- und Finanzausschuss	22.09.2025	nicht öffentlich	Beratung
Gemeinderat	02.10.2025	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

### **Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat beschließt die Umsetzung des e-Busprojektes gemäß den Vorgaben aus dem Bundesförderrichtlinien und stellt dadurch die gesamte Busflotte auf vollelektrische Busse um. Weiter wird die erforderliche Ladeinfrastruktur in einem neuen Betriebshof aufgebaut.
2. Der Gemeinderat stellt die erforderlichen Haushaltsmittel im Wirtschaftsplan 2026 und der Finanzplanung der Jahre 2027 - 2029 des Eigenbetriebs „Städtische Dienste Eberbach“ zur Verfügung

### **Klimarelevanz:**

Mit dem Umsetzen des e-Busprojektes wird im Hinblick auf die Klimarelevanz ein großer Schritt in Richtung des ausgerufenen Ziels Klimaneutralität 2035 erreicht. Das Projekt hilft, durch Bundesfördermittel begleitet, den jährlichen CO<sup>2</sup> Ausstoß, um ca. 176 t zu verringern. Die Ladeinfrastruktur wird durch eine eigene PV-Anlage und durch Ökostrom der Stadtwerke Eberbach GmbH betrieben.

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Ausgangslage**

Aktuell besteht die Busflotte aus 5 Diesel- und einem Dieselmildhybridbus. Die Linie Brombach wird durch einen Dienstleister bedient, welcher abwechselnd 3 Dieselbusse einsetzt.

Bei diesem Konzept fehlt dauerhaft ein Reservefahrzeug. Vor dem Hintergrund, dass e-Busse zwar nicht häufiger, dafür aber länger gewartet werden müssen, ist es unbedingt nötig, eine Reserve vorzuhalten.

Die Linie Brombach verursacht z. Z. Kosten von 197.400 € pro Jahr beim Fremddienstleister. Da wir mittlerweile über genug Fahrpersonal verfügen, um die Linie betreiben zu können, ist die Beschaffung eines Fahrzeugs dafür auch wirtschaftlich. Es fallen ca. 15.000 € für Strom an (im Einkauf; bei Eigenerzeugung deutlich weniger) und ca. 5.000 € für Wartung. Damit werden über 170.000 € im Jahr erspart; es ist also eine Amortisation in weniger als vier Jahren erreicht.

Die Busse des Fuhrparks haben einen Altersdurchschnitt von 12 Jahren. Durch den Altersstand steigen jährlich die Wartungs- und Reparaturkosten sowie erhebliche Ausfallkosten.

Die Dieselskosten belaufen sich auf ca. 90.000 €/a.

Nach der Durchführung einer Machbarkeitsstudie ist klar, dass es ohne Probleme möglich ist den Linienverkehr der Eberbacher Stadtbusse auf e-Busse umzustellen. Nach dem letzten Gemeinderatsbeschluss zur Busbeschaffung, war die ausdrückliche Vorgabe des Gremiums nur noch e-Busse zu beschaffen.

Durch den unerwarteten 4. Aufruf der Bundesförderung für e-Busse inkl. Ladeinfrastruktur ergibt sich eine einmalige Chance die Busflotte komplett auf vollelektrische Busse umzustellen.

Sollten wir bei der Bundesförderung nicht berücksichtigt werden, besteht noch die Möglichkeit bis 31.10.2025 einen Antrag auf Landesförderung zu stellen.

## **2. 4. Förderaufruf des Bundes für alternative Antriebe von Bussen im Personenverkehr**

### Die Eckdaten

Zeitliche Abfolge:

- 07.07.2025 überraschende Veröffentlichung des 4. Förderaufrufs
- 15.07.2025 Austausch mit Förderberater Herr Handtrack
- 22.08.2025 Vorstellung der ausgearbeiteten Förderskizze bei Herrn Reichert
- 26.08.2025 Einreichung der unverbindlichen Förderskizze im Onlineportal
- 31.08.2025 Ende der Einreichungsfrist für die Förderskizze
- Ab KW 38 Einreichung der Anträge nach Mitteilung, ob die Aufnahme in die Förderung erfolgt ist.
- Ab Vorhabenbeginn müssen die Busse nach 6 Monaten ausgeschrieben und nach 12 Monaten bestellt werden.
- Vorhabenlaufzeit max. 3 Jahre

Förderquoten/Rahmenbedingungen:

