

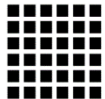
Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach – Schönbrunn

Rhein-Neckar-Kreis

1. Änderung der Gesamtfortschreibung

Begründung

Aufgestellt : Sinsheim, 26.07.2018/ 27.05.2019/ 13.02.2020/ **27.05.2026** – GI/Ru/Schie

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



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Verfahren	4-5
I. Anlass und Umfang der 1. Änderung des am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplanes	6
II. Redaktionelle Aufarbeitung der geänderten Ausweisungen	6
III. Rechtliche Grundlagen	7
IV. Ziele der Raumordnung	8-9
V. Planungsinhalte der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes	10-11
VI. Erläuterung der geplanten Planungsinhalte	
 1. Stadt Eberbach	
1.1. Abgeschlossene Bebauungsplan-Verfahren	12
1.1.1 Quartier „Odenwaldstraße“ – „Alte Dielbacher Straße“	13-14
1.1.2 Bebauungsplan Nr. 83 „Wolfsacker“	15-17
1.1.3 Bebauungsplan Nr. 85 „Badisch Schöllnbach“, 1. Änderung	18-19
1.1.4 Wohnbaufläche an der „Scheuerbergstraße“	20-21
1.1.5 Wohnbaufläche „Klingenacker-Im Sand“	22-23
1.1.6 Wohnbaufläche „Schafacker“	24-26
1.1.7 Bebauung süd-östlich des „Grenzweg“	27-28
1.1.8 Bauflächen südlicher der „Pleutersbacher Straße“	29-31
1.1.9 Bauflächen zwischen der Erschließungsstraße „Neuer Weg – Nord“ und der „Untere Talstraße“	32-36
 1.2. In der Aufstellung sich befindende Bebauungspläne	37
1.2.1 Gewerbliche Baufläche „Im Ittertall“	38-39
1.2.2 Gewerbliche Baufläche süd-östlich der „Uferstraße“	40-41
 1.3. Baurechtlich genehmigte und realisierte Vorhaben	
1.3.1 Ausweisung der Grundstücke Flurstücke Nr. 5053/2 bis Nr. 5053/7 auf der Gemarkung Eberbach, als „Wohnbauflächen“	42-43
1.3.2 Bebauung an der „Pleutersbacher Straße“ (Flurstücke Nr. 10038/2 und Nr. 120039) auf der Gemarkung Eberbach, als „Wohnbauflächen“	44-45
1.3.3 Geänderte Verkehrsführung im Bereich „Brückenstraße“ – „Breitensteinweg“ und Abschluss des Sanierungs-Verfahrens „Neckarstraße I“	46-47
1.3.4 Wohnbaufläche in Verlängerung des „Grundfeldweg“, Flurstück Nr. 71/1, Gemarkung Brombach	48-49



1.4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) **50**

Stadt Eberbach

- 1.4.1 Bebauungsplan Nr. 28 „Böser Berg – Gretengrund“ 51-52
- 1.4.2 Bebauungsplan Nr. 62 „Dällenacker Reinigungsgärten“, 2. Änderung 53-54

Gemeinde Schönbrunn

- 1.4.3 Bauflächen „Baumgarten, Im oberen Tal und Herzacker“ 55-56

2. Gemeinde Schönbrunn

2.1. In der Aufstellung sich befindender Bebauungsplan

- 2.1.1 gewerbliche Baufläche „Vorderer Brand“ 57-63

2.2. Baurechtlich genehmigte und realisierte Vorhaben

- 2.2.1 Ortsteil Schönbrunn – Gewann „Enzhaag“ 64-65
- 2.2.2 Ortsteil Haag – Erweiterung einer „gemischte Baufläche“ 66-67
- 2.2.3 Ortsteil Schwanheim – Ausweisung des Flurstückes Nr. 4220, als „Wohnbaufläche“ 68-69



Verfahren

1. Der gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach – Schönbrunn hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.07.2018 den Aufstellungs-Beschluss für die 1. Änderung des am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplanes gefasst. Dieser wurde am 12.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer Auslegung am Sitz der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach – Schönbrunn gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.09.2019 bis 31.10.2019.
3. Nach der mit Schreiben vom 13.09.2019 erfolgten Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Bürgeranhörung, hat der gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach – Schönbrunn am 13.02.2019 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten, die ergänzte/geänderte Entwurfs-Fassung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
4. Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes lag, nach der ortsüblichen Bekanntmachung vom 23.09.2021, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 04.10.2021 bis 08.11.2021 öffentlich aus. Parallel hierzu wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach – Schönbrunn hat über die im Zuge dieser Verfahrensschritte eingegangenen Stellungnahmen am 14.07.2022 eine Abwägung (WB GR SB 24.06.2022) vorgenommen.

5. In der Sitzung des gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft am _____ wurden der Entwurf der 1. Änderung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes um die Ziffer 2.1.1 – gewerbliche Baufläche „Vorderer Brand“ – der Gemeinde Schönbrunn inhaltlich ergänzt und der fortgeschriebene Umweltbericht gebilligt.
6. Der ergänzte Entwurf der 1. Änderung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes lag, einschließlich des redaktionell überarbeiteten Umweltberichtes als gesonderter Bestandteil der Begründung, nach der orts-üblichen Bekanntmachung vom _____ gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ erneut öffentlich aus.
Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut um ihre Stellungnahme gebeten.



7. Der gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach – Schönbrunn hat über die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Bedenken am _____ beraten und in gleicher Sitzung die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Beschluss erhoben.

Die Übereinstimmung der Ausfertigung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen wird bestätigt.

Eberbach, den _____

Peter Reichert, Bürgermeister

8. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB am _____ genehmigt.
9. Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Eberbach – Schönbrunn hat gemäß § 6 Abs. 5 BauGB die Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit diesem Tag wirksam geworden.

Eberbach, den _____

Peter Reichert, Bürgermeister



I. Anlass und Umfang der 1. Änderung des am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplanes

Seit der eingetretenen Rechtskraft des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach – Schönbrunn am 29.08.2011 wurden in der Stadt Eberbach sowie in der Gemeinde Schönbrunn Bebauungspläne aufgestellt bzw. geändert, welche gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ anzusehen waren.

Ziel und Zweck der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die hieraus in der Summe entstehenden Auswirkungen aufzuzeigen und das Planwerk zu aktualisieren.

Darüber hinaus befinden sich in der Stadt Eberbach Bebauungspläne im Verfahren, deren städtebauliche Auswirkungen im Zuge dieses Verfahrens dargestellt und deren Inhalte planungsrechtlich Eingang in die Darstellung des Flächennutzungsplanes finden sollen.

Des Weiteren wird durch dieses Verfahren der Flächennutzungsplan aufgrund des auf der Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellten Bebauungsplanes „Böser Berg-Gretengrund“, 3. Änderung gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Zusammenfassend stellt die 1. Änderung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach – Schönbrunn primär eine redaktionelle Überarbeitung des Planwerkes dar. Hintergrund hierfür sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erarbeitete und sich als sinnvoll herausgestellte Abweichungen zwischen den verbindlichen und den vorbereitenden Bauleitplänen.

II. Redaktionelle Aufarbeitung der geänderten Ausweisungen

Die in die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommenen Tekturpunkte werden nachfolgend anhand einzelner Detailausschnitte (unmaßstäblich) dargestellt und textlich erläutert.

Zur besseren Erkennbarkeit erfolgt dieses in Form einer Gegenüberstellung der Inhalte des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes mit den geplanten, durch eine Teilcolorierung herausgearbeiteten Änderungsdetails.

Nach Abschluss des Verfahrens erfolgt die Planausgabe, einschließlich sämtlicher Änderungen in einer vollcolorierten Fassung im M. 1:10000.



III. Rechtliche Grundlagen

Die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der 1. Änderung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2G zur Neufassung des Mittelstandsförderungsgesetz und zur Änderung der Gemeindeordnung vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr.13) sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Der gemäß § 2 a BauGB zu dieser Änderung des Flächennutzungsplanes erstellte Umweltbericht zeigt auf, dass ein Großteil der inhaltlich aufgenommenen Tekturpunkte hinsichtlich deren Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aufgearbeitet und in Form einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ausgeglichen wurde. Dieses gilt für die im Regelverfahren aufgestellten nachfolgend dargestellten Bebauungsplan-Verfahren genauso, wie für die auf der Ebene des § 13 a BauGB aufgestellten Bebauungspläne Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“ und Nr. 62 „Dällenacker-Reinigsgärten“, 2. Änderung der Stadt Eberbach sowie für den Bebauungsplan „Baumgarten, Im Oberen Tal und Herzacker“ der Gemeinde Schönbrunn.

Keine ausführlichen Betrachtungen erfordern die Darstellung der baurechtlich genehmigten und zwischenzeitlich realisierten Vorhaben, aber auch, aufgrund der Planungsinhalte, die sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungspläne.



IV. Ziele der Raumordnung

Die Bauleitpläne, und damit auch der Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung), sind den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

Der Landesentwicklungsplan formuliert die bei der Regionalplanung sowie bei der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landesplanung. Ziel ist es, in allen Teilen des Landes Baden-Württemberg gleichwertige Lebensverhältnisse, günstige wirtschaftliche Entwicklungsperspektiven und gesunde Umweltbedingungen zu gewährleisten.

Nach den Vorgaben des „**Landesentwicklungsplan 2002**“ sind die Stadt Eberbach sowie die Gemeinde Schönbrunn dem „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ zuzuordnen. Sie liegen auf bzw. am Rande der Landesentwicklungsachse Heidelberg – Eberbach – Mosbach.

Gemäß dem Landesentwicklungsplan sowie dem „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ gilt die Stadt Eberbach als „Mittelzentrum“.

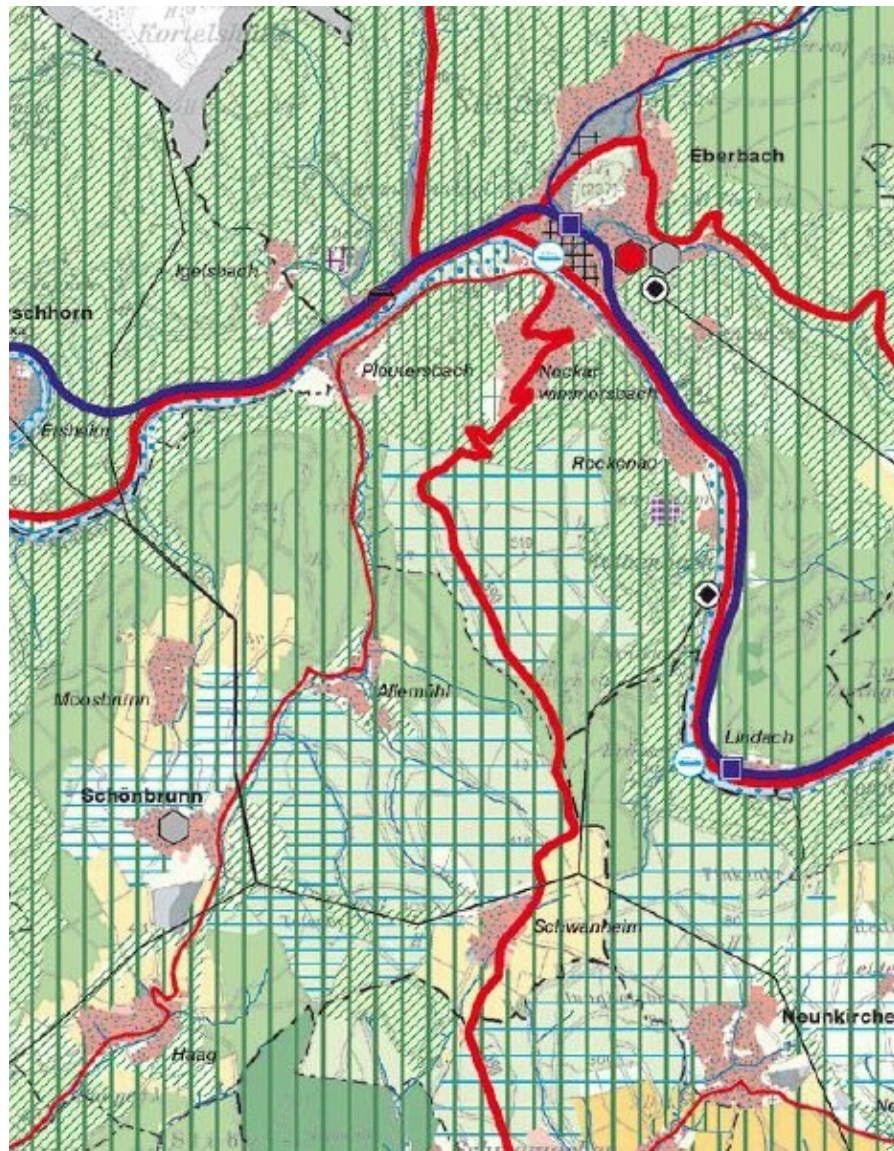
Die Gemeinde Schönbrunn weist keine zentralörtliche Funktion auf.

Grundlagen für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der „**Einheitlicher Regionalplan der Metropol Region Rhein-Neckar**“. Hiernach liegt die Stadt Eberbach auf der großräumigen oben genannten sowie der regionalen Entwicklungsachse Neckargemünd – Eberbach – Waldbrunn – Limbach.

Die Ausweisungen in der vorbereitenden Bauleitplanung sind aus dem Inhalt der „Raumnutzungskarte Blatt Ost“ des „Einheitlicher Regionalplan der Metropol Region Rhein-Neckar“ zu entwickeln. Zu berücksichtigen sind die hier festgelegten regionalen Freiraumstrukturen, wie beispielsweise der „Regionale Grünzug“, „Grünzäsuren“ sowie „Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege“.

Der überwiegende Teil der nachfolgend erläuterten Tekturpunkte der Flächennutzungsplan-Änderung betreffen einzelne, in den Plangebieten zu ändernde Detailaussagen und haben damit keine Auswirkungen auf die dargestellten Abgrenzungen der Plangebiete.

Dort, wo diese Aussage nicht zutreffend ist und geringfügige Änderungen an den Ortsrändern mit einem Bezug zum Außenbereich vorgenommen werden, werden in den nachfolgenden Kapiteln der Begründung Aussagen zur Einhaltung des Gebotes zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB getroffen.



**Abbildung aus dem „Einheitlicher Regionalplan der Metropol Region Rhein-Neckar“,
Raumnutzungskarte Blatt Ost**

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Metropol Region Rhein-Neckar derzeit den „Teilregionalplan Windenergie“ aufstellt. Dieser beinhaltet für die Flächen der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach – Schönbrunn auch die Darstellung von „Vorranggebiete für die regionale Windenergie-Nutzung“.



