



**GEMEINDE
SCHÖNBRUNN**

BEBAUUNGSPLAN

"VORDERER BRAND"

Satzung über den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Vorderer Brand“



Gemeinde Schönbrunn

**Planungsstand : Vorentwurf –
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange**

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 3634) und

§§ 1 ff der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und

§§ 74 und 75 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 357, 358, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25) und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71)

hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am _____ den **Bebauungsplan „Vorderer Brand“** sowie die Örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzungen beschlossen :

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2 Bestandteile der Satzung

- Zeichnerische Festsetzungen vom 12.11.2025/10.12.2025, M. 1:500
- Planungsrechtliche Festsetzungen vom 12.11.2025/10.12.2025 (A)
- Satzung über Örtliche Bauvorschriften vom 12.11.2025/10.12.2025 (B)

Anlagen :

- Hinweise und Empfehlungen (C)
- Artenverwendungsliste (D)
- Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften vom 12.11.2025/10.12.2025

Gesonderter Bestandteil :

- Fachbeitrag „Artenschutz“ vom September 2025

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Vorschriften der Satzung über Örtliche Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan sowie die Satzung über Örtliche Bauvorschriften treten mit deren ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gemeinde Schönbrunn, den _____

Jan Frey, Bürgermeister

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Gewerbegebiet – „GEe“ (§ 8 BauNVO)

Allgemein zulässige Nutzungen

Das ausgewiesene Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO, in Verbindung mit § 1 Abs. 5 bzw. § 1 Abs. 6 BauNVO, dahingehend eingeschränkt, dass als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO nur Betriebe des Baugewerbes mit ihren erforderlichen Lagerplätzen und Lagerhallen für Baumaterialien, Bodenaushub und Gerätschaften sowie Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse zugelassen sind.

Unzulässig sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes demgegenüber Lagerhäuser und Lagerplätze von Dienstleistungsunternehmen, die sich ausschließlich mit der Lagerung nicht selbst produzierter oder behandelter Waren befassen.

Ebenfalls nicht zugelassen sind die im § 8 Abs. 2 unter den Ziffern 2 und 3 BauNVO genannten Geschäftsgebäude jeglicher Art und Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Die im § 8 Abs. 2 unter der Ziffer 4 BauNVO genannten „Anlagen für sportliche Zwecke“ werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur **ausnahmsweise** zugelassen.

Die im § 8 Abs. 3 unter den Ziffern 2 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes („Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“, Vergnügungsstätten) und damit unzulässig

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. Grundfläche

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des jeweiligen Baugrundstückes, ohne den im Bebauungsplan als „private Grünfläche“ ausgewiesenen Flächenanteil, maßgebend.

2.2. Traufhöhe

Die im Gewerbegebiet maximal zulässige Traufhöhe ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen. Sie ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Unterkante der Dachhaut. Die Angabe erfolgt in ...m über NHN.

Bei der Errichtung einseitig geneigter Pultdächer darf die Gebäudehöhe die maximal zulässige Traufhöhe um nicht mehr als 1,50 m überschreiten.

2.3. Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen. Als oberer Bezugspunkt gilt die obere Dachbegrenzungslinie (OK First bzw. OK Dachhaut/OK Attika). Die Angabe erfolgt in ...m über NHN.

Untergeordnete, technisch erforderliche Einzelbauteile dürfen die angegebene Höhe maximal um 2,00 m, auf einer Fläche von maximal 10 % der Gebäudegrundfläche, überschreiten.

2.4. Sockelhöhe

Die maximal zulässige Sockelhöhe ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen. Sie ist definiert als die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens.

Zur Sicherstellung des Höhenbezugs zum Branddeichweg wird zusätzlich eine minimale Sockelhöhe festgesetzt. Sie ist definiert als die tiefste mögliche Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe. Die Angaben erfolgen in ...m über NHN.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

Festgesetzt wird die „offene Bauweise“ gemäß der Definition des § 22 Abs. 2 BauNVO.

4. Private Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

Auf der ausgewiesenen „private Grünflächen“ sind bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeglicher Art unzulässig. Die Fläche ist zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Eine Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

5.1. “CEF-Maßnahme“ für Vögel der Gruppe der Niederheckenbrüter

Als Ersatz für den Brutplatzverlust von Niederheckenbrütern (Neuntöter, Goldammer und Dorngrasmücke) ist auf der „Pflanzgebotsfläche 1“ (Pfg1), an der West-Seite des Plangebietes, eine Schwarzdorn-Hecke anzupflanzen, zu pflegen und als Niederhecke dauerhaft zu erhalten.

