

Stadtverwaltung Eberbach -Hauptamt-

Öffentliche Bekanntmachung

Einladung

Hiermit lade ich zu einer öffentlichen Sitzung **des Gemeinderats**
am **Mittwoch, 29.04.2026, 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 Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats vom 26.02.2026, Nr. 02/2026
- TOP 3 Miet- und Benutzungsordnung der Hans-Leistner-Festhalle Rockenau
hier: Änderung ab 01.05.2026
- TOP 4 Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR)
Stadt Eberbach als Schwerpunktgemeinde "Modellgemeinde Nachhaltige Strukturentwicklung" (Mogena)
Entwicklungskonzeption
Zustimmung zu den Maßnahmenkatalogen sowie zur Antragstellung
- TOP 5 Allgemeine Finanzprüfung der GPA
Stadt Eberbach 2016 - 2020 und Eigenbetrieb Städtische Dienste 2020 bis 2023
- TOP 6 Selbsterbringung Linienbündel Stadtbusverkehr Eberbach
hier: Betrauung des Eigenbetriebs SDE
- TOP 7 Betrauung der Tiefgaragen Leopoldsplatz und Rosenturmquartier (Regiebetrieb) mit gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen der Instandhaltung und des Betriebs der Tiefgaragen im Gebiet der Stadt Eberbach
- TOP 8 Betrauung des Eigenbetriebs Städtische Dienste Eberbach mit gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen im Bereich Sport und Freizeit im Gebiet der Stadt Eberbach
- TOP 9 Eigenbetrieb Städtische Entwässerung Eberbach, Kläranlage
hier: Vorstellung Vorentwurfsplanung BHKW und Photovoltaik auf der Kläranlage
- TOP 10 Unterhaltung Verkehrsanlagen;
hier: Erneuerung Zufahrtsrampe Neckarlauer
- TOP 11 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 115 "Rockenauer Straße";
Hier: Vorstellung des geplanten Vorhabens sowie Beschlussfassung über die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB

- TOP 12 Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB) durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025
hier: Umsetzung der §§ 31 III, 34 IIIb, 36a und 246e BauGB („Bau-Turbo“) zur Förderung der Innenverdichtung und Wohnraumschaffung in Eberbach und seinen Ortsteilen
- TOP 13 Bauleitplanung Bebauungsplans Nr. 114 "Eberbacher Straße", Gemarkung Pleutersbach;
hier: Aufhebung des Verfahrens zu Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 114 "Eberbacher Straße"
- TOP 14 Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Solarpark Büschel" im Ortsteil Schwanheim;
Hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Weisungsbeschluss zur Vorlage an den Gemeinsamen Ausschuss der vVG Eberbach-Schönbrunn.
- TOP 15 Erlass einer Satzung über die Zulässigkeit und die Gestaltung von Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung)
- TOP 16 Mitteilungen und Anfragen

Der Bürgermeister

Peter Reichert

Notizen

Notizen

Fachamt: Schul-, Sport-,
Kindergartenangelegenheiten

Vorlage-Nr.: 2026-042

Datum: 19.02.2026

Beschlussvorlage

Miet- und Benutzungsordnung der Hans-Leistner-Festhalle Rockenau
hier: Änderung ab 01.05.2026

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Verwaltungs- und Finanzausschuss	12.03.2026	nicht öffentlich	Beratung
Ortschaftsrat Rockenau	20.04.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung
Gemeinderat	29.04.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

Dem in der Anlage beigefügten Entwurf der Miet- und Benutzungsordnung für die Hans-Leistner- Festhalle Rockenau (ehemals Gemeindehalle Rockenau) wird zugestimmt.

Klimarelevanz:

Dieser Beschluss betrifft keine klimarelevanten Bereiche.

Sachverhalt / Begründung:

Die Hans- Leistner Festhalle (ehemals Gemeindehalle Rockenau) ist eine öffentliche Einrichtung nach §10 der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO).

Hiernach ist jeder Einwohner berechtigt die öffentlichen Einrichtungen der Gemeinde nach gleichen Grundsätzen zu nutzen.

Die Miet- und Benutzungsordnung für die Hans- Leistner- Festhalle Rockenau besteht in ihrer aktuellen Fassung seit dem 15.10.2015, damals noch als Gemeindehalle Rockenau bezeichnet.

Die Anzahl der Vermietungen der Festhalle hat zugenommen, im Jahr 2025 war die Halle 36-mal für Veranstaltungen vermietet.

Die Miteinnahmen im Jahr 2025 betrugen 2.265,00 €, die Abrechnung mit dem Hauptnutzer Club Eulenspiegel steht noch aus, diese wird immer im Nachgang der Fastnachtssaison erstellt.

Die restlichen Buchungen verteilen sich auf Sonderveranstaltungen wie Jahreshauptversammlungen, Vereinsfeiern, Kerwenutzung usw.

Die vorhandene Küche, bzw. das Inventar befindet sich im Eigentum der Rockenauer Vereine und muss gesondert gemietet werden, die Buchung läuft hier über den Ortsvorsteher. Dies kann zwar bei der Anmeldung der Veranstaltung angegeben werden, die Kosten hierfür sind jedoch direkt an den Club Eulenspiegel zu überweisen.

Bereits seit einiger Zeit gibt es Überlegungen die Miet- und Benutzungsordnung in verschiedenen Bereichen anzupassen und auf einen aktuellen Stand zu bringen.

Der Ortschaftsrat Rockenau hat die Verwaltung durch den Ortsvorsteher kontaktiert und um Anpassung der Benutzungsentgelte gebeten.

Vorrangiger Wunsch neben der grundsätzlichen Anpassung der Preise war, länger währende Auf- und Abbauzeiten mit einzupreisen, da (auch seitens der Verwaltung) festgestellt wurde, dass die Zeiten teils deutlich von der erwartbaren Nutzung abwichen.

Das aktuelle Benutzungsentgelt beträgt 150 € und hat eine Nutzungserlaubnis von 24 Stunden, höchstens jedoch bis 12.00 Uhr des Folgetages, ein Heizkostenzuschlag in den Monaten Oktober bis einschließlich April in Höhe von 30% erhöht diesen Betrag auf 195 €.

Mit der Änderung soll die Grundmiete auf 250,00 € erhöht werden, eine Nutzung beinhaltet die Nutzung der Halle am Veranstaltungstag selbst, am Folgetag bis 12.00 Uhr.

Sollte diese Zeit nicht ausreichen, kann sowohl für den Vortag als auch für den Folgetag eine Auf- bzw. Abbauzeit von 6 Stunden gebucht werden, hier sollen künftig jeweils 50,00 € berechnet werden.

Auch bisher konnte eine Kautions erhoben werden, diese soll auf die 2- Fache Grundmiete erhöht werden, somit würden im Falle einer Kautionserhebung statt bisher 150,00 € mit der Änderung 500,00 € angesetzt.

Eine Anmietung des kleinen Saals (der sog. Sängerraum) und des Foyers war bisher für zusätzlich 50 € optional durchführbar, hier lautet der Vorschlag den Betrag auf 100,00 € zu erhöhen.

Die übrigen Änderungen betreffen die Umbenennung des Namens in „Hans-Leistner-Festhalle Rockenau“, die Streichung des Heizkostenzuschlags und sprachliche Änderungen.

Die vorgeschlagenen Änderungen wurden im Vorfeld mit dem Ortsvorsteher abgestimmt.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Entwurf Miet- und Benutzungsordnung

Synopse

Bestuhlungspläne

MIET- UND BENUTZUNGSORDNUNG

für die

Hans-Leistner-Festhalle Rockenau

Gültig ab 01.05.2026

1. Allgemeines

Die Hans-Leistner-Festhalle Rockenau steht bevorzugt den Vereinen und Organisationen des Ortsteils Rockenau zu Trainings- und Übungszwecken sowie zur Abhaltung von nicht-sportlichen Veranstaltungen zur Verfügung.

2. Nutzung für sportliche Zwecke

Für die Nutzung zu sportlichen Zwecken gelten:

- a) die Benutzungsordnung für die Turn- und Sporthallen der Stadt Eberbach in jeweils geltender Fassung,
- b) die Entgeltordnung für städtische Sporteinrichtungen in der jeweils geltenden Fassung. Das Entgelt wird analog des Gymnastikraums in der Hohestaufen-Sporthalle erhoben.

Gemäß Vereinbarung über die Eingliederung der Gemeinde Rockenau in die Stadt Eberbach steht der Sportgemeinschaft Rockenau die Halle für die Durchführung des Trainingsbetriebes kostenlos zur Verfügung.

3. Nichtsportliche Veranstaltungen

3.1 Auf Vorschlag des Ortschaftsrates wird für die Rockenauer Vereine vom Hauptamt der Stadt Eberbach ein jährlicher Benutzungsplan aufgestellt. Folgende Rockenauer Vereine können gemäß Vereinbarung über die Eingliederung der Gemeinde Rockenau in die Stadt Eberbach die Halle für die Durchführung von Veranstaltungen **kostenlos** nutzen:

a) Männergesangsverein Rockenau	4 Veranstaltungen pro Jahr
b) Sportgemeinschaft Rockenau	8 Veranstaltungen pro Jahr
c) Kerwe-Club Rockenau	2 Veranstaltungen pro Jahr
d) Freiwillige Feuerwehr Abt. Rockenau	2 Veranstaltungen pro Jahr

Für die über die genannte Anzahl hinausgehenden Veranstaltungen haben die Rockenauer Vereine Benutzungsentgelte gemäß Ziffer 5 zu entrichten.

3.2 Ein Anspruch auf Überlassung an bestimmten Tagen oder zu bestimmten Zeiten besteht nicht.

Für die Vermietung ist allein das Hauptamt der Stadt Eberbach zuständig. Überlassungsanträge sind mindestens 8 Wochen vor dem gewünschten Überlassungstermin schriftlich einzureichen. Der Ortsvorsteher von Rockenau erhält Nachricht von allen Vermietungen durch das Hauptamt der Stadt.

4. Benutzungsvorschriften bei nichtsportlichen Veranstaltungen

4.1 Eine Weiter- bzw. Untervermietung ist nicht gestattet.

4.2 Spätestens bei Inbesitznahme Hans-Leistner-Festhalle Rockenau unterwirft sich der Veranstalter dieser Miet- und Benutzungsordnung.

Diese regelt das Überlassungsverhältnis zwischen Stadt und Veranstalter grundsätzlich abschließend; im Falle des Abschlusses eines gesonderten Mietvertrages wird diese Benutzungsordnung auch ohne Beachtung dort festgelegter Form- und Verfahrens-vorschriften zum Vertragsinhalt.

4.3 Veranstalter ist grundsätzlich der Mieter. Ein Vertragsverhältnis zwischen Besuchern der Veranstaltung und der Stadt Eberbach besteht nicht.

4.4 Bei Veranstaltungen mit Bestuhlung darf der Veranstalter nicht mehr Eintrittskarten verkaufen, als für die jeweilige Veranstaltung Sitzplätze vorhanden sind. Die Zahl der vorhandenen Sitzplätze ist dem Bestuhlungsplan zu entnehmen. Ausnahmen bedürfen der besonderen Genehmigung der Stadt (Hauptamt).

4.5 Jeder Veranstalter ist verpflichtet, den Weisungen des Ortsvorstehers von Rockenau sowie des Hallenwartes/der Hallenwartin sowie den Mitarbeitern des Hauptamts der Stadtverwaltung Eberbach Folge zu leisten und eine evtl. vorhandene Herausforderung zu beachten. Die Hausordnung ist Bestandteil dieser Miet- und Benutzungsordnung. Dem Ortsvorsteher von Rockenau und dem Hallenwart/der Hallenwartin sowie den Mitarbeitern des Hauptamts der Stadtverwaltung Eberbach stehen gegenüber den Benutzern ein Aufsichts- und Weisungsrecht zur Sicherstellung der Einhaltung der Benutzungsordnung zu.

4.6 Jeder Veranstalter hat dafür zu sorgen, dass ein geordneter Ablauf der Veranstaltung gewährleistet ist. Insbesondere hat er auch dafür zu sorgen, dass ruhestörender Lärm nicht entsteht.

4.7 Der Veranstalter haftet für jeglichen Sach- und Personenschaden, der der Vermieterin oder Dritten aus der Veranstaltung entsteht. Für alle Beschädigungen an den Gebäuden samt Nebenanlagen und Einrichtungsgegenständen übernimmt der Mieter sowohl für sich als auch für Beauftragte und Besucher in vollem Umfang die Haftung. Er hat sich gegen Haftpflicht ausreichend zu versichern und den Versicherungsschein auf Anforderung der Stadtverwaltung vorzulegen. Die Haftpflicht des Veranstalters erstreckt sich auf die gesamte Zeit der Benutzung also auch auf die Zeit des Auf- und Abbaus und der Proben etc. Die Stadt haftet nur bei schuldhafter Verletzung der ihr gesetzlich obliegenden Verkehrsversicherungspflicht.

Bei unvorhergesehenen Betriebsstörungen und sonstigen, die Veranstaltung behindernden Ereignissen kann der Veranstalter gegen die Stadt keine Schadensersatzansprüche geltend machen.

4.8 Die Halle wird den Veranstaltern grundsätzlich leer zur Verfügung gestellt.

Die Bestuhlung und die Aufstellung der Tische muss vom Veranstalter unter Aufsicht des Hallenwartes/der Hallenwartin selbst vorgenommen werden. Andere Gegenstände, die für die Veranstaltung benötigt werden, müssen vom Veranstalter auf seine Kosten eingebracht werden.

- 4.9 Dekorationen und besondere Aufbauten bedürfen der vorherigen Genehmigung der Stadt. Für Dekorationszwecke dürfen nur schwer entflammbare Materialien verwendet werden. Aufbauten müssen den polizeilichen Vorschriften entsprechen und vom Stadtbauamt vor Beginn der Veranstaltung abgenommen werden. Das Benageln der Wände und des Fußbodens ist nicht gestattet.
- 4.10 Musikaufführungen sind nur zulässig, wenn der Veranstalter die Veranstaltung bei der GEMA angemeldet hat. Die GEMA-Gebühren sind vom Veranstalter zu tragen.
- 4.11 Der Veranstalter muss auf seine Kosten ausreichendes Kassenpersonal, Kartenkontrolleure, Platzanweiser und Hallenordner usw. einsetzen. Je nach Bedarf muss der Veranstalter eine Brandwache der Feuerwehr und einen Sanitätsdienst auf seine Kosten einsetzen.
- 4.12 Jeder Veranstalter ist verpflichtet, zusätzlich eine gaststättenrechtliche Erlaubnis beim Amt für öffentliche Ordnung der Stadt einzuholen. Sonstige evtl. behördliche Genehmigungen hat der Veranstalter selbst einzuholen.
- 4.13 Alle technischen Einrichtungen werden vom Hallenwart/der Hallenwartin überwacht und bedient. Im Einzelfall kann der Veranstalter vom Hallenwart/der Hallenwartin bzw. dem übrigen Personal der Stadtverwaltung auch in die Bedienung entsprechend eingewiesen werden, sodass diese selbstständig vorgenommen werden kann.
- 4.14 Jeder Veranstalter hat dafür zu sorgen, dass Fahrzeuge nur an den dafür vorgesehenen Stellen abgestellt werden.
- 4.15 Der Veranstalter hat dafür zu sorgen, dass auf seine Kosten folgende Arbeiten durchgeführt werden:
 - a) Wegräumen evtl. aufgestellter Sportgeräte vor Beginn einer Veranstaltung und Wiederaufstellung solcher Sportgeräte nach Beendigung der Veranstaltung,
 - b) ordnungsgemäße Reinigung der Küche, Flur und WC und den sonst genutzten Nebenräumen,
 - c) Reinigung des Saales und der Bühne (besenreine Übergabe).
- 4.16 Der Veranstalter hat auf seine Kosten Geschirr, Besteck, Gläser u. dgl. zu stellen.
- 4.17 Sämtliche Einrichtungsgegenstände der Halle sind von jedem Veranstalter pfleglich zu behandeln.
- 4.18 Das Hauptamt der Stadt Eberbach kann in Absprache mit dem Ortsvorsteher eine Kaution in Höhe von 500,00 € erheben.

5. Benutzungsentgelte (Mietzins) für die Überlassung der Halle (Saal) bei nichtsportlichen Veranstaltungen

Bei nichtsportlichen Veranstaltungen werden erhoben:

- 5.1 Benutzungsentgelt pauschal pro Veranstaltungstag (zum Veranstaltungstag gilt ebenfalls der Folgetag bis 12.00 Uhr) 250,00 €

- 5.2 Zuschlag für Verlängerung der Auf- oder Abbauzeit
Sollten dem Veranstalter die Auf- oder Abbauzeit nicht ausreichen, so kann in Abstimmung mit dem Ortsvorsteher von Rockenau und der Verwaltung eine Verlängerung der Buchungszeit vereinbart werden.
- | | |
|---|---------|
| Beginn Aufbau am Vortag (6 Stunden) | 50,00 € |
| Verlängerung Abbau am Folgetag nach 12.00 Uhr (6 Stunden) | 50,00 € |
- 5.3 Besondere Kosten für zusätzliche Leistungen der Stadt:
Werden vom Veranstalter zusätzliche Leistungen der Stadt verlangt oder wird eine Sonderreinigung wegen übermäßiger Verschmutzung erforderlich, werden die Lohn- und Materialkosten hierfür gesondert in Rechnung gestellt. Die letztgenannten Kosten für zusätzliche Leistungen haben auch die unter Ziffer 3.1 genannten Rockenauer Vereinen zu tragen.
- 5.4 In Rechnung gestellte Beträge sind innerhalb von 1 Monat an die Stadtkasse zu entrichten.

6. Sonstige Nutzungen der Gemeinde Rockenau

- 6.1 Der kleine Saal der Hans- Leistner- Festhalle sowie das Foyer stehen für die Durchführung öffentlicher Tanz- und Vereinsveranstaltungen nicht zur Verfügung.
In diesen Räumen finden nur Veranstaltungen o. dgl. statt, die im öffentlichen Interesse liegen (z.B. Sitzungen des Ortschaftsrates, Besprechungen, Vorträge, Sprechstunden, Seniorenfeiern,).

Zuständig für die Erteilung der Genehmigung für die Benutzung des kleinen Saales und des Foyers ist der Ortsvorsteher des Ortsteils Rockenau. Er kann Ausnahmen von der Bestimmung nach Ziffer 6.1 zulassen. In diesem Ausnahmefall ist ein Benutzungsentgelt in Höhe von 100,00 € pro Veranstaltungstag (max. 24 h inkl. Auf- und Abbau) zu entrichten.

Der Ortsvorsteher hat dem Hauptamt der Stadt Eberbach den Namen der Veranstalter, Zeitdauer usw., wegen Stellung der entsprechenden Rechnung zu melden.

- 6.2 Der kleine Saal steht grundsätzlich dem Männergesangsverein Rockenau zur Durchführung von Gesangsproben und zur Unterbringung seiner Ausrüstung zur Verfügung.

Gemäß Vereinbarung über die Eingliederung der Gemeinde Rockenau in die Stadt Eberbach stellt die Stadt Eberbach den kleinen Saal hierfür kostenlos zur Verfügung.

Eberbach, den

Der Bürgermeister:

Peter Reichert

MIET- UND BENUTZUNGSORDNUNG

für die

Gemeindehalle Hans-Leistner-Festhalle Rockenau

Gültig ab ~~15. Oktober 2015~~ 01.05.2026

1. Allgemeines

Die ~~Gemeindehalle Hans-Leistner-Festhalle~~ Rockenau steht bevorzugt den Vereinen und Organisationen des Ortsteils Rockenau zu Trainings- und Übungszwecken sowie zur Abhaltung von nichtsportlichen Veranstaltungen zur Verfügung.

2. Nutzung für sportliche Zwecke

Für die Nutzung zu sportlichen Zwecken gelten:

- a) die Benutzungsordnung für die Turn- und Sporthallen der Stadt Eberbach in jeweils geltender Fassung,
- b) die Entgeltordnung für städtische Sporteinrichtungen in der jeweils geltenden Fassung. Das Entgelt wird analog des Gymnastikraums in der Hohestaufen-Sporthalle erhoben.

Gemäß Vereinbarung über die Eingliederung der Gemeinde Rockenau in die Stadt Eberbach steht der Sportgemeinschaft Rockenau die Halle für die Durchführung des Trainingsbetriebes kostenlos zur Verfügung.

3. Nichtsportliche Veranstaltungen

3.1 Auf Vorschlag des Ortschaftsrates wird für die Rockenauer Vereine vom Hauptamt der Stadt Eberbach ein jährlicher Benutzungsplan aufgestellt. Folgende Rockenauer Vereine können gemäß Vereinbarung über die Eingliederung der Gemeinde Rockenau in die Stadt Eberbach die Halle für die Durchführung von Veranstaltungen **kostenlos** nutzen:

a) Männergesangverein Rockenau	4 Veranstaltungen pro Jahr
b) Sportgemeinschaft Rockenau	8 Veranstaltungen pro Jahr
c) Kerwe-Club Rockenau	2 Veranstaltungen pro Jahr
d) Freiwillige Feuerwehr Abt. Rockenau	2 Veranstaltungen pro Jahr

Für die über die genannte Anzahl hinausgehenden Veranstaltungen haben die Rockenauer Vereine Benutzungsentgelte gemäß Ziffer 5 zu entrichten.

3.2 Ein Anspruch auf Überlassung an bestimmten Tagen oder zu bestimmten Zeiten besteht nicht.

Für die Vermietung ist allein das Hauptamt der Stadt Eberbach zuständig. Überlassungsanträge sind mindestens 8 Wochen vor dem gewünschten Überlassungstermin schriftlich einzureichen. Der Ortsvorsteher von Rockenau erhält Nachricht von allen Vermietungen durch das Hauptamt der Stadt.

4. Benutzungsvorschriften bei nichtsportlichen Veranstaltungen

4.1 Eine Weiter- bzw. Untervermietung ist nicht gestattet.

4.2 Spätestens bei Inbesitznahme der **Gemeindehalle Hans-Leistner-Festhalle** Rockenau unterwirft sich der Veranstalter dieser Miet- und Benutzungsordnung.

Diese regelt das Überlassungsverhältnis zwischen Stadt und Veranstalter grundsätzlich abschließend; im Falle des Abschlusses eines gesonderten Mietvertrages wird diese Benutzungsordnung auch ohne Beachtung dort festgelegter Form- und Verfahrens-vorschriften zum Vertragsinhalt.

4.3 Veranstalter ist grundsätzlich der Mieter. Ein Vertragsverhältnis ~~auf~~ zwischen Besuchern der Veranstaltung und der Stadt Eberbach besteht nicht.

4.4 Bei Veranstaltungen mit Bestuhlung darf der Veranstalter nicht mehr Eintrittskarten verkaufen, als für die jeweilige Veranstaltung Sitzplätze vorhanden sind. Die Zahl der vorhandenen Sitzplätze ist dem Bestuhlungsplan zu entnehmen. Ausnahmen bedürfen der besonderen Genehmigung der Stadt (Hauptamt).

4.5 Jeder Veranstalter ist verpflichtet, den Weisungen des Ortsvorstehers von Rockenau sowie des Hallenwartes/der Hallenwartin sowie den Mitarbeitern des Hauptamts der Stadtverwaltung Eberbach Folge zu leisten und eine evtl. vorhandene Herausforderung zu beachten. Die Hausordnung ist Bestandteil dieser Miet- und Benutzungsordnung. Dem Ortsvorsteher von Rockenau und dem Hallenwart/der Hallenwartin sowie den Mitarbeitern des Hauptamts der Stadtverwaltung Eberbach stehen gegenüber den Benutzern ein Aufsichts- und Weisungsrecht zur Sicherstellung der Einhaltung der Benutzungsordnung zu.

4.6 Jeder Veranstalter hat dafür zu sorgen, dass ein geordneter Ablauf der Veranstaltung gewährleistet ist. Insbesondere hat er auch dafür zu sorgen, dass ruhestörender Lärm nicht entsteht.

4.7 Der Veranstalter haftet für jeglichen Sach- und Personenschaden, der der Vermieterin oder Dritten aus der Veranstaltung entsteht. Für alle Beschädigungen an den Gebäuden samt Nebenanlagen und Einrichtungsgegenständen übernimmt der Mieter sowohl für sich als auch für Beauftragte und Besucher in vollem Umfang die Haftung. Er hat sich gegen Haftpflicht ausreichend zu versichern und den Versicherungsschein auf Anforderung der Stadtverwaltung vorzulegen. Die Haftpflicht des Veranstalters erstreckt sich auf die gesamte Zeit der Benutzung also auch auf die Zeit des Auf- und Abbaus und der Proben etc. Die Stadt haftet nur bei schuldhafter Verletzung der ihr gesetzlich obliegenden Verkehrsversicherungspflicht.

Bei unvorhergesehenen Betriebsstörungen und sonstigen, die Veranstaltung behindernden Ereignissen kann der Veranstalter gegen die Stadt keine Schadensersatzansprüche geltend machen.

4.8 Die Halle wird den Veranstaltern grundsätzlich leer zur Verfügung gestellt.

Die Bestuhlung und die Aufstellung der Tische muss vom Veranstalter unter Aufsicht des Hallenwartes/der Hallenwartin selbst vorgenommen werden. Andere Gegenstände, die für die Veranstaltung benötigt werden, müssen vom Veranstalter auf seine Kosten eingebracht werden.

- 4.9 Dekorationen und besondere Aufbauten bedürfen der vorherigen Genehmigung der Stadt. Für Dekorationszwecke dürfen nur schwer entflammbare Materialien verwendet werden. Aufbauten müssen den polizeilichen Vorschriften entsprechen und vom Stadtbauamt vor Beginn der Veranstaltung abgenommen werden. Das Benageln der Wände und des Fußbodens ist nicht gestattet.
- 4.10 Musikaufführungen sind nur zulässig, wenn der Veranstalter die Veranstaltung bei der GEMA angemeldet hat. Die GEMA-Gebühren sind vom Veranstalter zu tragen.
- 4.11 Der Veranstalter muss auf seine Kosten ausreichendes Kassenpersonal, Kartenkontrolleure, Platzanweiser und Hallenordner usw. einsetzen. Je nach Bedarf muss der Veranstalter eine Brandwache der Feuerwehr und einen Sanitätsdienst auf seine Kosten einsetzen.
- 4.12 Jeder Veranstalter ist verpflichtet, zusätzlich eine gaststättenrechtliche Erlaubnis beim Amt für öffentliche Ordnung der Stadt einzuholen. Sonstige evtl. behördliche Genehmigungen hat der Veranstalter selbst einzuholen.
- 4.13 Alle technischen Einrichtungen werden vom Hallenwart/der Hallenwartin überwacht und bedient. Im Einzelfall kann der Veranstalter vom Hallenwart/der Hallenwartin bzw. dem übrigen Personal der Stadtverwaltung auch in die Bedienung entsprechend eingewiesen werden, sodass diese selbstständig vorgenommen werden kann.
- 4.14 Jeder Veranstalter hat dafür zu sorgen, dass Fahrzeuge nur an den dafür vorgesehenen Stellen abgestellt werden.
- 4.15 Der Veranstalter hat dafür zu sorgen, dass auf seine Kosten folgende Arbeiten durchgeführt werden:
- a) Wegräumen evtl. aufgestellter Sportgeräte vor Beginn einer Veranstaltung und Wiederaufstellung solcher Sportgeräte nach Beendigung der Veranstaltung,
 - b) ordnungsgemäße Reinigung der Küche, Flur und WC und den sonst genutzten Nebenräumen,
 - c) Reinigung des Saales und der Bühne (besenreine Übergabe).
- 4.16 Der Veranstalter hat auf seine Kosten Geschirr, Besteck, Gläser u. dgl. zu stellen.
- 4.17 Sämtliche Einrichtungsgegenstände der Halle sind von jedem Veranstalter pfleglich zu behandeln.
- 4.18 Das Hauptamt der Stadt Eberbach kann in Absprache mit dem Ortsvorsteher eine Kaution in Höhe von ~~150~~500,00 € erheben.