V. Planungsinhalte der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die einzelnen Themenpunkte der 1. Änderung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach – Schönbrunn sind hinsichtlich ihrer Systematik nach der rechtlichen Grundlage der einer Übernahme vorausgegangener Planung bzw. nach dem Stand des Verfahrens (abgeschlossenes Bebauungsplan-Verfahren, Bebauungsplan in der Aufstellung) gegliedert.

Hieraus ergibt sich folgende Systematik und Gliederung der einzelnen Änderungspunkte :

1. Stadt Eberbach

1.1. Abgeschlossene Bebauungsplan-Verfahren

- 1.1.1 Bebauungsplan Nr. 64 „Lichtgut-Alte Dielbacher Straße“, 2. Änderung
- 1.1.2 Bebauungsplan Nr. 83 „Wolfsacker“
- 1.1.3 Bebauungsplan Nr. 85 „Badisch Schöllnbach“, 1. Änderung
- 1.1.4 Bebauungsplan Nr. 90 „Mittlerer Scheuerberg“, 3. Änderung und Erweiterung
- 1.1.5 Bebauungsplan Nr. 100 „Klingenacker-Im Sand“
- 1.1.6 Bebauungsplan Nr. 104 „Schafacker“
- 1.1.7 Bebauungsplan Nr. 107 „Grenzweg“
- 1.1.8 Bebauungsplan Nr. 108 „Pleutersbacher Straße“
- 1.1.9 Bebauungsplan Nr. 23 „Neuer Weg – Teilgebiet Einzelhandel“, 5. Änderung

1.2. In der Aufstellung sich befindende Bebauungspläne

- 1.2.1 Bebauungsplan Nr. 78 „Ittertall“, 4. Änderung
- 1.2.2 Bebauungsplan Nr. 88 „Grettenham Teil Ost“, 1. Änderung

1.3. Baurechtlich genehmigte und realisierte Vorhaben

- 1.3.1 Ausweisung der Grundstücke Flurstücke Nr. 5053/2 bis Nr. 5053/7 der Gemarkung Eberbach, als Wohnbauflächen
- 1.3.2 Ausweisung der Grundstücke Flurstücke Nr. 10038/2 (Teilfläche), Nr. 10038/3 und Nr. 10039 der Gemarkung Eberbach, als Wohnbauflächen
- 1.3.3 Genehmigte Wohnanlage Flurstück Nr.267 der Gemarkung Eberbach, Aufhebung des Sanierungsgebietes „Neckarstraße I“ mit Übernahme der geänderten Straßenführung
- 1.3.4 Ausweisung des Grundstückes Flurstück Nr. 71/1 der Gemarkung Brombach, als Wohnbaufläche



1.4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Stadt Eberbach

- 1.4.1 Bebauungsplan Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“, 3. Änderung
- 1.4.2 Bebauungsplan Nr. 62 „Dällenäcker-Reinigsgärten“, 2. Änderung

Gemeinde Schönbrunn

- 1.4.3 Bauflächen „Baumgarten, Im oberen Tal und Herzacker“, Neufassung

2. Gemeinde Schönbrunn

2.1. In der Aufstellung sich befindender Bebauungsplan

2.1.1 gewerbliche Baufläche „Vorderer Brand“

2.2. Baurechtlich genehmigte und realisiert Vorhaben

- 2.2.1 Ortsteil Schönbrunn
Bauflächenabgrenzung Gewinn „Enzhaag“ Grundstück Flurstück Nr. 7659
- 2.2.2 Ortsteil Haag
Ausweisung der Grundstücke Flurstücke Nr. 7365 und Nr. 7366 (Teilflächen),
als gemischte Baufläche
- 2.2.3 Ortsteil Schwanheim
Ausweisung des Grundstückes Flurstück Nr. 4220, als Wohnbaufläche

2.4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Die Gemeinde Schönbrunn hat nach Rechtskraft des Flächennutzungsplanes kein Bebauungsplan-Verfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB durchgeführt, welches eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich machen würde.



VI. Erläuterung der geänderten Planungsinhalte

1. Stadt Eberbach

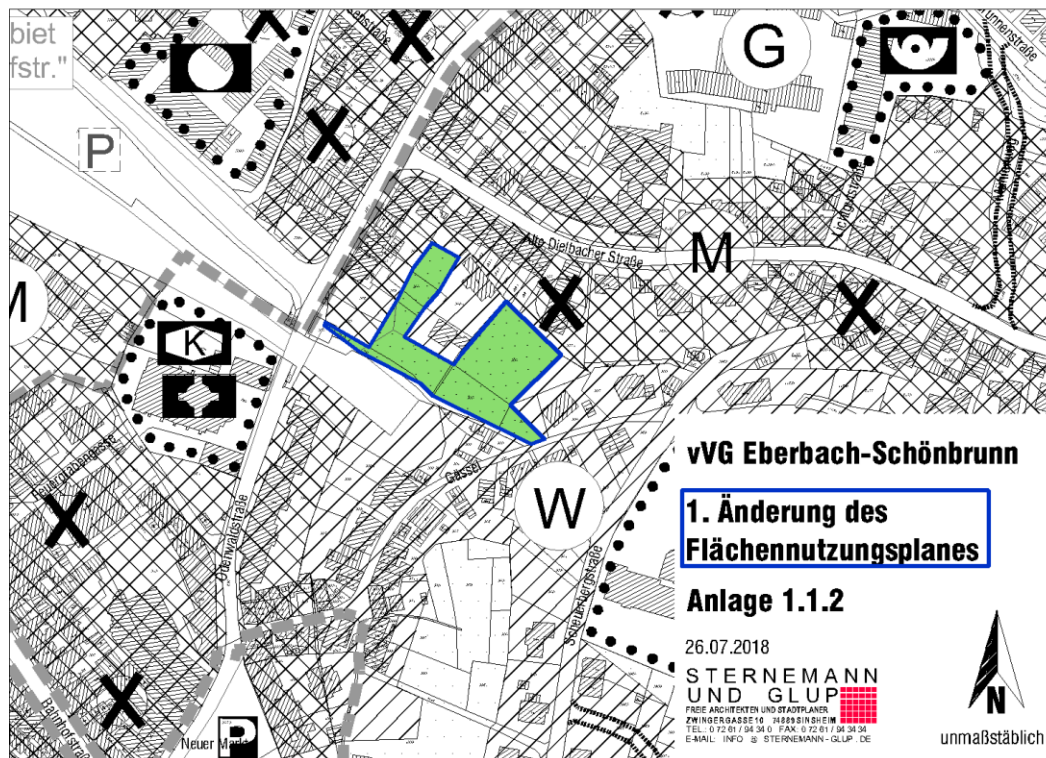
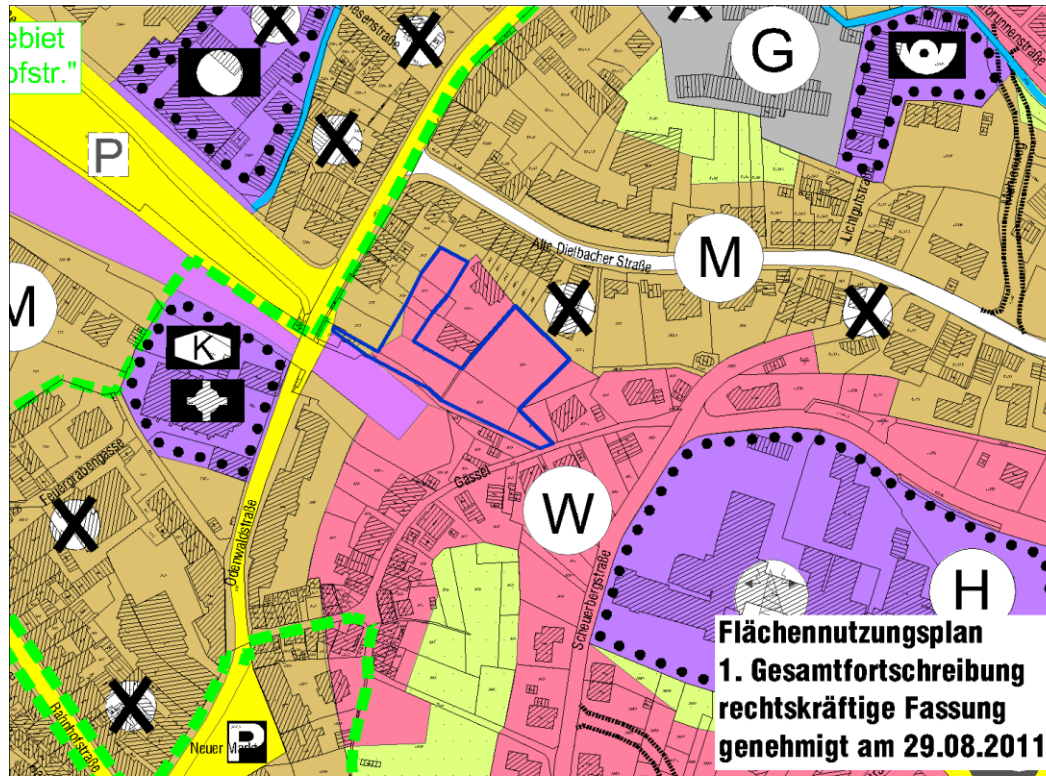
1.1. Abgeschlossene Bebauungsplan-Verfahren

Seit der Rechtskraft der „Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach – Schönbrunn“ wurden in der Stadt Eberbach die nachfolgend dargestellten Bebauungspläne, mit überwiegend geringfügigen Abweichungen gegenüber der Darstellung des Flächennutzungsplanes in der bisher rechtskräftigen Fassung, zur Rechtskraft gebracht :

- Bebauungsplan Nr. 64 „Lichtgut-Alte Dielbacher Straße“, 2. Änderung
- Bebauungsplan Nr. 83 „Wolfsacker“
- Bebauungsplan Nr. 85 „Badisch Schöllnbach“, 1. Änderung
- Bebauungsplan Nr. 90 „Mittlerer Scheuerberg“, 3. Änderung und Erweiterung
- Bebauungsplan Nr. 100 „Klingenacker-Im Sand“
- Bebauungsplan Nr. 104 „Schafacker“
- Bebauungsplan Nr. 107 „Grenzweg“
- Bebauungsplan Nr. 108 „Pleutersbacher Straße“
- Bebauungsplan Nr. 23 „Neuer Weg – Teilgebiet Einzelhandel“, 5. Änderung

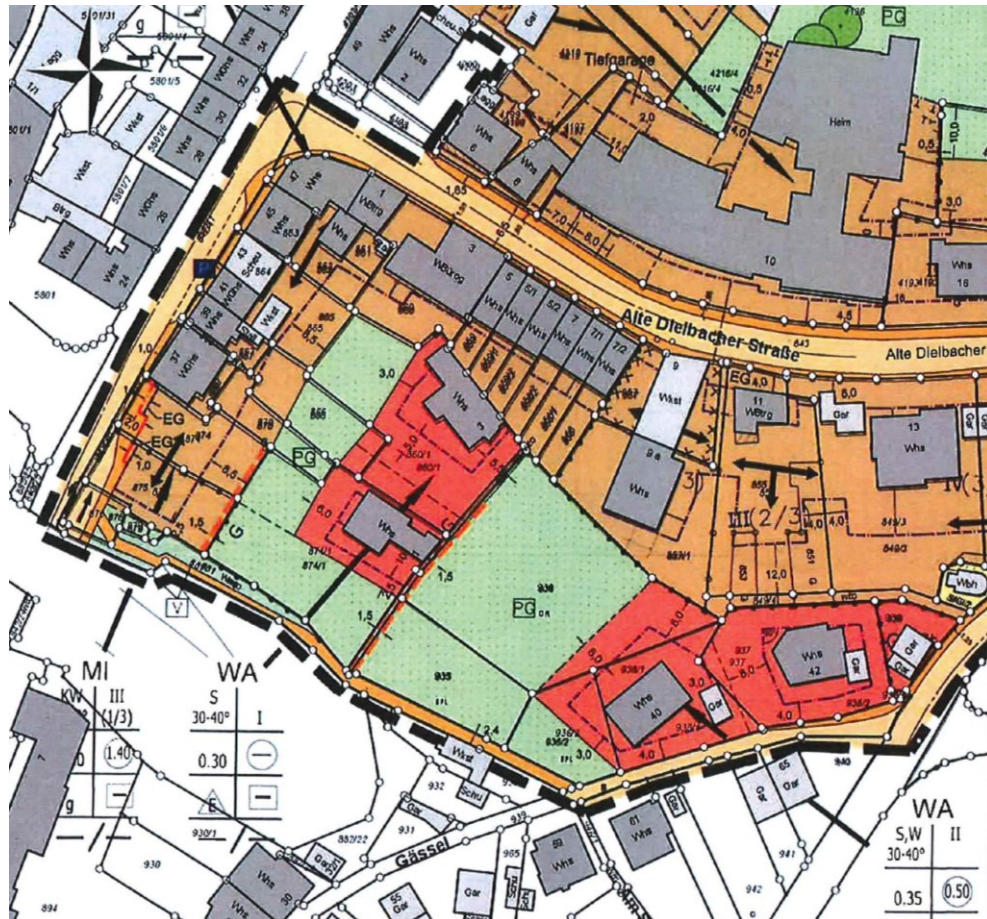


1.1.1 Quartier „Odenwaldstraße“ – „Alte Dielbacher Straße“





Die Flächen südlich der „Alte Dielbacher Straße“ liegen in dem am 23.11.2006 als Satzung beschlossenen **Bebauungsplan Nr. 64 „Lichtgut-Alte Dielbacher Straße“, 2. Änderung**. Er ist mit der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung am 10.02.2007 in Kraft getreten.