5.2. “CEF-Maßnahme“ für den Feldsperling

Für den möglichen Verlust von Brutplätzen für den Feldsperling sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes drei Gruppennistkästen für Sperlinge aufzuhängen. Diese diese dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

5.3. Ausgestaltung von PKW-Stellplätzen

Stellplätze für PKW sind als teilversiegelte Flächen, d. h. mit einem Abflussbeiwert von $\leq 0,4$ anzulegen (Rasenpflaster, Pflasterbeläge mit Drainfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kies- und Plattenwege).

Bei den Flächen, die diese Eigenschaft nicht aufweisen, ist das anfallende Niederschlagswasser in den hieran angrenzenden Freiflächen und, sofern die Bodenkennwerte dies zulassen, über eine belebte, 30 cm starke Oberbodenschicht zur Versickerung zu bringen.

5.4. Dacheindeckungen

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Zink, Blei und Kupfer oder aus Materialien mit entsprechenden Legierungen sind unzulässig.

5.5. Fassadengestaltung

Die Errichtung von unbeschichteten bzw. ungestrichenen Metallfassaden ist unzulässig.

5.6. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von Fledermäusen und nachtaktiver Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur oder, unter Berücksichtigung der oben genannten Zielsetzung, vergleichbare Leuchten zu verwenden. Der waagrecht angebrachte Beleuchtungskörper ist so zu konstruieren, dass das Licht nicht in mehrere Richtungen, sondern gerichtet nach unten ausgesandt wird.

Zu verwenden sind insektendicht schließende Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur nicht über 60° C.

5.7. Kleintierpassierbare Einfriedungen

Einfriedungen müssen auf den Flächen des Geltungsbereiches zur zukünftigen Geländeoberfläche einen Mindestabstand von 10 cm einhalten.

Ergänzend wird auf die Ziffer 3.1.1 der Örtlichen Bauvorschriften verwiesen.

6. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. BauGB)

Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeglicher Art sind, bis auf zulässige Einfriedungen (siehe Örtliche Bauvorschriften), auf diesen Flächen unzulässig.

6.1. Flächen mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

6.1.1 „Pfg1“

Anzulegen ist eine Schwarzdorn-Hecke (Pflanzabstand : 2,00 m x 2,00 m).

6.1.2 „Pfg2“

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen ist eine mehrreihige bzw. einreihige (bei einer Breite der Pflanzfläche von 2,00 m) freiwachsende Feldhecke mittlerer Standorte aus Laubbäumen und Sträuchern aus gebietsheimischem, standortgerechtem Pflanzgut gemäß der Artenverwendungsliste anzulegen. Diese ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Gehölze sind zu ersetzen.

Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt mindestens 1 Strauch je 1,5 m² Pflanzgebotsfläche (Pflanzabstand 1,00 x 1,50 m).

Ebenso unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen.

6.2. Pflanzgebot für Einzelbäume

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind Laubbäume 1. und 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm gemäß der Artenverwendungsliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.3. Pflanzbindung für Einzelbäume

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Sollten diese abgängig sein, sind sie durch eine hochstämmige, standortgerechte Art mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu ersetzen.

B Satzung über Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden auf den Grundstücken im Geltungsbereich dieser Satzung nach § 74 LBO folgende Örtliche Bauvorschriften festgesetzt :

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1. LBO)

1.1. Fassaden und Dachflächen

Die Errichtung von Fassaden und Dachflächen aus reflektierenden Materialien ist nicht zulässig.

2. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 (1) 2. LBO)

- 2.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 2.2. Die Oberkante der Werbeanlagen darf die Höhe eines Gebäudes nicht überragen.
- 2.3. Freistehende Werbeanlagen in Form von Pylonen sind unzulässig.
- 2.4. Ebenfalls unzulässig sind im räumlichen Geltungsbereich der Satzung beleuchtete, selbstleuchtende oder reflektierende Werbeanlagen sowie Anlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 73 (1) 3. LBO)

3.1. Einfriedungen

Einfriedungen müssen zu angrenzenden Feldwegen bzw. zu landwirtschaftlich genutzten Flächen einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten.

3.1.1 zulässige Höhe der Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Als Bezugspunkt gilt der tiefste Punkt der an die Einfriedung angrenzenden künftigen Geländeoberfläche.

3.1.2 zulässige Art der Einfriedung

Als Einfriedung sind ausschließlich Hecken aus den Gehölzen der Artenverwendungsliste, Maschendrahtzäune sowie Doppelstabmattenzäune zulässig. Ein Einflechten von Sichtschutzlamellen ist unzulässig.

3.2. Außenanlagen

Die Baurechtsbehörde kann gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 LBO VVO fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne als besondere Bauvorlage mit einer Darstellung und Erläuterung der grünordnerischen Maßnahmen (Bepflanzungspläne) fordern.