- 80% der Investitionsmehrausgaben zu einem Dieselsbus
- 40% der Ladeinfrastruktur, für KMU ist eine Erhöhung der Förderquote um 20 bzw. 10 Prozentpunkte möglich.
- Die Ladeinfrastruktur kann nur zusammen mit den Fahrzeugen beschafft werden
- Für die Ladeinfrastruktur gibt es eine detaillierte Auflistung der förderfähigen Gegenstände

### 3. Landesförderung

#### Die Eckdaten

##### Zeitliche Abfolge:

- Bei Nichtberücksichtigung der Bundesförderung
- Beantragung Aufnahme ins Förderprogramm bis 31.10.2025
- Stellung des Förderantrags innerhalb von 3 Jahren
- Ab Vorhabenbeginn müssen die Busse nach 6 Monaten ausgeschrieben und nach 12 Monaten bestellt werden.

##### Förderquoten/Rahmenbedingungen:

- Unterschiedliche Förderprogramme für Ladeinfrastruktur und Busse
- 75% der Investitionsmehrausgaben zu einem Dieselbus, jährliche Absenkung der Förderquote um 5%
- max. Förderung der Ladeinfrastruktur je e-Bus 270.000 €

#### **Finanzielle Auswirkung:**

Die Gesamtkosten des Projektes belaufen sich gemäß beigefügter Kostenschätzung auf ca. 8,4 Mio. €. Bei Berücksichtigung in der Bundesförderung könnte der Eigenbetrieb SDE ca. 2,5 Mio. € Fördergelder erhalten. Somit umfasst der Eigenanteil der SDE ca. 5,9 Mio. € (Netto). Dieser Betrag wäre vollständig über zusätzliche Kredite zu finanzieren.

In den Jahren 2026 und 2027 führt die Umstellung nur zu einer geringfügigen Veränderung des Jahresfehlbetrags.

Im Jahr 2028 werden die neuen Busse beschafft. Ab diesem Zeitpunkt ergibt sich aufgrund der sehr kurzen Finanzierungs- und Abschreibungszeiträumen eine deutliche Erhöhung der Aufwendungen für Abschreibungen und Zinsen in Höhe von 600.000 € pro Jahr. Im laufenden Geschäftsbetrieb (Fremddienstleistung, Reparatur und Energiekosten) entsteht hingegen eine Ersparnis von jährlich ca. 300.000 €.

Somit führt die Umstellung auf E-Busse zu einer jährlichen Erhöhung des Jahresfehlbetrags um voraussichtlich ca. 300.000 €.

Peter Reichert  
Bürgermeister

#### Anlage/n:

Kostenschätzung

## Einführung von Elektrobussen & Bau der dazugehörigen Ladeinfrastruktur.

Neben der Anschaffung von 8 Elektrobussen und der Ladeinfrastruktur wird ein Carport für insgesamt 8 Busse errichtet. Auf dessen Dach wird eine PV-Anlage installiert, um einen Teil des Energiebedarfs nachhaltig abzudecken. Dies soll die Betriebskosten senken und zur Umweltfreundlichkeit beitragen.

Pos.	Kostenart	Menge/ Einheit	Einzelpreis (€)	Gesamtkosten (€)	Gesamtkosten nach Förderung
1	Anschaffung eBusse	8 Stück	670.000,00 €	5.360.000,00 €	3.972.000,00 €
2	Ladeinfrastruktur (Depot-Ladestationen)	4 Stück	55.000,00 €	220.000,00 €	88.000,00 €
3	Baumaßnahmen Elektroinstallation	1	425.000,00 €	425.000,00 €	170.000,00 €
4	Planung und Baumaßnahmen Carport	1	695.000,00 €	695.000,00 €	278.000,00 €
5	Lademanagement	1	90.000,00 €	90.000,00 €	36.000,00 €
6	PV-Anlage 176 kWp	1	230.000,00 €	230.000,00 €	92.000,00 €
7	Einrichtung zum Schutz der Umwelt	1	150.000,00 €	150.000,00 €	60.000,00 €
8	Grundstück inkl. Notar	2500m <sup>2</sup>	375.000,00 €	375.000,00 €	375.000,00 €
9	Retentionsausgleich	2000m <sup>2</sup>	80.000,00 €	80.000,00 €	80.000,00 €
10	Kanalanschluss	1 psch	35.000,00 €	35.000,00 €	35.000,00 €
11	Aushub	200m <sup>2</sup>	160.000,00 €	160.000,00 €	160.000,00 €
12	Sozialcontainer	1 psch	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €
13	Gitterrolltor	4 Stück	50.000,00 €	200.000,00 €	200.000,00 €
14	Kameraüberwachung	1 psch	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €
15	Beleuchtung	5 Stück	1.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €
16	Stützwinkel Bahngelände	30 lfm	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €
17	Einzäunung	1 psch	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €
18	Bepflanzung Bäume	1 psch	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €
19	Werbelogo	2 Stück	2.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €
20	Bauantrag Gebühren			30.000,00 €	30.000,00 €
21	Honorar Planung, Tragwerk, Brandschutz, Vermessung			265.000,00 €	265.000,00 €
			Gesamtkosten (Netto)	8.432.000,00 €	5.958.000,00 €
			Umsatzsteuer 19%	1.602.080,00 €	1.132.020,00 €
			Gesamtkosten (Brutto)	10.034.080,00 €	7.090.020,00 €