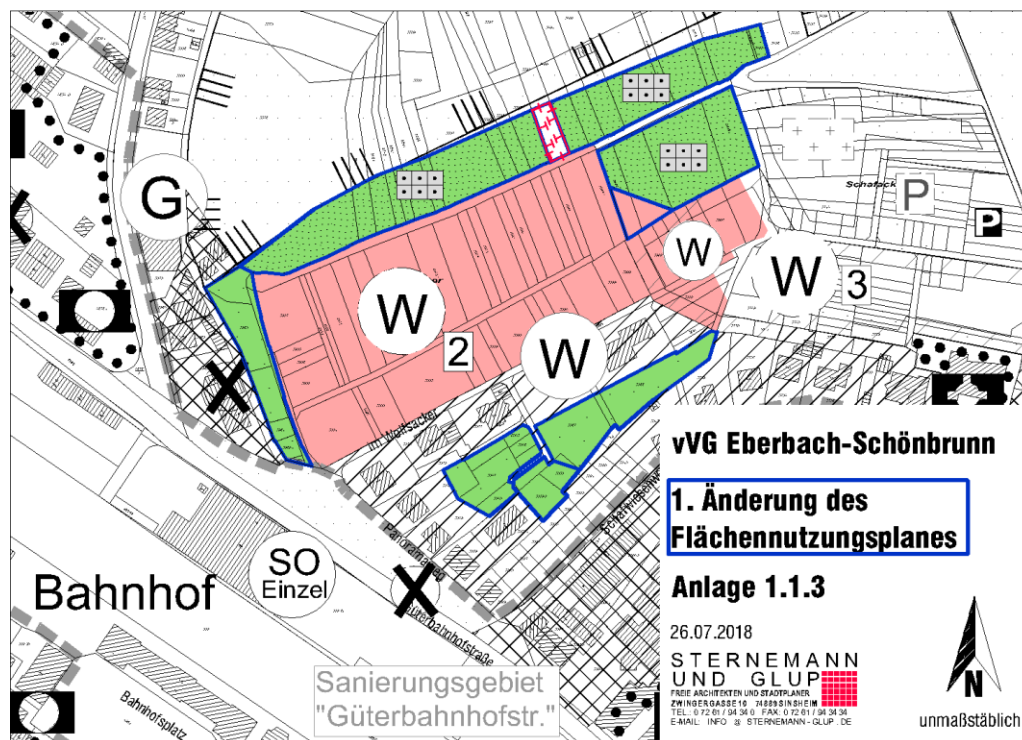
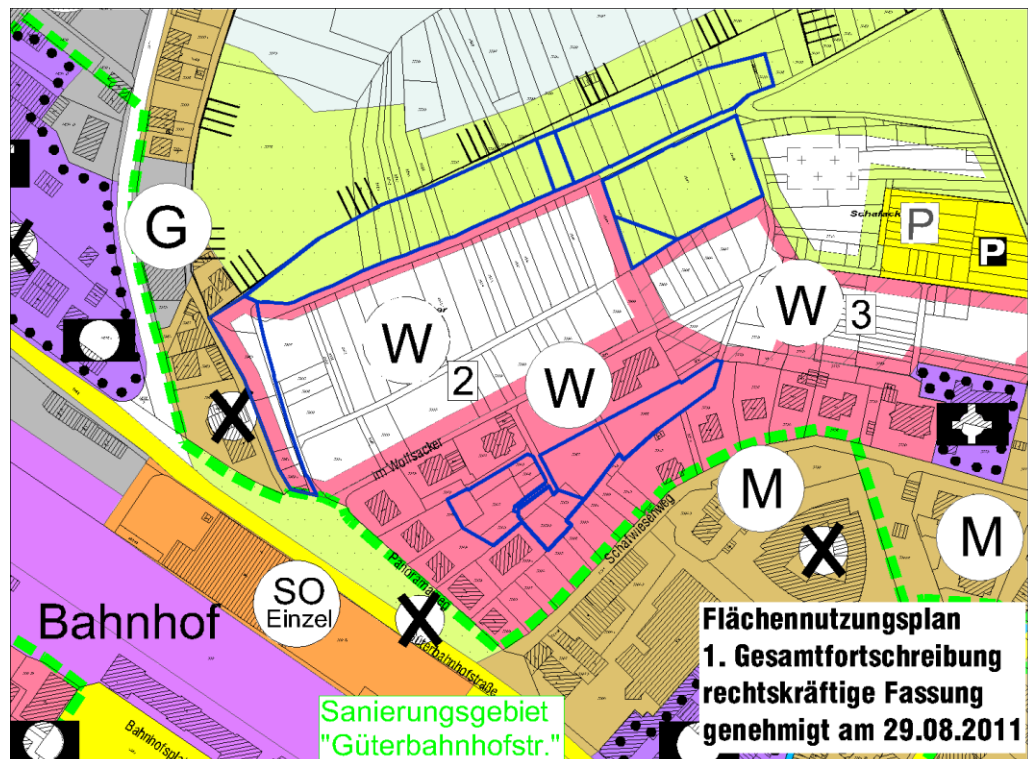
Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden aufgrund der topographischen Situation und der vor Ort bestehenden Bebauungsplan-Struktur differenziertere Festsetzungen formuliert.

Mit diesem Verfahren sollen die im Zuge dieses Planungsprozesses ausgewiesenen „private Grünflächen“ nunmehr auch Aufnahme in den Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach – Schönbrunn finden.

Die ergänzend in den Flächennutzungsplan aufgenommene „private Grünfläche“ ist in der vorbereitenden Bauleitplanung bisher als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen, welche sich damit um ca. 0,3 ha reduziert.



1.1.2 Bebauungsplan Nr. 83 „Wolfsacker“





Das Neubaugebiet „Wolfsacker“ der Stadt Eberbach wurde durch einen intensiven Planungs-Prozess in den Jahre 2004 bis 2007 auf der Grundlage der Ausweisungen im Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet beinhaltet sowohl die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen „geplante Wohnbauflächen“, als auch die Bestandsbebauung nord-östlich der Straße „Im Wolfsacker“.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das städtebauliche Konzept, insbesondere im Hinblick auf die Topographie und die geplante Erschließungsstruktur, stetig weiterentwickelt.



Eine Grundlage hierfür war die parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Schafacker“ entwickelte Verkehrs-Konzeption.

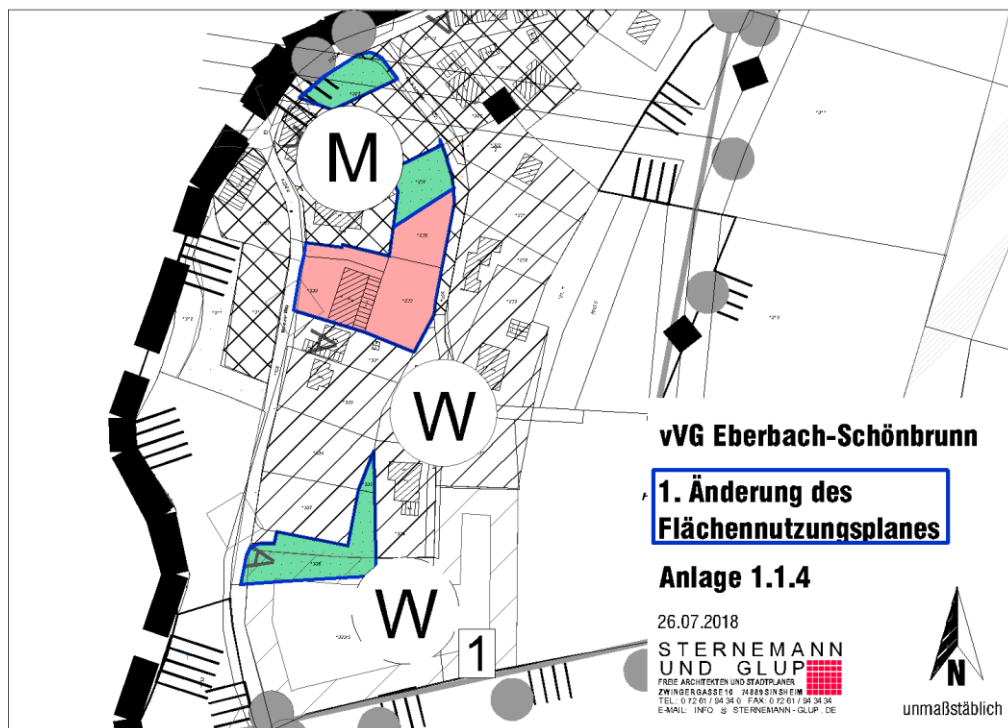
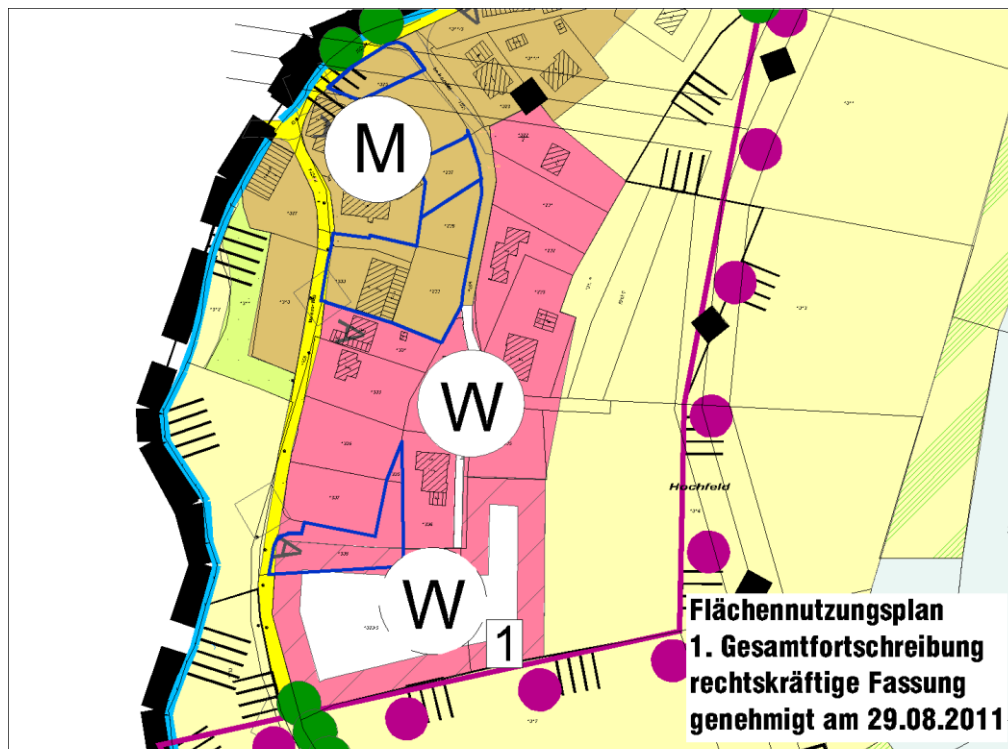
Die aus diesem Ansatz heraus als sinnvoll angesehenen Abweichungen vom bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplan entsprachen dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB. Sie sollen nunmehr auch formal durch die Aufnahme einer kleinen Gebietsarrondierung, aber auch in Form von Reduzierungen der Wohnbaufläche, in die Darstellung des Flächennutzungsplanes übernommen werden.



Darüber hinaus setzt der rechtskräftige Bebauungsplan, primär aus topographischen Gründen, die Innenbereiche des Quartiers „Im Wolfsacker – Schafwiesenweg“ als „private Grünflächen“ fest. Diese in der verbindlichen Bauleitplanung seitens der Stadt Eberbach getroffene Kernaussage wird mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in die Darstellung des Flächennutzungsplanes übernommen.



1.1.3 Bebauungsplan Nr. 85 „Badisch Schölltenbach“, 1. Änderung

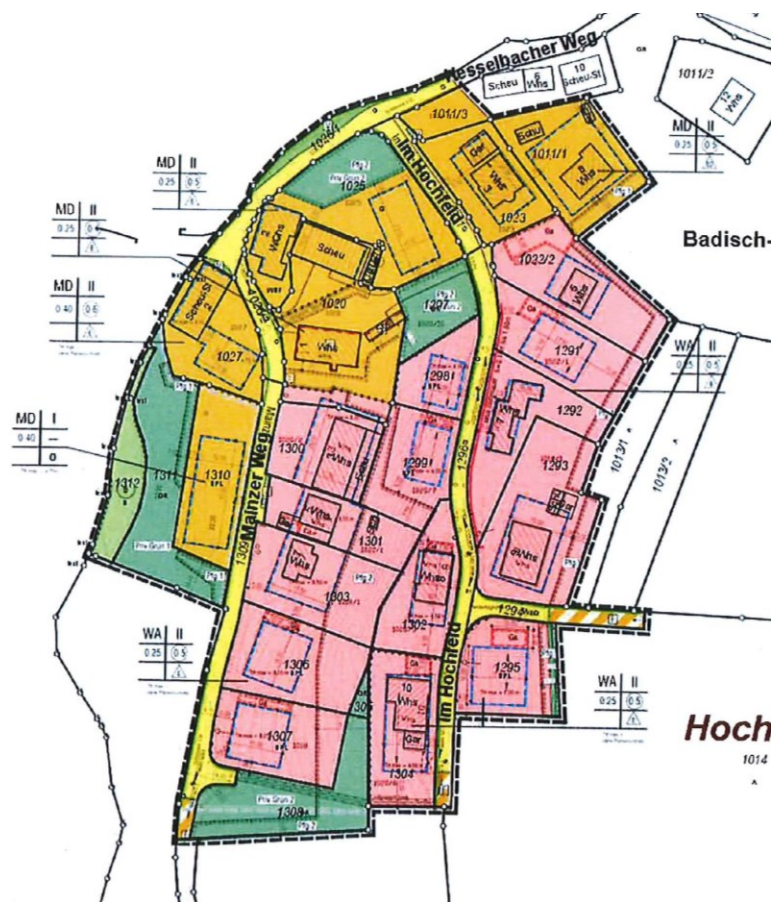




Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte „geplante Wohnbaufläche“ liegt im Ortskern von Schöllensbach und grenzt unmittelbar an das rechtskräftig ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet „Neckartal II – Eberbach“ an.