Es wird daher empfohlen, einen solchen Plan dem Bauantrag beizufügen.

Anlagen

C Hinweise, Empfehlungen

1. Artenschutz

Die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung mit einer Betrachtung der möglicherweise eintretenden Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG kam zu dem Ergebnis, dass aus artenschutzrechtlichen Gründen folgende Punkte zu beachten sind :

Abrisszeitraum

- Der Abriss bzw. die Entkernung von Gebäuden darf zur Vermeidung des Tötungs- und Beeinträchtigungsverbotes nur im Zeitraum vom 1. November bis 28./29. Februar erfolgen.

Rodungszeitraum

- Erforderliche Gehölzrodung dürfen zur Vermeidung der Tötung von Brutvögeln sowie deren Entwicklungsformen nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden.

Anbringen von Fledermaus-Flachkästen

Zur Stärkung der Leitstruktur und des Jagdhabitats für Fledermäuse wird empfohlen, an neu errichteten Gebäuden oder an baulichen Nebenanlagen, an den Gebäudeseiten, die abgewandt zu den Betriebsstätten liegen, drei Fledermaus-Flachkästen anzubringen.

2. Belange der archäologischen Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, archäologische Denkmalpflege, Stuttgart, zu melden.

3. Dachbegrünung

Es wird empfohlen flach geneigte Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen, um hierdurch den Niederschlagswasserabfluss zu verzögern und gleichzeitig positive Auswirkungen auf das Kleinklima die Biodiversität zu erzielen.

4. Regenwassernutzung

Es wird empfohlen, das von den Dachflächen abfließende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken in Zisternen zu sammeln und betrieblich, bzw. zur Bewässerung der Grünflächen, zu nutzen.

D Artenverwendungsliste

Mittelgroße Bäume (15-20/25 m)

x Acer platanoides ‚Columnare‘ (15-20 m)	Spitzahorn (säulenförmig)
x Carpinus betulus (15-25 m)	Hainbuche
x Fraxinus excelsior ‚Atlas‘	Esche(kegelförmig)
Prunus avium (15-20 m)	Vogelkirsche
Sorbus torminalis (10-20 m)	Elsbeere
x Tilia cordata ‚Erecta‘ (15-20 m)	Winterlinde

Mittelgroße Bäume (10-15 m)

x Acer platanoides ‚Farlakes Green‘ (12-15 m)	Spitzahorn
x Acer platanoides ‚Olmsted‘ (10-12 m)	Spitzahorn (säulenförmig)
x Carpinus betulus ‚Columnaris‘ (8-15 m)	Hainbuche
x Carpinus betulus ‚Fastigiata‘ (8-15 m)	Säulen-Hainbuche
Prunus communis (10-15 m)	Holzbirne
x Tilia platyphyllos ‚Laciniata‘ (10-15 m)	Sommerlinde
Prunus padus	Trauben-Kirsche

Kleine Bäume (4-12 m)

Malus domestica (5-7 m)	Holzapfel
Prunus domestica	Hauszwetschge
Sorbus aria (6-12 m)	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
x Tilia cordata ‚Rancho‘ (9-12 m)	Kleinkronige Winterlinde

x = als Straßenbaum geeignet

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Begründung

I. Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung

Es ist das erklärte Ziel der Gemeinde Schönbrunn, die ehemals durch den Tennisclub „Grünblau Schönbrunn 1980 e.V.“ genutzte Fläche einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Dieses erfolgt unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes, des vorhandenen Querschnittes der Erschließungsstraße und der Verhinderung möglicher Immissionskonflikte. Vermieden werden sollen auch visuelle Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Die angestrebte Umnutzung der Fläche geht auf den im Ort vorhandenen Eigenbedarf zweier Unternehmen ein, die geeignete Flächen für die Lagerung von Baumaterialien und das Unterstellen von Teilen ihres Fuhrparks und ihrer Gerätschaften benötigen.