5. Benutzungsentgelte (Mietzins) für die Überlassung der Halle (Saal) bei nichtsportlichen Veranstaltungen

Bei nichtsportlichen Veranstaltungen werden erhoben:

- 5.1 Benutzungsentgelt pauschal pro Veranstaltungstag (zum Veranstaltungstag gilt ebenfalls der Folgetag bis 12.00 Uhr)
(~~max. 24 h inkl. Auf- und Abbau~~) 150,00 250,00 €

5.2 Heizkostenzuschlag:

~~In der Zeit vom 1.10. – 30.04. 30% Zuschlag zu den unter Ziffer 5.1 aufgeführten Entgelten.~~

5.2 Zuschlag für Verlängerung der Auf- oder Abbauzeit

Sollten dem Veranstalter die Auf- oder Abbauzeit nicht ausreichen, so kann in Abstimmung mit dem Ortsvorsteher von Rockenau und der Verwaltung eine Verlängerung der Buchungszeit vereinbart werden.

Beginn Aufbau am Vortag (6 Stunden) 50,00 €

Verlängerung Abbau am Folgetag nach 12.00 Uhr (6 Stunden) 50,00 €

5.3 Besondere Kosten für zusätzliche Leistungen der Stadt:

Werden vom Veranstalter zusätzliche Leistungen der Stadt verlangt oder wird eine Sonderreinigung wegen übermäßiger Verschmutzung erforderlich, werden die Lohn- und Materialkosten hierfür gesondert in Rechnung gestellt. Die letztgenannten Kosten für zusätzliche Leistungen haben auch die unter Ziffer 3.1 genannten Rockenauer Vereinen zu tragen.

5.4 In Rechnung gestellte Beträge sind innerhalb von 1 Monat an die Stadtkasse zu entrichten.

6. Sonstige Nutzungen der Gemeinde Rockenau

6.1 Der kleine Saal der ~~Gemeindehalle~~ Hans- Leistner- Festhalle sowie das Foyer stehen für die Durchführung öffentlicher Tanz- und Vereinsveranstaltungen nicht zur Verfügung. In diesen Räumen finden nur Veranstaltungen o. dgl. statt, die im öffentlichen Interesse liegen (z.B. Sitzungen des Ortschaftsrates, Besprechungen, Vorträge, Sprechstunden, ~~Alten-Senioren~~ feiern, ~~Mütterberatung~~).

Zuständig für die Erteilung der Genehmigung für die Benutzung des kleinen Saales und des Foyers ist der Ortsvorsteher des Ortsteils Rockenau. Er kann Ausnahmen von der Bestimmung nach Ziffer 6.1 zulassen. In diesem Ausnahmefall ist ein Benutzungsentgelt in Höhe von ~~50-100,00~~ € pro Veranstaltungstag (max. 24 h inkl. Auf- und Abbau) zu entrichten.

Der Ortsvorsteher hat dem Hauptamt der Stadt Eberbach den Namen der Veranstalter, Zeitdauer usw., wegen Stellung der entsprechenden Rechnung zu melden.

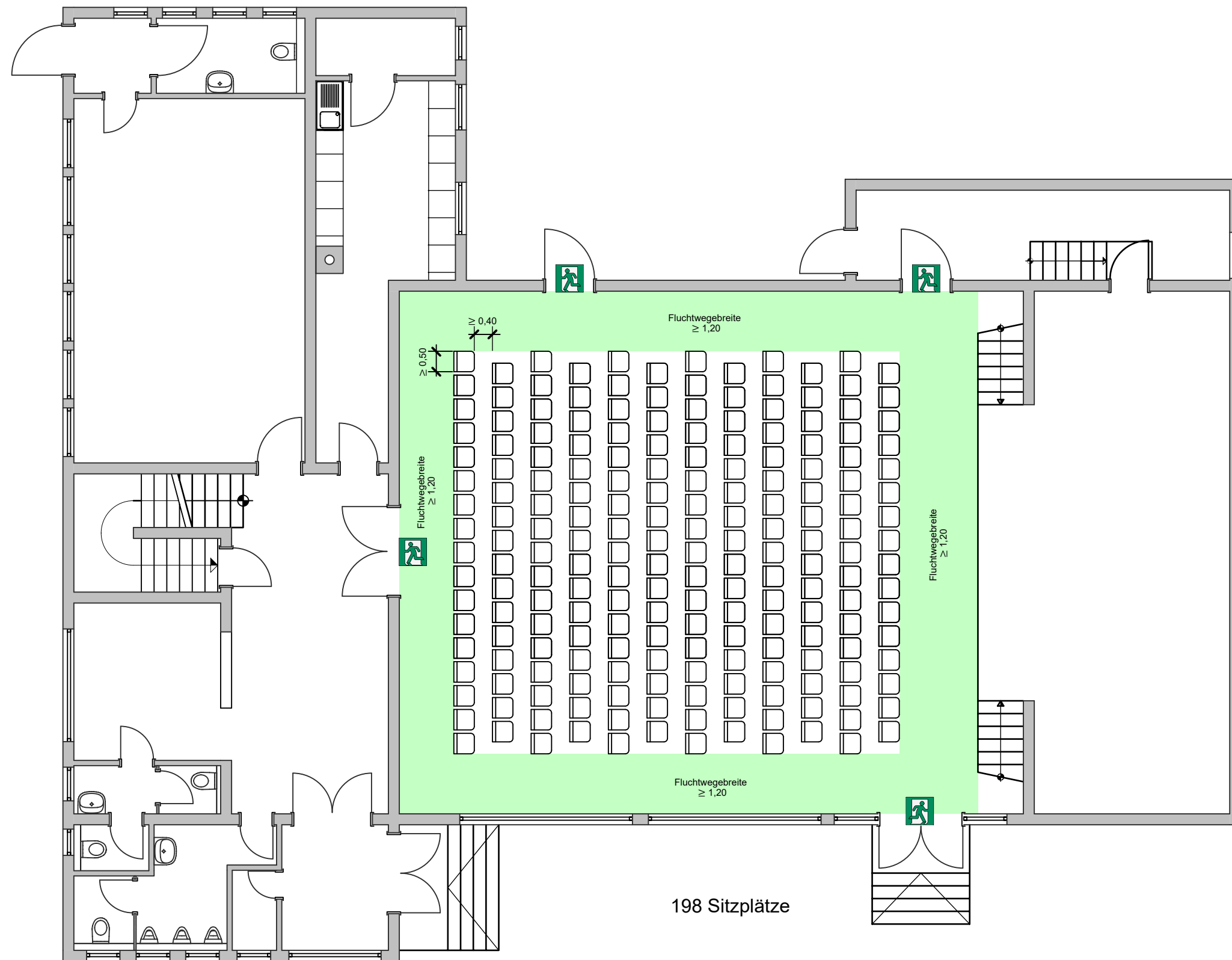
6.2 Der kleine Saal steht grundsätzlich dem Männergesangsverein Rockenau zur Durchführung von Gesangsproben und zur Unterbringung seiner Ausrüstung zur Verfügung.

Gemäß Vereinbarung über die Eingliederung der Gemeinde Rockenau in die Stadt Eberbach stellt die Stadt Eberbach den kleinen Saal hierfür kostenlos zur Verfügung.

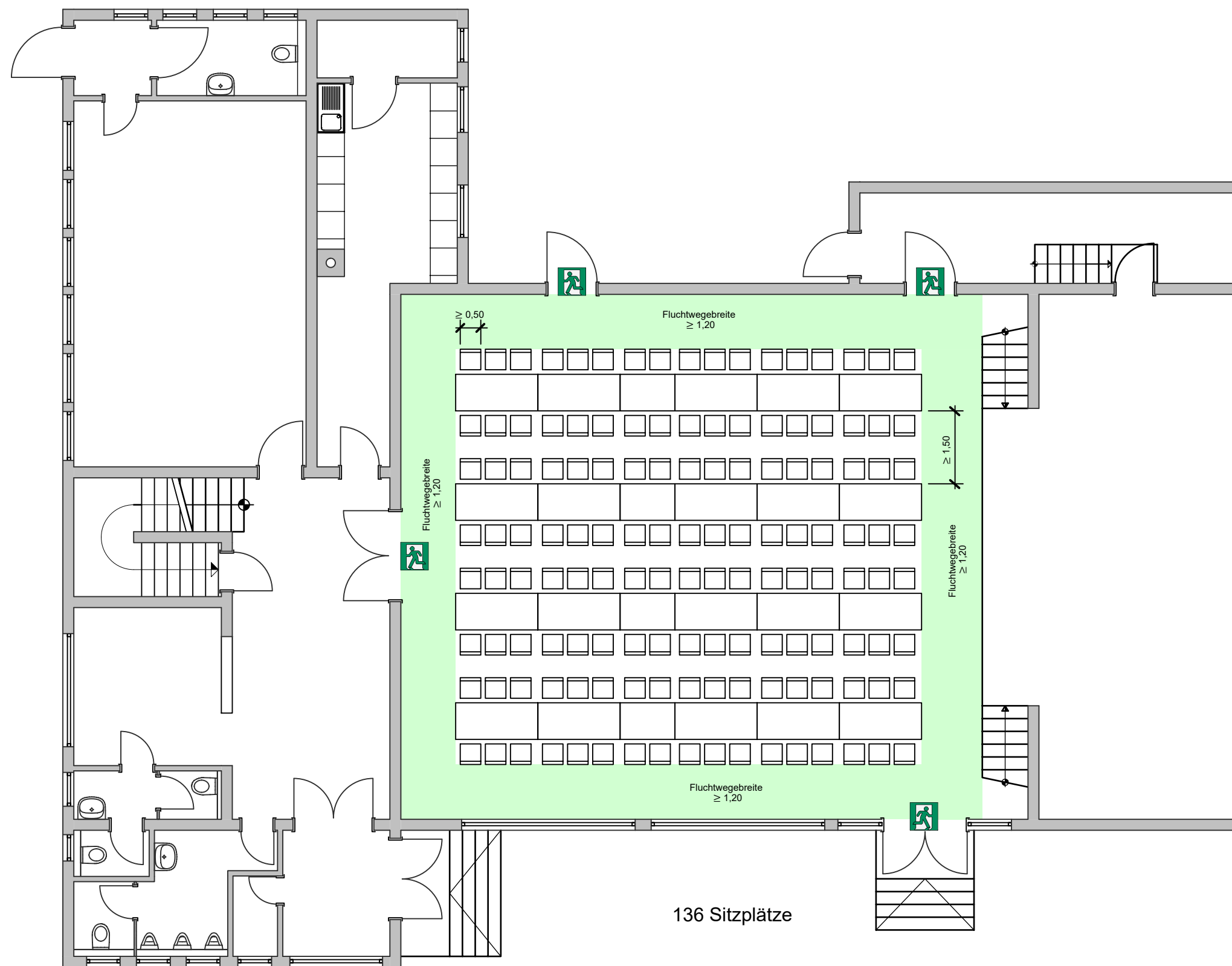
Eberbach, den

Der Bürgermeister:

Peter Reichert



Datum	Planbearbeiter	Bemerkung
28.09.2022	Lang	Erstellt
		Mehrzweckhalle Rockenau: Bestuhlungsplan Stühle
		M = 1:100



136 Sitzplätze

Datum	Planbearbeiter	Bemerkung
28.09.2022	Lang	Erstellt
		Mehrzweckhalle Rockenau: Bestuhlungsplan Tische
		M = 1:100

Fachamt: Stadtkämmerei

Vorlage-Nr.: 2026-070

Datum: 20.03.2026

Beschlussvorlage

Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR)
Stadt Eberbach als Schwerpunktgemeinde "Modellgemeinde Nachhaltige
Strukturentwicklung" (Mogena)
Entwicklungskonzeption
Zustimmung zu den Maßnahmenkatalogen sowie zur Antragstellung

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Ortschaftsrat Friedrichsdorf	20.04.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung
Ortschaftsrat Pleutersbach	21.04.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung
Ortschaftsrat Rockenau	20.04.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung
Gemeinderat	29.04.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

1. Die als Anlagen 1 und 2 beigefügten Maßnahmenkataloge für die Kernstadt von Eberbach sowie der Ortsteile Friedrichsdorf, Pleutersbach und Rockenau, als wesentliche Bestandteile der Entwicklungskonzeption, werden zur Umsetzung beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, im Jahr 2026 einen Antrag auf Aufnahme als Schwerpunktgemeinde „Modellgemeinde Nachhaltige Strukturentwicklung (Mogena) im Rahmen des „Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum“ (ELR) für die Kernstadt von Eberbach sowie der Ortsteile Friedrichsdorf, Pleutersbach und Rockenau zu stellen.

Klimarelevanz:

Ziel des ELR ist weiterhin die integrierte Strukturentwicklung. Innerhalb dieses Zieles werden die Aspekte Klimaschutz und Klimaresilienz noch mehr als bisher in den Fokus genommen. Die Aufnahme von Eberbach, im Rahmen des ELR als Schwerpunktgemeinde, würde das gesetzte Ziel der Klimaneutralität 2035 unterstützen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 20.02.2025 den Beschluss gefasst, einen Antrag auf Aufnahme Eberbachs als Schwerpunktgemeinde – „Modellgemeinde Nachhaltige Strukturentwicklung“ (Mogena) im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR) zu stellen, siehe Beschlussvorlage Nr. 2024-274.

Neben der Kernstadt ist mindestens ein Ortsteil in diesen Antrag mit aufzunehmen. In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats vom 22.05.2025 wurde beschlossen, die Ortsteile Friedrichsdorf, Pleutersbach und Rockenau mit in die zu erstellende Entwicklungskonzeption aufzunehmen. Die Abgrenzungen der Geltungsbereiche können den als Anlagen 3 bis 6 beigefügten Lageplänen entnommen werden.

2. Ideenworkshop

Ein wesentlicher Bestandteil zur Erarbeitung des Maßnahmenkataloges ist die Beteiligung der Öffentlichkeit. Ziel ist es, die Einwohnerschaft in den Prozess der Konzeptionserstellung aktiv mit einzubinden.

So fand daher am 14.07.2025 in der Stadthalle Eberbach ein öffentlicher Ideenworkshop statt. Neben der allgemeinen öffentlichen Bekanntmachung zu diesem Workshop wurden auch die in den Konzeptionsgebieten befindlichen Grundstückseigentümer schriftlich zum Ideenworkshop informiert und eingeladen daran teilzunehmen.

Die Interessierten wurden in 4 Gruppen, gemäß den gebildeten Bereichen Eberbach Kernstadt sowie den 3 Ortsteilen, aufgeteilt. In den Gruppen wurden nachfolgende Handlungsfelder, gemeinsam mit einem Moderator, bearbeitet.

- A. Flächensparende Siedlungsentwicklung
- B. Demographie
- C. Natur, Klima und Landschaft

Die aus dem Ideenworkshop gewonnenen Erkenntnisse und Informationen bildeten die Grundlage für die Erarbeitung der für die Antragstellung erforderlichen Entwicklungskonzeption.

3. Entwicklungskonzeption

Ein wesentlicher Bestandteil der Entwicklungskonzeption sind die als Anlagen 1 und 2 beigefügten Maßnahmenkataloge. Diese sind in zwei Maßnahmenbereiche unterteilt. Ein Maßnahmenkatalog erfasst die möglichen kommunalen Projekte (Kommunaler Maßnahmenkatalog) und der andere Maßnahmenkatalog beinhaltet eine Projektliste mit dem voraussichtlichen privaten Maßnahmenpotenzial (Privater Maßnahmenkatalog). Die Details der beiden Kataloge können den Anlagen 1 und 2 entnommen werden.

Der Umsetzungszeitraum für die im Maßnahmenkatalog dargestellten Maßnahmen umfasst einen Zeitraum von 5 Jahren. In diesem zeitlichen Rahmen stehen für beide Maßnahmenkataloge insgesamt bis zu 5 Mio. € an Fördermitteln zur Verfügung. Aufgrund der Vielzahl der erarbeiteten Maßnahmen musste gerade im Bereich des kommunalen Maßnahmenkataloges eine entsprechende Priorisierung vorgenommen werden. Die Maßnahmen und deren Priorisierung sind nicht abschließend und können in dem genannten 5 Jahreszeitraum ggf. auch auf mögliche Veränderungen angepasst werden. Die beiden

Maßnahmenkataloge stellen somit die grundlegenden Ziele der Entwicklungskonzeption dar, welche nach Möglichkeit auch in dem o. g. Zeitraum umgesetzt werden sollten.

Über die zur Umsetzung geplanten Maßnahmen müssen noch individuell auf den Einzelfall abgestimmte Beschlüsse des Gemeinderats gefasst werden. Es bleibt daher u. a. auch abzuwarten, wie sich die finanzielle Situation der Stadt Eberbach während des Förderzeitraums der Jahre 2027 bis 2031 entwickeln wird.

4. Weitere Vorgehensweise

Wie bereits erläutert, bilden die beiden Maßnahmenkataloge das Grundgerüst für die Entwicklungskonzeption zur Antragstellung Eberbachs als Schwerpunktgemeinde – „Modellgemeinde Nachhaltige Strukturentwicklung“ (Mogena) im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR).

Bis spätestens zum 31.05.2026 ist der erforderliche Antrag beim zuständigen Regierungspräsidium in Karlsruhe einzureichen. Hierbei handelt es sich um einen Wettbewerb, an welchem sich auch andere Kommunen beteiligen können.

In der Regel wird die Entscheidung über die Aufnahme in das Programm oder die Absage bis Mitte/Ende August 2026 der Gemeinde bekannt gegeben.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

- Anlage 1 Kommunalen Maßnahmenkatalog
- Anlage 2 Privater Maßnahmenkatalog
- Anlage 3 Abgrenzung Geltungsbereich Kernstadt
- Anlage 4 a und b Abgrenzung Geltungsbereich Friedrichsdorf
- Anlage 5 Abgrenzung Geltungsbereich Pleutersbach
- Anlage 6 Abgrenzung Geltungsbereich Rockenau

Stadt	ELR Aufnahmeantrag für: ELR-MOGENA 2027-2031	Landkreis
69412 EBERBACH	ST KERNSTADT, ROCKENAU, PLEUTERSBACH, FRIEDRICHS DORF	Rhein-Neckar-Kreis

KOMMUNALER MASSNAHMENKATALOG

Handlungsfeld A: FLÄCHENSPARENDE SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Projektbezeichnung		Gesamtkosten	förderfähige Ausgaben	beantragte ELR-Zuwendung (%/€) Finanzierung		Durchführungszeitraum geplant	Anmerkungen / Sonstiges
Zuordnung A1 KERNSTADT, A2 ROCKENAU, A3 PLEUTERSBACH, A4 FRIEDRICHS DORF		EURO/brutto	EURO/netto	%	EURO	(Monat/Jahr)	
KA1.1 Kernstadt LEITPROJEKT FS Wohnen	<u>Wohnumfeldverbesserung Innenentwicklung:</u> BA1 Historisches Quartier Haspelturm - Abbruch der maroden Altwohnhäuser Neugereuther Gässel Nr. 2 und Nr. 4 zur Schaffung und Gestaltung von öffentlich nutzbarer Frei- und Grünfläche	210.000	176.470	50	88.235	QU IV 2027	ELR-Förderung
KA1.3 Kernstadt LEITPROJEKT FS Wohnen	<u>Wohnumfeldverbesserung Innenentwicklung:</u> BA2 Historisches Quartier Haspelturm mit zeitgemäßer Modernisierung und Ausbau der historischen Turmräumlichkeiten zu attraktivem Mietwohnraum 'Junges Wohnen' im Bestand	180.000	151.260	50	75.630	QU III 2030- QUI 2031	ELR-Förderung, Sponsoring
KA2.1 Rockenau LEITPROJEKT FS Wohnen	<u>Kommunal-Gemeinschaftseinrichtungen:</u> Umfassende Modernisierung des historischen Schulhauses mit Wohnbereich in der Ortsmitte	250.000	210.084	50	105.042	QU III 2028- QU IV 2028	ELR-Förderung
KA2.2 Rockenau	<u>Kommunal-Gemeinschaftseinrichtungen:</u> Umfassende Modernisierung des DGH Hans-Leistner-Mehrzweckhalle	50.000	42.017	50	21.008	QU IV 2029- QU I 2030	ELR-Förderung

Stadt	ELR Aufnahmeantrag für: ELR-MOGENA 2027-2031	Landkreis
69412 EBERBACH	ST KERNSTADT, ROCKENAU, PLEUTERSBACH, FRIEDRICHSDORF	Rhein-Neckar-Kreis

KOMMUNALER MASSNAHMENKATALOG

KA2.3 Rockenau INITIALPROJEKT FS Wohnen	<u>Wohnumfeldverbesserung Ortsdurchfahrt</u> Parkraum-Neuordnung und Verkehrsregulierung mit alltagstauglicher Straßenraumgliederung durch Stellplatzmarkierung, Fahrrad-Vorrangigkeit, Bepflanzung und Ausstattung	25.000	21.008	50	10.504	QU I 2028- QU III 2028	ELR- Förderung
KA3.1 Pleutersbach FS Wohnen	<u>Verbesserung des Wohnumfeldes</u> - Dorfgerechter Ausbau der multifunktionalen Platzfläche am Dorfgemeinschaftshaus und Stadtarchiv im Schulweg	150.000	126.050	50	63.025	QU II 2031- QU IV 2031	ELR- Förderung, Ausgleich- stock
KA3.2 Pleutersbach FS Wohnen	<u>Wohnumfeldverbesserung Ortsdurchfahrt</u> Eberbacher Straße mit Umsetzung von Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit durch Parkraumordnung, Ausstattung und Eingrünung	14.500	12.185	50	6.092	QU IV 2029- QU I 2030	ELR- Förderung,
KA4.1 Friedrichsdorf LEITPROJEKT FS Wohnen	<u>Kommunal-Gemeinschaftseinrichtungen</u> Umfassende Modernisierung des Dorfgemeinschaftshauses mit energetischen Maßnahmen	180.000	151.260	50	75.630	QU III 2031- QU IV 2031	ELR- Förderung
KA5.1 alleStadtteile FS Wohnen	<u>Kommunal-übergreifend - Beratung & Betreuung</u> Fachliche Vorbereitung und Begleitung von Planungs- und Umsetzungsprozessen bei privaten ELR-Bauvorhaben	13.565	11.400	50	5.700	QU II 2027- QU IV 2031	ELR- Förderung
	ZWISCHENSUMME nur ELR-umsetzungsrelevante Kosten in 5J KOMMUNALE MASSNAHMEN Handlungsfeld A FLÄCHENSWARENDE SIEDLUNGS-ENTWICKLUNG	828.565	696.272		348.136		

Stadt	ELR Aufnahmeantrag für: ELR-MOGENA 2027-2031	Landkreis
69412 EBERBACH	ST KERNSTADT, ROCKENAU, PLEUTERSBACH, FRIEDRICHS DORF	Rhein-Neckar-Kreis

KOMMUNALER MASSNAHMENKATALOG

Handlungsfeld B: UMGANG MIT DEMOGRAFISCHER ENTWICKLUNG

Projektbezeichnung		Gesamtkosten	förderfähige Ausgaben	beantragte Zuwendung (%/€) Finanzierung		Durchführungs-zeitraum geplant	Anmerkungen / Sonstiges
Zuordnung B1 KERNSTADT, B2 ROCKENAU, B3 PLEUTERSBACH, B4 FRIEDRICHS DORF		EURO/brutto	EURO/netto	%	EURO	(Monat/Jahr)	
KB1.1 Kernstadt LEITPROJEKT FS Wohnen	<u>Wohnumfeldverbesserung</u> Aufwertung der Mehrgenerationenfreianlage Neckarpromenade und ergänzende Neugestaltung des Neckarlauers als Freizeitbereich	2.300.000	1.932.773	50	750.000	QU IV 2029- QU IV 2030	ELR-Förderung, Ausgleich-stock
KB1.2 Kernstadt LEITPROJEKT FS Wohnen	<u>Verbesserung Historisches Wohnumfeld:</u> Ortsbildgerechter Ausbau und Neugestaltung im Belag der schadhaften Binnetzgasse	100.000	84.034	50	42.017	QU II 2028- QU IV 2028	ELR-Förderung
KB1.3 Kernstadt FS Wohnen	<u>Verbesserung Historisches Wohnumfeld:</u> Ortsbildgerechter Ausbau im Belag der Hauptstraße	100.000	84.034	50	42.017	QU I 2031- QU IV 2031	ELR-Förderung

Stadt	ELR Aufnahmeantrag für: ELR-MOGENA 2027-2031	Landkreis
69412 EBERBACH	ST KERNSTADT, ROCKENAU, PLEUTERSBACH, FRIEDRICHSDORF	Rhein-Neckar-Kreis

KOMMUNALER MASSNAHMENKATALOG

KB1.4 Kernstadt LEITPROJEKT FS Wohnen	<u>Wohnumfeldverbesserung Innenstadt:</u> Identitätstiftende Aufwertung und mehrgenerationengerechte Neuordnung von Freiräumen durch Stadtmobiliar und Grünstrukturen, zum Beispiel WU Passage Einkaufszentrum zwischen Neuer Markt Nr. 13-14 und Bahnhofstraße Nr. 9-7, WU Passage Heumarkt - Hallgasse, WU Passage Kornmarkt - Geisgasse, WU Feuergrabengasse, WU Bahnhofstraße	80.000	67.227	50	33.613	QU I 2027- QU I 2028	ELR-Förderung
KB2.1 Rockenau FS Wohnen	<u>Kommunal-Wohnumfeldverbesserung - Innenentwicklung</u> Anlegen eines Mehrgenerationen-Dorfplatzes zur Definierung einer zentralen Straßendorf-Ortsmitte und zur Stärkung des Dorfgemeinschaftslebens	750.000	630.252	50	315.126	nach 2031	ELR-Förderung, Ausgleich-stock
KB2.2 Rockenau INITIALPROJEKT FS Wohnen	<u>Wohnumfeldverbesserung Öffentlicher Raum</u> Identitätstiftende Aufwertung und Neugestaltung von Brunnenanlagen am Ortseingang und innerorts Am Lindenstein u.a. zur Schaffung verbesserter Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	15.000	12.605	50	6.302	QU III 2027- QU IV 2027	ELR-Förderung
KB2.3 Rockenau INITIALPROJEKT FS Wohnen	<u>Wohnumfeldverbesserung</u> Neugestaltung der parkähnlichen Ufer-Grünanlage am Ortseingang und Aufwertung des Spielplatzes am Ortsausgang als zeitgemäße Generationen-Freianlagen	35.000	29.412	50	14.706	QU II 2028- QU IV 2028	ELR-Förderung, Eigenleistung

