

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2025-229

Datum: 15.10.2025

## **Beschlussvorlage**

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckargerach-Waldbrunn;  
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Nachbarkommunen nach § 2 Abs.2 BauGB

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>		<b>Zuständigkeit</b>
Bau- und Umweltausschuss	06.11.2025	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

### **Beschlussantrag:**

Der vorgelegte Planentwurf der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Neckargerach-Waldbrunn wird zur Kenntnis genommen.

Aus planungsrechtlicher Sicht werden zum derzeitigen Planstand keine Einwände vorgetragen.

### **Klimarelevanz:**

Obliegt dem GVV Neckargerach-Waldbrunn

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Ausgangslage**

Die Stadt Eberbach wurde von dem beauftragten Planungsbüro des GVV Neckargerach-Waldbrunn mit E-Mail vom 10.10.2025 zu dem vorgenannten Bauleitplanverfahren informiert und unter Fristsetzung bis zum 21.11.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufgefordert.

#### **2. Bauleitplanung**

Der GVV Neckargerach-Waldbrunn beabsichtigt die 2. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans auf dem Gebiet der Gemeinden Waldbrunn, Neckargerach, Binau und Zwingenberg mit dem Zieljahr 2037.

### 3. Planungsrechtliche Beurteilung

Der Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Neckargerach-Waldbrunn hat in öffentlicher Sitzung am 29.09.2025 den Entwurf der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans für den Verwaltungsraum gebilligt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst die Gesamtfläche der Verbandsgemeinden mit ca. 69 km<sup>2</sup> und rund 9200 Einwohnern.

Das Verbandsgebiet besteht aus den Gemeinden Binau, Neckargerach mit dem Ortsteil Guttenbach, Waldbrunn mit den Ortsteilen Mülben, Oberdielbach, Schollbrunn, Strümpfelbrunn, Waldkatzenbach und Weisbach und Zwingenberg.

Auf dem Gebiet der Gemeinde Binau soll im Rahmen der 2. Fortschreibung des Bebauungsplans lediglich eine Neuausweisung zu Gunsten einer künftigen Wohnenerweiterung mit einer Fläche von 0,27 ha und einer Sonderfläche von 0,57ha (Campingplatz-Erweiterung) erfolgen.

Für die Gesamtgemarkung Neckargerach werden keine Neuausweisungen geplant.

Auf dem Gebiet der Gemeinde Waldbrunn sind insgesamt 11 Neuausweisungen geplant. Es handelt sich hierbei um insgesamt 5 Sonderbauflächen, von welchen 3 die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen vorsehen. Darüber hinaus wird in Oberdielbach eine etwa 3,74 ha große Sonderbaufläche zur Errichtung einer Hotelanlage in unmittelbarer Nähe zur Katzenbuckel-Therme ausgewiesen, während in Strümpfelbrunn eine langfristige Erweiterung des Kurzentrums und seiner Funktionen gesichert werden soll.

Weiterhin werden insgesamt 3 weitere Wohnbauflächen für die Ortsteile Oberdielbach (1,02 ha), Strümpfelbrunn (2,8 ha) und Waldkatzenbach (1,11 ha) ausgewiesen. Die kleinere gemischte Baufläche (0,4 ha) in Oberdielbach soll als Arrondierung des bestehenden Mischgebiets dienen und den örtlichen Eigenbedarf decken.

Eine größere Fläche von insgesamt 8,08 ha, ebenfalls in Oberdielbach, soll künftig als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden und dient der langfristigen Deckung des örtlichen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen. Sie stellt eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Sigmundsgut“ dar, wo sich im Jahr 2022 auch die Post mit einem Standort niedergelassen hat.

Für die Gemeinde Zwingenberg ist eine Neuausweisung des geplanten Gewerbegebiets „Mittelfeld“ geplant, für welches sich bereits ein Bebauungsplan in Aufstellung befindet.

Seitens der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass der rechnerische Bedarf an Wohnbauflächen in den nächsten 10-15 Jahren, insbesondere auf dem Gebiet der Gemeinde Waldbrunn, weniger als die Hälfte der vorliegend tatsächlich zur Ausweisung geplanten Fläche beträgt.

#### **4. Ziel und Zweck der Planung:**

Aufgabe der Bauleitpläne ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke entsprechend § 1 Abs. 1 BauGB vorzubereiten und zu leiten.

Die jetzige 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll als vorbereitender Bauleitplanung (§ 1 Abs. 2 BauGB) bis Ende 2037 Grundlage für die daraus zu entwickelnden Bebauungsplänen (verbindliche Bauleitpläne § 8 Abs. 2 BauGB) sein.

Inhaltlich trifft der Flächennutzungsplan im Rahmen der Gesamtentwicklung einer Gemeinde bzw. des Gemeindeverwaltungsverbands die grundsätzliche Entscheidung darüber, in welcher Weise und für welchen Nutzungszweck die vorhandenen Flächen genutzt werden sollen. Er erzeugt keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten, stellt aber für die Verwaltung und andere Behörden ein planungsbindendes Programm dar, das deren konkrete Planungen vorbereitet und rahmensetzend bindet.

Die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands „Neckargerach-Waldbrunn“ wurde am 29.05.2006 genehmigt und durch Bekanntmachung am 15.06.2006 wirksam.

Der Flächennutzungsplan ist grundsätzlich auf eine Planungsdauer von 10-15 Jahren ausgelegt. Da die städtebauliche Entwicklung des Verwaltungsraums kontinuierlich weiterverfolgt werden soll und neue gesetzlichen Anforderungen an die Flächennutzungsplanung zu integrieren sind, ist eine flächendeckende Fortschreibung des Flächennutzungsplans auf aktualisierter Grundlage erforderlich. Die Gesamtfortschreibung soll nun den Planungszeitraum bis zum Jahr 2038 abdecken.

Mit Ausarbeitung des Entwurfs wurden die Flächenkulisse und die Begründung überarbeitet.

Dabei wurde auch der Wohnbauflächenbedarf basierend auf den Einwohnerzahlen Ende 2023 neu berechnet. Das Zieljahr verschiebt sich dadurch von 2037 auf 2038. Zu den Belangen des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse inklusive überschlägiger Artenschutzrechtlicher Prüfung und Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung werden im Umweltbericht als Teil der Begründung erläutert.

Der Entwurf der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans und die Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden vom 13.10.2025 bis 21.11.2025 offengelegt. Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden.

Aus planungsrechtlicher Sicht zeigen sich durch die vorliegend geplanten Erweiterungsflächen zum aktuellen Planstand keine Belange der Stadt Eberbach berührt.

Peter Reichert  
Bürgermeister

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

Anlage\_1-13\_FNP Pläne\_GVV Neckargerach-Waldbrunn