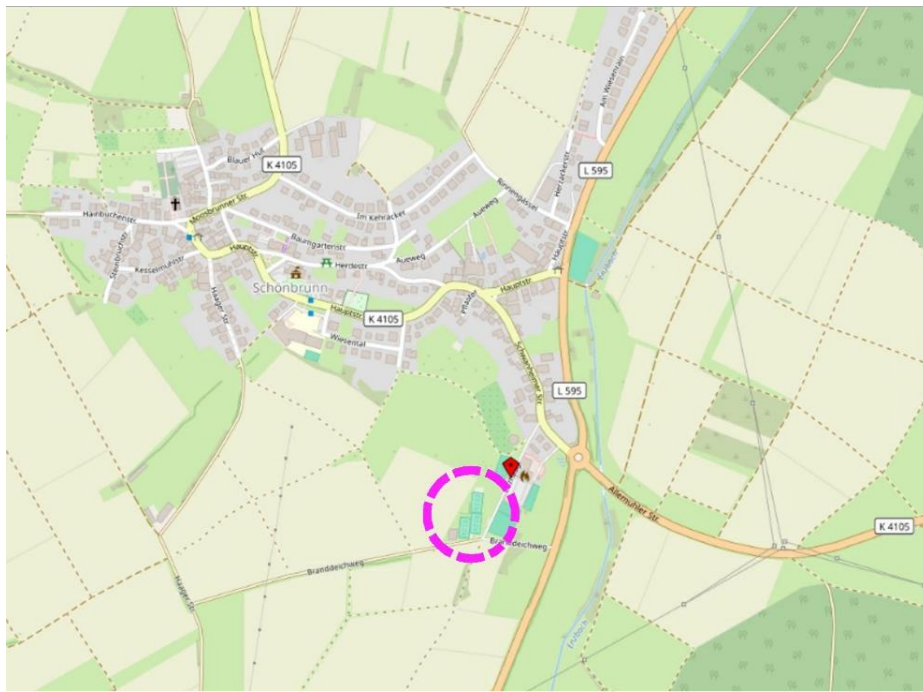
II. Lage und Beschaffenheit des Plangebietes

Die Flächen des ehemaligen Tennisclubs befinden sich im Süd-Westen von Schönbrunn, in der unmittelbaren Nähe des als Kreisverkehrsanlage ausgebildeten Knotenpunktes der L 595 und der K 4105 bzw. der „Schwanheimer Straße“.

Die Fläche grenzt westlich an den Skaterpark sowie an den Bolzplatz des Ortsteiles an.

Nord-östlich des Plangebietes befindet sich das im Jahr 2015 errichtete Feuerwehrgerätehaus.

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an den Außenbereich an. Die südlich und westlich hiervon gelegenen Flächen unterliegen einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.



Auszug aus dem Ortsplan von Schönbrunn mit Kennzeichnung des Plangebietes

Die überplante Fläche wurde bis zum Jahr 1981 landwirtschaftlich genutzt. Sie erfuhr im Jahr 1993 eine bedarfsgerechte Modellierung, so dass auf einem annähernd gleichen Höhenniveau (ca. 371,560 m über NHN) drei Tennisplätze mit den Standardmaßen und einer Gesamtfläche von ca. 790 m² angelegt werden konnten. Ergänzend zu den angelegten Freiplätzen wurde im Süd-Westen des Grundstückes, auf einem ca. 3,00 m höheren Geländeniveau, ein ca. 140 m² großes Vereinsheim errichtet. Dieses war über eine Treppenanlage mit den Tennisplätzen verbunden.

Die Auflösung des Tennisclubs erfolgte im Dezember 2022. Seitdem wird die Anlage nicht mehr genutzt. Aufgrund der mangelnden Pflege der Plätze und der angrenzenden Flächen ist die Anlage im Begriff, durch eine Überwucherung durch Ruderalvegetation an Struktur zu verlieren.



III. Übergeordnete Planungsebenen

Bebauungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Sie sind des Weiteren gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Regionalplan

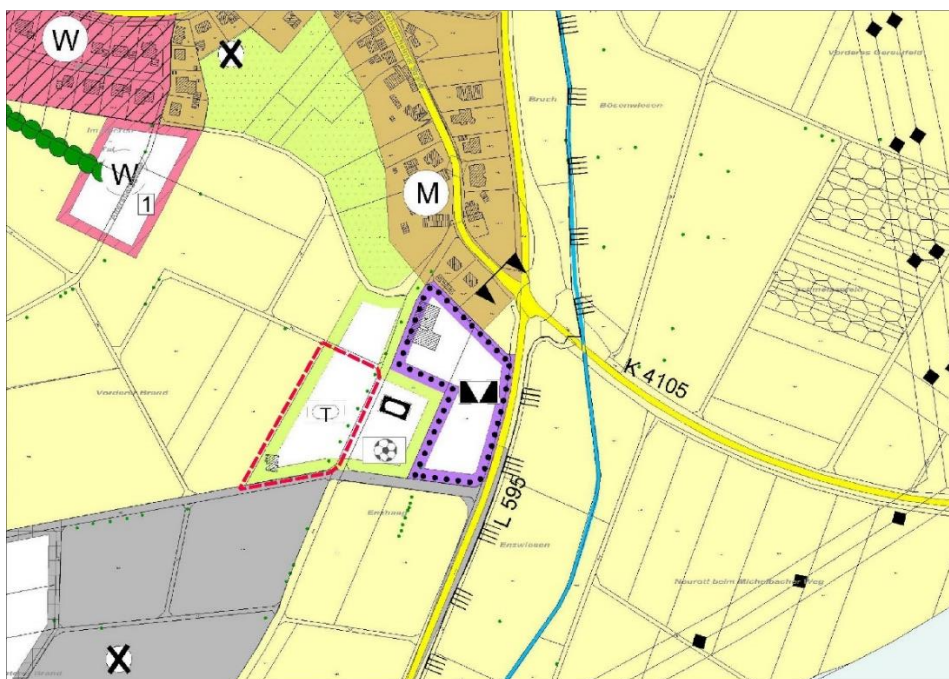
In der Raumnutzungskarte der 1. Änderung des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“, rechtskräftig seit dem 04.08.20225, sind die Flächen des ehemaligen Tennisplatzes als sogenannte „Weißflächen“ dargestellt und damit freigestellt von regionalplanerischen Restriktionen. Somit sind regionalplanerische Belange von der Planung nicht betroffen.