Stadt	ELR Aufnahmeantrag für: ELR-MOGENA 2027-2031	Landkreis
69412 EBERBACH	ST KERNSTADT, ROCKENAU, PLEUTERSBACH, FRIEDRICHSDORF	Rhein-Neckar-Kreis

KOMMUNALER MASSNAHMENKATALOG

KB2.4 Rockenau LEITPROJEKT	Wohnumfeldverbesserung Demografie Aufwertung der Daseinsversorgung durch Schaffung von zentralen SB-Anlaufstellen, wie Back-, Metzgerwaren- oder Gemüsekettenausgabe	15.000	12.605	50	6.302	QU IV 2029- QU I 2030	ELR- Förderung, Eigen- leistung
KB3.1 Pleutersbach FS Wohnen	<u>Verbesserung des historischen Wohnumfeldes -</u> Ausbau Ersheimer Straße mit Platzgestaltung und Aufweitung in Brücken-Abzweig Mühlgasse	500.000	420.168	50	210.084	nach 2031	ELR- Förderung, Ausgleich- stock
KB3.2 Pleutersbach	<u>Verbesserung Wohnumfeld Altort</u> Identitätsstiftende Aufwertung und Gestaltung der Fuß- und Radwege-Anschlüsse mit Aussichts- und Rastpunkten	3.000	2.521		0	2027-2031	ohne Förderung
KB4.1 Friedrichsdorf LEITPROJEKT FS Wohnen	<u>Wohnumfeldverbesserung - Innenentwicklung</u> Ausbau und ortsgerechte Gestaltung des historischen WU Baumannstraße	1.800.000	1.512.605	50	750.000	QU IV 2027- QU IV 2028	ELR- Förderung, Ausgleich- stock
KB4.2 Friedrichsdorf FS Wohnen	<u>Wohnumfeldverbesserung</u> BA2-Ausbau und Gestaltung eines Dorfplatzes am Dorfgemeinschaftshaus als Treffpunkt für die Gemeinschaft mit überdachter Sitzgruppe, Grill und Backofen	100.000	84.034	50	42.017	2029-2030	ELR- Förderung, Ausgleich- stock

Stadt	ELR Aufnahmeantrag für: ELR-MOGENA 2027-2031	Landkreis
69412 EBERBACH	ST KERNSTADT, ROCKENAU, PLEUTERSBACH, FRIEDRICHSDORF	Rhein-Neckar-Kreis

KOMMUNALER MASSNAHMENKATALOG

KB4.3 Friedrichsdorf FS Wohnen	<u>Kommunal-Gemeinschaftseinrichtungen:</u> Neugestaltung der Grillhütten-Außenanlage mit Belagsarbeiten und Ausstattung als Mehrgenerationenfreizeitanlage	50.000	42.017	50	21.008	QU IV 2029- QU I 2030	ELR- Förderung, Eigen- leistung
KB4.4 Friedrichsdorf FS Wohnen	<u>Wohnumfeldverbesserung:</u> Ortsidentitätsstiftende Gestaltung vorhandener Sitzplätze am Brunnen Höhfeldstraße im Oberdorf und Tischgruppe Amorbacher Straße	5.000	4.202		0	QU II 2029- QU III 2029	ohne Förderung
	ZWISCHENSUMME nur ELR-umsetzungsrelevante Kosten KOMMUNALE MASSNAHMEN Handlungsfeld B UMGANG MIT DEMOGRAFISCHER ENTWICKLUNG	4.545.000	3.819.328		1.686.974		

Stadt	ELR Aufnahmeantrag für: ELR-MOGENA 2027-2031	Landkreis
69412 EBERBACH	ST KERNSTADT, ROCKENAU, PLEUTERSBACH, FRIEDRICHSDORF	Rhein-Neckar-Kreis

KOMMUNALER MASSNAHMENKATALOG

Handlungsfeld C: SCHUTZ VON NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA

Projektbezeichnung		Gesamtkosten	förderfähige Ausgaben	beantragte Zuwendung (%/€) Finanzierung		Durchführungs-zeitraum geplant	Anmerkungen / Sonstiges
Zuordnung C1 KERNSTADT, C2 ROCKENAU, C3 PLEUTERSBACH, C4 FRIEDRICHSDORF, C5 ALLE STADTTEILE		EURO/brutto	EURO/netto	%	EURO	(Monat/Jahr)	
KC1.1 Kernstadt LEITPROJEKT FS Wohnen	<u>Verbesserung ökologische Mobilität</u> Ausbau eines Zielnetzes für den innerstädtischen Fahrradverkehr gemäß Maßnahmenvorschlag des "Klimafreundlichen Mobilitätskonzeptes"	100.000	84.034	50	42.017	in Bauabschnitten QU III 2027- QU I 2031	ELR-Förderung, Eigenleistung, Stadt
KC1.2 Kernstadt INITIALPROJEKT	<u>Wohnumfeldverbesserung - Lebensqualität im öffentlichen Raum</u> Schaffung mobiler Gärten als grüne Aufenthaltsbereiche an zentralen Siedlungspunkten mit nachhaltiger und klimawirksamer Ausstattung	30.000	25.210	50	12.005	QU III 2028- QU IV 2028	ohne Förderung, Eigeninitiative, AK, Spenden, Joh.-Diakonie
KC1.3 Kernstadt	<u>Wohnumfeldverbesserung - Lebensqualität im öffentlichen Raum</u> Bau von Trinkwasserbrunnen an innerstädtischen Platzaufweitungen, wie Lindenplatz, Neuer Markt, Alter Markt, Bahnhofsvorplatz	50.000	42.017	50	21.009	QU IV 2027- QU VIII 2027	ELR-Förderung, LEADER-regional-budget

Stadt	ELR Aufnahmeantrag für: ELR-MOGENA 2027-2031	Landkreis
69412 EBERBACH	ST KERNSTADT, ROCKENAU, PLEUTERSBACH, FRIEDRICHSDORF	Rhein-Neckar-Kreis

KOMMUNALER MASSNAHMENKATALOG

KC2.1 Rockenau	<u>Verbesserung Aufenthaltsqualität</u> Schattenbaumallee und Blühsträucherhecken entlang der Neckartalradwegestrecke anpflanzen	5.500	4.622		0	QU IV 2028	ohne Förderung, Eigenleistung, Stadt, Bürgeraktion, NABU-Gruppe
KC2.2 Rockenau	<u>Verbesserung Aufenthaltsqualität</u> Aufwertung Umfeld histor. Schmiede mit Ausstattung und Erhaltungsmaßnahmen	5.250	4.412		0	in Abschnitten, QU IV 2027-QU I 2031	ohne Förderung, Eigenleistung, Stadt, Bürgeraktion
KC3.1 Pleutersbach	<u>Verbesserung Lebensqualität öffentlicher Raum</u> mit Aufwertung der Ortseingänge und Seitenstraßeneinmündungen durch ortsidentitätsstiftende Eingrünung zur Verkehrsberuhigung	80.000	67.227		0	QU II 2030-QU IV 2030	ohne Förderung
KC3.2 Pleutersbach	<u>Verbesserung Aufenthaltsqualität</u> Neugestaltung des historischen Trogbrunnen-Denkmal in der Neckargasse als kühlender Rastplatz am Neckartalradweg	6.000	5.042		0	QU IV 2031	ohne Förderung
KC4.1 Friedrichsdorf INITIALPROJEKT	<u>Verbesserung der Biodiversität</u> Anlegen eines Biotop-Lehrpfades mit verschiedenen Lebensräumen	5.250	4.412		0	QU IV 2029-QU I 2030	LEADER, EL Stadt, Sponsoren, Bevölkerung
KC4.2 Friedrichsdorf	<u>Verbesserung der Biodiversität</u> Gestaltung und Ausstattung des vorhandenen Stromverteilturmes beim Dorfgemeinschaftshaus als Lebensraum für Flora & Fauna	2.500	2.100		0	QU IV 2029-QU I 2030	LEADER, EL Stadt, Bürger-AK

Stadt	ELR Aufnahmeantrag für: ELR-MOGENA 2027-2031	Landkreis
69412 EBERBACH	ST KERNSTADT, ROCKENAU, PLEUTERSBACH, FRIEDRICHSDORF	Rhein-Neckar-Kreis

KOMMUNALER MASSNAHMENKATALOG

KC5.1 alle Stadtteile	<u>Lokale Klimaverbesserung</u> mit Sichtbar- und Erlebbarmachen von unterirdischen Quellen bei der Katholischen Kirche, am Neuen Markt, in den MOGENA-Stadtteilen	100.000	84.034		0	QU II 2031- QU IV 2031	LEADER, Sponsoren, EL, AK, Wasser- versorger, Stadt
KC5.2 alle Stadtteile LEITPROJEKT FS Wohnen	<u>Verbesserung ökologische Mobilität</u> Umsetzung des vorliegenden klimafreundlichen Mobilitätskonzeptes über die Stadtteile zur Stärkung des ÖPNV und Radverkehrs und zur Eindämmung des MIV	100.000	84.034	50	42.017	in Abschnitten, QU III 2027- QU IV 2031	ELR, LEADER, Sponsoren
KC5.3 alle Stadtteile FS Wohnen	<u>Verbesserung ökologische Mobilität</u> Ausbau des bestehenden Radwegenetzes zwischen den Stadtteilen als geschlossenes, funktionstüchtiges Wegesystem zur Eindämmung des MIV	100.000	84.034	50	42.017	in Abschnitten, QU III 2027- QU IV 2031	ELR- Förderung, LEADER
KC5.4 alle Stadtteile INITIALPROJEKT	<u>Verbesserung innerörtliches Mikroklima</u> Umgestaltung vorhandener öffentlicher Parkplätze und kommunaler Flächen durch Entsiegelung von Randbereichen, Belagswechsel, Beschattung und Eingrünung	100.000	84.034		0	QU IV 2029- QU I 2030	LEADER, Naturpark Neckartal- Odenwald
KC5.5 alle Stadtteile INITIALPROJEKT	<u>Verbesserung innerörtliches Mikroklima</u> Schaffung eines vertikalen Gartens in jedem der 4 Stadtteile durch gezielte Eingrünung vorhandener Vertikal-Strukturen, wie Gabionenabfangungen, Rankgerüste, Quadermauern, Gewerbefassaden, Zäune etc.	10.000	8.403		0	QU III 2027-QU III 2030	LEADER, Naturpark Neckartal- Odenwald

Stadt	ELR Aufnahmeantrag für: ELR-MOGENA 2027-2031	Landkreis
69412 EBERBACH	ST KERNSTADT, ROCKENAU, PLEUTERSBACH, FRIEDRICHSDORF	Rhein-Neckar-Kreis

KOMMUNALER MASSNAHMENKATALOG

KC5.6 alle Stadtteile	<u>Verbesserung innerörtliches Mikroklima</u> Umgestaltung von Straßenbegleitgrün und öffentlichem Grün zur gezielten oberflächennahen Wasser-Rückhaltung	25.000	21.008		0	QU II 2030- QU IV 2030	ohne Förderung
KC5.7 alle Stadtteile	<u>Sichern vorhandener Grünstrukturen</u> Aufbau eines Baumpaten-Projektes für Betreuung von großen Stadtbäumen im öffentlichen Raum	500	420		0	QU V 2029	ohne Förderung
KC5.8 alle Stadtteile INITIALPROJEKT	<u>Verbesserung der Biodiversität</u> Montage künstlicher Schwalbennester und Vogelnistmöglichkeiten an kommunalen Gebäuden	1.500	1.260		0	QU IV 2027	ohne Förderung, AK Bürgeraktion, Stadt, Bauhof
	ZWISCHENSUMME nur ELR-umsetzungsrelevante Kosten in 5J KOMMUNALE MASSNAHMEN Handlungsfeld C NATUR, KLIMA & LANDSCHAFT	380.000	319.328		159.064		
	GESAMTSUMME nur ELR-umsetzungsrelevante Kosten-Gesamtsumme in 5J KOMMUNALE MASSNAHMEN HF A, B, C	5.753.565	4.834.928		2.194.174		

Stadt	ELR Aufnahmeantrag für: ELR-MOGENA 2027-2031	Landkreis
69412 EBERBACH	STADTEILE KERNSTADT, ROCKENAU, PLEUTERSBACH, FRIEDRICHSBORF	Rhein-Neckar-Kreis

PRIVATER MASSNAHMENKATALOG 5-JAHRESZEITRAUM

Handlungsfeld A: FLÄCHENSPARENDE SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Projektliste privates Maßnahmenpotential		Gesamtkosten	förderfähige Ausgaben	beantragte Zuwendung (%/€) Finanzierung		Durchführungszeitraum geplant	Anmerkungen / Sonstiges
Zuordnung A1 KERNSTADT, A2 ROCKENAU, A3 PLEUTERSBACH, A4 FRIEDRICHSBORF, A5 ALLE STADTEILE			rot = ELR-antrags-relevant				
Stadtteil: A1 KERNSTADT FS Wohnen:		EURO/brutto	EURO/netto	%	EURO	(Monat/Jahr)	
PA1.1 Kernstadt	Modernisierung, ca. 200 Objekte						
	davon im 5-Jahreszeitraum im Ansatz						
	6 umfassende Maßnahmen / 6 x 150.000,00 €	900.000,-	756.303,-	30	226.890,-	2027-2031	ELR-MOGENA
	2 umfassende Maßnahmen / Aufstockungen 2 x 80.000,00 €	160.000,-	134.454,-	30	40.336,-		
PA1.2 Kernstadt	Umnutzung, 10 Objekte						
	davon im 5-Jahreszeitraum im Ansatz						
	3 Umnutzungen / Wohnraumschaffung / 3 x 170.000,00 €						
	Privat-Wohnraumschaffung - Innenentwicklung:						
	3x 170.000,-€	510.000,-	428.571,-	15	64.285,-	2027-2031	ELR-MOGENA
	Bauliche Umstrukturierung von Geschäftsleerständen						
	in den Erdgeschoss-Ebenen						
	zu barrierefreien 1-2-Personen-Mietwohneinheiten						
	für 'Junges Wohnen / Seniorengerechtes Wohnen'						
PA1.3 Kernstadt	Baulückenschließung / Gebäudeersatz, ca. 3 Maßnahmen						
	davon im 5-Jahreszeitraum im Ansatz						
	1 Neubau / 1 x 750.000,00 €	750.000,-	630.252,-	35	30.000,-	2027-2031	ELR-MOGENA
PA1.4 Kernstadt	Abbruchmaßnahmen, zur besseren Belichtung, Belüftung, Grundstücksnutzung						
	davon im 5-Jahreszeitraum im Ansatz						
	0 Abbrüche - Abbrüche hier unrealistisch -	0,-	0,-	30	0,-	2027-2031	
ZWISCHENSUMME HANDLUNGSFELD A KERNSTADT		2.320.000	1.949.580		361.511		
nur ELR-umsetzungsrelevante Kosten							

Stadt	ELR Aufnahmeantrag für: ELR-MOGENA 2027-2031	Landkreis
69412 EBERBACH	STADTEILE KERNSTADT, ROCKENAU, PLEUTERSBACH, FRIEDRICHSDORF	Rhein-Neckar-Kreis

PRIVATER MASSNAHMENKATALOG 5-JAHRESZEITRAUM

Handlungsfeld A: FLÄCHENSPARENDE SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Projektliste privates Maßnahmenpotential		Gesamtkosten	förderfähige Ausgaben	beantragte Zuwendung (€/%) Finanzierung		Durchführungszeitraum geplant	Anmerkungen / Sonstiges
Zuordnung A1 KERNSTADT, A2 ROCKENAU, A3 PLEUTERSBACH, A4 FRIEDRICHSDORF, A5 ALLE STADTEILE			rot = ELR-antrags-relevant				
Stadtteil: A2 ROCKENAU FS Wohnen:		EURO/brutto	EURO/netto	%	EURO	(Monat/Jahr)	
PA2.1	Modernisierung, ca. 67 Objekte						
	davon im 5-Jahreszeitraum im Ansatz						
	4 umfassende Maßnahmen / 4 x 100.000,00 €	400.000,-	336.134,-	30	100.840,-	2027 - 2031	
	2 umfassende Maßnahmen / Aufstockungen 2 x 80.000,00 €	160.000,-	134.454,-	30	40.336,-		
PA2.2	Umnutzung, 4 Objekte						
	davon im 5-Jahreszeitraum im Ansatz						
	2 Umnutzungen / Wohnraumbeschaffung / 2 x 250.000,00 €	500.000,-	420.168,-	30	120.000,-	2027 - 2031	
PA2.3	Baulückenschließung / Gebäudeersatz, ca. 2 Maßnahmen						
	davon im 5-Jahreszeitraum im Ansatz						
	0 Neubau / 0 x 750.000,00 € -Neubauten hier unrealistisch-	0,-	0,-	30	0,-	2027 - 2031	
PA2.4	Abbruchmaßnahmen, zur besseren Belichtung, Belüftung, Grundstücksnutzung						
	davon im 5-Jahreszeitraum im Ansatz						
	0 Abbrüche -Abbrüche hier unrealistisch-	0,-	0,-	30	0,-	2027 - 2031	
ZWISCHENSUMME HANDLUNGSFELD A ROCKENAU nur ELR-umsetzungsrelevante Kosten		1.060.000,-	890.756,-		261.176,-		

Stadt	ELR Aufnahmeantrag für: ELR-MOGENA 2027-2031	Landkreis
69412 EBERBACH	STADTEILE KERNSTADT, ROCKENAU, PLEUTERSBACH, FRIEDRICHSBORF	Rhein-Neckar-Kreis

PRIVATER MASSNAHMENKATALOG 5-JAHRESZEITRAUM

Handlungsfeld A: FLÄCHENSPARENDE SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Projektliste privates Maßnahmenpotential		Gesamtkosten	förderfähige Ausgaben	beantragte Zuwendung (%/€) Finanzierung		Durchführungszeitraum geplant	Anmerkungen / Sonstiges
Zuordnung A1 KERNSTADT, A2 ROCKENAU, A3 PLEUTERSBACH, A4 FRIEDRICHSBORF, A5 ALLE STADTEILE			rot = ELR-antrags-relevant				
Stadtteil: A3 PLEUTERSBACH FS Wohnen:		EURO/brutto	EURO/netto	%	EURO	(Monat/Jahr)	
PA3.1	Modernisierung, ca. 37 Objekte						
	davon im 5-Jahreszeitraum im Ansatz						
	2 umfassende Maßnahmen / 2 x 100.000,00 €	200.000,-	168.067,-	30	50.420,-	2027 - 2031	
	2 umfassende Maßnahmen / Aufstockungen 2 x 80.000,00 €	160.000,-	134.454,-	30	40.336,-		
PA3.2	Umnutzung, 9 Objekte						
	davon im 5-Jahreszeitraum im Ansatz						
	1 Umnutzungen / Wohnraumbeschaffung / 1 x 250.000,00 €	250.000,-	210.084,-	30	60.000,-	2027 - 2031	
PA3.3	Baulückenschließung / Gebäudeersatz, ca. 1 Maßnahmen						
	davon im 5-Jahreszeitraum im Ansatz						
	1 Neubau / 1 x 750.000,00 €	750.000,-	630.252,-	35	30.000,-	2027 - 2031	
PA3.4	Abbruchmaßnahmen, zur besseren Belichtung, Belüftung, Grundstücksnutzung						
	davon im 5-Jahreszeitraum im Ansatz						
	0 Abbrüche / -Abbrüche hier unrealistisch-	0,-	0,-	30	0,-	2027 - 2031	
ZWISCHENSUMME HANDLUNGSFELD A PLEUTERSBACH nur ELR-umsetzungsrelevante Kosten		1.360.000,-	1.142.857,-		180.756,-		

Stadt	ELR Aufnahmeantrag für: ELR-MOGENA 2027-2031	Landkreis
69412 EBERBACH	STADTEILE KERNSTADT, ROCKENAU, PLEUTERSBACH, FRIEDRICHSDORF	Rhein-Neckar-Kreis

PRIVATER MASSNAHMENKATALOG 5-JAHRESZEITRAUM

Handlungsfeld A: FLÄCHENSPARENDE SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Projektliste privates Maßnahmenpotential		Gesamtkosten	förderfähige Ausgaben	beantragte Zuwendung (%/€) Finanzierung		Durchführungszeitraum geplant	Anmerkungen / Sonstiges
Zuordnung A1 KERNSTADT, A2 ROCKENAU, A3 PLEUTERSBACH, A4 FRIEDRICHSDORF, A5 ALLE STADTEILE			rot = ELR-antrags-relevant				
Stadtteil: A4 FRIEDRICHSDORF FS Wohnen:		EURO/brutto	EURO/netto	%	EURO	(Monat/Jahr)	
PA4.1	Modernisierung, ca. 35 Objekte						
	davon im 5-Jahreszeitraum im Ansatz						
	1 umfassende Maßnahmen / 1 x 100.000,00 €	100.000,-	84.034,-	30	25.210,-	2027 - 2031	
	3 umfassende Maßnahmen / Aufstockungen 3 x 80.000,00 €	240.000,-	201.681,-	30	60.504,-		
PA4.2	Umnutzung, 11 Objekte						
	davon im 5-Jahreszeitraum im Ansatz						
	1 Umnutzungen / Wohnraumbeschaffung / 1 x 250.000,00 €	250.000,-	210.084,-	30	60.000,-	2027 - 2031	
PA4.3	Baulückenschließung / Gebäudeersatz, ca. 1 Maßnahmen						
	davon im 5-Jahreszeitraum im Ansatz						
	0 Neubau / 0 x 750.000,00 €	0,-	0,-	35	0,-	2027 - 2031	
PA4.4	Abbruchmaßnahmen, zur besseren Belichtung, Belüftung, Grundstücksnutzung						
	davon im 5-Jahreszeitraum im Ansatz						
	0 Abbrüche -Abbrüche hier unrealistisch-	0,-	0,-	30	0,-	2027 - 2031	
ZWISCHENSUMME HANDLUNGSFELD A FRIEDRICHSDORF nur ELR-umsetzungsrelevante Kosten		590.000,-	495.798,-		145.714,-		
ZWISCHENSUMME HANDLUNGSFELD A alle Stadtteile nur ELR-umsetzungsrelevante Kosten A		5.330.000,-	4.478.991,-		949.157,-		

Stadt	ELR Aufnahmeantrag für: ELR-MOGENA 2027-2031	Landkreis
69412 EBERBACH	STADTEILE KERNSTADT, ROCKENAU, PLEUTERSBACH, FRIEDRICHSORF	Rhein-Neckar-Kreis

PRIVATER MASSNAHMENKATALOG 5-JAHRESZEITRAUM

Handlungsfeld B: UMGANG MIT DEMOGRAFISCHER ENTWICKLUNG

Projektliste privates Maßnahmenpotential		Gesamtkosten	förderfähige Ausgaben	beantragte Zuwendung (%/€) Finanzierung		Durchführungszeitraum geplant	Anmerkungen / Sonstiges
Zuordnung B1 KERNSTADT, B2 ROCKENAU, B3 PLEUTERSBACH, B4 FRIEDRICHSORF B5 ALLE ST			rot= ELR-antrags-relevant				
Stadtteile: B1-4 alle 4 MOGENA-Stadtteile		EURO/brutto	EURO/netto	%	EURO	(Monat/Jahr)	
PB1.1 Kernstadt INITIALPROJEKT	Anschaffung und Betreiben einer öffentlichen Tauschbox in der Altstadtmitte	1.500,-	1.260,-		0,-	2027	Spendenaktion, Fest-Erlöse
PB1.2 Kernstadt FS Wohnen	Bürger-Arbeitskreis zur Unterstützung der Umsetzung des Fahrrad-Zielnetzes in der Kernstadt, kommunales Projekt KC1.1	0,-	0,-		0,-	QU III 2027- QU I 2031	Bürgerengagement
PB1.3 Kernstadt	Bürgerengagement zum Einrichten eines Senioren-Mittagstisches in Gastro-Räumen und Schul-Küche	1.000,-	840,-		0,-	2028	Bürgerengagement
PB2.1 Rockenau FS Wohnen	Unterstützung des kommunalen Projektes KB 2.2 zur Aufwertung von innerörtlichen Brunnenanlagen mit Einbringung von Eigenleistung / Arbeitseinsatz der Bevölkerung	0,-	0,-		0,-	QU III 2027- QU IV 2027	Eigeninitiative
PB2.2 Rockenau	Unterstützung des kommunalen Projektes KB 2.4 Aufwertung der Daseinsversorgung durch Bürgerengagement	0,-	0,-		0,-	QU IV 2029- QU I 2030	ohne Förderung
PB2.3 Rockenau FS Wohnen	Sanieren und Ergänzen von Spielplatzausstattung und Ufer-Grünanlage am Ortseingang gemäß kommunalem Projekt KB2.3 in Eigenleistung/Arbeitseinsatz der Rockenauer Bevölkerung	0,-	0,-		0,-		ohne Förderung

Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR)

Seite: 6

Stadt	ELR Aufnahmeantrag für: ELR-MOGENA 2027-2031	Landkreis
69412 EBERBACH	STADTEILE KERNSTADT, ROCKENAU, PLEUTERSBACH, FRIEDRICHSDORF	Rhein-Neckar-Kreis

PRIVATER MASSNAHMENKATALOG 5-JAHRESZEITRAUM

PB3.1 Pleutersbach	Bau eines zeitgemäßen Trimm-Dich-Parcours für Erwachsene ab Sportareal am Neckar zu den Aussichtspunkten Karl-Sohns-Hütte etc. in Abstimmung und Zusammenarbeit mit den Vereinen, als Arbeitseinsatz, Material und Ausstattung über die Stadt Eberbach	40.000,-	33.613,-		0,-		ohne Förderung
PB4.1 Friedrichsdorf	Herstellen eines gemeinschaftlichen Brotbackofens beim DGH mit Aufbau und Betrieb in Eigenleistung der Bevölkerung, Vereine, nur Materialkosten	50.000,-	42017,-	80	33.614,-		LEADER-Regional-budget
	ZWISCHENSUMME HANDLUNGSFELD B alle Stadtteile brutto 92.500,- €/ netto 77.730,-€ nur ELR-umsetzungsrelevante Kosten B	0,-	0,-		0,-		