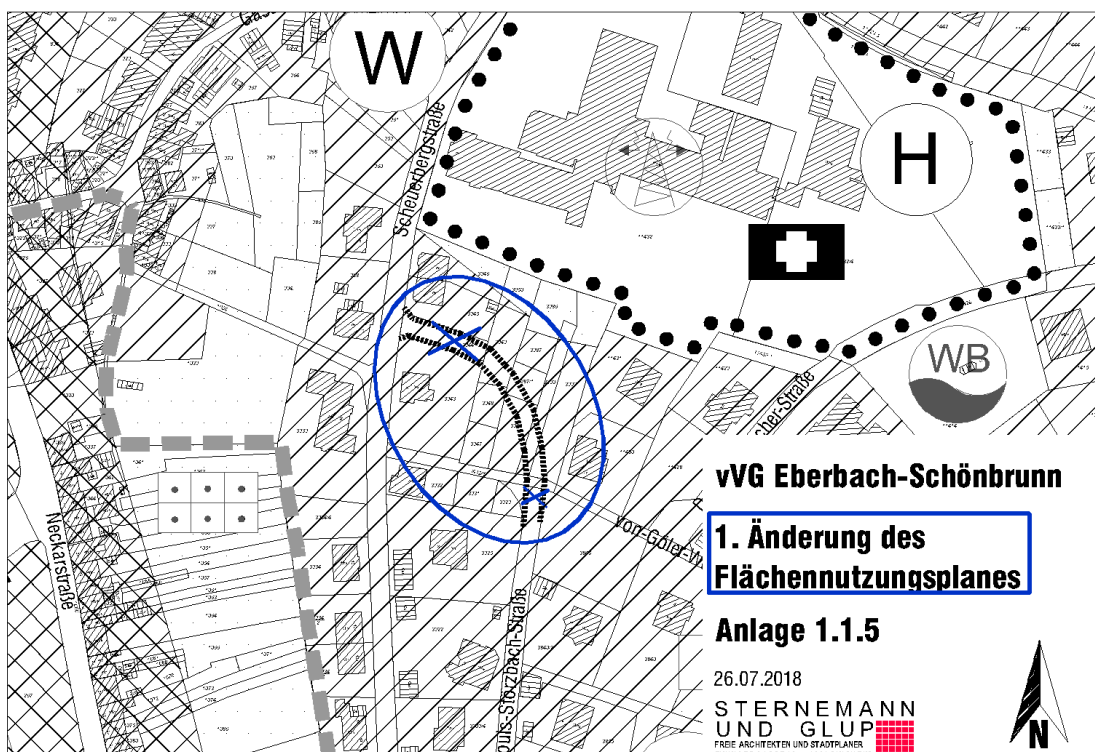
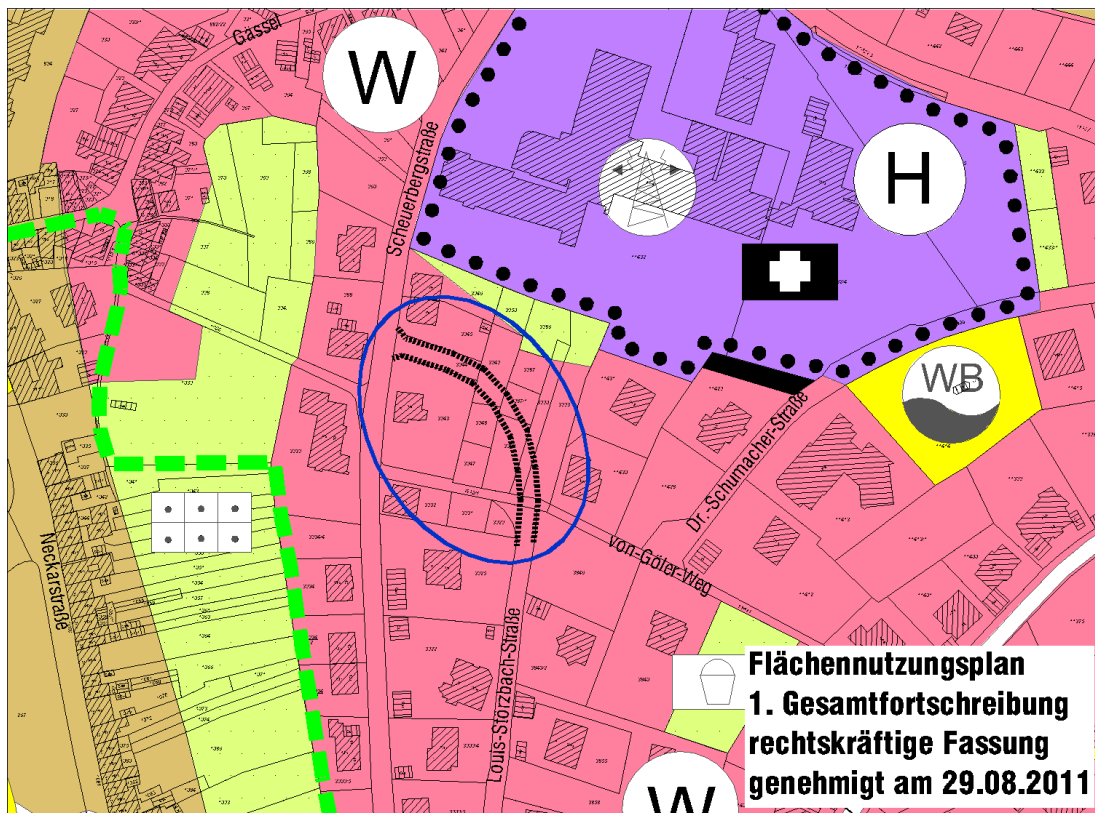
Unter Berücksichtigung der nach § 32 BNatSchG ausgewiesenen Biotop („Am Itter“) sowie der Grenze des „FFH-Gebietes“, hat die Stadt Eberbach, hierauf aufbauend, in den Jahren 2003 bis 2011 (Satzungs-Beschluss 21.07.2011) den Bebauungsplan „Badisch Schöllensbach“, 1. Änderung, entwickelt.

Hierin enthalten sind aufgrund der vorhandenen bzw. geplanten städtebaulichen Struktur „private Grünflächen“, welche nunmehr auch in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes als solche dargestellt werden sollen.





1.1.4 Wohnbaufläche an der „Scheuerbergstraße“





Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach – Schönbrunn beinhaltet die Darstellung einer geplanten Straßenanbindung der „Louis-Störzbach-Straße“ an die „Scheuerbergstraße“.

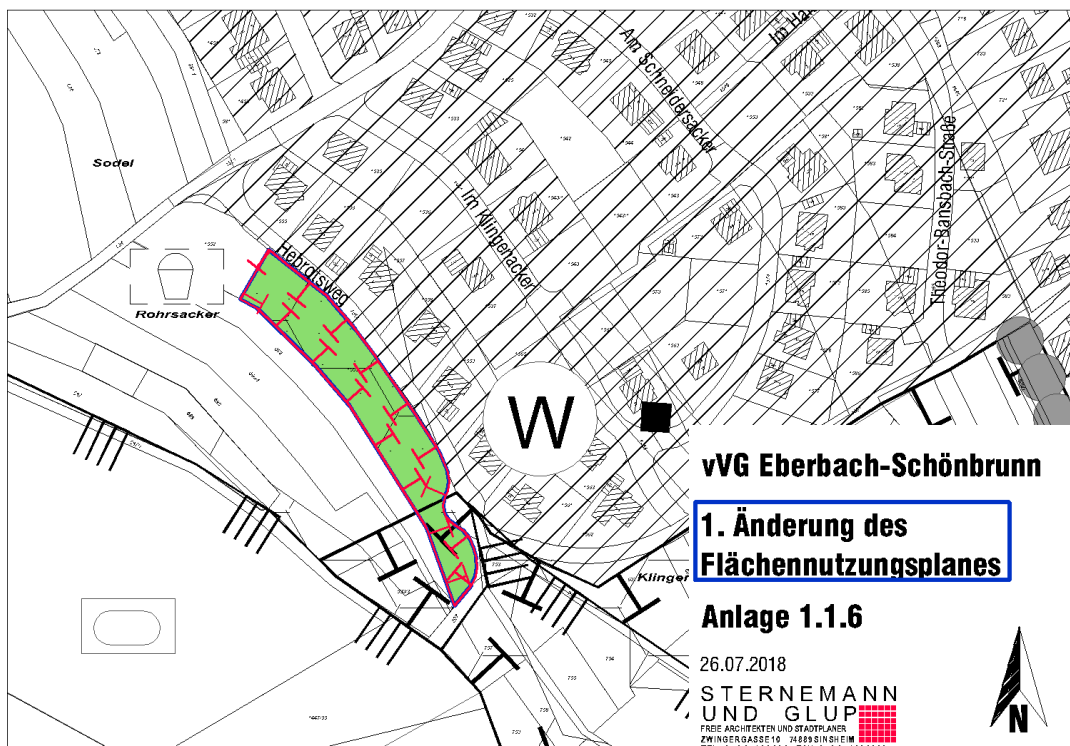
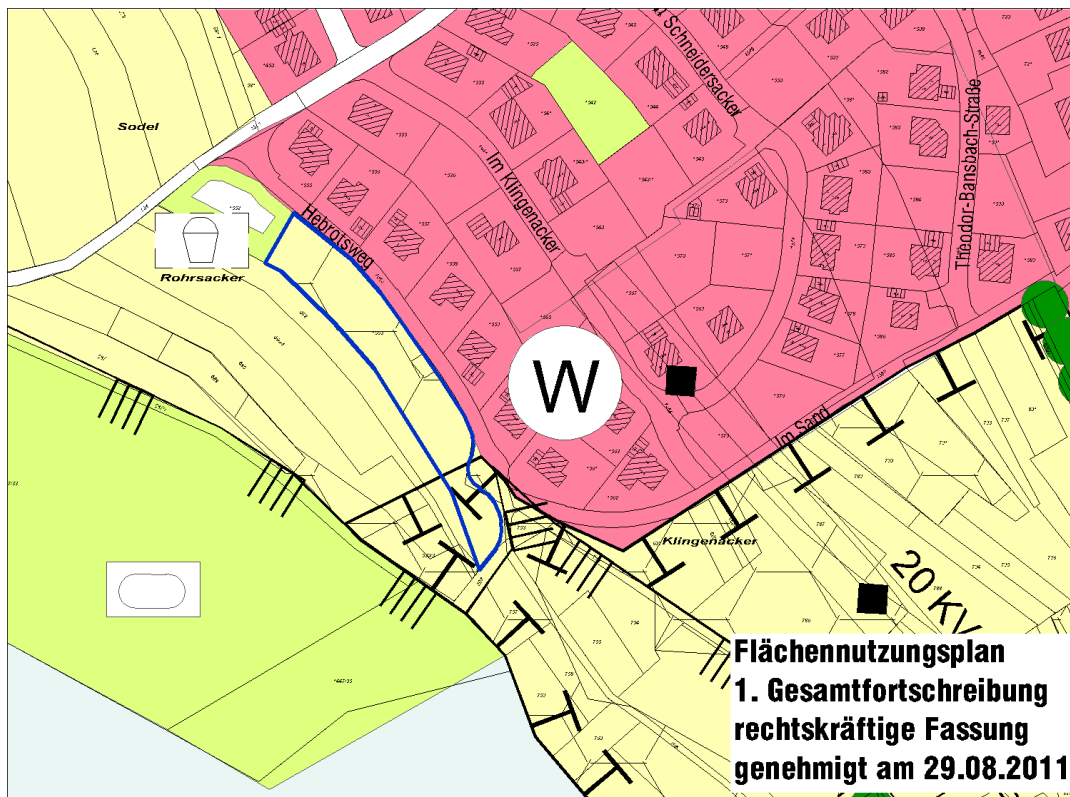
Eine entsprechende Konzeption war Inhalt des dem Aufstellungs-Beschluss vom 27.01.2003 zugrunde liegenden Bebauungsplan-Entwurfes **Nr. 90 „Mittlerer Scheuerberg“, 3. Änderung und Erweiterung**.

Diese im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte städtebauliche Konzeption soll nunmehr **nicht** weiterverfolgt werden.

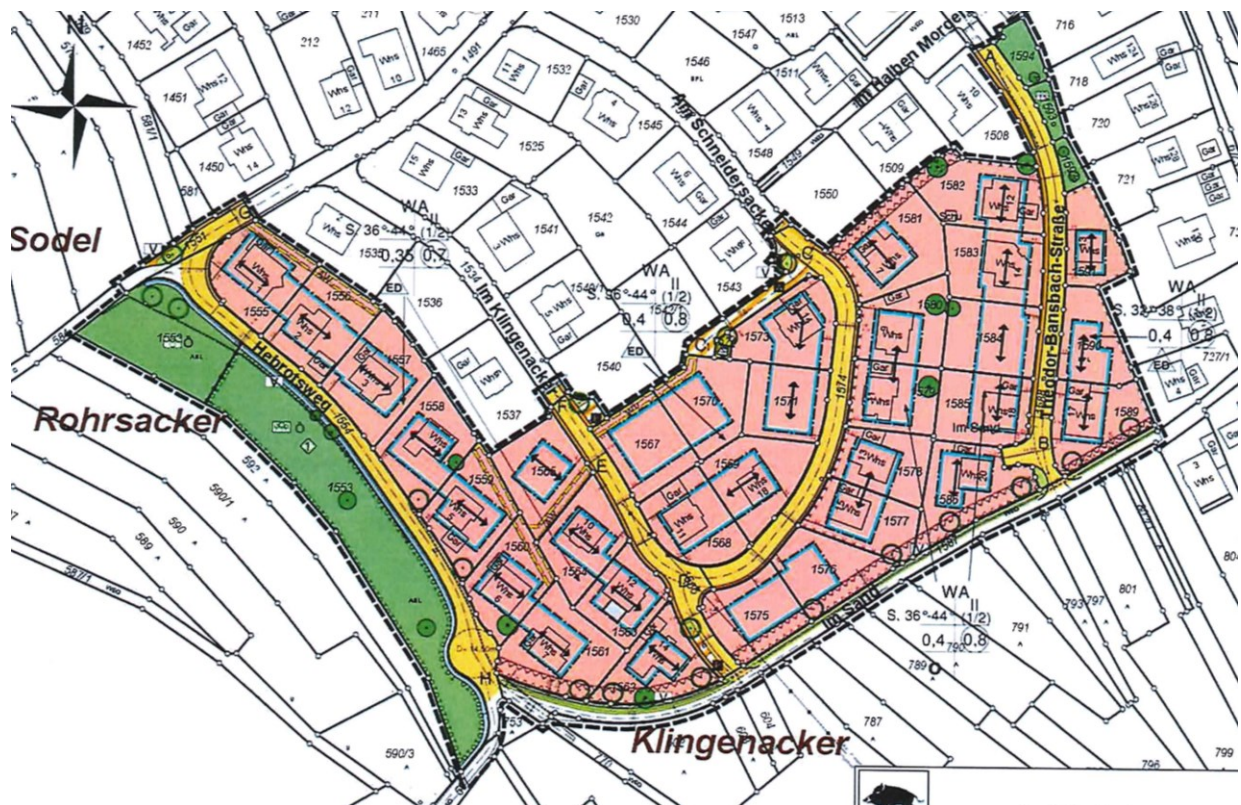
Die Einstellung des Bauleitplanverfahrens wurde am 22.05.2017 durch den Gemeinderat beschlossen und am 08.07.2017 öffentlich bekannt gemacht.