**Auszug aus der Raumnutzungskarte
der 1. Änderung des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“**

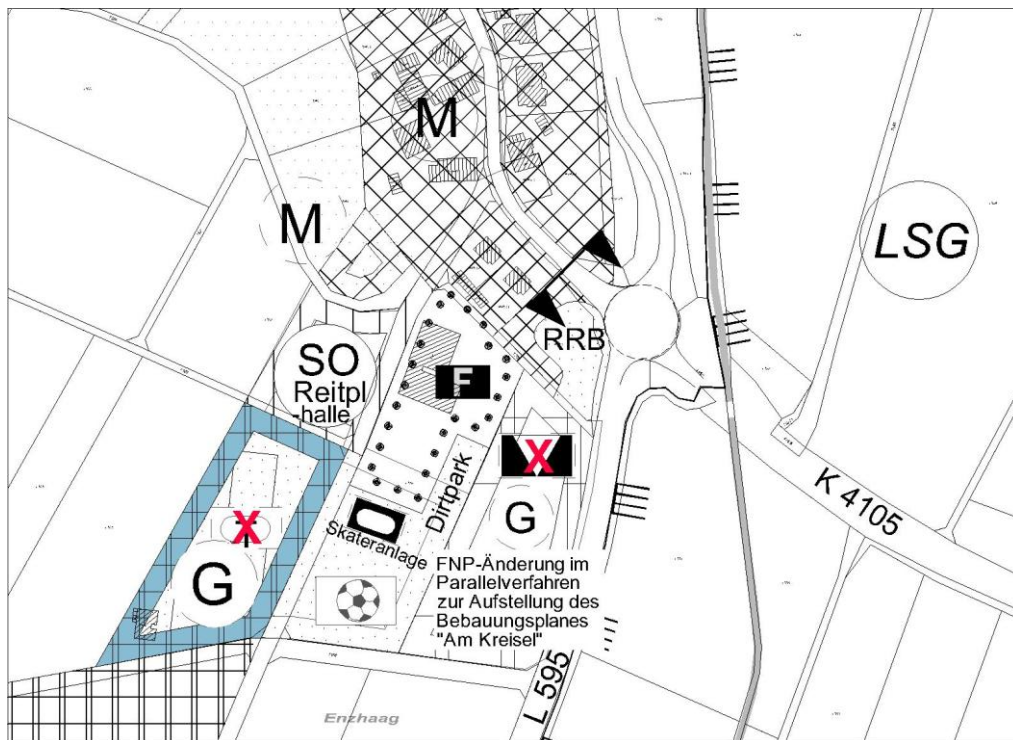
Flächennutzungsplan

Die überplante Fläche ist in der 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach – Schönbrunn als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tennisanlage“ dargestellt.



**Auszug aus der 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes
der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach – Schönbrunn**

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Vorderer Brand“ der Gemeinde Schönbrunn wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, wie nachfolgend dargestellt, fortgeschrieben.



Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

IV. Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vorderer Brand“ erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im „Regelverfahren“.

Die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71) mit Wirkung vom 01.09.2025, sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Die Gemeinde Schönbrunn erlässt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 74 LBO Örtliche Bauvorschriften.

Rechtsgrundlage hierfür ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. Nr. 25).

V. Planungsinhalte

Nach der Auflösung des Tennisclubs „Grünblau Schönbrunn 1980 e.V.“ im Jahr 2022 soll die zwischenzeitlich brach gefallene Fläche, auf der sich drei Tennisplätze sowie das ehemalige Vereinsheim befinden, einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

1. Art der baulichen Nutzung

Die in der vorbereitenden Bauleitplanung bisher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tennisanlage“ dargestellte Fläche wird im Bebauungsplan als ein „Gewerbegebiet“ gemäß dem § 8 BauNVO festgesetzt.