Förderfähige Ausgaben Ladeinfrastruktur				
Beschreibung Infrastruktur	Nettopreis	Anzahl zu beschaffen der Einheiten dieser Position	Förderfähige Ausgaben	Beeinhaltet
Ladehardware und zugehörige Komponenten	55000	4	220.000	ABB 4 x A200 eichrechtskonform, PK1 für Eichrecht, Payment Package, 4x Fundamente,
Baumaßnahmen Elektroinstallation	425.000	1	425.000	Trafo 1.000 kVA   Tiefbauarbeiten   Elektroinstallation   Erdung und Messung   Inbetriebnahme   Projektmanagement
Baumaßnahmen Carport für PV-Anlage	695000	1	695000	Stahlbauarbeiten Steg und Treppe für Ladegeräte (Hochwasserschutz), Holzbau Dachkonstruktion Klempnerarbeiten, Fundamente & Rohbau, Asphaltarbeiten, Baustelleneinrichtung
Lademanagementsystem	90000	1	90000	
PV-Anlage 176 kWp	230000	1	230000	
Einrichtung zum Schutz der Umwelt	150000	1	150000	Ölabscheider, Kanal und Frischwasseranbindung

Als mögliche Förderungen kommen die aktuell im 4. Aufruf bestehende Bundesförderung eBus und die Landesförderung BW für eBusse und Betriebshöfe in Frage.

Weitere Finanzierungsmöglichkeiten sind durch die KFW-Bank und die L-Bank BW gegeben.

22.08.2025 Eberbach

Erstellt durch: D.Renn





Fachamt: Personalamt

Vorlage-Nr.: 2025-179

Datum: 12.08.2025

## **Beschlussvorlage**

Gemeindlicher Vollzugsdienst der Stadt Eberbach;  
hier: Zukünftige personelle Ausrichtung

### **Beratungsfolge:**

Gremium	am		Zuständigkeit
Verwaltungs- und Finanzausschuss	22.09.2025	nicht öffentlich	Beratung
Gemeinderat	02.10.2025	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

### **Beschlussantrag:**

1. Der gemeindliche Vollzugsdienst nach § 125 Abs. 1 Polizeigesetz Baden-Württemberg (PolG) wird bis auf weiteres mit zwei Vollarbeitskräften mit der Bezeichnung Gemeindevollzugsdienst (GVD) fortgeführt.

2. Das Aufgabengebiet stellt sich wie in Ziffer 2 Sachverhalt/Begründung aufgeführt dar.

3. In informeller Abstimmung mit dem Gemeinderat wird zu einem späteren Zeitpunkt über die Einstellung einer weiteren Halbtagsstelle im Bereich GVD entschieden.

### **Klimarelevanz:**

Keine

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Ausgangslage**

Mit der Vorlage 2023-160 wurde in der Gemeinderatssitzung vom 27.07.2023 beschlossen, den gemeindlichen Vollzugsdienst nach § 125 Abs. 1 Polizeigesetz Baden-Württemberg (PolG) in die Bereiche:

- Kommunalen Ordnungsdienst (KOD) und
- Gemeindevollzugsdienst (GVD)

aufzuteilen.

Hierbei wurden dem KOD alle Aufgaben des § 31 Abs. 1 DVO PolG BW übertragen. Dem GVD sind hingegen schwerpunktmäßig Vollzugsaufgaben im Straßenverkehrsrecht („ruhender Verkehr“) übertragen worden.