Stadt	ELR Aufnahmeantrag für: ELR-MOGENA 2027-2031	Landkreis
69412 EBERBACH	STADTEILE KERNSTADT, ROCKENAU, PLEUTERSBACH, FRIEDRICHS DORF	Rhein-Neckar-Kreis

PRIVATER MASSNAHMENKATALOG 5-JAHRESZEITRAUM

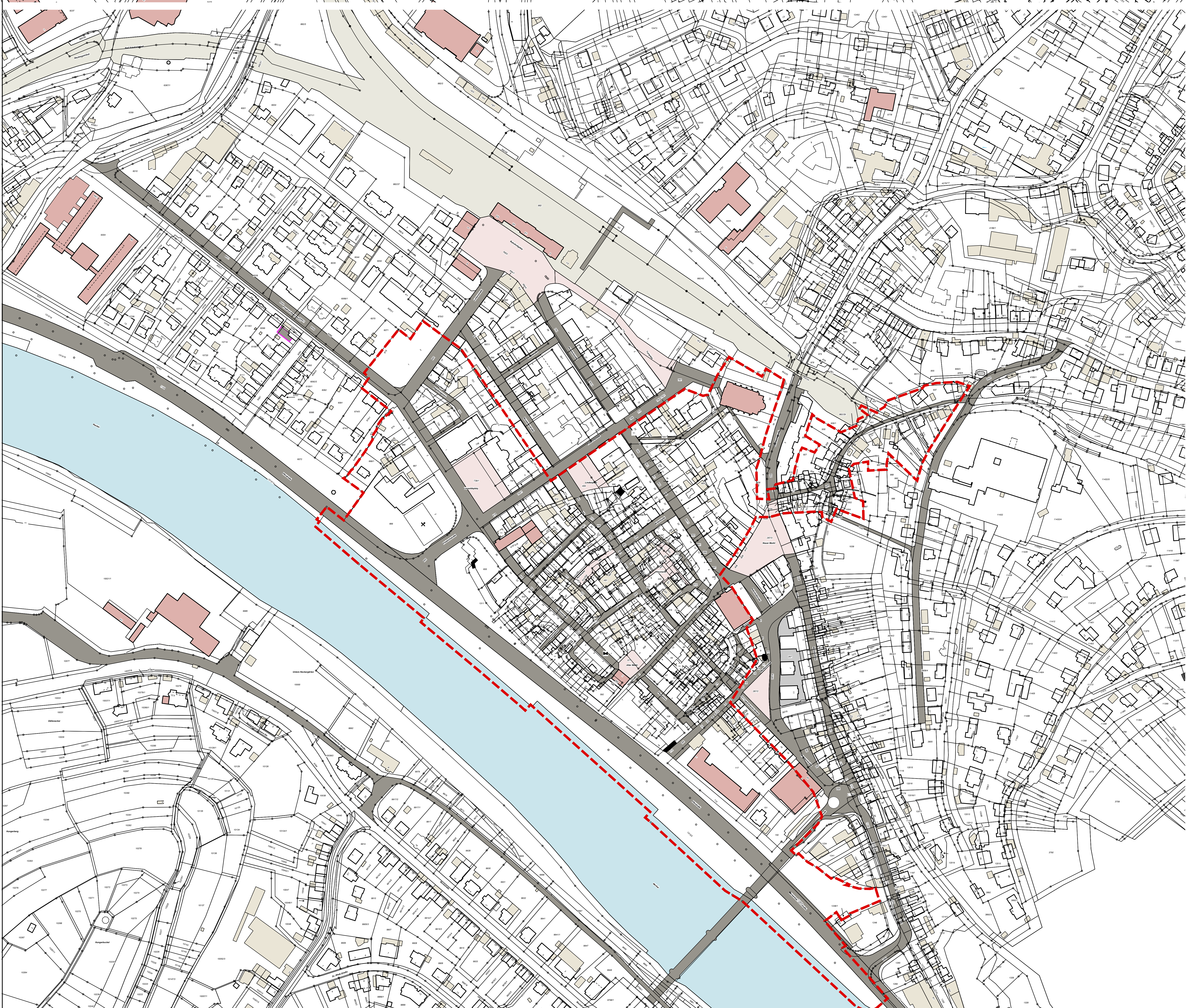
Handlungsfeld C: NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA

Projektliste privates Maßnahmenpotential		Gesamtkosten	förderfähige Ausgaben	beantragte Zuwendung (%/€) Finanzierung		Durchführungszeitraum geplant	Anmerkungen / Sonstiges
Zuordnung C1 KERNSTADT, C2 ROCKENAU, C3 PLEUTERSBACH, C4 FRIEDRICHS DORF C5 ALLE ST			rot = ELR-antrags-relevant				
Stadtteile: C1-5 alle MOGENA-Stadtteile		EURO/brutto	EURO/netto	%	EURO	(Monat/Jahr)	
PC1.1 Kernstadt	Patenschaften übernehmen für mobile Gärten / 'Grüne Oasen', Pflege von öffentlichem Grün durch Bürgerengagement	0,-	0,-		0,-	2027-2031	Bürger-initiative
PC2.1 Rockenau	Einrichtung einer Fahrrad-Reparaturwerkstatt im Ehrenamt und mit bürgergemeinschaftlichem Engagement	5.000,-	4.202,-		0,-	2028	Spenden-aktion, Fest-Erlöse
PC2.2 Rockenau	Beteiligung an einer Bürgerpflanzaktion beim kommunalen Projekt KC2.1	0,-	0,-		0,-	QU IV 2028	Eigenleistung, Arbeits-einsatz
PC2.3 Rockenau	Generationenübergreifende Beteiligung mit Arbeitskreis 'Biotop Pflege'	0,-	0,-		0,-	QU IV 2027-QU IIV 2030	Eigenleistung, Arbeits-einsatz
PC3.1 Pleutersbach	Bürgeraktion gemeinsamer Nistkästen-Bau für Privatgrund, Materialkosten	2.000,-	1680,-		0,-	2028	Eigenleistung, Arbeitseinsatz
PC3.2 Pleutersbach	Arbeitskreis 'Radlerfreundlicher Stadtteil' mit Ausarbeitung und Umsetzung von Ideen aus dem vorliegenden 'Klimafreundlichen Mobilitätskonzept'	3.000,-	2.521,-		0,-	2027-2031	Spenden-aktion, Fest-Erlöse
PC4.1 Friedrichsdorf	Unterstützung des kommunalen Projektes KC 4.2 zur Umgestaltung des Stromverteilturmes am DGH zum Biotop mit Arbeitseinsatz der Bevölkerung	0,-	0,-		0,-	QU IV 2029-QU I 2030	Arbeitseinsatz
PC4.2 Friedrichsdorf	Einrichten von Mitfahrer-Bänke und Fahrgemeinschaften-Organisation für den Stadtteil	0,-	0,-		0,-	QU IV 2029-QU I 2030	LEADER-Regional-budget

Stadt	ELR Aufnahmeantrag für: ELR-MOGENA 2027-2031	Landkreis
69412 EBERBACH	STADTEILE KERNSTADT, ROCKENAU, PLEUTERSBACH, FRIEDRICHSBORF	Rhein-Neckar-Kreis

PRIVATER MASSNAHMENKATALOG 5-JAHRESZEITRAUM

PC5.1 LEITPROJEKT alle Ortsteile	Elterninitiative: Einrichtung 'Laufender Schulbus' mit Ausarbeitung der Laufrouen, Zuständigkeiten, Zeitplan, Erstellung Beschilderung und Flyer, Organisation	3.000,-	2.521,-		0,-	2028	Spenden- aktion, Fest-Erlöse
PC5.2 LEITPROJEKT alle Ortsteile	Bürgerinitiative zur Flächenentsiegelung auf Privatgrund als gemeinschaftlicher Arbeitseinsatz mit Belagswechsel; Flächenöffnung und Schaffung innerörtlicher Grünstrukturen zur Verbesserung des Mikroklimas im Siedlungsbereich der Stadtteile	3.000,-	2.521,-		0,-	2027-2031	Gemein- schaftstaktion/ Bürger- engagement, Kostenteilung
	ZWISCHENSUMME HANDLUNGSFELD C alle Stadtteile brutto 16.000,- € / netto 13.445,-€ nur ELR-umsetzungsrelevante Kosten C	0,-	0,-		0,-		
	ZWISCHENSUMME HANDLUNGSFELDER A-C ALLE STADTEILE nur ELR-umsetzungsrelevante Gesamtkosten A-C	5.330.000	4.478.992		999.157		



ZEICHENERKLÄRUNG BESTANDSINFORMATION

Siedlungs-Kernzone des innerörtlichen Untersuchungsgebietes / 16,10 ha Abgrenzung Altort

Wohngebäude / Nebengebäude / Öffentliches Gebäude/Wichtiger Dienstleister

Fahrbahn / Straße / Gasse

Innerstädtische Platzsituation

N

MOGENA EBERBACH-KERNSTADT

KOMMUNALPLANUNG • TIEFBAU • STÄDTEBAU
Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak
Dipl.-Ing. Jürgen Glaser
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein
Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach • Fon 062619290-0 • Fax 062619290-44 • info@fk-mosbach.de • www.fk-mosbach.de

ANLAGE 1

Projekt Nr. 4119

Gemeinde: **Eberbach**

Ortsteil: **Eberbach-Kernstadt**

Projekt: **ELR - Entwicklung Ländlicher Raum
MOGENA**
Modellgemeinde Nachhaltige Strukturentwicklung

Planstand: **MOGENA-Abgrenzung-Anlage 3**

Maßstab: **1 : 1500**

Stadt:

Eberbach, April 2006

Bürgermeister Peter Reichert

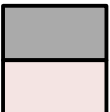
ZEICHENERKLÄRUNG BESTANDSINFORMATION



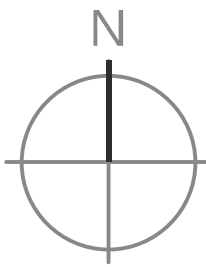
Siedlungs-Kernzone des innerörtlichen Untersuchungsgebietes / 4,7 ha Abgrenzung Altort



Wohngebäude / Nebengebäude / Öffentliches Gebäude/Wichtiger Dienstleister



Fahrbahn / Straße / Gasse
Innerstädtische Platzsituation



MOGENA FRIEDRICHSDORF
OBERDORF

KOMMUNALPLANUNG • TIEFBAU • STÄDTEBAU
Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak Dipl.-Ing. Jürgen Glaser
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein
Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach • Fon 06261/9290-0 • Fax 06261/9290-44 • info@ifk-mosbach.de • www.ifk-mosbach.de



	Datum	Zeichen	Gefertigt:	ANLAGE	4.1
bearbeitet	03.2026	Bre			
gezeichnet	03.2026	Bre	Stadtplanner Jürgen Glaser	Projekt Nr.	4119

Gemeinde

Ortsteil

Projekt

Planstand

Maßstab

Stadt

Eberbach

Friedrichsdorf - Oberdorf

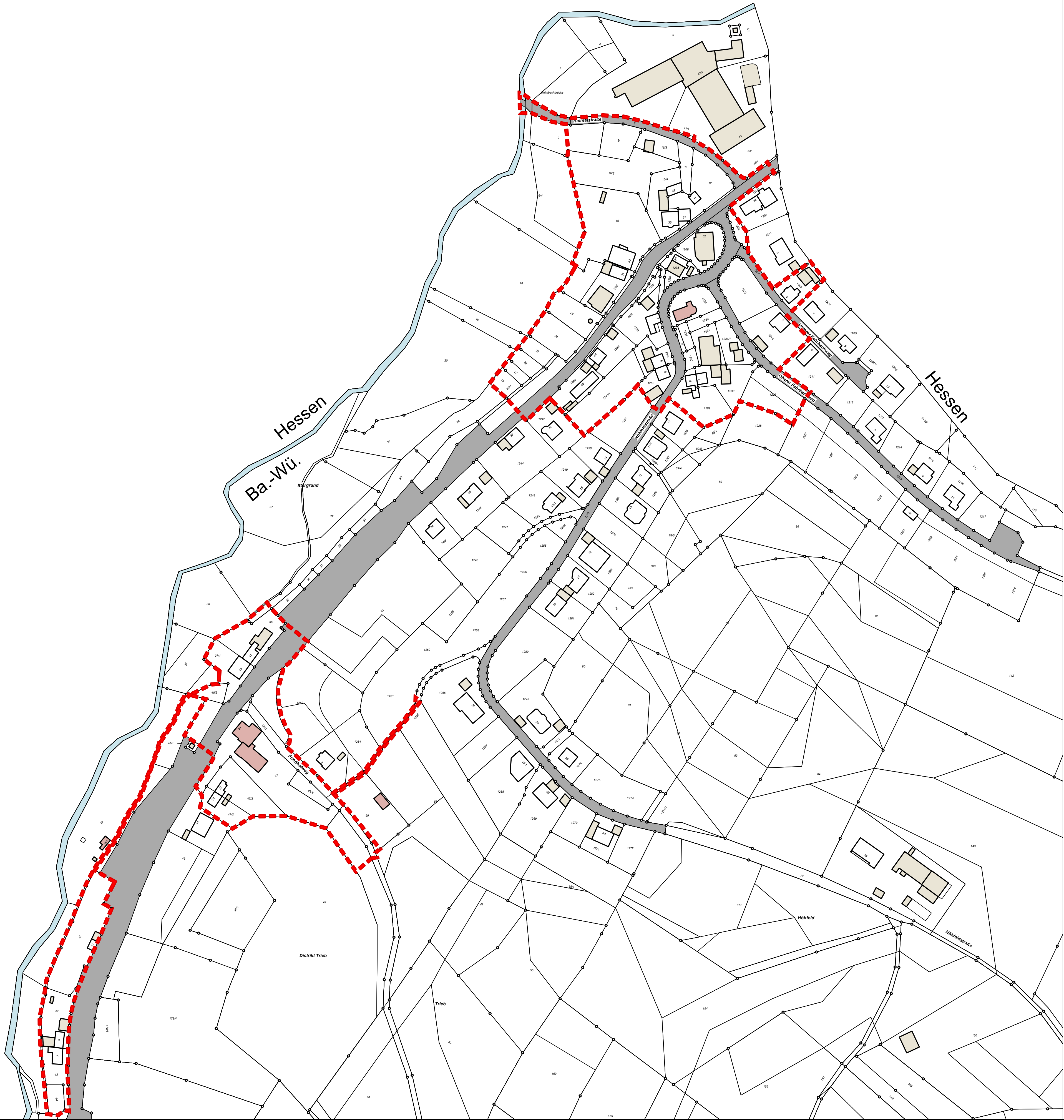
ELR - Entwicklung Ländlicher Raum
MOGENA
Modellgemeinde Nachhaltige Strukturentwicklung

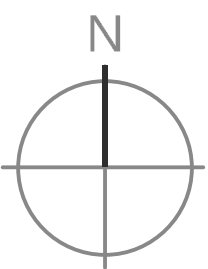
MOGENA-Abgrenzung-Anlage 4 a

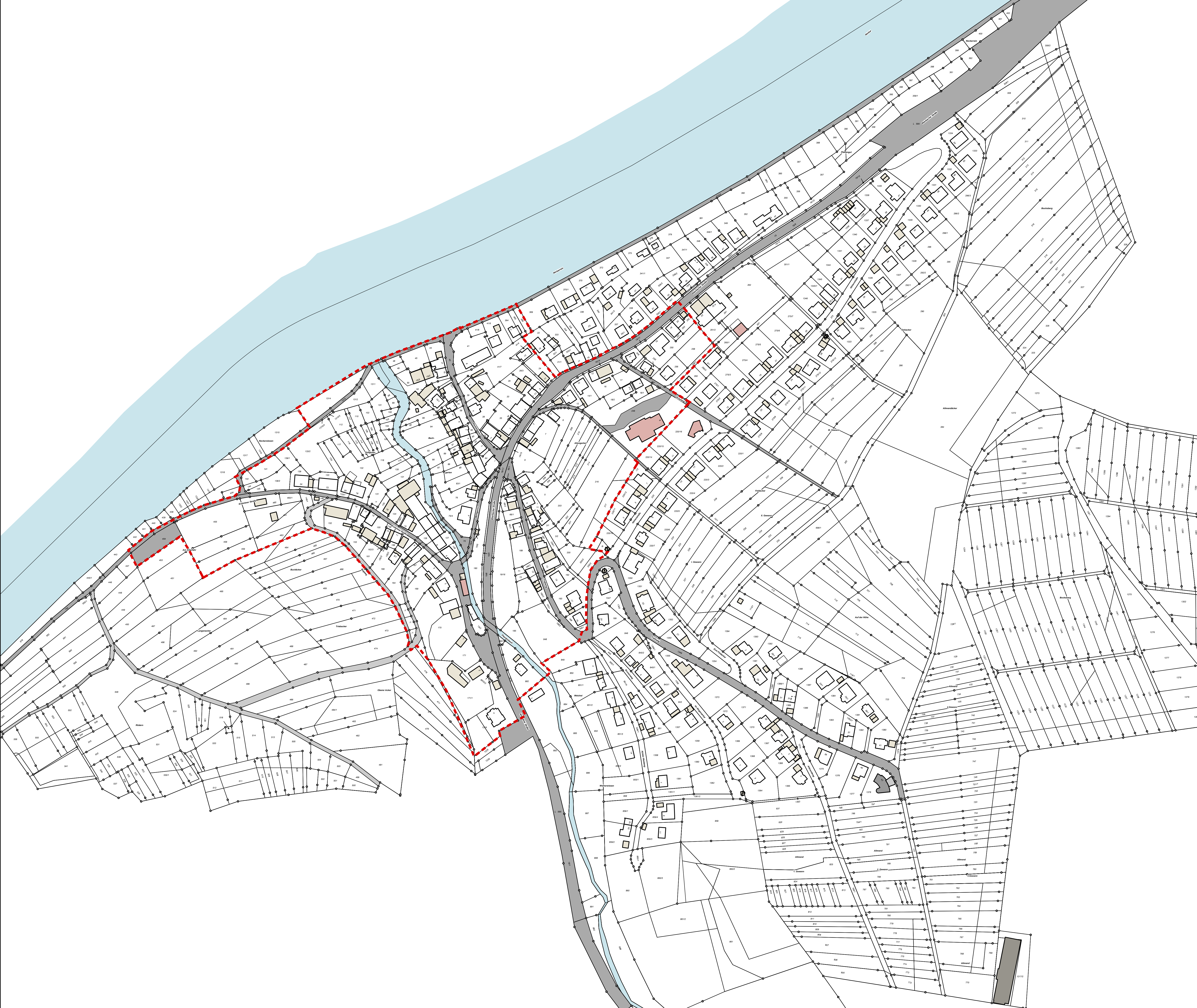
1 : 1500

Eberbach, April 2026

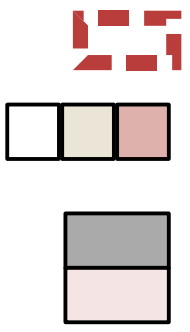
Bürgermeister Peter Reichert



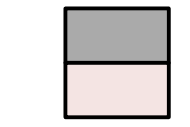




ZEICHENERKLÄRUNG BESTANDSINFORMATION

 **Siedlungs-Kernzone** des innerörtlichen Untersuchungsgebietes / 10,5 ha Abgrenzung Altort

 Wohngebäude / Nebengebäude / Öffentliches Gebäude/Wichtiger Dienstleister

 Fahrbahn / Straße / Gasse
Innerstädtische Platztaulauton



MOGENA PLEUTERSBACH

KOMMUNALPLANUNG • TIEFBAU • STÄDTEBAU
Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak Dipl.-Ing. Jürgen Glaser
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein
Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner
Eberbachstraße 26, 74611 Mosbach Fon 0939/19295-0 Fax 0939/19295-44 info@ik-mosbach.de www.ik-mosbach.de

bearbeitet	03.2028	Bre	gezeichnet	03.2028	Bre	Gefertigt:		ANLAGE	3
								Projekt Nr.	4119

Gemeinde: **Eberbach**

Ortsteil: **Pleutersbach**

Projekt: **ELR - Entwicklung Ländlicher Raum
MOGENA
Modellgemeinde Nachhaltige Strukturentwicklung**

Planstand: **MOGENA-Abgrenzung-Anlage 5**

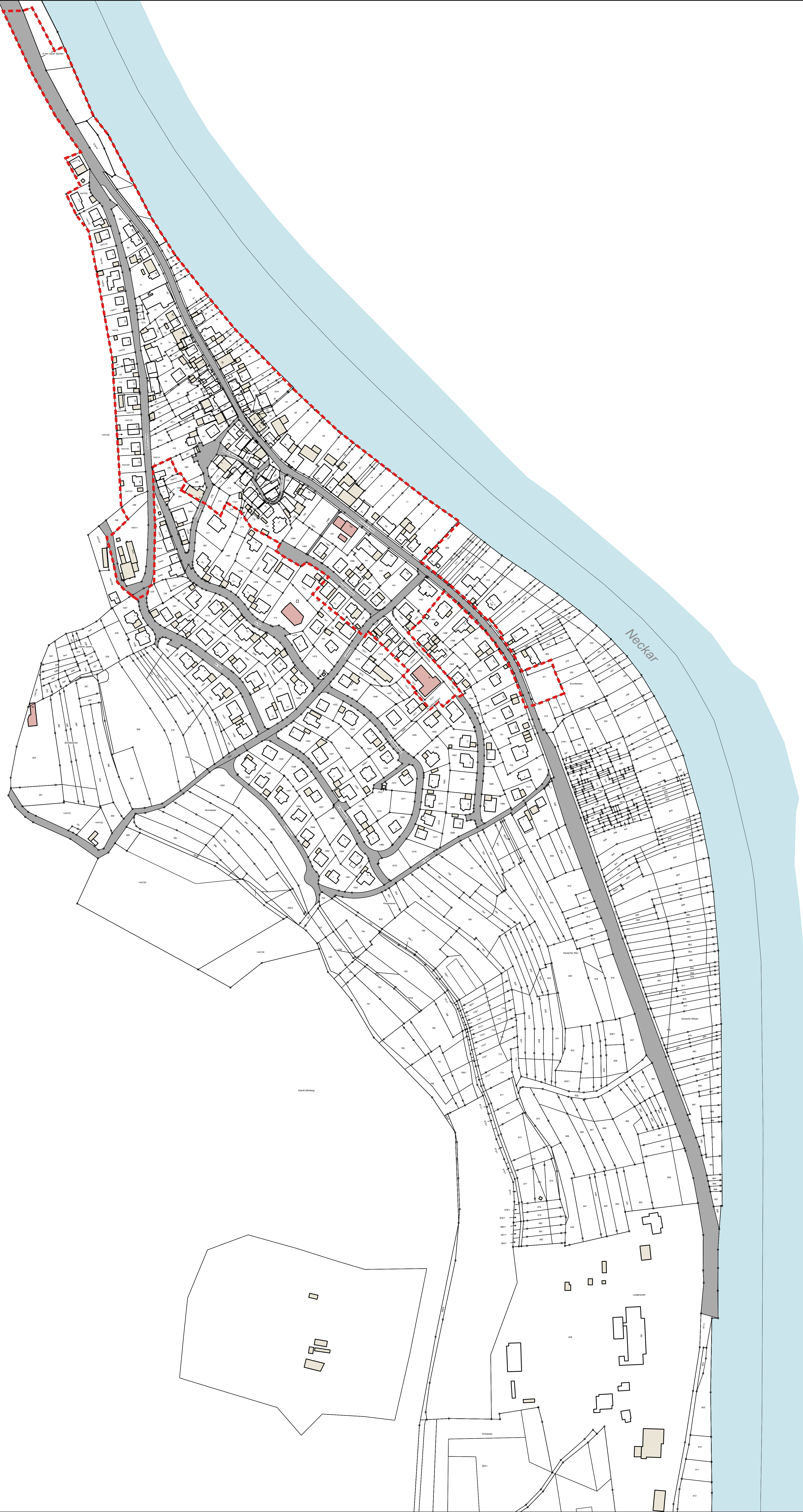
Maßstab: **1 : 1500**

Stadt:

Eberbach, April 2028

Bürgermeister Peter Reichert





ZEICHENERKLÄRUNG BESTANDSINFORMATION

Siedlungskernzone des innerörtlichen Untersuchungsgebietes / 7,9 ha Abgrenzung Altort

Wohngebäude / Nebengebäude / Öffentliches Gebäude/Wichtiger Dienstleister

Fahrbahn / Straße / Gasse

Innerstädtische Platzsituation

N

MOGENA ROCKENAU

KOMMUNALPLANUNG • TIEFBAU • STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak Dipl.-Ing. Jürgen Glaser
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 25, 74611 Mosbach Fon: 09391/9290-0 Fax: 09391/9290-44 info@fk-mosbach.de www.fk-mosbach.de

Datum	Zeichen	Gezeichnet	ANLAGE	2
bearbeitet: 03.2006	Bre			
gezeichnet: 03.2006	Bre	Stadtplaner Jürgen Glaser	Projekt Nr.	4119

Gemeinde: **Eberbach**

Ortsteil: **Rockenau**

Projekt: **ELR - Entwicklung Ländlicher Raum
MOGENA
Modellgemeinde Nachhaltige Strukturentwicklung**

Planstand: **MOGENA-Abgrenzung-Anlage 6**

Maßstab: **1 : 1500**

Stadt:

Eberbach, April 2006

Bürgermeister Peter Raschert

Fachamt: Stadtkämmerei

Vorlage-Nr.: 2026-065

Datum: 13.03.2026

Beschlussvorlage

Allgemeine Finanzprüfung der GPA

Stadt Eberbach 2016 - 2020 und Eigenbetrieb Städtische Dienste 2020 bis 2023

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Verwaltungs- und Finanzausschuss	16.04.2026	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Gemeinderat	29.04.2026	öffentlich	Kenntnisnahme

Beschlussantrag:

Vom Prüfungsbericht der Gemeindeprüfungsanstalt (GPA) über die allgemeine Finanzprüfung der Stadt Eberbach 2016 - 2020 und Eigenbetrieb Städtische Dienste 2020 bis 2023 wird Kenntnis genommen.

Klimarelevanz:

Es handelt sich nicht um einen klimarelevanten Vorgang.

Sachverhalt / Begründung:

Die GPA hat im Zeitraum vom 03.04.2025 bis 25.07.2025 eine überörtliche Prüfung gem. § 114 der Gemeindeordnung (GemO BW) bei der Stadt Eberbach durchgeführt. Gegenstand der Prüfung war die Haushalts-, Kassen- und Rechnungsführung der Stadt Eberbach in den Haushaltsjahren 2016 und 2020 sowie die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen des Eigenbetriebs Stadtwerke Eberbach in den Wirtschaftsjahren 2020 bis 2023.