Die zukünftig zulässige gewerbliche Nutzung der Fläche wird aufgrund des städtebaulichen Umfeldes, welches geprägt ist durch das unmittelbar angrenzende Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde sowie die hier vorhandenen Freizeiteinrichtungen, eingeschränkt.

Ein weiterer Grund für die vorgenommene Einschränkung der zulässigen Nutzung liegt in dem vorhandenen Querschnitt der Erschließungsstraße „Enzhaag“ begründet.

Allgemein zulässige Nutzung

Als „Gewerbebetriebe aller Art“ gemäß § 8 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO werden hier ausschließlich Betriebe des Baugewerbes mit ihren erforderlichen Lagerplätzen und Lagerhallen für Baumaterialien, Bodenaushub und Gerätschaften sowie Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse zugelassen. Darüber hinaus dürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bauliche Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, sowie Büro- und Verwaltungsgebäude errichtet werden.

Unzulässig sind an diesem Standort demgegenüber auch Lagerhäuser und Lagerplätze von Dienstleistungsunternehmen, die sich ausschließlich mit der Lagerung nicht selbst produzierter oder behandelter Waren befassen (Speditionen), Geschäftsgebäude jeglicher Art (§ 8 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO) sowie Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO).

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Ausnahmsweise können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Anlagen für sportliche Zwecke“ und die im § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauGB genannten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zugelassen werden. Letztere müssen dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass eine solche ausnahmsweise zulässige Nutzung im Einzelfall hinsichtlich ihrer Notwendigkeit und der beanspruchten Größenordnung gegenüber der Gemeinde und der Genehmigungsbehörde ausführlich zu begründen ist.

Generell unzulässig sind auf der Baufläche „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ sowie Vergnügungsstätten.

2. Erschließung

Der Bebauungsplanentwurf „Vorderer Brand“ sieht vor, die Erschließung der ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen über die bestehende Straße „Enzhaag“ zu ermöglichen. Dieses erfolgt ohne einen Eingriff in den die Straße flankierenden und das Plangebiet eingrünenden Vegetationszug. Dieser bleibt uneingeschränkt erhalten.

Eine Erschließung der Bauflächen über den „Brandteichweg“ bzw. den nördlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Weg lässt der Bebauungsplan nicht zu. Die örtlichen Rahmenbedingungen und die im Bestand vorhandene Terrassierung des Geländes, mit dem sich hieraus ergebenden Höhenunterschied zwischen der Erschließungsstraße und dem Plangebiet, erfordern eine Anrampung im Bereich der Zufahrten zu der gewerblichen Baufläche.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt im ausgewiesenen „Gewerbegebiet“ unter Berücksichtigung und Einhaltung des im § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswertes.

Um die zukünftig bestehende gewerbliche Baufläche im Sinne eines sparsamen Umgangs mit dem Boden auch effektiv und wirtschaftlich nutzen zu können, wird im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl mit einem Wert von 0,7 festgesetzt. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstückes, ohne die als „private Grünfläche“ ausgewiesenen Grundstücksanteile, maßgebend.

Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus fest, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen gemäß der Definition der Landesbauordnung von Baden-Württemberg zulässig ist. Einschränkend werden die im Plangebiet zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen in ...m über Normalhöhennull festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass im Plangebiet nicht zu hoch in Erscheinung tretende, das Landschafts- und Siedlungsbild störende Gebäudekubaturen entstehen können.

Im Bebauungsplanentwurf werden hinsichtlich der Festsetzung zulässiger Gebäudehöhen zwei unterschiedliche Bereiche festgesetzt. Diese Festsetzung resultiert aus der im Bestand voneinander stark abweichenden Geländehöhe.

Die Festsetzung einer nicht zu über- und unterschreitenden Sockelhöhe im Süd-Westen des Geltungsbereiches soll gewährleisten, dass der derzeit durch eine Böschung abgefangene Höhenunterschied zwischen den Ebenen in der derzeitigen Form auch zukünftig erhalten bleibt und damit talseits keine dreigeschossige Fassade in Erscheinung tritt.

4. Bauweise

Festgesetzt wird die „offene Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Damit wird die Länge einer zulässigen Bebauung, unter Einhaltung der in der Landesbauordnung vorgegebenen Grenzabstände, auf 50,00 m begrenzt.

5. Ausweisung der überbaubaren Fläche

Die Ausweisung der überbaubaren Fläche erfolgt unter Berücksichtigung erforderlicher Eingrünungsmaßnahmen. Sie gewährleisten, dass die ausgewiesenen Bauflächen bedarfsgerecht und damit flexibel bebaut werden können.