1.1.5 Wohnbaufläche „Klingenacker-Im Sand“



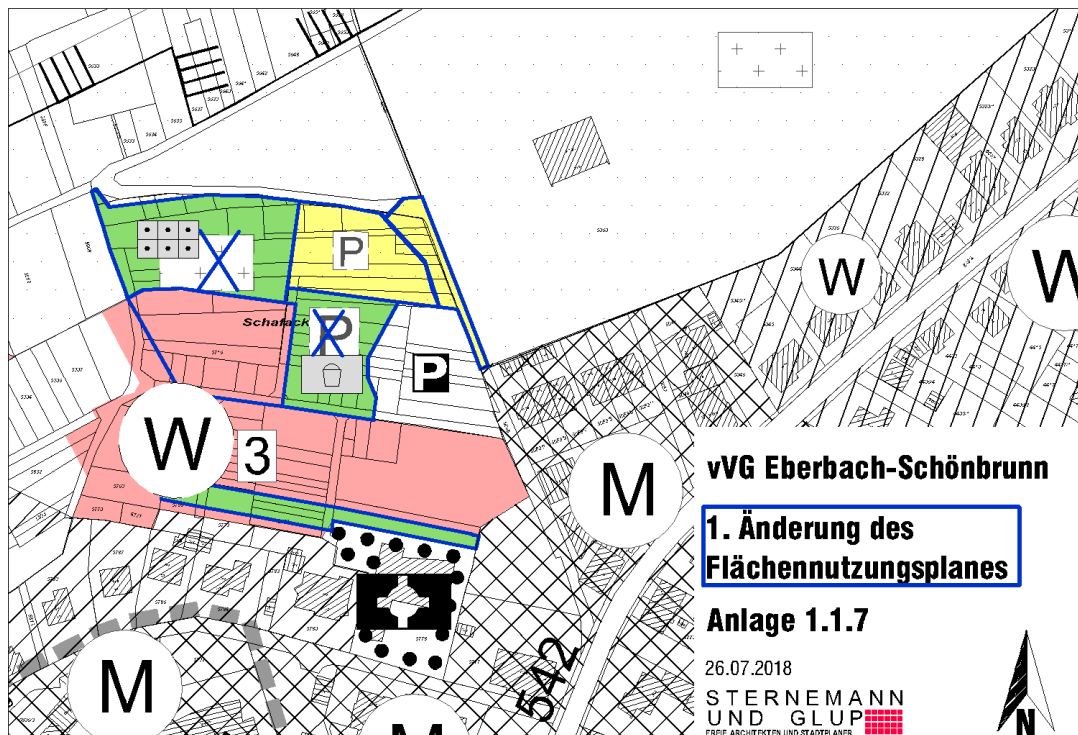
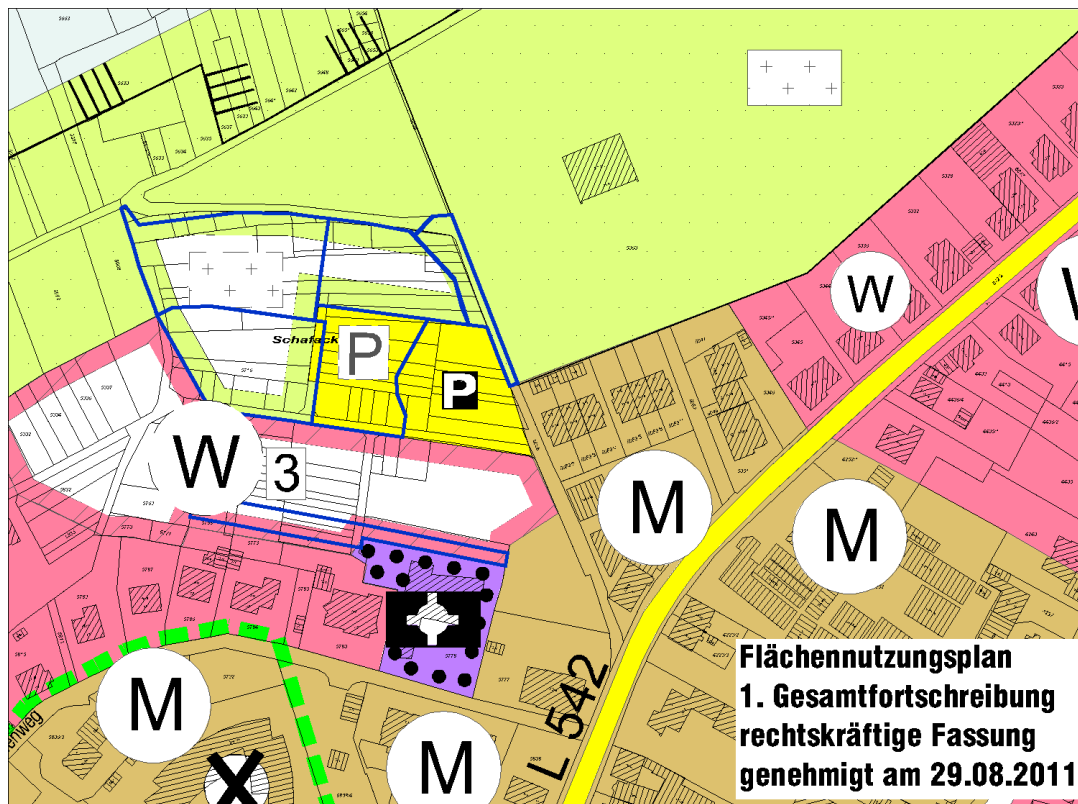
Im Rahmen der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens hat die Stadt Eberbach eine Ausgleichs-Maßnahme am süd-westlichen Gebietsrand als „öffentliche Grünfläche“ für die Anlage einer Streuobstwiese in das Planwerk aufgenommen.



23



1.1.6 Wohnbaufläche „Schafacker“





Der Bebauungsplan Nr. 104 „Schafacker“ wurde durch den Gemeinderat der Stadt Eberbach am 26.01.2017 als Satzung beschlossen und ist mit der öffentlichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am 31.03.2017 in Kraft getreten.



Die Detailausbildung des Wohngebietes erfolgte in enger Abstimmung mit den Planungsinhalten des angrenzenden Plangebietes „Wolfsacker“. Diese Kernaussage gilt sowohl für die Verkehrs-, als auch für die Grünordnungskonzeption.

Eine grundlegende Voraussetzung hierfür war die aufgrund einer erstellten Bedarfsermittlung getroffenen Entscheidung, die bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesene Friedhof-Erweiterungsfläche nicht zu realisieren und damit eine gegenüber der Flächennutzungsplanung veränderte Gesamt-Konzeption umzusetzen.



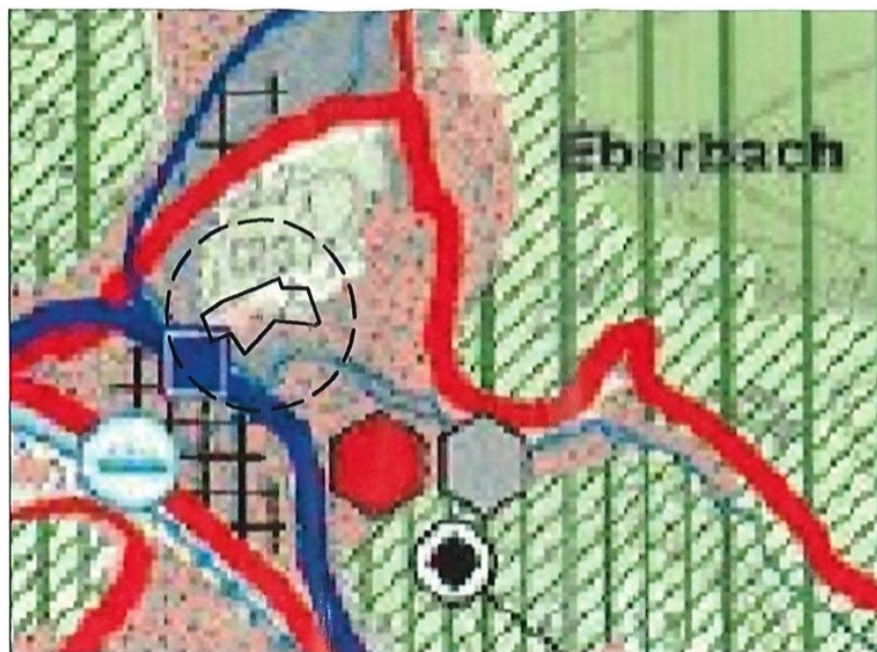
Diese sieht letztendlich eine über den Inhalt des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes hinausgehende bedarfsgerechte Erweiterung des geplanten Wohngebietes, sowie eine auf die topographischen Gegebenheiten abgestimmte überarbeitete Konzeption für die Anlage weiterer Parkplätze vor.

Darüber hinaus wird die im Bebauungsplan-Entwurf „Schafacker“ ausgewiesene „öffentliche Spielplatzfläche“ Bestandteil der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne „Schafacker“ und „Wolfsacker“ wurde der Beschluss gefasst, die topografisch höher gelegenen Flächen nördlich der ausgewiesenen Bauflächen als „private Grünflächen“ auszuweisen und hier, in einem angemessenen Rahmen, auch die Errichtung von Gartenhäusern zu ermöglichen.

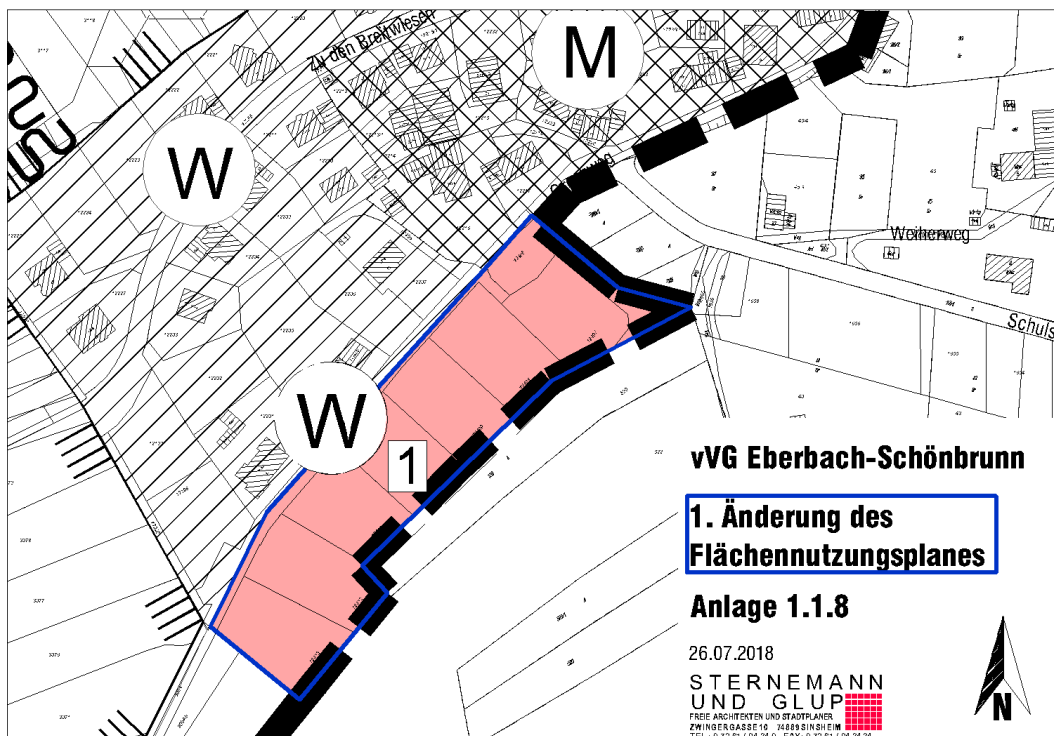
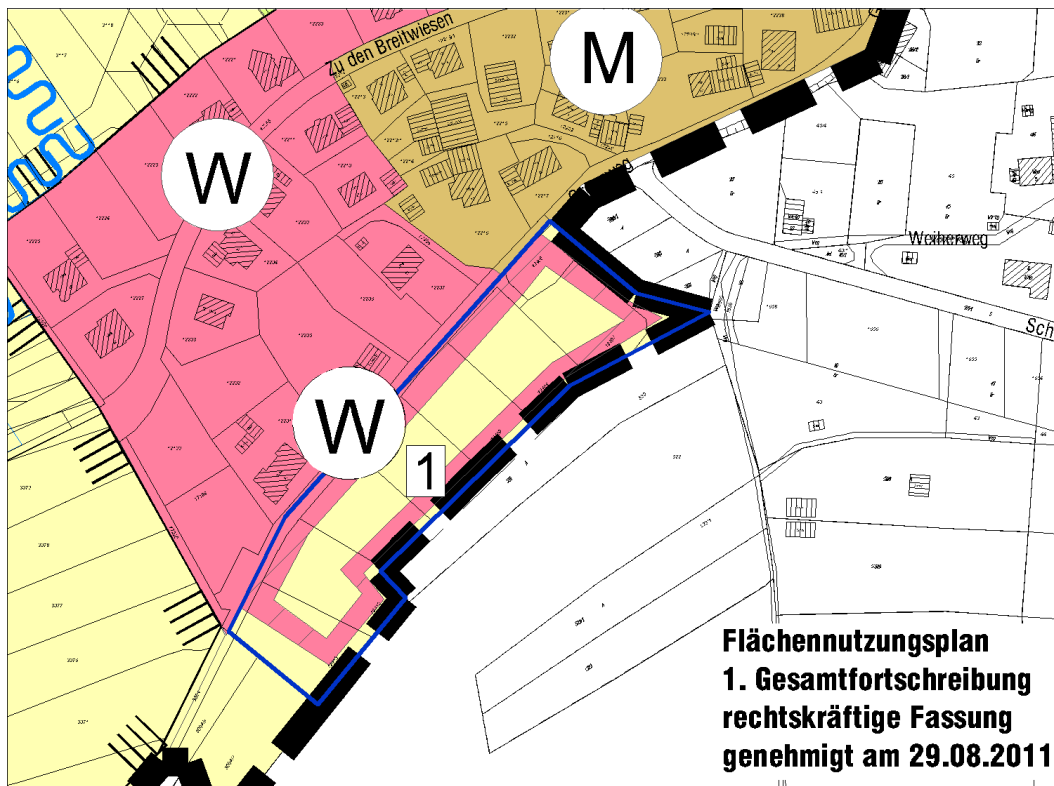
In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Detail entwickelten Planungsinhalte dargestellt.

Belange der Regionalplanung sind durch die Aufnahme dieses Tekturpunktes in den Flächennutzungsplan nicht betroffen. Der Regionalplan weist in diesem Bereich keine Restriktionen auf.