Auf eine Schlussbesprechung gem. § 18 Abs. 2 Satz 2 Gemeindeprüfverordnung (GemPrO) konnte, aufgrund der als gering zu erachtenden Relevanz der Prüfungsfeststellungen, abgesehen werden. Die Verwaltung wurde am 11.07.2025 mündlich über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung unterrichtet.

Der schriftliche Prüfungsbericht zu dieser Prüfung ging am 06.11.2025 bei der Stadt ein. Nach dem Anschreiben zu diesem Prüfungsbericht ist von der Verwaltung innerhalb von 6 Monaten eine Stellungnahme zu den wesentlichen Beanstandungen des Berichts abzugeben.

Gemäß § 114 Abs. 4 Satz 2 GemO ist der Gemeinderat über die Prüfungsergebnisse zu informieren. Als Anlage zu dieser Sitzungsvorlage liegen die Kapitel 2 „Finanzielle und wirtschaftliche Verhältnisse“ sowie Kapitel 3 „Wesentliche Feststellungen der Prüfung“ bei.

Jedem Mitglied des Gemeinderates ist auf Verlangen Einsicht in den vollständigen Prüfungsbericht und die entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung zu gewähren. Diese Unterlagen stehen jedem Gemeinderat im Ratsinformationssystem zur Verfügung. Aus datenschutzrechtlichen Gründen ist der Gesamtbericht nichtöffentlich zu behandeln.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Prüfungsbericht GPA Kapitel 2 + 3

2 Finanzielle und wirtschaftliche Verhältnisse

2.1 Finanzielle Leistungsfähigkeit der Stadt Eberbach ¹

Nach den Vorgaben der Gemeindeprüfungsordnung (§§ 1 Abs. 3, 5 Abs. 2 GemPrO) soll sich die überörtliche Prüfung auch auf die Entwicklung der finanziellen und wirtschaftlichen Verhältnisse der geprüften Körperschaft erstrecken und diese im Prüfungsbericht darstellen. Dabei geht es im Wesentlichen darum, festzustellen, ob und inwieweit die Stadt Eberbach den haushaltswirtschaftlichen Grundsätzen Rechnung trägt, insbesondere, ob ihre finanziellen und wirtschaftlichen Verhältnisse geordnet sind und die stetige Aufgabenerfüllung gewährleistet ist.

- 1 Anhand ausgewählter Finanzkennzahlen ² im Prüfungszeitraum und auf Basis eines nach einheitlichen Maßstäben standardisierten Bewertungsverfahrens der GPA ³ wird die Ertrags- Finanz- und Kapitallage der Stadt Eberbach, unter Einbeziehung der festgestellten Jahresabschlüsse, wie folgt bewertet:

Kennzahl	Prüfungszeitraum			
	kritisch	zufriedenstellend	gut	sehr gut
ordentliches Ergebnis				
Gesamtergebnis				
ERTRAGSLAGE				
Zahlungsmittelüberschuss der Ergebnisrechnung				
Nettoinvestitionsfinanzierungsmittel				
liquide Eigenmittel zum Jahresende				
FINANZLAGE				
Eigenkapital				
Anlagendeckung				
Verschuldung				
KAPITALLAGE				
GESAMTBEWERTUNG				

Die finanziellen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Stadt Eberbach waren im Prüfungszeitraum geordnet, die dauernde Leistungsfähigkeit und die stetige Aufgabenerfüllung waren gewährleistet (§ 77 Abs. 1 GemO). Allerdings ist festzustellen, dass die

¹ Kernhaushalt

² Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über den Produktrahmen für die Gliederung der Haushalte, den Kontenrahmen und weitere Muster für die Haushaltswirtschaft der Gemeinden (VwV Produkt- und Kontenrahmen) vom 16. Januar 2023 Az.: IM2-2241-50 – Anlagen 16 VwV und 29 VwV

³ Zum Bewertungsverfahren der GPA s. GPA-Mitteilung 02/2021

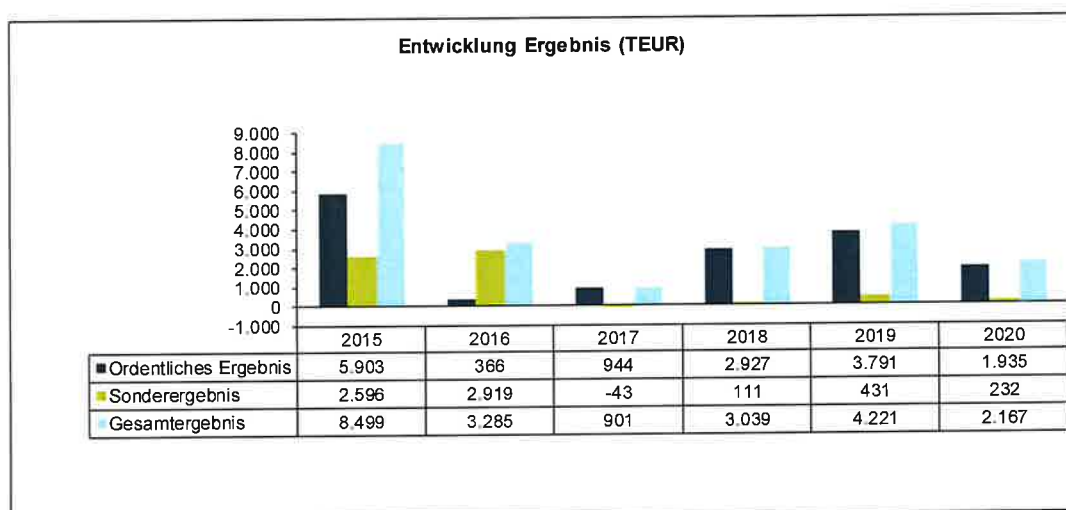
Gesamtverschuldung weiterhin deutlich über dem Landesdurchschnitt gelegen hat (s. hierzu Rdnr. 4).

2.2 Ergebnisse und Strukturen der Jahresabschlüsse 2016 bis 2020

In den folgenden Tabellen und Grafiken ist der Verlauf der Haushalts- und Finanzwirtschaft im Prüfungszeitraum dargestellt. Auf die Übersichten zu den Daten der Haushalts- und Finanzwirtschaft der Stadt Eberbach und zu weiteren finanzwirtschaftlichen Daten, in den Anlagen zu diesem Prüfungsbericht, wird verwiesen.

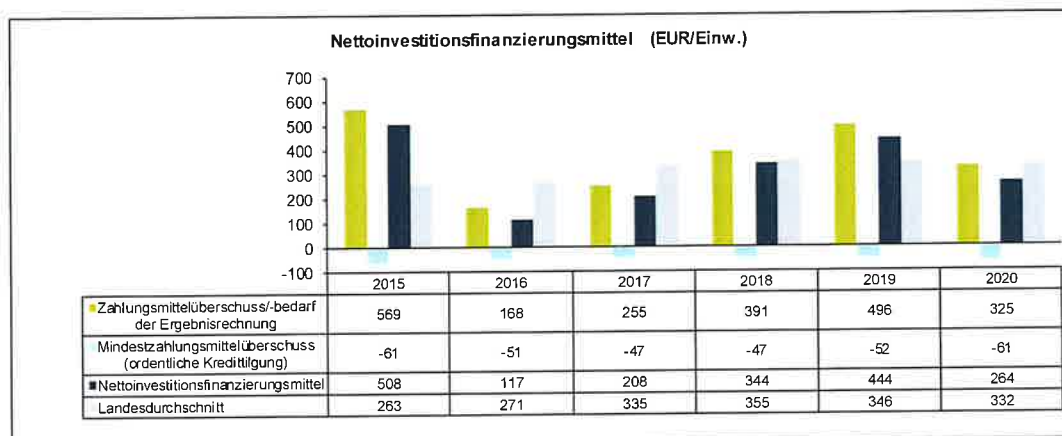
2.2.1 Ertragslage

- 2 Im Jahresabschluss ausgewiesene Ergebnisse der Ergebnisrechnung:



2.2.2 Finanzlage

- 3 Die nach Abzug der ordentlichen Kredittilgungen verbliebenen **Nettoinvestitionsfinanzierungsmittel** aus dem Zahlungsmittelüberschuss der Ergebnisrechnung sind eine wichtige Kennzahl zur Beurteilung der Leistungskraft des Haushalts. Sie nahmen folgende Entwicklung:



Im Prüfungszeitraum konnten Nettoinvestitionsfinanzierungsmittel i. H. v. insgesamt mehr als 20 Mio. Euro (jahresdurchschnittlich 4 Mio. Euro) erwirtschaftet werden. Diese hohen Eigenfinanzierungsmittel haben dazu beigetragen, dass die Gesamtinvestitionen i. H. v. 26,5 Mio. Euro mit einem geringen Kreditanteil i. H. v. 1,2 Mio. Euro (5 %) zu 95 % mit Eigenmitteln (25,3 Mio. Euro) solide finanziert werden konnten.

2.2.3 Kapitallage

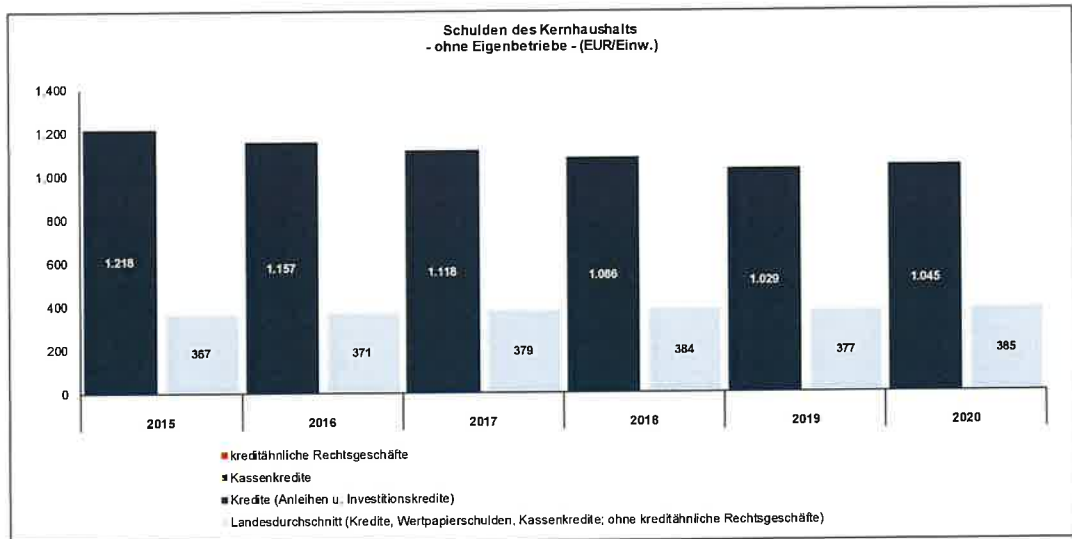
- 4 Die Bilanzposten haben sich im Prüfungszeitraum wie folgt verändert:

Bilanz zum 31.12.	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Veränderung 2015 zu 2020
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
AKTIVA							
Immaterielles Vermögen	3	2	11	8	7	5	2
Sachvermögen	132.618	132.181	132.264	133.637	133.480	136.129	3.511
Finanzvermögen	18.668	20.097	22.165	23.283	23.931	23.527	4.859
Aktive Rechnungsabgrenzung	41	42	44	34	37	35	-6
Geleistete Investitionszuschüsse	2.160	2.220	2.248	2.258	3.060	3.012	852
Nettoposition							
Summe Aktiva	153.490	154.542	156.731	159.220	160.515	162.708	9.218
PASSIVA							
Eigenkapital	96.583	97.388	98.482	101.630	106.042	108.271	11.688
Sonderposten (Zuwendungen)	32.257	31.451	30.808	31.379	30.862	30.988	-1.269
Rückstellungen	1.028	1.052	1.200	1.683	2.149	2.175	1.147
Verbindlichkeiten	21.549	22.465	24.065	22.344	19.254	19.068	-2.481
Passive Rechnungsabgrenzung	2.072	2.187	2.177	2.185	2.208	2.206	134
Summe Passiva	153.490	154.542	156.731	159.220	160.515	162.708	9.218

Die Zunahme beim Sachvermögen ist hauptsächlich auf Zugänge bei den bebauten Grundstücken (+ 4 Mio. Euro) und der Betriebs- und Geschäftsausstattung (+1 Mio. Euro) bei gleichzeitiger Abnahme beim Infrastrukturvermögen durch Abschreibungen (- 2,5 Mio. Euro) zurück zu führen. Die Zunahme des Finanzvermögens resultiert aus

der Erhöhung des Sondervermögens (+ 1,1 Mio. Euro), den Forderungen aus Kassenkrediten an den Eigenbetrieb (+ 1,1 Mio. Euro) sowie den höheren liquiden Mitteln (+ 2,2 Mio. Euro). Das Eigenkapital ist durch Korrekturen des Basiskapitals (+ 0,6 Mio. Euro), Zuführungen von Überschüssen des ordentlichen Ergebnisses zu den Rücklagen (+ 10 Mio. Euro) sowie Zuführungen der Überschüsse des Sonderergebnisses (+ 1 Mio. Euro) angewachsen.

5 Die Pro-Kopf-Verschuldung hat sich wie folgt entwickelt:



Die Verschuldung im Kernhaushalt konnte bei einer Neuaufnahme im Jahr 2020 i. H. v. 1,2 Mio. Euro und Umschuldungen in den Jahren 2018 und 2019 (insgesamt 3,2 Mio. Euro) sowie ordentlichen Tilgungen i. H. v. insgesamt fast 3,76 Mio. Euro von 17,8 Mio. Euro (2015) um 2,56 Mio. Euro auf 15,25 Mio. Euro (2020) gesenkt werden.

Die **Gesamtverschuldung** unter Berücksichtigung der Schulden des Eigenbetriebs hat zum 31. Dezember 2020 bei insgesamt 26,9 Mio. Euro gelegen. Einwohnerbezogen lag die Gesamtverschuldung mit 1.844 Euro/Einw. um 59,1 % über dem Landesdurchschnitt (1.159 Euro/Einw.). In der konsolidierten Betrachtung ist dabei zu berücksichtigen, dass der Eigenbetrieb zum 31. Dezember 2020 Kassenkredite aus dem Kernhaushalt i. H. v. 1,3 Mio. Euro beansprucht hat.

2.3 Haushaltsjahr 2021 bis 2024 und Finanzplanung

- 6 Für die **Haushaltsjahre 2021 bis 2024** wurden bei den ordentlichen Ergebnissen saldierte Fehlbeträge i. H. v. insgesamt 5,74 Mio. Euro (jahresdurchschnittlich 1,43 Mio. Euro) veranschlagt. Nach der aktuellen Prognose zum Zeitpunkt der Prüfung werden

unter Berücksichtigung der geplanten Auflösungen von Sonderposten sowie der geplanten Abschreibung voraussichtlich Überschüsse i. H. v. insgesamt 6,74 Mio. Euro (jahresdurchschnittlich 1,68 Mio. Euro) erwirtschaftet werden können. Die ordentlichen Ergebnisse dürften sich demnach insgesamt um 12,5 Mio. Euro verbessern. Nach der Gesamtfinanzrechnung konnten Nettoinvestitionsfinanzierungsmittel i. H. v. insgesamt 14,5 Mio. Euro erzielt werden, die wesentlich mit dazu beigetragen haben, dass der Finanzierungsbedarf der Investitionen 32,1 Mio. Euro mit einem moderaten Kreditanteil von einem Zehntel finanziert werden konnten. Die Verschuldung des Kernhaushalts hat zum 31. Dezember 2024 rd. 14,3 Mio. Euro betragen.

Für die **Mittelfristige Finanzplanung** der Jahre **2025 bis 2028** wurden aufgrund der sukzessive um insgesamt 5,5 % steigenden ordentlichen Erträge sowie nahezu konstanter ordentlicher Aufwendungen saldiert marginale Überschüsse i. H. v. insgesamt 245 TEUR veranschlagt. In diesem Zeitraum sollen Zahlungsmittelüberschüsse im Ergebnishaushalt i. H. v. insgesamt fast 9,4 Mio. Euro erwirtschaftet werden, die nach Abzug der geplanten Tilgungen (insgesamt 2,6 Mio. Euro) zu Nettoinvestitionsfinanzierungsmittel i. H. v. insgesamt fast 6,8 Mio. Euro führen würden. Der Finanzierungsbedarf der Investitionstätigkeit (15,1 Mio. Euro) müsste bei einem plangemäßen Verlauf mit mehr als der Hälfte über neue Kredite (insgesamt 8,4 Mio. Euro) finanziert werden, um die vorgeschriebene Mindestliquidität sicherstellen zu können. Die Gesamtverschuldung im Kernhaushalt würde bis Ende 2028 voraussichtlich 10,1 Mio. Euro betragen; dabei ist zu berücksichtigen, dass mit der Gründung des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Schulden übertragen wurden.

Auf die Ausführungen in der Haushaltsverfügung der Rechtsaufsichtsbehörde vom 6. Mai 2025 wird im Übrigen verwiesen.

3 Wesentliche Feststellungen der Prüfung

3.1 Haushalts-, Kassen- und Rechnungsprüfung

Bei der örtlichen Kassenprüfung sind neben der Kassenbestandsaufnahme keine weiteren Prüfungshandlungen durchgeführt worden. (Rdnr. 8)

Schriftliche Regelungen zu den Kassengeschäften des neu gegründeten Eigenbetriebs Städtische Entwässerung bestanden nicht. (Rdnr. 9)

Die Zuständigkeit für die sachliche und rechnerische Feststellungsbefugnis ist nicht schriftlich geregelt. (Rdnr. 12)

Der in den Teil-Ergebnisrechnungen für den Teilhaushalt 5 ausgewiesene Netto-Ressourcenbedarf für die Obdachlosenunterbringung sowie die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen ist unvollständig. (Rdnr. 14)

3.2 Jahresabschluss

Die Jahresabschlüsse wurden mit erheblicher Verspätung auf- und festgestellt. (Rdnr. 16)

Die für Anlagen im Bau gezahlten Investitionsumlagen an den Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar wurden unzutreffend als Anlagen im Bau in der Bilanz ausgewiesen. (Rdnr. 17)

Die unterhalb der Bilanz ausgewiesenen Vorbelastungen künftiger Haushaltsjahre waren unvollständig; einzelne Beträge haben andere Bilanzposten betroffen. (Rdnr. 18)

Im Zusammenhang mit Einzelwertberichtigungen wurden Erträge und Aufwendungen unrichtig ausgewiesen. (Rdnr. 21)

Die Gebührenüberschussrückstellungen wurden in den Jahresabschlüssen 2019 und 2020 in der unrichtigen Höhe dargestellt. (Rdnr. 22)

Spenden mit investivem Verwendungszweck wurden als Verbindlichkeit ausgewiesen und es wurden mittlerweile substanzlose Sicherheitseinbehalte als Verbindlichkeit bilanziert. (Rdnrn. 23 und 24)

3.3 Programmanwendung

Die Trennung der Tätigkeitsbereiche ist nicht vollumfänglich eingehalten. (Rdnrn. 25 und 26)

3.4 Steuerung

Die Pauschvergütung der Reisekosten des kommunalen Wahlbeamten wurde nicht angepasst. Darüber hinaus war der Anspruch auf Reisekostenvergütung bei den spitz abgerechneten Fahrten in den Jahren 2021 bis 2024 teilweise verjährt. (Rdnrn. 27 und 28)

3.5 Personalwesen

Zu einzelnen Arbeitsplätzen von Beschäftigten konnte keine Stellenbewertung vorgelegt werden. (Rdnr. 32)

3.6 Obdachlosenunterbringung und Anschlussunterbringung von Flüchtlingen

Die der Einrichtung zugeordneten Objekte sind konkret zu benennen und bei Änderungen zu aktualisieren, weil der Kreis der Abgabenschuldner sowie der Gegenstand der Abgabe in der Satzung hinreichend bestimmt sein müssen. (Rdnr. 36)

3.7 Abwasserbeseitigung

Die gebührenrechtlichen Ergebnisse sind künftig zeitnah zu ermitteln. (Rdnr. 40)

Ein Ausgleich der Kostenüberdeckungen der Jahre 2016 bis 2018 fand nicht statt. Der Ausgleichszeitraum bei den Kostenüberdeckungen ist zu beachten. (Rdnr. 41)

3.8 Friedhofs- und Bestattungswesen

Zur Gebührenkalkulation sowie der Festsetzung von Gebührensätzen besteht ein Korrekturbedarf. (Rdnr. 43)

3.9 Eigenbetrieb Städtische Dienste Eberbach

Es sind noch schriftliche Regelungen der Kassengeschäfte zu erlassen (Rdnr. 47)

Es bestanden keine Regelungen zu einem Elektronischen Bezahlverfahren und keine Darstellung des Zahlungsverkehrs in der Buchführung. (Rdnr. 48)

Die Frist der Feststellung der Jahresabschlüsse ist einzuhalten. (Rdnr. 49)

Fachamt: Stadtkämmerei

Vorlage-Nr.: 2026-056

Datum: 05.03.2026

Beschlussvorlage

Selbsterbringung Linienbündel Stadtbusverkehr Eberbach
hier: Betrauung des Eigenbetriebs SDE

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Verwaltungs- und Finanzausschuss	16.04.2026	nicht öffentlich	Beratung
Gemeinderat	29.04.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat stimmt der Fortführung der Selbsterbringung des Linienbündels im Stadtbusverkehr Eberbach durch den Eigenbetrieb „Städtische Dienste Eberbach“ bis zum Fahrplanwechsel im Dezember 2036 zu.
2. Der Gemeinderat betraut den Eigenbetrieb „Städtische Dienste Eberbach“, zur beihilfenrechtskonformen Ausgleichsgewährung, mit der Sicherstellung von Busverkehrsleistungen auf der Gemarkung der Stadt Eberbach, einschließlich der Vorhaltung der hierfür erforderlichen Infrastruktur.
3. Dem Abschluss eines Betrauungsakts zwischen der Stadt Eberbach und dem Eigenbetrieb „Städtische Dienste Eberbach“ wird zugestimmt. Die Umsetzung erfolgt über eine Weisung des Bürgermeisters an die Betriebsleitung.

Klimarelevanz:

Ein leistungsstarker öffentlicher Nahverkehr ist für die Erreichung der Klimaneutralität bis 2035 in Eberbach unabdingbar, denn Busse und Bahnen verursachen im Vergleich zum Auto deutlich weniger CO₂. Nach Berechnungen des Verbandes Deutscher Verkehrsunternehmen (VDV) spart jeder mit dem ÖPNV zurückgelegte Kilometer im Vergleich zur Autofahrt im Durchschnitt 82 Gramm Treibhausgase.

Sachverhalt / Begründung:

Der Eigenbetrieb „Städtische Dienste Eberbach“ (SDE) ist ein Eigenbetrieb der Stadt Eberbach. Zweck des Eigenbetriebs ist nach § 1 Abs. 2b der Betriebssatzung unter anderem die Durchführung des Personennahverkehrs mit Bussen. Die SDE sorgen selbst oder durch einen Subunternehmer für die Erbringung der Busverkehrsleistungen im Stadtbusverkehr. Aktuell ist der Eigenbetrieb SDE bereits der Liniengenehmigungsinhaber im Sinne des Personenbeförderungsgesetzes für das Linienbündel Eberbach.

Die Genehmigungen nach dem Personenbeförderungsgesetz laufen zum 06.11.2026 aus. Nach einer umfangreichen Abwägung der Alternativen soll auch zukünftig der Stadtbusverkehr durch den Eigenbetrieb SDE übernommen werden. In der Gemeinderatssitzung vom 24.10.2024 hat der Gemeinderat bereits dem Grundsatzbeschluss für die Fortführung der Selbsterbringung des Linienbündels Eberbach durch die SDE zugestimmt.

Im Anschluss wurde die Bekanntmachung über die beabsichtigte Direktvergabe im Amtsblatt der Europäischen Union veröffentlicht. Wie erwartet sind innerhalb der gesetzlichen Frist von drei Monaten beim Regierungspräsidium Karlsruhe keine eigenwirtschaftlichen Genehmigungsanträge für den Linienverkehr eingereicht worden. Somit ist der Eigenbetrieb SDE der einzige Bewerber für das Linienbündel im Stadtbusverkehr Eberbach.

Wie bereits im vergangenen Beschluss ausführlich dargelegt, stellt die Fortführung des Stadtbusverkehrs durch die SDE für die Stadt Eberbach die wirtschaftlichere Variante gegenüber einer Fremdvergabe dar. Darüber hinaus behält die Stadt Eberbach die Flexibilität, jederzeit das Angebot optimieren zu können. Das bedeutet, Anpassungen bei den Fahrplänen oder die Umrüstung auf alternative Antriebsformen gemäß den finanziellen Möglichkeiten der Stadt vorzunehmen.

Der Gemeinderat muss nun, nach Ablauf einer gesetzlich definierten Frist von einem Jahr, den Beschluss über die Fortführung der Selbsterbringung fassen. Im Anschluss daran stellen die SDE die neuen Genehmigungsanträge nach dem Personenbeförderungsgesetz beim Regierungspräsidium Karlsruhe. Nach deren Genehmigung übernehmen die SDE ab dem Fahrplanwechsel zum 04.11.2026 für weitere 10 Jahre die Durchführung des Stadtbusverkehrs in Eberbach.

Die Stadt Eberbach trägt im Rahmen ihrer Daseinsvorsorge als Aufgabenträger gem. § 5 Abs. 1 Nahverkehrsgesetz (NVG) die Verantwortung für den ÖPNV im Stadtgebiet einschließlich seiner Finanzierung. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Verkehrsversorgung im innerstädtischen Busbetrieb bedient sie sich der SDE. Die Stadt nimmt in ihrer Rolle als Aufgabenträgerin für den Buslinienverkehr und zugleich Trägerin des Eigenbetriebs SDE mit dessen Betriebssparte „Verkehr“ auf dessen Leistungsangebot entscheidenden Einfluss.

Zur Sicherstellung des Stadtbusverkehrs beabsichtigt die Stadt die Ausgleichsgewährung an die SDE im Wege der Direktvergabe dieses öffentlichen Dienstleistungsauftrages auf Grundlage der VO (EG) Nr. 1370/2007 (Verordnung (EG) Nr. 1370/2007 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2007 über öffentliche Personenverkehrsdienste auf Schiene und Straße und zur Aufhebung der Verordnung (EWG) Nr. 1197/69 und (EWG) Nr. 1107/70 des Rates, ABl. (EU) L 315/ 1 vom 3.12.2007) beihilfenrechtskonform abzusichern.