Die Festsetzung berücksichtigt darüber hinaus die Notwendigkeit, in den Zufahrtbereichen auf die Grundstücke Anrampungen vornehmen zu müssen. Die unmittelbar hieran angrenzenden Flächen sind im Bebauungsplan als „nicht überbaubar“ dargestellt.

6. Grünordnungskonzeption

Die überplante Fläche weist aufgrund ihrer bisherigen Nutzung als Tennisanlage eine deutliche Vorbelastung auf.

Sie ist, abgesehen von dem im Bestand vorhandenen Vereinsheim, bisher nicht durch eine das Siedlungs- und Landschaftsbild beeinträchtigende Bebauung geprägt. So liegt ein planerischer Schwerpunkt der geplanten Umwidmung der Fläche in ein „Gewerbegebiet“ in der Ausformulierung von Eingrünungsmaßnahmen.

So liegt ein wesentliches Ziel dieser Vorgabe in dem Erhalt der vorhandenen Baumreihe entlang des „Enzhaag“. Dieser bestehende Vegetationszug in Form der hier vorhandenen dominanten Nuss- und Kirschbäume wird, auch aufgrund artenschutzrechtlicher Belange, durch den Bebauungsplan unter Schutz gestellt. Gleiches gilt für die hier im Bestand vorhandene Unterpflanzung, so dass der Bebauungsplan die Fläche in einer Breite von 4,00 m als „private Grünfläche“ ausweist.

Die Fläche ist freizuhalten von baulichen Anlagen (hierzu zählen auch Einfriedungen) sowie von Versiegelungen jeglicher Art. Sie ist ergänzend zu bepflanzen, zu pflegen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten.

Einbezogen wird in dieses private Grün auch ein Grundstücksanteil, welcher mit einem Schotterbelag versehen ist und derzeit dem Abstellen von Fahrzeugen dient. Diese Fläche ist zurückzubauen und zu begrünen.

Mit dieser Maßnahme wird eine wesentliche Leitstruktur für Fledermäuse dauerhaft erhalten.

Im Nord-Osten und Nord-Westen des Plangebietes, aber auch entlang des „Branddeichweg“ setzt der Bebauungsplan für eine 4,00 m breite Fläche ein „Pflanzgebot“ fest. Anzulegen ist hier eine geschlossene mehrreihige Feldhecke aus gebietsheimischen, standortgerechtem Pflanzgut bzw. eine Schwarzdorn-Hecke. Diese gewährleistet, dass eine Bebauung auf der topografisch tiefer gelegenen Fläche, vom Außenbereich aus, baulich nicht oder weniger stark in Erscheinung treten wird.

Dieses wird einerseits durch das ausgesprochene „Pflanzgebot“, andererseits durch die vorgenommene Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen erreicht. Erstere fungiert als „CEF-Maßnahme für Brutvögel“, als Ersatz für deren Brutplatzverlust.

Entlang des „Branddeichweg“ fordert der Bebauungsplan das Anpflanzen, die Pflege und den Erhalt einer einreihigen Heckenstruktur.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Vermeidung eines Eintretens von Verbotstatbeständen gemäß des § 44 BNatSchG (Tötungs- und Störungsverbot besonders geschützter Arten, Beschädigungsverbot geschützter Lebensräume) finden die Ergebnisse der durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in Form durchzuführender „CEF-Maßnahmen“ Eingang in die Schriftlichen Festsetzungen.

Eine Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, dass möglichst große Anteile des unverschmutzten Regenwassers zur Versickerung bzw. Verdunstung gebracht werden. Mit diesem Hintergrund setzt der Bebauungsplan fest, dass sämtliche PKW-Stellplätze teilversiegelt auszubilden sind. Des Weiteren wird die Empfehlung ausgesprochen, flach geneigte Dächer mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen, um in der Substratschicht des Dachaufbaus das Niederschlagswasser zu speichern und zur Verdunstung zu bringen.

Darüber hinaus wird der Vorschlag unterbreitet, das von nicht begrünten Dachflächen abfließende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und betrieblich bzw. zur Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.

Die Gehölze entlang des „Enzhaag“ stellen wichtige Leitstrukturen für Transferflüge von Fledermäusen dar. Der die Straßen flankierende Grünzug wird aufgrund dieser Funktion vollumfänglich erhalten. Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der lokalen Fledermauspopulation ist eine Zunahme der Beleuchtungsintensität dieser Flächen zwingend zu vermeiden.

Mit diesem Hintergrund wird unter der Ziffer 5.6. der Schriftlichen Festsetzungen eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung der gewerblichen Bauflächen gefordert.