Vorgesehen war, dass der KOD mit 2 Vollarbeitskräften (AK), der GVD mit 1,5 AK ausgestattet wird. Jeweils eine AK war zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bereits eingestellt und grundsätzlich entsprechend qualifiziert.

Das Akquirieren von entsprechend bereits vollumfänglich ausgebildeten Arbeitskräften insbesondere für den anspruchsvolleren KOD gestaltete sich schwierig, so war zunächst ein Einstieg im GVD vorgesehen, flankiert ggf. mit entsprechenden Qualifizierungsmaßnahmen zum KOD.

In den Haushaltsklausurtagungen für das Haushaltsjahr 2025 wurden im Hinblick auf die entsprechende Finanzlage auch im Bereich der Personalkosten intensiv Einsparungsmöglichkeiten erarbeitet. Hierbei wurde festgelegt einstweilen mit dem jeweils vorhandenen Mitarbeiter im KOD und im GVD, ergo mit 2 AK, die Aufgabengebiete KOD und GVD zu bearbeiten.

Nachdem der Mitarbeiter im KOD ausgeschieden ist, wurde in der nicht-öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 22.11.2024 besprochen, mit einer „Soll-Stärke“ von 2 AK im GVD die Planung für das Haushaltsjahr 2025 vorzunehmen und eine entsprechende weitere Einstellung einzuleiten, welche mittlerweile erfolgt ist. Das umfassende Aufgabengebiet eines KOD wurde dabei zunächst nicht weiterverfolgt.

Nunmehr soll die Beschlusslage im Gemeinderat an diese Wirklichkeit angepasst werden.

## **2. Aufgabengebiet GVD**

Der GVD soll dabei grundsätzlich folgende Aufgaben übertragen bekommen:

- Vollzugsaufgaben im Straßenverkehrsrecht
- beim Vollzug der Vorschriften über das Halten und Parken und über die Sorgfaltspflichten beim Ein- und Aussteigen,
- beim Vollzug der Vorschriften über das Verbot, Verkehrshindernisse zu bereiten oder Fahrzeuge unbeleuchtet abzustellen,
- bei der Überwachung der Verkehrsverbote auf Feld- und Waldwegen, sonstigen beschränkt öffentlichen Wegen, Geh- und Sonderwegen sowie tatsächlich-öffentlichen Straßen,
- bei der Überwachung der Durchfahrtsverbote in Fußgängerzonen, in verkehrsberuhigten Bereichen und in Kur- und Erholungsorten,
- bei der Unterstützung von Verkehrsregelungsmaßnahmen des Polizeivollzugsdienstes bei Umzügen, Prozessionen, Großveranstaltungen und ähnlichen Anlässen,
- bei der Regelung des Straßenverkehrs durch Zeichen und Weisungen, wenn dies zur Aufrechterhaltung der Sicherheit und Ordnung dringend geboten erscheint und ein Tätigwerden des Polizeivollzugsdienstes nicht abgewartet werden kann,
- bei der Überwachung der Termine für die Haupt- und Abgasuntersuchung im ruhenden Verkehr.

Darüber hinaus sollen dem Gemeindevollzugsdienst noch folgende Tätigkeiten übertragen werden:

- die Tätigkeiten für die Bußgeldbehörde der Verwaltungsgemeinschaft Eberbach-Schönbrunn
- Sonstige Aufgaben und Erhebungsdienste nach besonderer Weisung im Aufgabengebiet
- die Vornahme von Geschwindigkeitsmessungen im Rahmen der Zuständigkeit als örtliche Straßenverkehrsbehörde
- Vollzugsaufgaben auf dem Wochenmarkt.

### **3. Weiteres Vorgehen**

In Abhängigkeit vom Verlauf der Einarbeitung des neuen Mitarbeiters im GVD und auch der weiteren Haushaltsentwicklung soll sich offengehalten werden, zusätzlich eine Teilzeitkraft im GVD einzustellen. Somit könnte eine entsprechende Redundanz hergestellt werden, welche es ermöglichen würde auch im Abwesenheitsfall eines Mitarbeiters im Einzelfall eine Doppelbestreifung durchführen zu können, was in manchen Situationen eigentlich angezeigt ist.

Die Verwaltung wird eine beabsichtigte Einstellung einer weiteren Halbtagsstelle im GVD zu gegebener Zeit mit dem Gemeinderat abstimmen.

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlage/n:**  
Keine

## **Notizen**