Über eine Betrauung wird die gemeinwirtschaftliche Verpflichtung der SDE erneuert und bestätigt, für die Erbringung der Busverkehrsleistungen im Stadtgebiet zur Sicherstellung des ÖPNV auf Grundlage der VO (EG) Nr. 1370/2007 Sorge zu tragen. Die Verpflichtung der SDE stellt eine Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse im Sinne des Art. 1 Abs. 1 VO (EG) Nr. 1370/2007 dar. Die Sicherstellung des ÖPNV ist Teil kommunaler

Daseinsvorsorge. Der gleichberechtigte Zugang zu den Verkehrsleistungen sowie die Versorgungssicherheit und Kontinuität liegen im öffentlichen (Fahrgast-) Interesse.

Die Betrauung erfolgt durch Gemeinderatsbeschluss einschließlich einer Weisung des Bürgermeisters der Stadt Eberbach an die Betriebsleitung der SDE nach § 8 Abs. 2 der Betriebssatzung des Eigenbetriebs SDE und § 10 Abs. 1 des Eigenbetriebsgesetzes.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Fachamt: Stadtkämmerei

Vorlage-Nr.: 2026-067

Datum: 13.03.2026

Beschlussvorlage

Betrauung der Tiefgaragen Leopoldsplatz und Rosenturmquartier (Regiebetrieb) mit gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen der Instandhaltung und des Betriebs der Tiefgaragen im Gebiet der Stadt Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Verwaltungs- und Finanzausschuss	16.04.2026	nicht öffentlich	Beratung
Gemeinderat	29.04.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat der Stadt Eberbach beschließt:

1. Die Stadt Eberbach betraut den Regiebetrieb Tiefgaragen Leopoldsplatz und Rosenturmquartier mit gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen der Instandhaltung und des Betriebs der Tiefgaragen im Gebiet der Stadt Eberbach.
2. Der Bürgermeister hat die Umsetzung dieses Beschlusses über eine entsprechende Weisung an die Leitung des Regiebetriebs Tiefgaragen Leopoldsplatz und Rosenturmquartier sicherzustellen.

Klimarelevanz:

Keine

Sachverhalt / Begründung:

Über eine Betrauung sichert sich die Stadt Eberbach vor möglichen beihilfenrechtlichen Risiken, die sich aus der Finanzierungsstruktur der Tiefgaragen Leopoldsplatz und Rosenturmquartier – Regiebetrieb - (nachfolgend „Tiefgaragen“) ergeben, ab:

1. Tätigkeit und Finanzierung der Tiefgarage Leopoldsplatz

Die Tiefgaragen Leopoldsplatz und Rosenturmquartier sind ein Regiebetrieb innerhalb der Stadt Eberbach.

Die Instandhaltung und der Betrieb der Tiefgaragen waren in der Vergangenheit nicht kostendeckend und werden auch in Zukunft nicht kostendeckend sein. Der entstehende Jahresfehlbetrag wird durch den städtischen Haushalt getragen.

Beihilfenrechtliche Risiken der Finanzierung

Nach den Vorgaben des europäischen Rechts sind Beihilfen staatlicher Stellen – hierzu zählen auch Kommunen – aus staatlichen Mitteln zugunsten von Unternehmen grundsätzlich untersagt (Art. 107 AEUV). Der europarechtliche Unternehmensbegriff umfasst jede eine wirtschaftliche Tätigkeit ausübende Einheit unabhängig von ihrer Rechtsform und der Art ihrer Finanzierung. Wirtschaftliche Tätigkeit ist dabei jede Tätigkeit, die darin besteht, Güter oder Dienstleistungen auf einem bestimmten Markt anzubieten. Nach der Entscheidungspraxis der Europäischen Kommission sind die Rechtsform und das Vorliegen einer Gewinnerzielungsabsicht für die Einordnung als Unternehmen grundsätzlich unerheblich. Entscheidend ist, ob Dienstleistungen auf einem bestimmten Markt erbracht werden. Dementsprechend dürfte auch der Regiebetrieb Tiefgaragen als Unternehmen im Sinne des Beihilfenrechts einordnen sein, da für das Bereitstellen von Parkraum innerhalb des Stadtgebiets durchaus ein Markt anzunehmen ist.

Beihilfen dürfen nur dann gewährt werden, wenn sie der EU-Kommission angezeigt und von dieser genehmigt werden. Eine Ausnahme gilt nach Art. 106 Abs. 2 AEUV jedoch für Beihilfen an Unternehmen, die mit der Erbringung von sogenannten Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (nachfolgend „DAWI“) betraut sind. Dabei handelt es sich um Leistungen, die grundsätzlich der Allgemeinheit zugutekommen und typischerweise nicht kostendeckend erbracht werden können. Die Verluste aus solchen Tätigkeiten darf die öffentliche Hand auch ohne Genehmigung der EU-Kommission ausgleichen. Voraussetzung ist der Erlass eines sogenannten Betrauungsaktes nach den Maßstäben des „Freistellungsbeschlusses“ der Kommission vom 20. Dezember 2011. Der Betrauungsakt muss bestimmte Regelungen enthalten, insbesondere für den Leistungsumfang und die Berechnung des Verlustausgleichs.

2. Inhalt des Betrauungsaktes

Der Betrauungsakt überträgt dem Regiebetrieb Tiefgaragen die Instandhaltung und den Betrieb der Tiefgaragen.

Die Instandhaltung und Bereitstellung von öffentlichem Parkraum im Stadtgebiet liegen im Gemeinwohlinteresse und können daher als DAWI qualifiziert werden. Die Instandhaltung und der Betrieb der Tiefgaragen dienen der Förderung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs in der Innenstadt. Die Bereitstellung von ausreichendem öffentlichem Parkraum lässt eine Reduzierung von Verkehrsbehinderungen durch Parkplatzsuchende und nicht ordnungsgemäß abgestellte Fahrzeuge erwarten. Durch die Schaffung von zusätzlichem Parkraum wird zugleich die Erreichbarkeit der Innenstadt für Besucher und Einwohner erleichtert, insbesondere auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen. Dies führt zu einer Belebung der Innenstadt und damit auch zu einer Attraktivitätssteigerung des innerstädtischen kulturellen Angebots und des innerstädtischen Einzelhandels. Die Bereitstellung von öffentlichem Parkraum im Innenstadtbereich dient folglich der Wirtschafts- sowie Kultur- und Tourismusförderung. Damit werden durch die Instandhaltung und den Betrieb der Tiefgaragen öffentliche Zwecke gefördert und somit ein Bereich kommunaler

Daseinsvorsorge. Die Tiefgaragen berücksichtigen diese öffentliche Zwecksetzung im Rahmen ihrer Preisgestaltung. Instandhaltung und Betrieb der Tiefgaragen sind somit als DAWI zu qualifizieren.

Aufgrund der Einordnung der Instandhaltung und des Betriebs der Tiefgaragen als DAWI, dürfen die aus der Erfüllung dieser Tätigkeit entstehenden Verluste ausgeglichen werden. Davon zu trennen sind sonstige Leistungen, die keine DAWI in diesem Sinne sind. Nicht dem DAWI-Bereich zuzuordnen sind solche Tätigkeiten, bei denen kein Gemeinwohlelement vorliegt und die von privaten Marktteilnehmern auch ohne staatliche Subventionierung kostendeckend angeboten werden. Es muss rechnerisch sichergestellt werden, dass diese Leistungen nicht an dem Defizitausgleich partizipieren. Den Vorgaben des Freistellungsbeschlusses entsprechend, ist daher im Betrauungsakt vorgesehen, dass die Kosten und Erlöse von etwaigen (künftigen) nicht betrauten Tätigkeiten der Tiefgaragen buchhalterisch getrennt von denen der DAWI-Tätigkeiten erfasst werden müssen. Nur die über diese sogenannte Trennungsrechnung ermittelten Nettokosten der DAWI (Erlöse abzgl. Kosten) können ausgeglichen werden.

Zur Höhe der Ausgleichsleistung selbst ist in der Betrauung geregelt, dass bei der Berechnung der Ausgleichsleistungen die variablen und anteiligen fixen Kosten der DAWI-Tätigkeiten, angemessene Abschreibungen auf das Anlagevermögen, sowie ggf. ein (kalkulatorischer) Gewinnzuschlag für die Tiefgaragen von maximal 4 % berücksichtigt werden dürfen.

Der voraussichtliche Ausgleichsbedarf wird zukünftig bereits im Rahmen des jährlichen Wirtschaftsplanes mittels der Trennungsrechnung dargestellt.

3. Umsetzung des Betrauungsaktes

Die Betrauung wird für die nach dem Freistellungsbeschluss höchstzulässige Dauer von 10 Jahren vorgenommen. Die Betrauung erfolgt durch diesen Gemeinderatsbeschluss einschließlich der Weisung des Bürgermeisters der Stadt an die Tiefgaragen Leopoldplatz und Rosenturmquartier - Regiebetrieb -, welcher als interner Organisationsakt einzustufen ist.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Fachamt: Stadtkämmerei

Vorlage-Nr.: 2026-068

Datum: 13.03.2026

Beschlussvorlage

Betrauung des Eigenbetriebs Städtische Dienste Eberbach mit gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen im Bereich Sport und Freizeit im Gebiet der Stadt Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Verwaltungs- und Finanzausschuss	16.04.2026	nicht öffentlich	Beratung
Gemeinderat	29.04.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat der Stadt Eberbach beschließt:

1. Die Stadt Eberbach betraut den Eigenbetrieb „Städtische Dienste Eberbach“ mit gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen zur Instandhaltung und zum Betrieb von Bäderanlagen im Gebiet der Stadt Eberbach.
2. Der Bürgermeister hat die Umsetzung dieses Beschlusses über eine entsprechende Weisung an die Betriebsleitung sicherzustellen.

Klimarelevanz:

Keine

Sachverhalt / Begründung:

Über eine Betrauung sichert sich die Stadt Eberbach vor möglichen beihilfenrechtlichen Risiken, die sich aus der Finanzierungsstruktur des Eigenbetriebs „Städtische Dienste Eberbach“ (nachfolgend „SDE“) im Bereich Bäder ergeben, ab:

1. Tätigkeit und Finanzierung des Eigenbetriebs „Städtische Dienste Eberbach“

Die SDE sind ein Eigenbetrieb der Stadt Eberbach. Zweck der SDE ist unter anderem nach § 1 Absatz 2, Buchstabe c) der Betriebssatzung der Stadt Eberbach, der Betrieb des Hallen- und Freibades im Badezentrum „In der Au“.

Die Instandhaltung und der Betrieb der Bäderanlagen war in der Vergangenheit nicht kostendeckend und wird auch in Zukunft nicht kostendeckend sein. Es erfolgt ein Verlustausgleich im steuerlichen Querverbund. Zudem sollen ggf. künftig sonstige Ausgleichsleistungen, beispielsweise in Form von Investitions- und Betriebskostenzuschüssen, durch die Stadt an die SDE erfolgen.

Beihilfenrechtliche Risiken der Finanzierung

Nach den Vorgaben des europäischen Rechts sind Beihilfen staatlicher Stellen – hierzu zählen auch Kommunen – aus staatlichen Mitteln zugunsten von Unternehmen grundsätzlich untersagt (Art. 107 AEUV). Der europarechtliche Unternehmensbegriff umfasst jede eine wirtschaftliche Tätigkeit ausübende Einheit unabhängig von ihrer Rechtsform und der Art ihrer Finanzierung. Er setzt damit nicht voraus, dass es sich um eine juristische Person handelt, erforderlich ist nur eine gewisse organisatorische Selbständigkeit der die wirtschaftliche Tätigkeit ausübenden Einheit. Dementsprechend dürften auch Eigenbetriebe als Unternehmen im Sinne des Beihilfenrechts einzustufen sein, da durch die selbständige Führung des Eigenbetriebs durch die Betriebsleitung (§ 5 Absatz 1 Eigenbetriebsgesetz Baden-Württemberg) und die finanzwirtschaftliche Verwaltung als Sondervermögen der Gemeinde (§ 12 Absatz 1 Eigenbetriebsgesetz Baden-Württemberg) eine hinreichende organisatorische Selbständigkeit gegeben ist.

Beihilfen dürfen nur dann gewährt werden, wenn sie der EU-Kommission angezeigt und von dieser genehmigt werden. Eine Ausnahme gilt nach Art. 106 Abs. 2 AEUV jedoch für Beihilfen an Unternehmen, die mit der Erbringung von sogenannten Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (nachfolgend „DAWI“) betraut sind. Dabei handelt es sich um Leistungen, die grundsätzlich der Allgemeinheit zugutekommen und typischerweise nicht kostendeckend erbracht werden können. Die Verluste aus solchen Tätigkeiten darf die öffentliche Hand auch ohne Genehmigung der EU-Kommission ausgleichen. Voraussetzung ist der Erlass eines sogenannten Betrauungsaktes nach den Maßstäben des „Freistellungsbeschlusses“ der Kommission vom 20. Dezember 2011. Der Betrauungsakt muss bestimmte Regelungen enthalten, insbesondere für den Leistungsumfang und die Berechnung des Verlustausgleichs.

2. Inhalt des Betrauungsaktes

Der Betrauungsakt überträgt den SDE die Instandhaltung und den Betrieb der Bäderanlagen im Rahmen ihrer Widmung als öffentliche Einrichtung. Er wiederholt damit die Zweckbestimmung, die durch die Stadt in der Betriebssatzung getroffen wurde.

Die Instandhaltung und der Betrieb der Bäderanlagen liegen im Interesse der Allgemeinheit und können daher als DAWI qualifiziert werden. Die Instandhaltung und der Betrieb dieser Einrichtungen dient der Erfüllung der gemeindlichen Aufgabe nach § 10 Abs. 2 GemO – der Bereitstellung von sozialen und sportlichen öffentlichen Einrichtungen im Stadtgebiet. Ein abwechslungsreiches und bezahlbares Angebot an Sport- und Bäderanlagen dient den Einwohnern durch Förderung des sozialen Miteinanders, der Integration und Gesundheit. Für die Einordnung der Förderung des Breitensports in den Kommunen als DAWI spricht auch, dass der Sport gemäß Art. 3c Abs. 1 der Verfassung des Landes Baden-Württemberg zum Staatsziel erklärt worden ist.

Aufgrund der Einordnung der Instandhaltung und des Betriebs der Bäderanlagen als DAWI, dürfen die aus der Erfüllung dieser Tätigkeit entstehenden Verluste ausgeglichen werden. Davon zu trennen sind sonstige Leistungen, die keine DAWI in diesem Sinne sind. Nicht dem DAWI-Bereich zuzuordnen sind solche Tätigkeiten, bei denen kein Gemeinwohlelement vorliegt und die von privaten Marktteilnehmern auch ohne staatliche Subventionierung

kostendeckend angeboten werden. Es muss rechnerisch sichergestellt werden, dass diese Leistungen nicht an dem Defizitausgleich partizipieren. Im Falle der SDE betrifft dies alle weiteren Tätigkeiten, welche ggf. über den reinen Betrieb eines Schwimmbades hinaus erbracht werden, z.B. den Verkauf von Sportartikeln oder das Angebot von kosmetischen Behandlungen im Schwimmbad. Den Vorgaben des Freistellungsbeschlusses entsprechend, ist daher im Betrauungsakt vorgesehen, dass die Kosten und Erlöse dieser nicht betrauten Tätigkeiten buchhalterisch getrennt von denen der DAWI-Tätigkeiten erfasst werden müssen. Nur die über diese sogenannte Trennungsrechnung ermittelten Nettokosten der DAWI (Erlöse abzgl. Kosten) können ausgeglichen werden.

Zur Höhe der Ausgleichsleistung selbst ist in der Betrauung geregelt, dass bei der Berechnung der Ausgleichsleistungen die variablen und anteiligen fixen Kosten der DAWI-Tätigkeiten, angemessene Abschreibungen auf das Anlagevermögen, sowie ggf. ein (kalkulatorischer) Gewinnzuschlag für die SDE von maximal 4 % berücksichtigt werden dürfen.

Der voraussichtliche Ausgleichsbedarf wird zukünftig bereits im Rahmen des jährlichen Wirtschaftsplanes mittels der Trennungsrechnung dargestellt.

3. Umsetzung des Betrauungsaktes

Die Betrauung wird für die nach dem Freistellungsbeschluss höchstzulässige Dauer von 10 Jahren vorgenommen. Die Betrauung erfolgt durch diesen Gemeinderatsbeschluss einschließlich der Weisung des Bürgermeisters der Stadt an die Betriebsleitung der SDE nach § 10 Abs. 1 Eigenbetriebsgesetz BW, welcher als interner Organisationsakt einzustufen ist.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Eigenbetrieb Städtische Entwässerung Eberbach, Kläranlage
hier: Vorstellung Vorentwurfsplanung BHKW und Photovoltaik auf der Kläranlage

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Gemeinderat	29.04.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

1. Der Vorentwurfsplanung BHKW und Gasspeicher wird, wie in der Beschlussvorlage dargestellt, zugestimmt und die Weiterbearbeitung freigegeben.
2. Der Vorentwurfsplanung Photovoltaikanlage wird, wie in der Beschlussvorlage dargestellt, zugestimmt und die Weiterbearbeitung freigegeben.
3. Der Vergabe der weiteren Planungsleistungen Entwurfsplanung zum BHKW und Photovoltaikanlage für die Kläranlage Eberbach an das Ingenieurbüro iat-Ingenieurberatung-GmbH aus Stuttgart in Höhe von 146.704, - brutto, wird wie in der Beschlussvorlage dargestellt, zugestimmt.
4. Die Finanzierung der Maßnahme in Höhe von insgesamt 146.704, - brutto erfolgt über den Investitionsauftrag I 53800000799 Kläranlage Betriebsvorrichtungen.

Die Finanzierung ist damit gesichert.

Klimarelevanz:

Kläranlagen gehören zu den größten Energieverbrauchern Deutschlands. Die knapp 10.000 kommunalen Kläranlagen emittieren jährlich rund eine Million Tonnen CO₂. Damit ist die Abwasserwirtschaft ein wichtiger Hebel für den kommunalen Klimaschutz. Die energetische Optimierung und die Verwertung der entstehenden Faulgase selbst zur Energieerzeugung ersetzen fossile Energieträger bei der Strom- und Wärmeversorgung als erneuerbare Energien. Die Bestrebungen liegen somit darin, dass Anlagen mindestens genauso viel Energie produzieren wie sie benötigen und damit energieautark werden.

Gemäß der Klimawirkungsprüfung des ifeu-Instituts (Version 2.0) liegt für das Vorhaben eine positive Klimarelevanz für den Handlungsbereich Gebäude & Erneuerbare Energien vor.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

- a) Die Stadt Eberbach hat sich zum Ziel gesetzt, schnellstmöglich eine klimaneutrale Kommune zu werden und das aus dem Pariser Abkommen wissenschaftlich abgeleitete Ziel Klimaneutralität im Jahr 2035 anzustreben.
- b) Die Kläranlage Eberbach ist bei der Stadt Eberbach die bauliche Anlage mit dem höchsten Stromverbrauch. Mit der Beschlussvorlage Nr. 2024-061 wurde deshalb eine Energieeffizienzanalyse der Kläranlage dem Gemeinderat durch das Büro IAT aus Stuttgart zur Beschlussfassung vorgestellt.
- c) Das Büro IAT aus Stuttgart wurde im Nachgang mit den Vorplanungen zu einem Blockheizkraftwerk und einer Photovoltaikanlage auf der Kläranlage beauftragt. Der Fokus liegt hierbei darauf mögliche Einsparungen von Energie und somit von CO₂ aufzuzeigen.
- d) Die Vorentwurfsplanung liegt der Verwaltung vor und soll nun dem Gemeinderat vorgestellt werden.

2. Hinweise zur Energieeinsparung auf der Kläranlage

Die EU-Kommunalabwasserrichtlinie (KARL) gibt vor, dass der Abwassersektor bis 2045 energieneutral werden soll. Kläranlagen sollen dazu verstärkt selbst erneuerbare Energie wie Biogas, Abwasserwärme oder PV-Strom erzeugen und möglichst ihren gesamten Energiebedarf daraus decken. Zudem sollen Anlagen >10.000 EW ab 2032 verpflichtend Energieaudits durchführen, um ihren Verbrauch und ihr Energiepotential zu bewerten (Kläranlage Eberbach 28000 EW).

Die wesentlichen Bausteine der Energieeffizienzanalyse BHKW und Photovoltaik, mit dem größten Einsparpotential, sollen nun auf der Kläranlage umgesetzt werden.

3. Blockheizkraftwerk (BHKW) und Gasspeicher

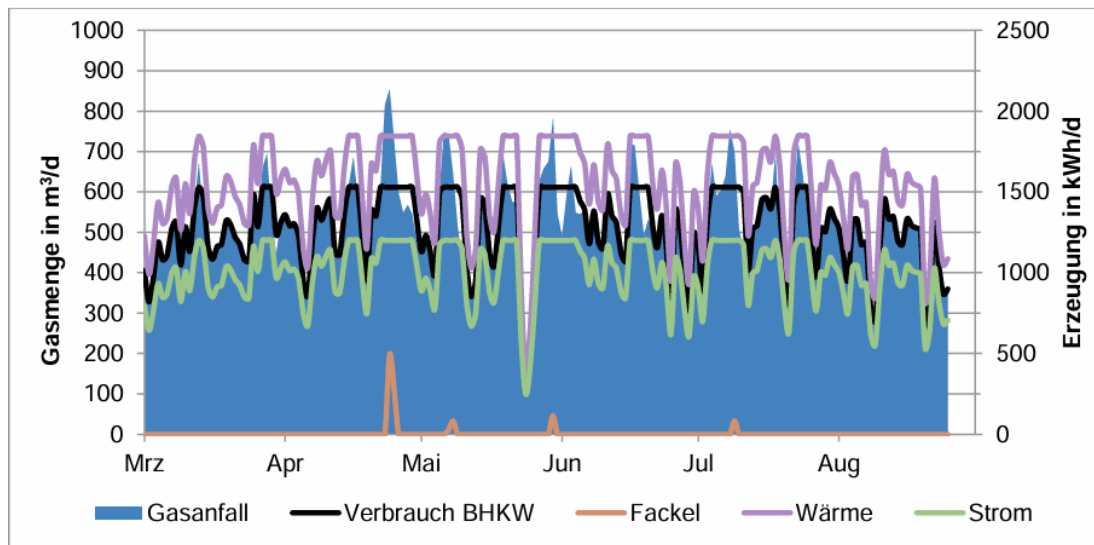
a) Blockheizkraftwerk

Bei der Reinigung des Abwassers auf der Kläranlage Eberbach fällt im Mittel 513 m³ Klärgas pro Tag an. Dies entspricht einer Gesamtjahresmenge von ca. 187.000 m³. Die Erhebung des anfallenden Klärgases wurde eigens mit einer neu installierten Gasmessung durchgeführt. Das Klärgas auf der Kläranlage wird derzeit nur in Teilen von der Heizungsanlage genutzt. Ein Großteil des Klärgases von ca. 90.000 m³ wird über die Gasfackel vernichtet, wobei große Mengen an CO₂ in die Atmosphäre freigegeben werden, ohne einen Nutzen zu erzeugen.

Um der zum Ziel gesetzte Klimaneutralität näher zu kommen soll ein neues BHKW mit einer elektrischen Leistung von 50 KW installiert werden. Mit diesem können ca. 365.000–395.000 kWh/a Strom erzeugt werden. Bei einem Jahresstrombedarf von ca., 1.100.000 kWh können so ungefähr 33–35 % des Gesamtstrombedarfs der Kläranlage durch die Stromerzeugung im BHKW gedeckt werden.

Weiterhin können mind. 562.000 kWh/a Abwärme über das BHKW produziert und somit ca. 90–100 % der für die Erwärmung des Rohschlammes benötigten Wärme erzeugt werden.

Die Bemessung und Auslastung des BHKW wurde anhand einer Simulation ermittelt. Diese zeigt die hohe Auslastung des BHKW mit dem zur Verfügung stehenden Gasanfall und Gasspeicher von 250 m³ auf.



Das BHKW sowie eine neue Gasreinigung werden in Containern untergebracht. Als Aufstellungsort kommt der Standort des derzeit genutzten Gasspeichers infrage, der abgebrochen werden soll.

b) Gasspeicher

Zusammen mit der Beschaffung eines BHKW ist es unabdingbar einen neuen Gasspeicher mit größerem Speichervolumen zu installieren. Der bestehende Gasspeicher soll aufgrund seines fortgeschrittenen Alters von 30 Jahren und geringen Speichervolumens, außer Betrieb genommen werden.

Um einen wirtschaftlichen und durchgängigen Betrieb zu gewährleisten, muss das Gasspeichervolumen von derzeit 65 m³ auf 250 m³ erhöht werden. Die Vorgaben hierfür leiten sich aus dem DWA-Merkblatt- M 363 ab, nach den Kläranlagen ab einer Ausbaugröße größer 10.000 EW, ein Speichervolumen von mindestens 50 % des täglichen Gasanfalls empfohlen wird.

Im Rahmen der Planungen wurden verschiedene Standorte sowie Speicherformen für den neuen Gasspeicher betrachtet. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass zwei neue liegende Gasbehälter mit einem Volumen von jeweils 125 m³ südöstlich vom Nachklärbecken 1 als wirtschaftlich angesehen werden.

c) Investition und Amortisation

Die geschätzten Baukosten für die Installation eines BHKW und Gasspeicher betragen ca. **1.642.241, - € brutto** ohne Baunebenkosten. Die Investitionskosten für ein BHKW mit Gasspeicher inkl. Vollwartungsvertrag über 10 Jahre amortisieren sich nach Berechnungen des Ingenieurbüros nach ca. 7,5–8,2 Jahren.

4. Photovoltaikanlage

Die Vorplanung für die Installation von Photovoltaikanlagen (PV) auf der Kläranlage Eberbach ist ein weiterer Baustein auf dem Weg hin zu einer klimaneutralen Kläranlage.

Als Grundlage der Planungen wurde eine Ertragssimulation basierend auf der lokalen Sonneneinstrahlung für die Kläranlage Eberbach durchgeführt und entsprechend dem Lastgang der Kläranlage berechnet, wieviel erzeugter PV-Strom auf der Kläranlage verbraucht werden kann und wieviel erzeugter überschüssiger PV-Strom eingespeist werden muss. Im Nachgang wurden potenzielle Flächen auf geeignete Belegung mit Photovoltaik ausgewertet.

Als mögliche Flächen wurden auch die Dachflächen der Betriebsgebäude ausgewertet. Die verstreut liegenden bestehenden Dächer wurden aufgrund der vergleichsweise hohen Investitionskosten für Kleinflächen im Verhältnis zur erwarteten Stromerzeugung aber nicht weiter betrachtet.