Um die Flächen des ehemaligen Tennisgeländes auch zukünftig für flugunfähige Kleintiere passierbar zu halten, wird die Festsetzung formuliert, dass die Unterkante von Einfriedungen einen Mindestabstand von 10 cm zur zukünftigen Geländeoberfläche einhalten muss.

VI. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die Fläche des Geltungsbereiches ist ein Teil des Naturparks „Neckartal – Odenwald“.

Sie liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Neckartal I – Kleiner Odenwald“, dessen Rechtsverordnung mit Datum vom 12.07.2002 wirksam wurde.

Darüber hinaus kann die Feststellung getroffen werden, dass die mit dem Bebauungsplan „Vorderer Brand“ überplante Fläche kein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop aufweist.

Für den Brutplatzverlust der Feldsperlinge wird die Festsetzung einer „CEF-Maßnahme“ formuliert, nach der im, oder im Umfeld des Plangebietes drei Gruppennistkästen anzubringen, diese zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind.

Im weiteren Planungsverlauf erfolgt eine vertiefende Abstimmung zwischen dem Planverfasser und den mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragten Biologen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird derzeit durch das Büro Bioplan, Heidelberg, der Entwurf eines Umweltberichtes, einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, erarbeitet. **Dieser sowie der Bericht über die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung werden gesonderte Bestandteile dieser Begründung.**

VII. Belange des Hochwasserschutzes, Gefahr bei Starkregenereignissen

Aufgrund nicht vorhandener Gewässer im Nahbereich des Geltungsbereiches wird die Fläche gemäß der Hochwassergefahrenkarte von möglichen Hochwasserereignissen nicht betroffen sein.

Die nachfolgend abgebildete Karte der LUBW verdeutlicht jedoch, dass der „Branddeichweg“ bei Starkregenereignissen große Mengen Wasser ableitet und aufgrund der Geländemodellierung von hier aus auch Wasser auf die vorhandenen Tennisplätze gelangen kann.

Die westlich des ehemaligen Vereinsheims vorhandenen Mauerscheiben schützen das Gebäude vor Hangwasser, welches auf das Gebiet gelangen kann. Zum Schutz der zukünftig gewerblich genutzten Fläche wird das Anlegen einer Entwässerungsmulde am Gebietsrand und eine kontrollierte Ableitung dieser Wassermenge angeraten.

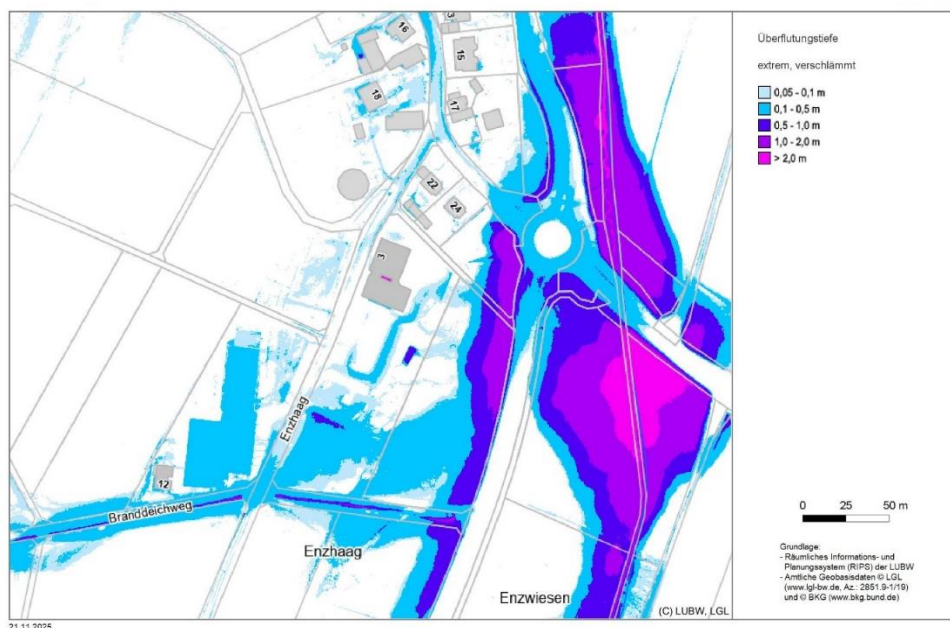


Abbildung der Karte der LUBW mit Darstellung möglicher Überflutungsflächen im Falle von Starkregenereignissen

VIII. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Gesamtfläche von 6.455 m² auf.

Hiervon sind 285 m² als „private Grünfläche“ festgesetzt.

Aufgestellt : Sinsheim, 12.11.2025 / 01.12.2025 / 10.12.2025 – GI/Föh/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Jan Frey, Bürgermeister

Architekt