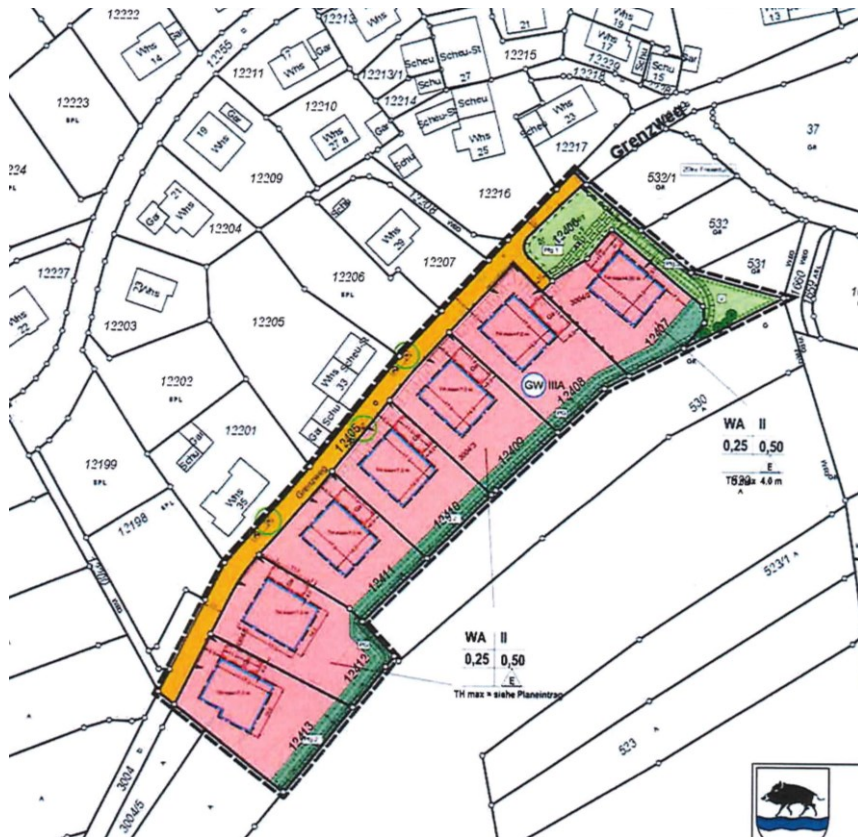




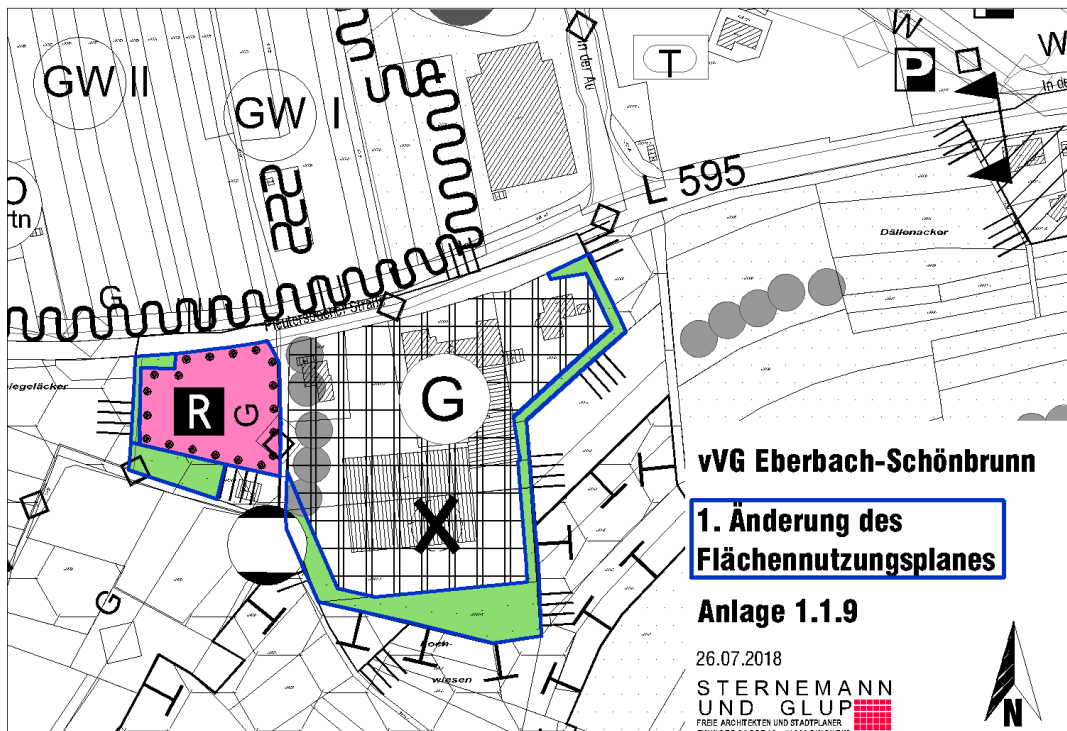
1.1.7 Bebauung süd-östlich des „Grenzweg“



Er hat mit der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung am 19.01.2013 Rechtskraft erlangt.



28

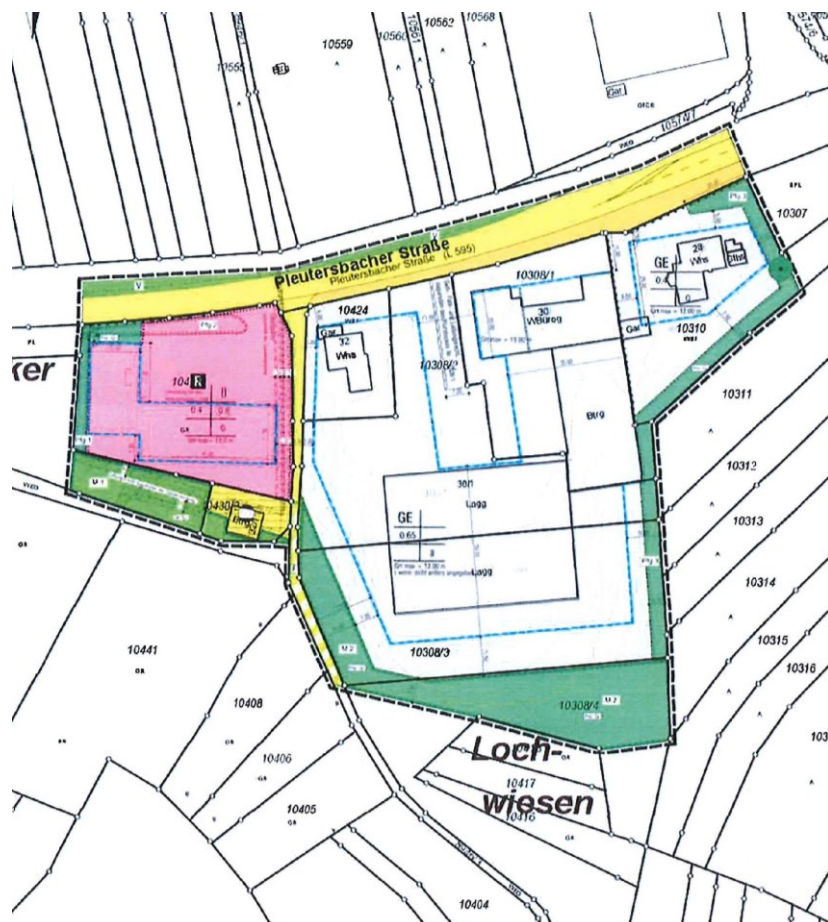




Die am westlichen Ortsrand von Eberbach im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesene „gewerbliche Baufläche“ an der „Pleutersbacher Straße“ grenzt von drei Seiten unmittelbar an das rechtskräftige Landschaftsschutzgebiet „Neckartal II – Eberbach“ an (Rechtsverordnung vom 14.04.1983).

Die Stadt Eberbach hat in den Jahren 2013 bis 2015 auf dieser Grundlage den **Bebauungsplan Nr. 108 „Pleutersbacher Straße“** aufgestellt.

Er wurde am 26.03.2015 als Satzung beschlossen und konnte, durch die öffentliche Bekanntmachung dieses Beschlusses, am 04.07.2015 in Kraft treten.



Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes beinhaltet sowohl hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzung als auch der Grünordnungsplanung eine sehr differenzierte Betrachtung.

So wurde, abweichend von der vorbereitenden Bauleitplanung, das Flurstück Nr. 10427 im Westen des Geltungsbereiches als „Fläche für den Gemeinbedarf“ (bisher : „gewerbliche Baufläche“ mit dem Einschrieb „Feuerwehr“) ausgewiesen. Es handelt sich um den Standort des zwischenzeitlich errichteten Gebäudes des „Technischen Hilfswerk“, einschließlich seiner Freiflächen, so dass das Gebiet die Zusatzbezeichnung „Rettungswesen“ erhält.



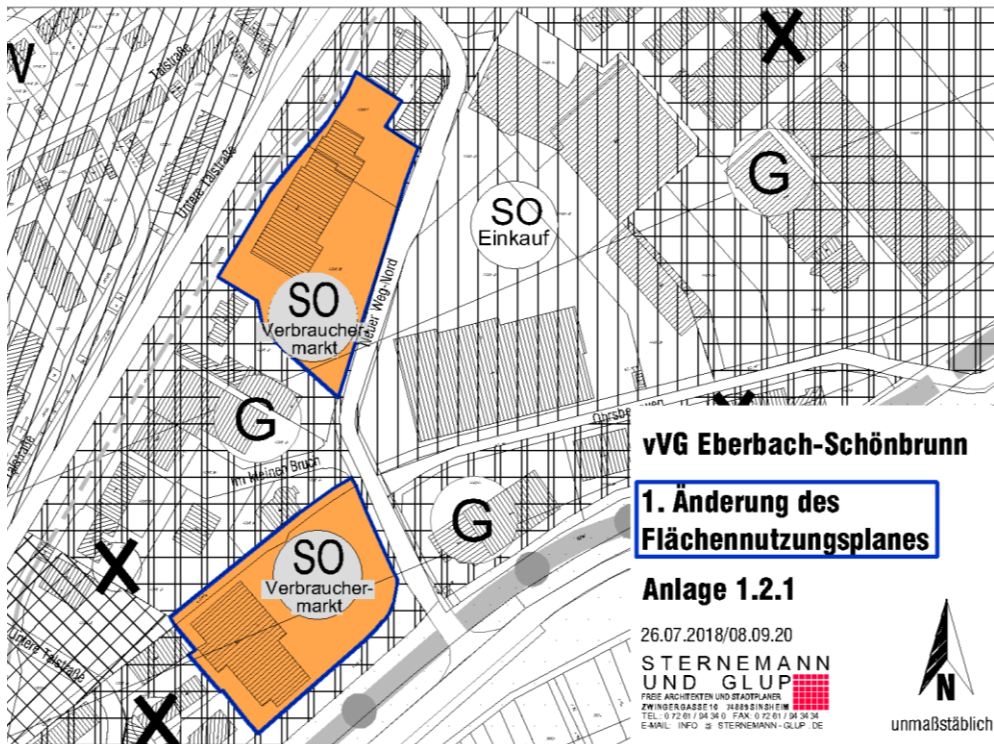
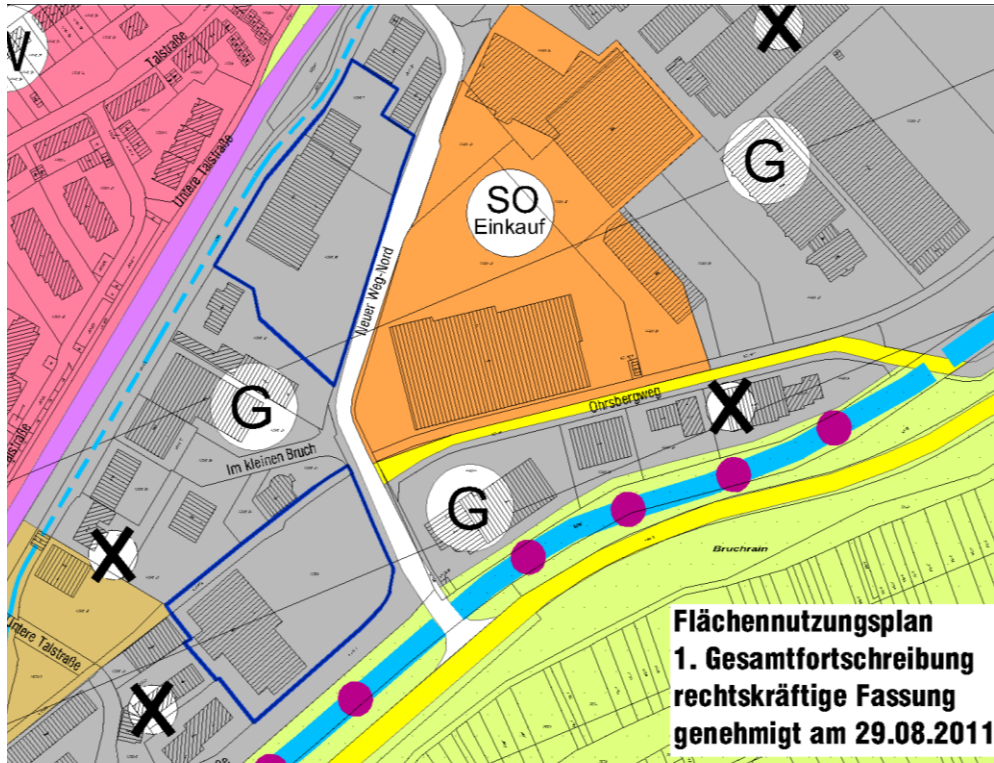
Aufgrund der unmittelbaren Lage am Landschaftsschutzgebiet war die Grünordnungsplanung in der Detailausbildung ein wesentlicher Schwerpunkt der planungsrechtlichen Überlegungen. Auf der Grundlage eines Umweltberichtes wurden im Bebauungsplan, auch aufgrund der topographischen Gegebenheiten, in den Randzonen „öffentliche bzw. private Grünflächen“ ausgewiesen. Sie dienen der Eingrünung des Plangebietes und stellen eine Pufferzone zwischen der gewerblichen bzw. der gemeindlich genutzten Fläche und dem ausgewiesenen „Landschaftsschutzgebiet“ dar.

In die 1. Änderung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes werden diese, für den Siedlungsteil wichtigen grünordnerischen Aussagen in die vorbereitende Bauleitplanung übernommen.

Gleiches gilt für die Ausweisung einer „Fläche für den Gemeinbedarf – Rettungswesen“.