Aufgrund der Wirtschaftlichkeitsberechnung kam man zu dem Ergebnis, dass eine mögliche PV-Überdachung von Belebungsbecken und Nachklärbecken hinsichtlich wirtschaftlicher Eigenstromnutzung auf der Kläranlage ausreichend ist und somit weiter betrachtet werden soll.

a) Solarfaltdach

Bei der Betrachtung wurde ein Solarfaltdach untersucht, welches von einer Schweizer Firma hergestellt und vertrieben wird. Für die Installation eines Solarfaltdachs benötigt es möglichst große zusammenhängende rechteckige Flächen. Um eine Fläche mit entsprechender elektrischer Leistung zu erreichen, müssten die Fahrwege ebenfalls mit überdacht werden, welches für den laufenden Betrieb ein Problem darstellen kann. Aufgrund der Einzelquellenbeschaffung der Firma und weitere Nachteile für den Betrieb hat man von dieser Variante aufgrund der entstehenden Abhängigkeiten und geringen Erfahrungen mit dem Produkt Abstand genommen.

b) Solardach Stahlkonstruktion

Auf Grundlage des tatsächlichen Strombedarfs wurde die Planung der PV-Anlage als feste Überdachung des Belebungsbeckens und des Nachklärbeckens vorgesehen. Die vorgesehene Fläche gewährleistet ein gutes Verhältnis zwischen Investitionskosten und Eigenstromnutzung.

Die Planungen sehen eine Stahlkonstruktion mit Trapezblech auf den vorhandenen Nachklärbecken auf einer Höhe von ca. 3 bis 3,5 m vor, auf der dann die PV-Module installiert werden. Die installierte Leistung der Anlage ist auf ca. 268 kWp vorgesehen. Der Jahresertrag wird auf ca. 263.000 kWh/a geschätzt, dies entspricht ca. 20 % des Jahresstrombedarfs der Kläranlage von ca. 1.100.000 kWh.

Als empfehlenswerte Erweiterung bietet sich ein Batteriespeicher mit einer Kapazität von 250 kWh an. Aufgrund der noch derzeit hohen Kosten ist es allerdings vorgesehen, vorerst keinen Batteriespeicher zu installieren, sondern nur in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Sinken in Zukunft die Preise für die Speicherkapazitäten, steigt die Wirtschaftlichkeit der Anschaffung, die Anlage kann durch die Vorplanung leicht um den Speicher erweitert werden.

c) Investition und Amortisation

In der nachfolgenden Tabelle ist die Investition ohne Speicher und mit Speicher sowie die entsprechenden Amortisationszeit abgebildet.

Kennwerte	Feste PV-Überdachung Belebungsbecken (BB) und Nachklärbecken (NKB)	
	ohne 250 kWh Speicher	mit 250 kWh Speicher
Fläche	1365 m ²	
Installierte Leistung	268 kWp	
Investitionskosten netto ca.	1.005.000 €	1.230.000 €
PV-Stromerzeugung gesamt ca.	263.000 kWh/a	
Jahreserlös ca. bei 0,35 €/kWh für Eigenverbrauch 0,08 €/kWh Einspeisevergütung	72.300 €/a (66.500 €/a)	83.700 €/a (81.200 €/a)
Amortisationszeit ca. bei 0,35 €/kWh für Eigenverbrauch 0,08 €/kWh Einspeisevergütung	13,9 Jahre (15,1 Jahre)	14,7 Jahre (15,1 Jahre)

Tabelle 2: Wirtschaftlichkeit feste Überdachung BB und NKB mit und ohne Batteriespeicher ohne Finanzierungskosten, ohne Baunebenkosten, ohne Instandhaltung

Die in die Amortisationszeit eingehenden Investitionskosten werden als Netto-Beträge angesetzt, entsprechend der Nullsteuer für Umsätze im Zusammenhang mit bestimmten PV-Anlagen (§12 Absatz 3 UstG) und das diesbezügliche Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 27. Februar 2023.

5. Ingenieurvergabe

Zur Erstellung der Entwurfsplanungen zu den oben aufgeführten Maßnahmen BHKW und Gasspeicher sowie Photovoltaikanlage, sollen jeweils die Planungsleistungen der Leistungsphase 3 Entwurfsplanung der HOAI 2021 vergeben werden. Hierfür fallen für die Maßnahme BHKW und Gasspeicher Kosten in Höhe von 74.554, - € brutto sowie für die Photovoltaikanlage Kosten in Höhe von 72.150, - € brutto an.

Insgesamt fallen somit für die Entwurfsplanung beider Maßnahmen Kosten in Höhe von 146.704, - € brutto an.

6. Finanzierung

Die Finanzierung der Maßnahme in Höhe von insgesamt 146.704, - brutto erfolgt über den Investitionsauftrag I 53800000799 Kläranlage Betriebsvorrichtungen.

Die Finanzierung ist damit gesichert

7. Weitere Vorgehensweise

- Die Entwurfsplanung soll dem Gemeinderat zur Freigabe der Umsetzung im 3. Quartal 2026 vorzulegen werden.

- Die Umsetzung des BHKW soll priorisiert vorangetrieben und noch in 2026 ausgeschrieben sowie 2027 umgesetzt werden.
- Die Photovoltaikanlage soll dann in Laufe des Jahres 2027 /2028 erstellt werden.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Fachamt: Tiefbauabteilung

Vorlage-Nr.: 2026-071

Datum: 27.03.2026

Beschlussvorlage

Unterhaltung Verkehrsanlagen;
hier: Erneuerung Zufahrtsrampe Neckarlauer

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	13.04.2026	nicht öffentlich	Beratung
Gemeinderat	23.04.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

1. Der Auftragsvergabe für die Erneuerung der Zufahrtsrampe zum Neckarlauer in Asphaltbauweise an die Firma Gärtner GmbH aus Eberbach in Höhe von 58.824,- € netto wird zugestimmt.
2. Die Finanzierung in Höhe von 58.824,- € netto erfolgt über den Investitionsauftrag I57300000360 Baumaßnahme Neckarlauer.
Hier sind Mittel in ausreichender Höhe für 2026 angemeldet.

Klimarelevanz:

Sachverhalt/Begründung:

1. Ausgangslage

- a) Derzeit findet die Sanierung von Stützmauer und Geländer entlang der B37 durch das Regierungspräsidium Karlsruhe statt. Die gesamte Sanierung wird in 5 Abschnitten auf einer Länge von ca. 800 Metern, entlang des Neckarlauers durchgeführt. Aktuell befinden sich die Arbeiten im zweiten Abschnitt auf Höhe der Zufahrtsrampe zum Parkplatz des Neckarlauers.
- b) Das Regierungspräsidium hat der Stadtverwaltung nun mitgeteilt, dass sich die Asphaltoberfläche der Rampe in einem sehr schlechten Zustand befindet. Nach Abstimmung vor Ort war man sich einig, dass die Oberfläche erneuert werden muss.

Dies könnte im Rahmen der Stützmauersanierung durch die ausführende Firma erfolgen.

- c) Mit der Vergabeermächtigung Nr. 2026-006 wurde die Verwaltung ermächtigt, innerhalb eines Kostenrahmens von 68.000,- € netto die Oberfläche der Zufahrtsrampe in Pflasterbauweise umzusetzen.
Die ausführende Firma Michael Gärtner GmbH aus Eberbach hat der Stadtverwaltung hierzu ein Angebot in Höhe von 101.000, - € netto vorgelegt.
- d) Die Angebotssumme übersteigt den vom Gemeinderat freigegebenen Kostenrahmen. Aus diesem Grund soll die Maßnahme nun neu bewertet werden.

2. Entwicklung des Neckarlauers

Nach geltendem Gemeinderatsbeschluss soll der westliche Teil des Neckarlauers umgenutzt werden und zukünftig vorrangig dem Tourismus und der Erholung dienen. Die Stellplätze im östlichen Bereich sollen in Zukunft vor allem über die Zu- und Abfahrt unterhalb der Neckarbrücke erschlossen werden, wodurch die Rampe auf Höhe des Pulverturms nur noch als Lieferzufahrt oder als Zufahrt für Rettungsdienste benötigt wird.

3. Vergabe und Ausführung

Die Maßnahme erfolgt innerhalb des Baufelds der Stützmauersanierung und soll durch den vom Regierungspräsidium beauftragten Unternehmer ausgeführt werden. In diesem Rahmen ist eine freihändige Vergabe nach VOB/A mit nur einem Bieter zulässig.

Die Stadtverwaltung hat im Nachgang an die Vergabeermächtigung Nr. 2026-006 vom 29.01.2026 die Firma Gärtner gebeten, ein Angebot über die Erneuerung der Zufahrtsrampe des Neckarlauers in gebundener Pflasterbauweise abzugeben. Das Angebot in Höhe von 101.000,- € netto wurde durch die Stadtverwaltung geprüft und als unwirtschaftlich bewertet.

Als Alternative hat die Firma Gärtner ebenfalls ein Angebot zur Erneuerung der Zufahrtsrampe in Asphaltbauweise in Höhe von 58.824,- € netto vorgelegt.

Aufgrund der hohen Kosten zur Erneuerung der Oberfläche in gebundener Pflasterbauweise schlägt die Verwaltung vor, die Erneuerung in Asphaltbauweise auszuführen.

Der Auftrag in Höhe von 58.824,- soll an die Firma Michael Gärtner GmbH aus Eberbach vergeben werden.

4. Finanzierung

Die Finanzierung in Höhe von 58.824,- € netto erfolgt über den Investitionsauftrag I57300000360 Baumaßnahmen Neckarlauer.
Hier sind Mittel in ausreichender Höhe für 2026 angemeldet

Die Finanzierung ist damit gesichert.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlagen:

Fachamt: Planungsabteilung

Vorlage-Nr.: 2026-055

Datum: 05.03.2026

Beschlussvorlage

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 115 "Rockenauer Straße";
Hier: Vorstellung des geplanten Vorhabens sowie Beschlussfassung über die Aufstellung
eines Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	13.04.2026	nicht öffentlich	Beratung
Ortschaftsrat Rockenau	20.04.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung
Gemeinderat	29.04.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bebauungsplan Nr. 115 „Rockenauer Straße“.
2. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Abgrenzungsplan vom 23.03.2026. Der als Anlage 1 beigefügte Abgrenzungsplan für die Grundstücke Flst.-Nrn. 9770 und 9777 (teilw.), 9769/1, 9767, 9767/1, 501/3, 9752/1, 67/1, 501 der Gemarkungen Eberbach und Rockenau wird gebilligt.

Klimarelevanz:

Obliegt dem Vorhabenträger und wird in den kommenden Planungen berücksichtigt.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangssituation:

Der Vorhabenträger beabsichtigt aufgrund seines stark wachsenden Unternehmens einen Neubau einer Betriebshalle mit Sozial- und Büroräumen sowie Betriebswohnungen auf den Grundstücken: Flst.-Nrn. 9770 und 9777 (teilw.), 9769/1, 9767, 9767/1, 501/3, 9752/1, 67/1, 501 der Gemarkungen Eberbach und Rockenau.

Er stellte am 18.07.2025 beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis eine Bauvoranfrage, die mit Schreiben vom 24.02.2026 nicht positiv beantwortet wird.

Es wurde darauf hingewiesen, dass die geplante Erweiterung vollständig im Außenbereich liegt. Die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Überplanung von Flächen im Außenbereich ist jedoch Sache der gemeindlichen Bauleitplanung. Die Gemeinde kann dies durch das Aufstellen eines Bebauungsplanes veranlassen und damit das geplante Vorhaben ermöglichen.

Die Stadt Eberbach ist gewillt, dem Vorhabenträger mit einer Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB zu unterstützen und gemeinsam mit einem Fachplaner seiner Wahl das Verfahren zu leiten. Dadurch soll der Standort für den Vorhabensträger in Eberbach gesichert werden.

2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

§ 12 des BauGB ermöglicht die Aufstellung eines sog. „vorhabenbezogenen Bebauungsplans“. Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung eines Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist. Er verpflichtet sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur ganz oder teilweisen Tragung der Planungs- und Erschließungskosten, vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB, im Rahmen eines Durchführungsvertrags.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist somit ein projektbezogenes Planungsinstrument der Gemeinden. Es zählt zur Bauleitplanung. Gegenüber dem herkömmlichen Bebauungsplan ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan projektorientiert. Insbesondere durch den Durchführungsvertrag ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht angebotsorientiert, sondern zielt auf die Verwirklichung eines konkret anstehenden Bauvorhabens mit Erschließungsmaßnahmen ab.

Im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde, die Planung und Durchführung zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist sowie zur Tragung aller Planungs- und Erschließungskosten.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB erfolgen.

a) Plangebiet

Das zu überplanende Gebiet wird südwestlich durch das angrenzende Kanuclubhaus Flurstück Nr. 501/2, und nordwestlich durch den Gehweg zur Rockenauer Straße begrenzt. Die nordöstliche Grenze der Grundstücke Flst.-Nrn. 9767, 9767/1, 501/3, 501, 67/1 und 9752/1 der Gemarkungen Eberbach und Rockenau begrenzt das Plangebiet im Nordosten sowie im Südosten, siehe Anlage 1.

b) Vorhabenbeschreibung

Die am 18.07.2025 vorgelegte Bauvoranfrage sieht die Errichtung eines rd. 90 m langen und 12,5 m hohen Neubaus eines Betriebsgebäudes als Anbau an das bestehende Firmengebäude mit Sozial- und Büroräumen sowie Betriebswohnungen und Mitarbeiterparkplätzen im Untergeschoss vor. Das oberste Geschoss ist als stark reduziertes Staffelgeschoss geplant, sodass sich das Vorhaben landschaftsbildverträglich in die Gesamtsituation einfügt.

Neben einer Laderampe im Süden ist auch eine neue Zufahrt in den rückwärtigen, östlichen Bereich zwischen Betrieb und Neckar geplant. Hier sind zusätzliche Mitarbeiterparkplätze im Freibereich vorgesehen. Durch die Herstellung der Mitarbeiterparkplätze soll die Parksituation entlang der Rockenauer Straße (K4112) entschärft werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll das Vorhaben planungsrechtlich sichern.

c) Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Zudem sind die durch die Planung entstehenden Eingriffe zu ermitteln und deren Ausgleich festzulegen. Darüber hinaus wird ein Fachbeitrag zum Artenschutz erstellt.

d) Städtebauliche Wertung

Seitens der Verwaltung wird die Entwicklung der brachliegenden Fläche zwischen dem jetzigen Firmengebäude und des alleinstehenden Vereinsheims des Kanuclubs Eberbach Flurstück Nr.: 501/2 begrüßt. Das Vorhaben liegt zwar planungsrechtlich im Außenbereich auf einer nahezu unbebauten Fläche, jedoch wird vor dem Hintergrund der Betriebsabläufe und der Logistik die Standortergänzung als Ideallösung betrachtet. Dadurch soll der gewerbliche Sektor in der Stadt Eberbach für Firmen attraktiv bleiben und gestärkt werden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich das geplante Konzept in das überwiegend der Firmennutzung dienende städtebauliche Umfeld des dortigen Quartiers „Rockenauer Straße“/ Fahracker / Lederwiesen/ Jägersacker einfügt. Die Realisierung soll daher durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gesichert werden.

Weitere Vorgehensweise:

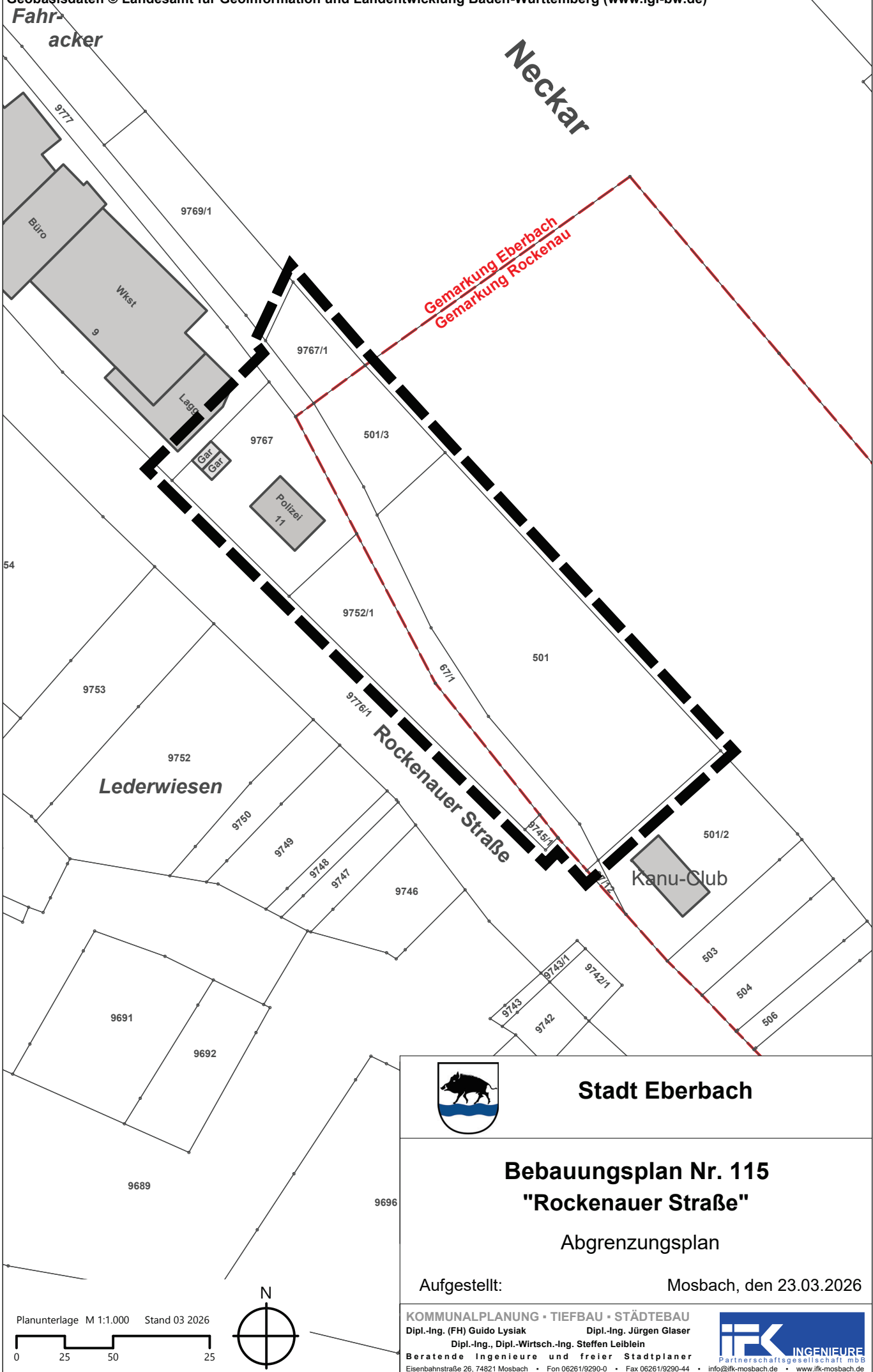
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Weitere Verfahrensschritte werden erarbeitet und dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage:

Anlage 1: Abgrenzungsplan_BPlan Nr._115_Rockenauer Straße



Fachamt: Planungsabteilung

Vorlage-Nr.: 2026-026

Datum: 04.02.2026

Beschlussvorlage

Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB) durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025
hier: Umsetzung der §§ 31 III, 34 IIIb, 36a und 246e BauGB („Bau-Turbo“) zur Förderung der Innenverdichtung und Wohnraumschaffung in Eberbach und seinen Ortsteilen

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	13.04.2026	nicht öffentlich	Beratung
Gemeinderat	29.04.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat der Stadt Eberbach beschließt:

1. Die Stadt Eberbach wendet den Bau-Turbo gemäß dem strategisch ausgerichteten Konzept „Eberbacher Leitlinien“ (Anlage 1) zur Umsetzung der §§ 31 III, 34 IIIb, 36a des §246e BauGB für die Stadt Eberbach an.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Umsetzung der Eberbacher Leitlinien zu evaluieren, diese bei Bedarf fortzuschreiben und dem Gemeinderat erneut zur Berichterstattung und Beschlussfassung vorzulegen.

Klimarelevanz:

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“) trägt bei gezielter Anwendung dazu bei, die Innenverdichtung zu stärken, den Flächenverbrauch zu reduzieren und vorhandene Infrastruktur effizient zu nutzen. Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind dabei im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Abwägung zu berücksichtigen.

Sachverhalt / Begründung:

Der Bundestag hat am 9. Oktober 2025 das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Sicherung von Wohnraum, den sogenannten „Bau-Turbo“, beschlossen. Hintergrund dieses Gesetzes ist die in vielen Regionen Deutschlands weiterhin angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt.

1. Zielsetzung:
Der Bau-Turbo verfolgt das Ziel, der bestehenden Wohnungsknappheit in Deutschland wirksam entgegenzuwirken. Hierzu sollen bürokratische Hürden abgebaut sowie Planungs- und Genehmigungsverfahren deutlich verkürzt werden. Auf diese Weise wird ein rechtlicher Rahmen geschaffen, der ein schnelleres und effizienteres Vorgehen beim Wohnungsbau ermöglicht.
2. Rechtliche Grundlage:
Die rechtliche Grundlage für den Bau-Turbo bilden die §§ 246e BauGB sowie § 31 III und § 34 IIIb BauGB. Diese Vorschriften eröffnen den Gemeinden die Möglichkeit, zur beschleunigten Schaffung von Wohnraum (im Sinne von neuen Wohnungen) von bestimmten planungsrechtlichen Anforderungen abzuweichen, sofern keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
3. Prüfung der Umweltauswirkungen:
Dem Vorhaben dürfen keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen entgegenstehen.
4. Lage des Vorhabens:
Voraussetzung für die Anwendung des Bau-Turbos ist, dass sich das Baugrundstück innerhalb oder im räumlichen Zusammenhang mit einem bestehenden Siedlungsbereich befindet. Damit soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und Splittersiedlungen verhindert werden.
5. Beteiligung:
Bei der Anwendung des Bau-Turbos bleibt die Beteiligung der erforderlichen Träger öffentlicher Belange / Fachbehörden gewährleistet. Diese erfolgt in einem verkürzten Beteiligungsverfahren, um eine zügige und zugleich sachgerechte Abstimmung sicherzustellen, entweder durch die Baurechtsbehörde oder bereits durch die Gemeinde, bevor die Baurechtsbehörde über die Genehmigung entscheidet.

Voraussetzungen für die Umsetzung des Bau-Turbos:

Wesentliche Voraussetzungen und Merkmale für die Anwendung und Umsetzung des Bau-Turbos:

1. Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund des Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:
 - 1.1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
 - 1.2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen werden oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder der Schaffung neuen Wohnraums dienen, z. B. durch Änderung, Erneuerung oder Umnutzung bestehender Gebäude.
2. Verzicht auf Bebauungsplan (unter Bedingungen):
Städte und Gemeinden können unter bestimmten Bedingungen auf die Aufstellung eines Bebauungsplans verzichten, was den Bauprozess erheblich beschleunigt.
3. Vereinfachte Prüfung:
Bei Anwendung des Bau-Turbos können Befreiungen von sonst entgegenstehenden bauplanungsrechtlichen Vorschriften erteilt werden. Zudem wird Bauordnungsrecht

geprüft. Der Prüfumfang der Baurechtsbehörde bezieht sich auf bauordnungsrechtliche Fragen, wie z. B. den Brandschutz, aber auch darauf, ob die Voraussetzungen der §§ 31 III, 34 III b und 246e BauGB vorliegen und ob das geplante Vorhaben unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

4. Fiktive Genehmigung (nach 3 Monaten):
Bauanträge gelten als genehmigt, wenn die Behörde innerhalb einer dreimonatigen Frist nicht ausdrücklich ablehnt. Dies schafft einen zusätzlichen Anreiz zur Beschleunigung. Die Frist zur Fiktion beginnt mit der Anforderung des Baurechtsamtes zu einer Zustimmung der Gemeinde gemäß § 246e und § 36a BauGB in Verbindung mit § 31 III und § 34 IIIb BauGB.
5. Räumlicher Zusammenhang und Umweltbelange:
Die Anwendung ist in der Regel auf Bereiche im räumlichen Zusammenhang mit bestehender innerörtlicher Bebauung beschränkt. Umwelt- und Naturschutzvorgaben sind weiter einzuhalten.
6. Stärkung bestehender Instrumente:
Bestehende Instrumente, wie Erleichterungen beim Lärmschutz und Befreiungen vom Bebauungsplan für Nachverdichtungen, werden verlängert und erweitert, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Der § 246e BauGB Bau-Turbo ist als „Experimentierklausel“ im Baugesetzbuch (BauGB) konzipiert und stellt keine automatisch geltende Regelung dar.

Die wichtigsten Punkte zur Anwendung und zur Zustimmung per Beschluss sind:

1. Kommunale Planungshoheit:
Die Anwendung des Bau-Turbos greift in die kommunale Planungshoheit ein. Daher liegt die endgültige Entscheidungsbefugnis über seine Anwendung bei der Gemeinde.
2. Formeller Akt:
Die Gemeinde muss die Anwendung der Bau-Turbo-Regelung für ein konkretes Vorhaben oder ein bestimmtes Gebiet explizit beschließen. Dieser Beschluss wird in der Regel vom Gemeinderat gefasst.
3. Wirkung:
Erst mit diesem Zustimmungsbeschluss kann auf die aufwändige Aufstellung eines Bebauungsplans verzichtet und die vereinfachte, beschleunigte Genehmigung angewendet werden, z. B. die fiktive Genehmigung nach drei Monaten.
4. Abwägung:
Vor dem Beschluss muss die Gemeinde prüfen, ob das beschleunigte Verfahren im lokalen Interesse liegt und wichtige städtebauliche, umweltbezogene oder nachbarschaftliche Belange ausreichend berücksichtigt werden, auch wenn der Prüfumfang formal reduziert ist.

Die Zustimmung per Beschluss ist der zentrale Hebel, mit dem die Gemeinde die Anwendung des Bau-Turbos aktiv steuern und in Gang setzen kann.

Der neue § 246e BauGB sieht als befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau Folgendes vor:

Eine Abweichung ist auch für die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter sonstiger Gebäude (z. B. Bürogebäude, Hotels oder Einzelhandelsbetriebe) möglich, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar werden.

Um dem Schutz des Außenbereichs Rechnung zu tragen, findet die Regelung nach § 246e Abs. 3 Satz 1 BauGB im Außenbereich nur in Fällen Anwendung, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Abs. 1, Abs. 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind. Anders als in § 246 Abs. 9 BauGB ist dabei kein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang erforderlich.

Flächen, die mehr als 100 m von der bestehenden Bebauung entfernt liegen, unterliegen nicht der Erweiterung der Siedlungs- und Baugebiete gemäß § 246e BauGB.

Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, sofern die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Eine Befreiung ist insbesondere dann nicht zulässig, wenn nach einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich erhebliche zusätzliche Umweltauswirkungen entstehen.

Ebenso kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, sofern das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und die Maßnahme auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme geben. Die Frist hierfür soll angemessen, höchstens jedoch ein Monat betragen. In diesem Fall verlängert sich die anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.

Die Zustimmung ersetzt die Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans. Dementsprechend sind die relevanten Kriterien nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen – eine Art „Konfliktbewältigung light“.

Bei ihrer Entscheidung über die Zustimmung steht der Gemeinde das gleiche Planungsermessen zu wie bei der Aufstellung eines Bebauungsplans. Aus § 36a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann daher kein Anspruch eines Vorhabenträgers auf Erteilung der Zustimmung abgeleitet werden. Durch die Zustimmung entsteht dem Antragsteller zwar ein Vorteil; wird sie jedoch nicht erteilt, bleibt er grundsätzlich in seinen Rechten.

Nach Einschätzung des VGH Baden-Württemberg und des VG Karlsruhe deutet vieles darauf hin, dass es sich bei der Entscheidung über die Zustimmung nicht um ein Geschäft der laufenden Verwaltung handelt. In der Regel muss daher der Gemeinderat die Entscheidung treffen. Eine Übertragung auf Ausschüsse ist fraglich, da die Zustimmung eine Satzungsänderung ersetzt und Satzungsänderungen gemäß § 39 Abs. 2 Nr. 3 GemO nicht auf Ausschüsse übertragen werden dürfen.

Eine Übertragung auf den oder die Bürgermeister/in bzw. die Verwaltung ist aber dennoch grundsätzlich denkbar, sofern der Gemeinderat zuvor Grundsatzbeschlüsse gefasst hat, zum Beispiel Leitplanken wie: keine Zustimmung zu Vorhaben im Außenbereich, keine Zustimmung zu Abweichungen von bestimmten Bebauungsplänen oder Zustimmung zu einem weiteren Vollgeschoss in einem bestimmten Straßenzug.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1_Eberbacher Leitlinien zur Anwendung des Bau-Turbos

Eberbacher Leitlinien zur Anwendung des Bau-Turbos

Der Bundestag hat am 9. Oktober 2025 das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ (Bau-Turbo) beschlossen.

Das Gesetzespaket enthält neben den beschlossenen Verfahrenserleichterungen auf Grundlage des § 246e BauGB unter anderem folgende Neuerungen:

Auf Basis des neuen § 31 Abs. 3 BauGB können Baurechtsämter künftig beispielsweise Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans auch in mehreren vergleichbaren Fällen und unabhängig vom Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes erteilen. Zudem ermöglicht der eingeführte § 34 Abs. 3b BauGB, im unbeplanten Innenbereich von den Voraussetzungen des Einfügens abzuweichen, um Wohnbauvorhaben zu erleichtern. Darüber hinaus erlaubt der neue § 246e BauGB den Kommunen, befristet bis zum 31.12.2030, auf Antrag Ausnahmen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften zuzulassen.

1. Das strategisch ausgerichtete Konzept „Eberbacher Leitlinien“ zur Umsetzung des Bau-Turbos für die Stadt Eberbach wird mit folgenden Maßgaben beschlossen:
 - 1.1 Der Bau-Turbo ist nur dann anwendbar, wenn die regulären Zulassungsinstrumente des Bauplanungsrechts nicht greifen.
 - 1.2 Das Vorhaben muss der Realisierung von neuen Wohnungen dienen, in Einzelfällen können in geringem Umfang andere Nutzungsarten möglich sein
 - 1.3 Keine Anwendung auf die Geltungsbereiche von Bebauungsplänen, die nach dem 01.01.2015 in Kraft getreten sind.
 - 1.4 Keine Anwendung des Bau-Turbos in (auch faktischen) Gewerbe- und Industriegebieten gemäß BauNVO.
 - 1.5 Die Anwendung des Bau-Turbos ist im siedlungsnahen Außenbereich nur unter den folgenden, jeweils einzelfallabhängig zu begründenden Bedingungen zulässig:
 - 1.5.1 Das Vorhaben darf nicht im Zusammenhang mit einer Splittersiedlung stehen.
 - 1.5.2 Das Vorhaben muss im Zusammenhang mit Gebieten nach § 30 Absatz 1 oder 2 bzw. § 34 BauGB stehen (max. 100 m Entfernung).
 - 1.5.3 Das Vorhaben darf nicht räumlich getrennt vom Siedlungsbereich entstehen (Trennwirkung hinsichtlich einer gestörten Anbindung an den Siedlungsbereich liegt z. B. bei Bahnanlagen, breiten Freiflächen, Waldgürteln und Gewässern vor).



Stadtverwaltung Eberbach • Rhein-Neckar-Kreis • 69412 Eberbach

- 1.6 Bei der Anwendung der Ausnahmeregelungen in (faktischen) Mischgebieten sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die wirtschaftlichen Interessen der im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebe zu berücksichtigen.
 - 1.7 Die Erschließung des Vorhabens im Sinne des § 30 BauGB muss gesichert sein.
 - 1.8 Ein Vorgespräch des Vorhabenträgers (Antragstellers) mit dem zuständigen Bauamt muss stattgefunden haben. Über das Gespräch und dessen Ergebnis ist eine Aktennotiz anzufertigen; das Ergebnis der Anwendung des Bau-Turbos ist von beiden Parteien zur Kenntnis zu nehmen und gegenzuzeichnen
2. Die Zuständigkeiten für Angelegenheiten nach § 36a und § 246e BauGB und für Abweichungen und Befreiungen gemäß § 31 III und § 34 IIIb BauGB verbleiben beim Gemeinderat.

Eberbach den

Peter Reichert

Bürgermeister

Fachamt: Planungsabteilung

Vorlage-Nr.: 2026-050

Datum: 25.02.2026

Beschlussvorlage

Bauleitplanung Bebauungsplans Nr. 114 "Eberbacher Straße", Gemarkung Pleutersbach;
hier: Aufhebung des Verfahrens zu Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Nr. 114 "Eberbacher Straße"

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Bau- und Unterveltausschuss	13.04.2026	nicht öffentlich	Beratung
Ortschaftsrat Pleutersbach	21.04.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung
Gemeinderat	29.04.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

1. Der vom Gemeinderat der Stadt Eberbach in seiner öffentlichen Sitzung am 27.07.2023 gefasste Beschluss (siehe BV-Nr. 2023-148) vom 20.06.2023 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 114 „Eberbacher Straße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 i.V.m. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren wird hiermit aufgehoben.
2. Die Abgrenzung des Verfahrensgebietes geht aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan hervor.

Klimarelevanz:

Entfällt.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage:

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 20.06.2023 (BV 2023-148) wurde der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 114 „Eberbacher Straße“, Gemarkung Pleutersbach, mit Vorhaben- du Erschließungsplan nach § 12 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gefasst.

Die vom Bebauungsplan überplanten Grundstücke gehen aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan hervor.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 13 a Abs. 3 Satz 2 BauGB erfolgte am 05.08.2023 nach ortsüblichen Verfahren in der Eberbacher Zeitung, Rhein-Neckar Zeitung sowie der Homepage der Stadt Eberbach.

2. Planung:

Grundlage für die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans war die Vorsprache des Vorhabenträgers am 11.05.2021 über die Errichtung einer Wohnanlage für betreutes Wohnen mit Tagespflegeeinrichtung auf den Grundstücken Flst. Nrn.: 301/1, 1342 und 1343 Gemarkung Pleutersbach und die Vorsprache zum Kaufinteresse an dem sich im städtischen Eigentum befindlichen Grundstück Flst.-Nr. 301/1 der Gemarkung Eberbach.

Die beiden anderen Grundstücke befanden sich auch im Privateigentum, auch hier wurde Kaufinteresse bekundet und Kontakt aufgenommen.

Der Vorentwurf eines möglichen Bebauungsplankonzeptes wurde vorgestellt.

Mit der Gemeinderatsitzung vom 20.06.2023 (BV Nr.: 2023-148) wurde dann der Aufstellungsbeschluss im Gremium beschlossen.

3. Ergebnis:

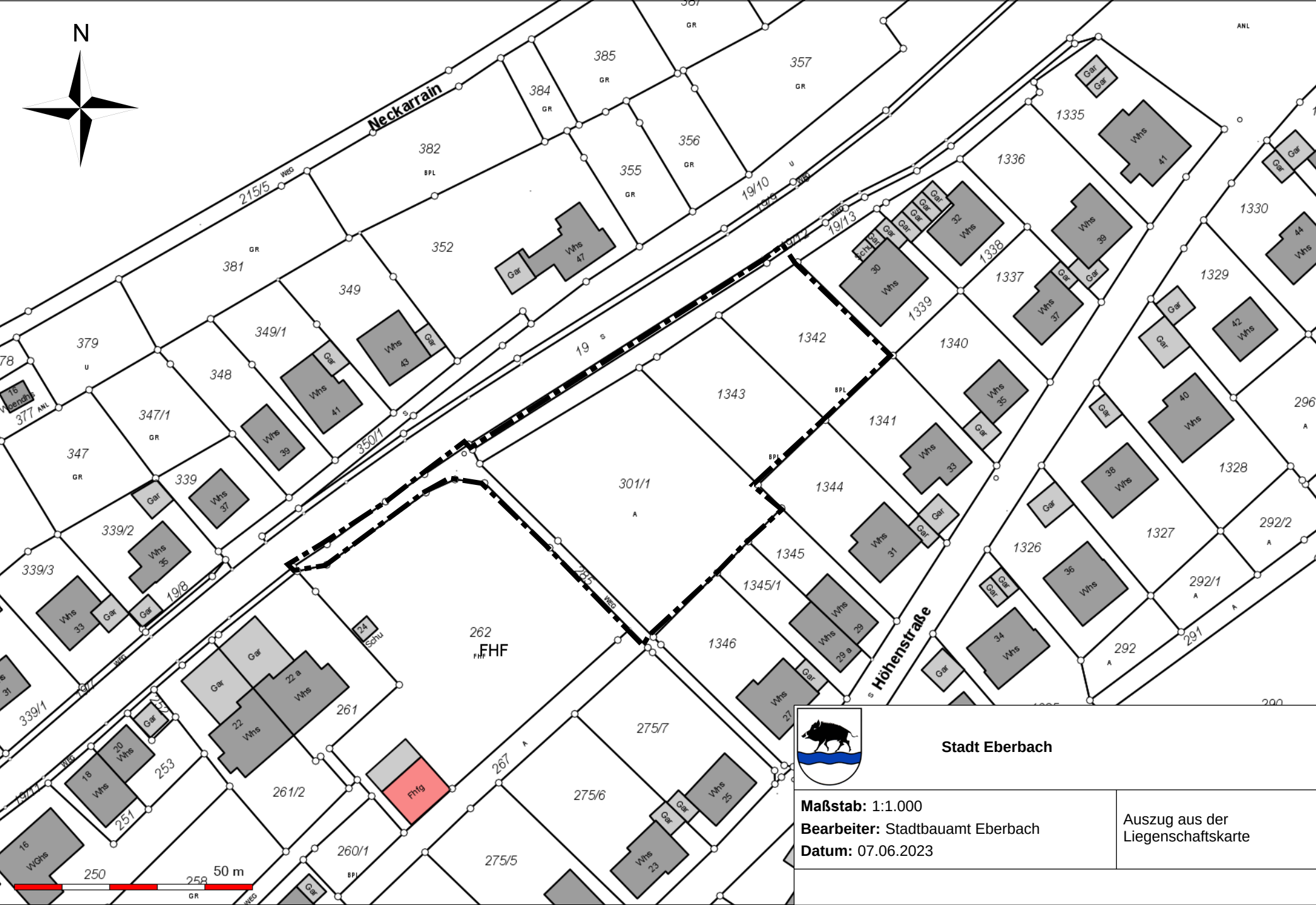
Der Vorhabenträger teilte mit, dass er die Umsetzung des Projektes einstellen wird.

Das Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 114 „Eberbacher Straße“ wird daher eingestellt und der diesbezügliche Aufstellungsbeschluss aufgehoben.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage:

Lageplan



Stadt Eberbach

Maßstab: 1:1.000
Bearbeiter: Stadtbauamt Eberbach
Datum: 07.06.2023

Auszug aus der
Liegenschaftskarte

Fachamt: Planungsabteilung

Vorlage-Nr.: 2026-054

Datum: 04.03.2026

Beschlussvorlage

Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Solarpark Büschel" im Ortsteil Schwanheim;

Hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Weisungsbeschluss zur Vorlage an den Gemeinsamen Ausschuss der vVG Eberbach-Schönbrunn.

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	13.04.2026	nicht öffentlich	Beratung
Gemeinderat	29.04.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

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

1. Im Zuge der Teilfortschreibung des am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplans (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn nach den §§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB), soll der als Anlage beigefügte Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes „Solarpark Büschel“ im Ortsteil Schwanheim teilfortgeschrieben werden.
2. Die bisher festgelegte Nutzung als landwirtschaftliche Fläche soll im Zuge der Teilfortschreibung zu einer Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaik“ ausgewiesen werden.

Klimarelevanz:

Obliegt der Gemeinde Schönbrunn.

Sachverhalt / Begründung:

Anlass für die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Solarpark Büschel“. Zugrunde liegt ein beabsichtigtes Bauvorhaben der

WEBW Neue Energie GmbH zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage mit Nebenanlagen mit einem Flächenumfang von insgesamt ca. 5,9 ha. Die Gemeinde Schönbrunn möchte zur Einhaltung der Klimaziele bzw. Treibhausgasreduzierung mit diesem Vorhaben den Ausbau der erneuerbaren Energien im Gemeindegebiet unterstützen.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Das Entwicklungsgebot ist somit nicht erfüllt. Es ist eine Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen. Das Änderungsverfahren soll parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB). Die Fläche soll künftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaik“ dargestellt werden. Damit soll das Ziel der Steigerung der erneuerbaren Energien umgesetzt sowie auch Ziele hinsichtlich des Klimaschutzes verfolgt werden.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan soll ebenfalls am 20.03.2026 durch den Schönbrunner Gemeinderat gefasst werden.

Weitere Verfahrensschritte werden in Abstimmung mit der vVG durchgeführt.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage:

Anlage 1: Abgrenzungsplan FNP-Änderung Solarpark Büschel

Anlage 1:

Untere Dorfwiesen

Bauernwiesen

Distr. Schloßpfad

Der große Wald

nach Schwanheim

nach Schwarzach / Michelbach

L 590

vVG Eberbach-Schönbrunn
Ortsteil Schwanheim

Teiländerung des Flächennutzungsplans
zum Bebauungsplan
"Solarpark Büschel"
Abgrenzungsplan

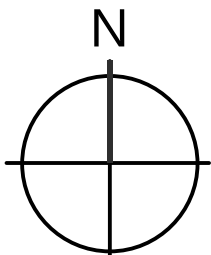
Aufgestellt: Mosbach, den 27.02.2026

KOMMUNALPLANUNG • TIEFBAU • STÄDTEBAU
Dipl.-Ing. (FH) Guido Lyann Dipl.-Ing. Jürgen Glaser
Dipl.-Ing. Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Lehmke
Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner
Landesplanung, B-1001 Mosbach • Tel. 09261/92044 • Fax 09261/92044 • www.vvg-eb-sb.de



Planunterlage M 1:1000 Stand 04/2025

0 25 50 100



Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)

IFK-INGENIEURE
Mosbach
www.ifk-mosbach.de



Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2026-025/1

Datum: 14.04.2026

Beschlussvorlage

Erlass einer Satzung über die Zulässigkeit und die Gestaltung von Werbeanlagen
(Werbeanlagensatzung)

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Gemeinderat	29.04.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beschließt den als Anlage 1 beigefügten Entwurf einer Satzung über die Zulässigkeit und die Gestaltung von Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung) der Stadt Eberbach.
2. Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu geben.

Klimarelevanz:

Keine Klimarelevanz

Sachverhalt / Begründung:

Im Stadtgebiet von Eberbach besteht derzeit keine Satzung, die die Errichtung und Änderung von Werbeanlagen regelt. Infolgedessen müssen die meisten Werbeanlagen genehmigt werden ohne dass die Stadt Eberbach ein Widerspruchsrecht hat. Insbesondere in der Altstadt sowie im Umfeld historischer Gebäude stellt dies ein großes Ärgernis dar.

Um Werbeanlagen, die den städtebaulichen und gestalterischen Interessen der Stadt Eberbach und ihrer Bürgerinnen und Bürger entgegenstehen, künftig angemessen zu steuern, wird die vorliegende Satzung erlassen.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der Gestaltung von Werbeanlagen außerhalb gewerblich genutzter Flächen. Auf Empfehlung des Landesamtes für Denkmalpflege wurde die Zulässigkeit von flächigen Werbeanlagen in der Innenstadt gestrichen.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1_Satzung über die Zulässigkeit von Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung)

Anlage 2_Lageplan zum Satzungsgebiet Kernstadt A

Satzung

über die Zulässigkeit und die Gestaltung von Werbeanlagen der Stadt Eberbach (Gestaltungssatzung)

Aufgrund des § 74 Abs. 6 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 S. 357) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25) hat der Gemeinderat der Stadt Eberbach am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

1. Diese Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Eberbach inklusiv seiner Ortsteile.
2. Das Satzungsgebiet wird in die Bereiche A (Kernstadt) und B (restliches Stadtgebiet) untergliedert; die Innenstadt (A) ist im Lageplan gekennzeichnet.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

1. Diese Satzung gilt für alle genehmigungs-, kenntnisgabepflichtigen und verfahrensfreien baulichen Werbeanlagen gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg in der jeweils geltenden Fassung.
2. Es gilt § 2 Abs. 13 LBO entsprechend, soweit nichts anderes bestimmt.
3. Unberührt hiervon bleiben die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes.
4. Unberührt bleiben außerdem Vorschriften von Bebauungsplänen, deren Geltungsbereich durch diese Satzung berührt wird.

§3

Genehmigungsvorbehalt

1. Das Errichten oder Ändern von Werbeanlagen, die nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg genehmigungsfrei sind, erfordert im Geltungsbereich dieser Satzung eine Genehmigung der Stadt Eberbach.
2. Nicht genehmigungspflichtig sind Werbeanlagen an zugelassenen öffentlichen Anschlagflächen, wechselnde Programmwerbung für Theater und Lichtspielhäuser oder vergleichbare Unternehmen, wenn die Werbeflächen selbst, die Art der Werbemittel und die Beleuchtungsart genehmigt sind.

3. Genehmigungspflichtig sind auch Werbeanlagen, die nur gelegentlich oder für die Dauer von mehr als einer Woche angebracht oder aufgestellt werden.

§ 4

Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

Abweichende oder weitergehende Anforderungen auf Grund geltender denkmalschutzrechtlicher Vorschriften bleiben unberührt.

§ 5

Anforderungen an Werbeanlagen

1. Zulässigkeiten (gilt nur für den Bereich A):

- Die Anlagen der Außenwerbung müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Bauglieder nicht verdecken oder überschneiden.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf der der Straße zugewandten Gebäudeseite in den Obergeschossen, einschließlich der Brüstungsfläche unter den Fenstern des 1. Obergeschosses zulässig. Die Eigenwerbung muss gegenüber der Fremdwerbung (Hersteller, Zulieferer) überwiegen.
- Werbeanlagen dürfen Bauteile sowie Gestaltungs- und Gliederungselemente, die das Gebäude entsprechend prägen und ihm eine eigene Identität verleihen, nicht verdecken.
- Werbeanlagen, die vom öffentlichen Straßenraum sichtbar sind, können an Einfriedungen und Toren ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Maße 40 cm x 50 cm nicht überschritten werden.
- Werbeanlagen mit den folgenden genannten Maßen sind zulässig:
 - als auf die Hauswand gemaltes Schriftband in Einzelbuchstabenschrift mit einer maximalen Höhe von 50 cm.
 - als auf die Hauswand aufgesetzte Schrift aus Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 50 cm. Diese Werbeanlage darf nicht mehr als 8 cm vor die Baufucht hinausragen.
 - Logos sind mit einer maximalen Höhe und Breite von 50 cm zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 8 cm vor die Baufucht hinausragen. Die Werbeanlagen dürfen nur die Logos bzw. Unternehmensnamen der im Gebäude ansässigen Betriebe abbilden.
 - Ausleger mit bis zu 1,20 m Ausladung und beidseitig je 0,75 m² Werbefläche pro Betrieb oder gewerblicher Arbeitsstätte. Über Fahrbahnen sind sie weiterhin in einer Mindesthöhe von 4,50 m und bei Gehwegen in einer Mindesthöhe von 2,30 m anzubringen. Die Ausleger sind grundsätzlich so anzubringen, dass die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet wird.
 - Flächige Werbetafeln, die auf der Fassade angebracht werden, sind mit einer Höhe bis zu 50 cm und einer Breite bis zu 1,50 m zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 8 cm vor die Baufucht hinausragen.
 - Selbstleuchtende Einzelbuchstaben, mit einer maximalen Höhe von 50 cm.
 - Großbildwände dürfen die maximale Höhe von 2,70 m und Breite von 3,80 m nicht überschreiten.

2. Form:

- Maximal ein Drittel der Fassadenbreite eines jeden Gebäudes darf mit Werbeanlagen versehen werden.
- Der Abstand der Werbeanlagen muss zur äußeren Gebäudekante mind. 0,50 m betragen.
- Pro Gewerbebetrieb sind max. zwei Werbeanlagen zulässig.
- Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellicht sind unzulässig.
- Auskragende Beleuchtungselemente sind unzulässig.

3. Farbe:

- Zur farblichen Gestaltung von Werbeanlagen sind folgende Farbtöne des Farbregisters RAL 840 HR oder gleichartige bzw. entsprechende Farbtöne unzulässig:
 - RAL 1016/ Schwefelgelb RAL 2007 / Leuchthellorange
 - RAL 1018 / Zinkgelb RAL 3024 / Leuchtorange
 - RAL 1026 / Leuchtgelb RAL 3026 / Leuchthellrot
 - RAL 2005 / Leuchtorange

4. Besondere Unzulässigkeiten (gilt nur für den Bereich A):

Unzulässig ist das Aufhängen von Fahnen und Spruchbändern zu gewerblichen Zwecken.

§ 6 Ausnahmen und Befreiungen

1. Gemäß § 56 Abs. 3 LBO können von den Vorschriften der §§ 5 bis 12 Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie mit den öffentlichen Belangen - insbesondere der Baugestaltung - vereinbar sind und die für die Ausnahmen festgelegten Voraussetzungen vorliegen. Die mit den Vorschriften einhergehenden Schutzzwecke sind bei jeder Einzelfallprüfung zu berücksichtigen.
2. Gemäß § 56 Abs. 5 LBO kann von den Vorschriften dieser Satzung eine Befreiung erteilt werden, wenn
 1. Gründe des allgemeinen Wohls die Abweichung erfordern oder
 2. die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
3. Befreiungen von der Gestaltungssatzung werden durch zugelassen

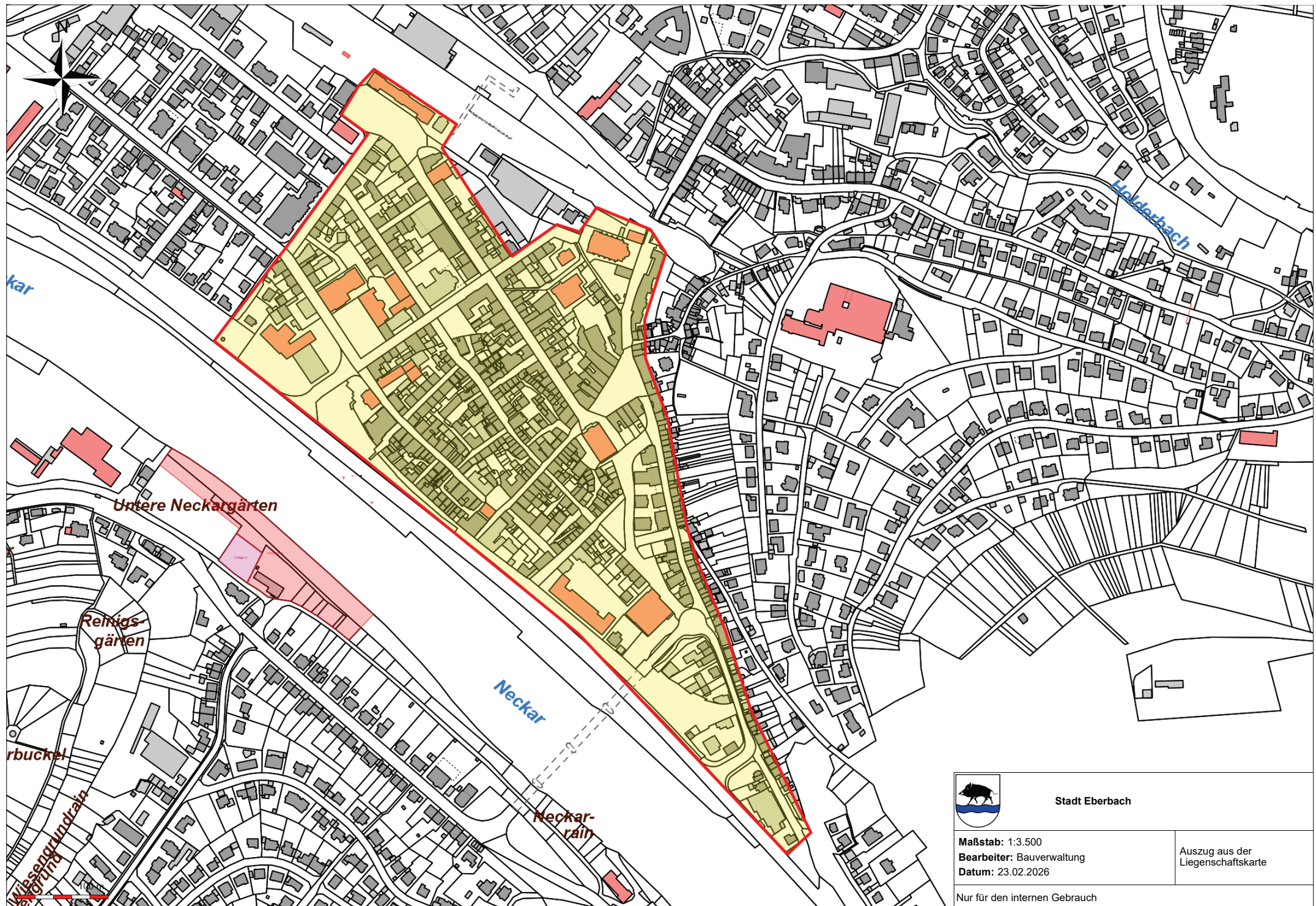
§ 7

Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen diese Satzung oder gegen vollziehbare Anordnungen auf Grund dieser Satzung können gemäß § 75 Abs. 3 Nr. 2 in Verbindung mit § 75 Abs. 4 der Landesbauordnung Baden-Württemberg als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

§ 8
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.



Stadt Eberbach

Maßstab: 1:3.500

Bearbeiter: Bauverwaltung

Datum: 23.02.2026

Auszug aus der
Liegenschaftskarte

Nur für den internen Gebrauch

Notizen