1.1.9 Bauflächen zwischen der Erschließungsstraße „Neuer Weg – Nord“ und der „Untere Talstraße“





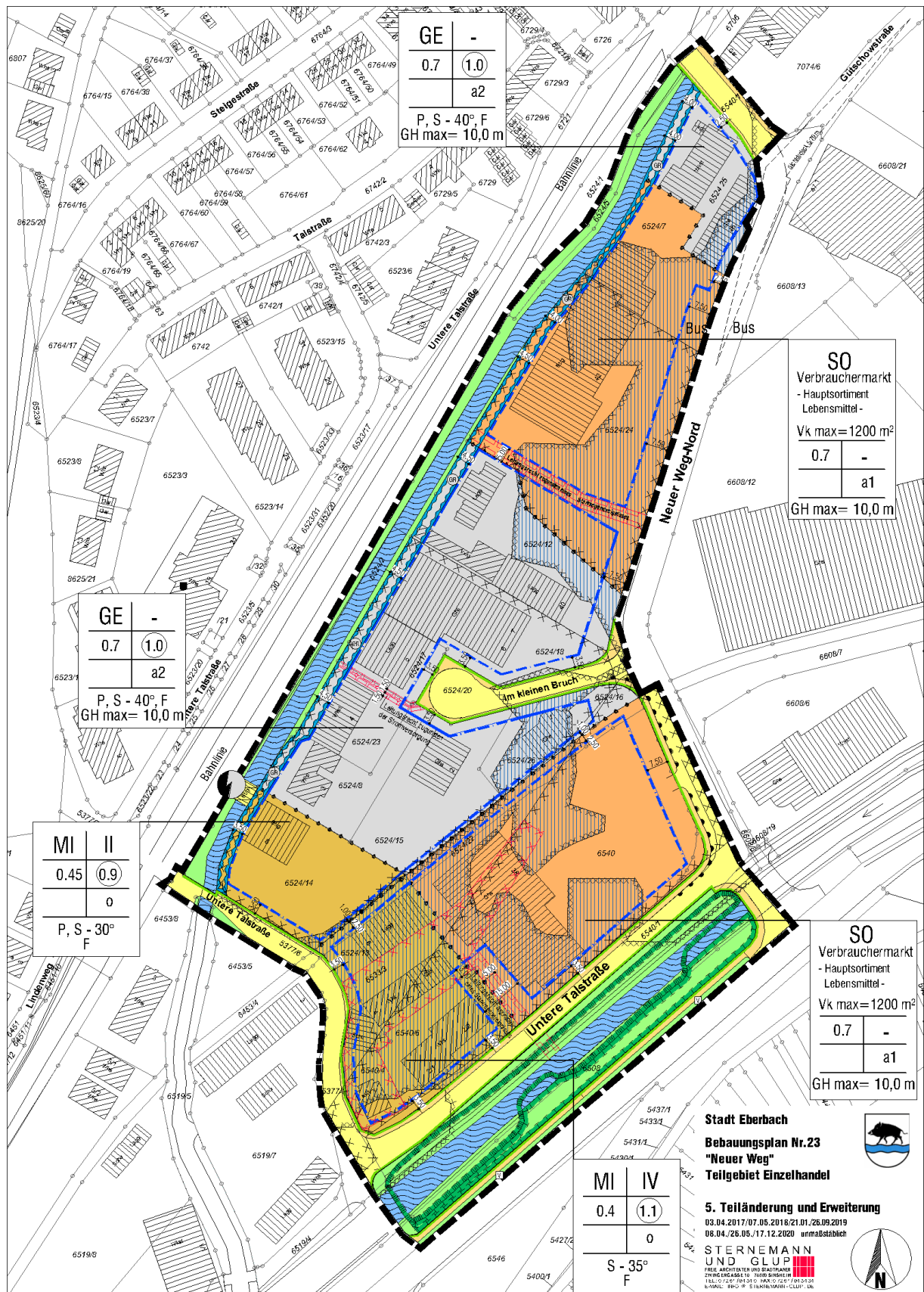
Für die im „Gewerbegebiet“ liegenden Bauflächen stellt der Bebauungsplan „Neuer Weg“, 2. Änderung die derzeit rechtskräftige Planfassung dar. Hier haben sich zwischenzeitlich zwei namenhafte Lebensmittel-Discounter angesiedelt.

Mit den in der Vergangenheit erteilten baurechtlichen Genehmigungen wurden gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung faktisch „Sondergebiete“ geschaffen, welche damit keine planungsrechtliche Grundlage haben.

Mit diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Stadt Eberbach in seiner öffentlichen Sitzung am 28.01.2016 den Aufstellungs-Beschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Neuer Weg“ gefasst.

Es ist beabsichtigt, auf der Grundlage des durch den Gemeinderat am 29.09.2011 beschlossenen „Entwicklungskonzept Einkaufs- und Dienstleistungsstandort Eberbach“, die vorhandenen und auch erforderlichen Sonderbauflächen „Verbrauchermarkt“ so zu steuern, dass hierdurch in Zukunft keine städtebaulich unerwünschten Auswirkungen auf andere Versorgungsbereiche entstehen (Bezeichnung : „SO Verbrauchermarkt“).

Die geplante Ausweisung in der 1. Änderung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes ist deckungsgleich mit dem nachfolgend abgebildeten aktuellen Stand des zwischenzeitlich als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes. **Die Größe der zulässigen Verkaufsfläche wird auf 1.200 m² begrenzt.**





Abweichend der bisherigen Darstellung einer „gewerblichen Baufläche“ wird für das Flurstück Nr. 6540 und für die Flurstücke Nr. 6524/24 bzw. Nr. 6524/7, eine Sonderbaufläche „Verbrauchermarkt“ dargestellt. Auf diesen Flächen befinden sich im Bestand Lebensmittel-Discounter, die heute bereits eine wichtige Versorgungsfunktion in der Stadt Eberbach wahrnehmen. Dies gilt insbesondere für die Wohngebiete im Norden der Kernstadt, aber auch für die nördlich gelegenen Stadtteile von Eberbach. **Für eine zeitgemäße Bestandssicherung der im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe wird die Zulässigkeit einer größeren Verkaufsfläche als zwingend erforderlich angesehen.**

Begründet wird diese Notwendigkeit mit der in den letzten Jahren eingesetzten Dynamik in der Lebensmittel-Branche und dem von der Kundschaft nachgefragten steigenden Flächenbedarf für die Warenpräsentation.

In den Bauleitplanverfahren wird die zulässige Verkaufsfläche je ausgewiesenem „Sondergebiet“ auf eine maximale Größe von 1.200 m² begrenzt. Damit erhöhen sich die Verkaufsflächen der an diesem Standort vorhandenen Märkte um 170 m² bzw. 120 m².

Das Gewerbegebiet „Neuer Weg“ ist eines von zwei etablierten Einzelhandelsstandorten der Stadt Eberbach. Das Entwicklungskonzept „Einkaufs- und Dienstleistungsstandort Eberbach“ aus dem Jahr 2011 trifft die Grundaussage, dass der zukünftig bestehende Bedarf anstatt durch die Schaffung neuer Standorte, vielmehr durch eine Weiterentwicklung der bestehenden Struktur gedeckt werden soll.

Durch eine maßvolle und zeitgemäße Erweiterung der bestehenden Verbrauchermärkte mit dem Hauptsortiment „Lebensmittel“ soll grundsätzlich gewährleistet werden, dass sich hierdurch keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt von Eberbach, als zentraler Versorgungsbereich, ergeben werden.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt die raumordnerischen Regelungen des Landesentwicklungsplanes sowie des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“.

Aufgrund der sich ergebenden Großflächigkeit wurde im Zuge der Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und zur Änderung des Bebauungsplanes im Detail geprüft, welche Auswirkungen die Festsetzungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Stadt Eberbach sowie auf die Umlandgemeinden haben werden.

Darzulegen war die Einhaltung des Integrations- und Konzentrationsgebotes sowie der Kongruenz- und Beeinträchtigungsverbote.

Die ausgesprochene Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche, aber auch die Vorgabe, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen werden (Ausnahme als Randsortiment eines Lebensmittelmarktes) sollen gewährleisten, dass die Ausweisung den raumordnerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg sowie des Regionalplanes Rhein-Neckar entspricht.

Es ist das erklärte Ziel der Stadt Eberbach, dass die Versorgungssituation in der Stadt selbst, aber auch in den umliegenden Gemeinden nach wie vor sichergestellt ist und die verbrauchsnahe Versorgung der Bevölkerung durch diese Bauleitplanverfahren keine Beeinträchtigung erfährt.



Das Einhalten dieser Ziele und Vorgaben wurde durch die parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im November 2020 erstellte raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse bestätigt.

Diese kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass beide Sonderbauflächen als Bestandteile eines zentralen Nahversorgungsschwerpunktes das Integrationsgebot einhalten werden. Auch das Konzentrations- sowie das Kongruenzgebot werden, unter Berücksichtigung der genannten Verkaufsflächenbegrenzung, erfüllt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich für die Stadt Eberbach durch die geplante maßvolle Vergrößerung der Verkaufsflächen auf den dargestellten Sonderbauflächen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ergeben werden.

Dieses gilt auch für die Kommunen im Umland – auch hier werden sich keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur und deren nahversorgungsrelevanten Standorte einstellen.



1.2. In der Aufstellung sich befindende Bebauungspläne

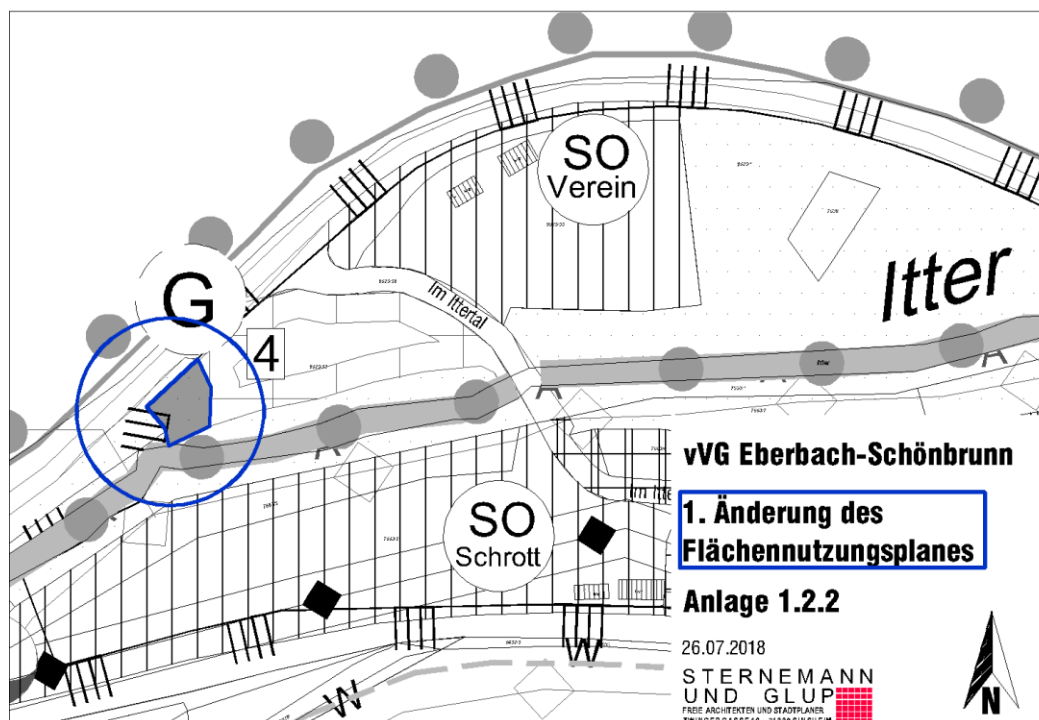
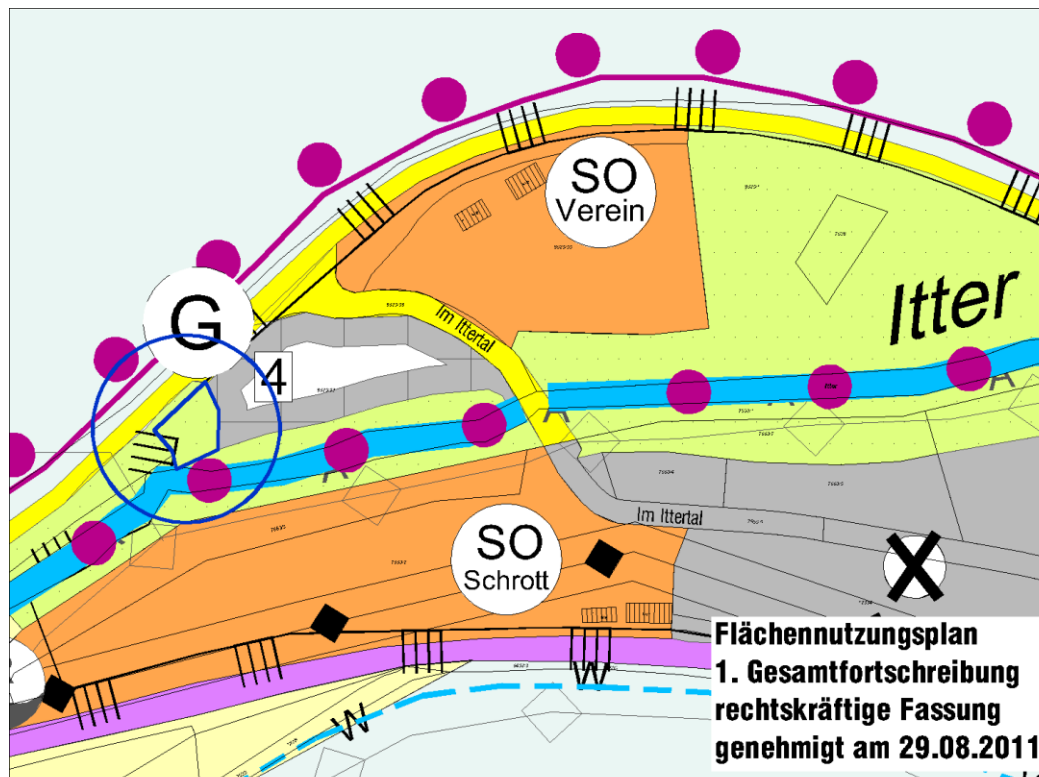
Zum Zeitpunkt der 1. Änderung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach – Schönbrunn befinden sich folgende Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren – dieses sind im Einzelnen :

- Bebauungsplan Nr. 78 „Ittertall“, 4. Änderung
- Bebauungsplan Nr. 88 „Gretenham Teil Ost“, 1. Änderung

Die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes erfolgt damit gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zeitgleich mit der Aufstellung der Bebauungspläne (Parallelverfahren).



1.2.1 Gewerbliche Baufläche „Im Ittertäl“





Die vorliegende Entwurfs-Konzeption für die 4. Änderung des **Bebauungsplanes Nr. 78 „Ittertal“** sieht vor, Teile der östlich gelegenen Grundstücksfläche des Flurstückes Nr. 8625/59 planungsrechtlich noch in die gewerbliche Nutzung mit einzubeziehen.



Der Gemeinderat der Stadt Eberbach hat am 18.07.2013 in seiner öffentlichen Sitzung den Aufstellungs-Beschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ittertal“ gefasst.

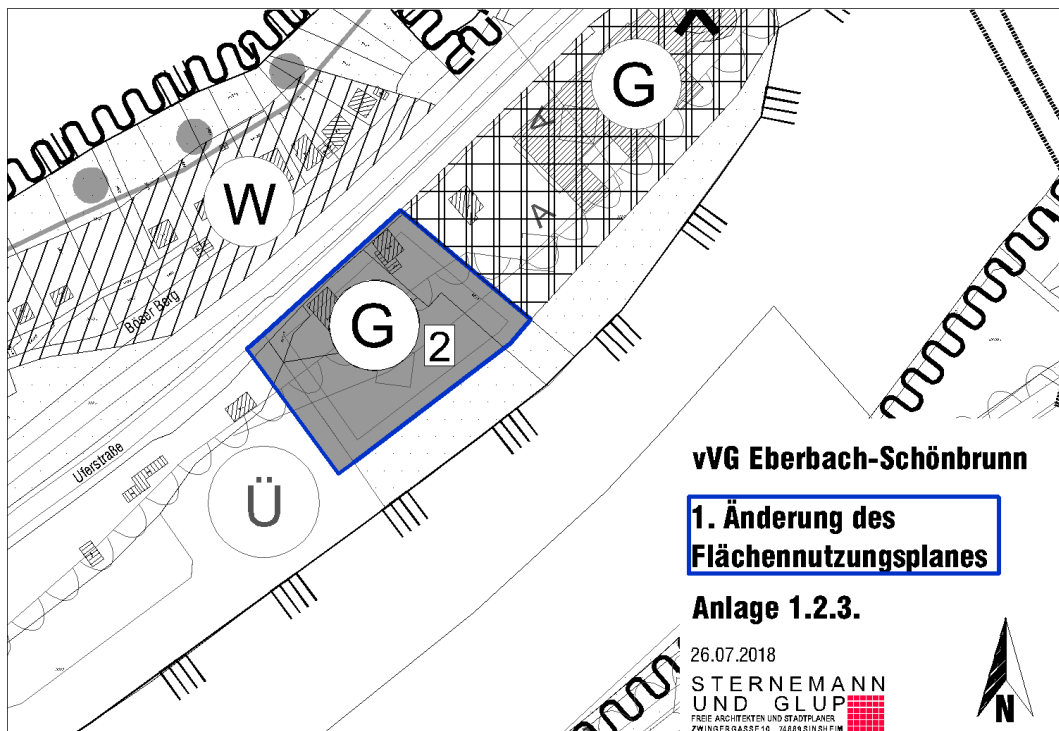
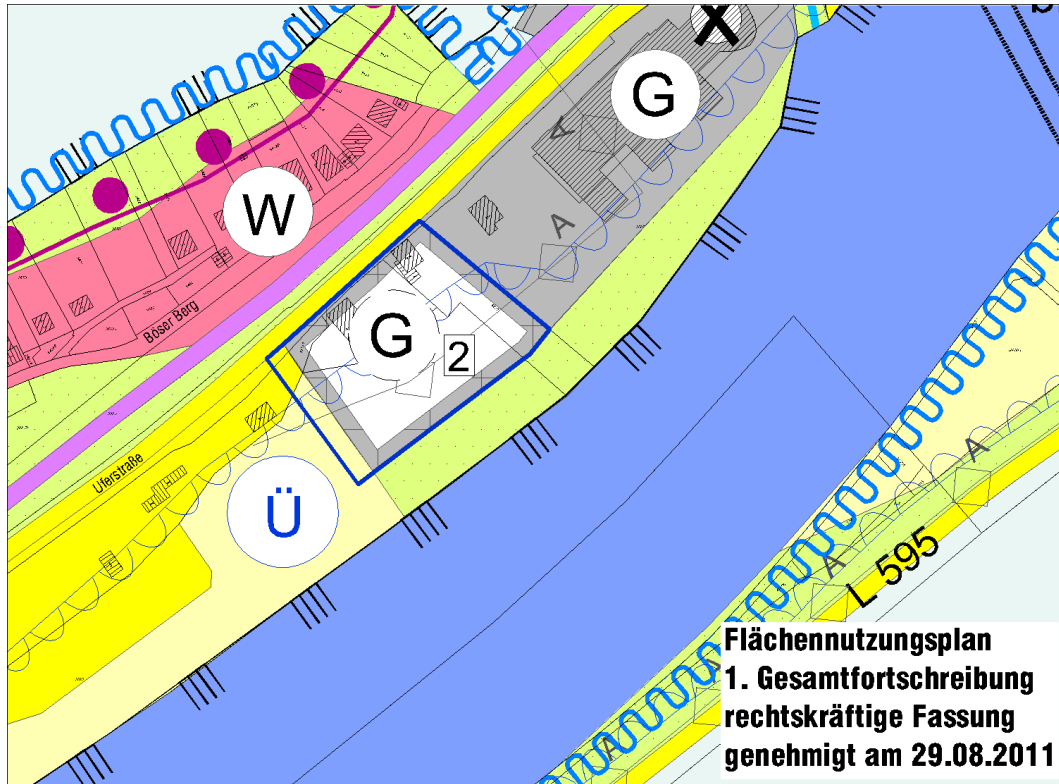
Abweichend von dem o. g. aktuellen Plankonzept weist der seit dem 14.07.2006 rechtskräftige Bebauungsplan „Ittertal“, 3. Änderung, gemäß der derzeit rechtskräftigen Darstellung im Flächennutzungsplan, hier eine „private Grünfläche“ aus.

Die für die Weiterführung des Bebauungsplan-Verfahrens erforderlichen Bodenuntersuchungen werden derzeit durchgeführt.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind die Belange des Hochwasserschutzes in Detailfragen zu untersuchen und gegebenenfalls hierauf abgestimmte Festsetzungen zu formulieren.



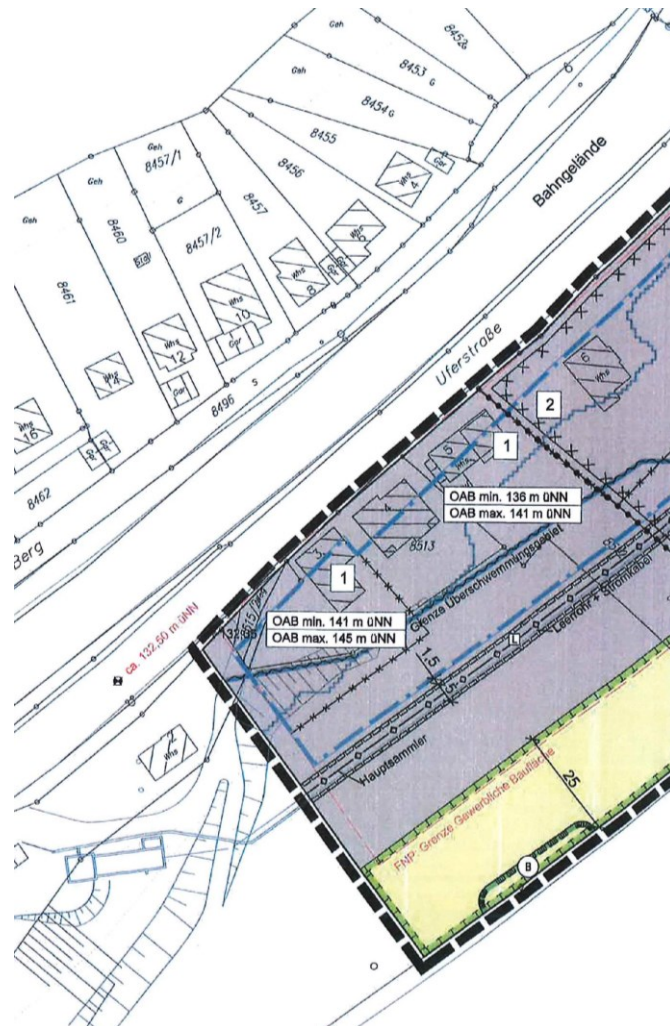
1.2.2 Gewerbliche Baufläche süd-östlich der „Uferstraße“





Der Gemeinderat der Stadt Eberbach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 01.03.2012 den Aufstellungs-Beschluss für die 1. Änderung des **Bebauungsplanes Nr. 88 „Gretenham Teil Ost“** gefasst.

Abweichend vom rechtskräftigen Flächennutzungsplan soll im Zuge dieses Verfahrens das rechtskräftig ausgewiesene „Gewerbegebiet“ geringfügig erweitert werden.



Die Fläche grenzt gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Rhein-Neckar unmittelbar an ein „Vorranggebiet für den Hochwasserschutz“ an. Die geringfügige Erweiterung liegt im Interpretationsspielraum der Maßstäblichkeit dieser planerischen Aussage.

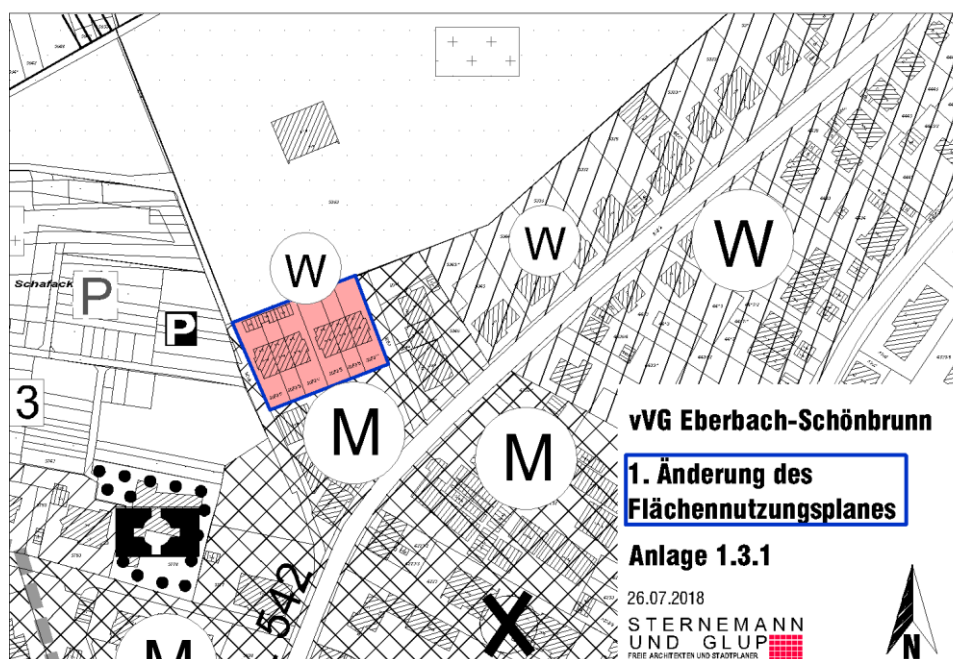
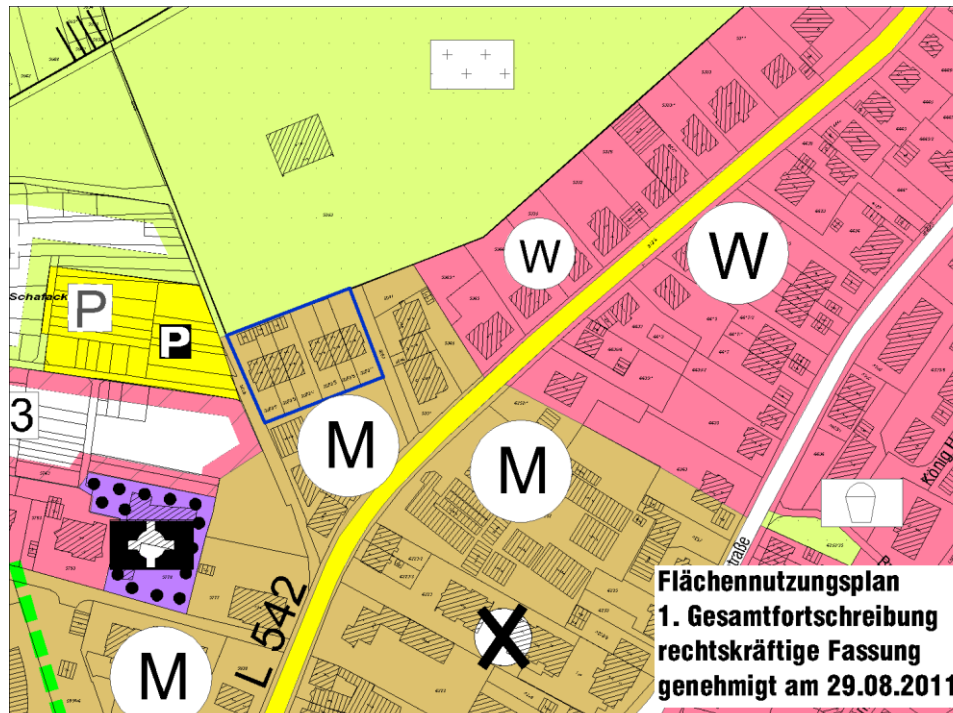
Derzeit werden parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes die erforderlichen artenschutzrechtlichen Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden bei der Weiterführung des Bebauungsplan-Verfahrens Berücksichtigung finden.

Gleiches gilt für die vertiefenden Belange des Hochwasserschutzes.



1.3. Baurechtlich genehmigte und realisierte Vorhaben

1.3.1 Ausweisung der Grundstücke Flurstücke Nr. 5053/2 bis Nr. 5053/7 auf der Gemarkung Eberbach, als „Wohnbauflächen“





Die unmittelbar an den Friedhof der Stadt Eberbach angrenzenden Flächen wurden bis vor einigen Jahren als Gärtnerei genutzt.

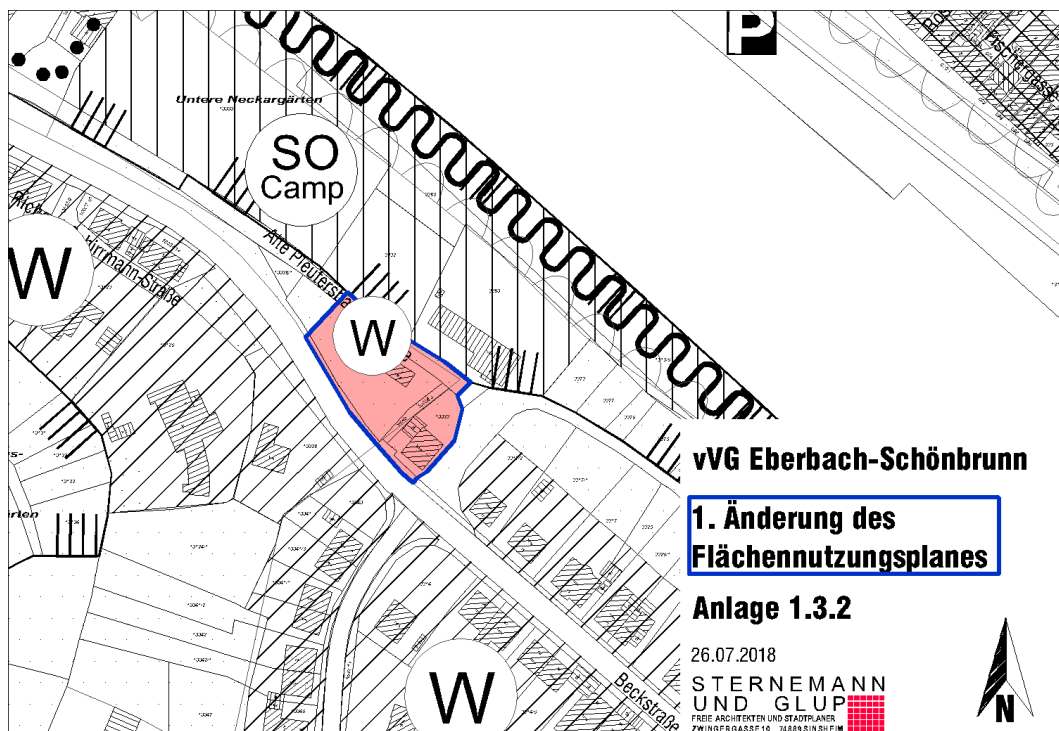
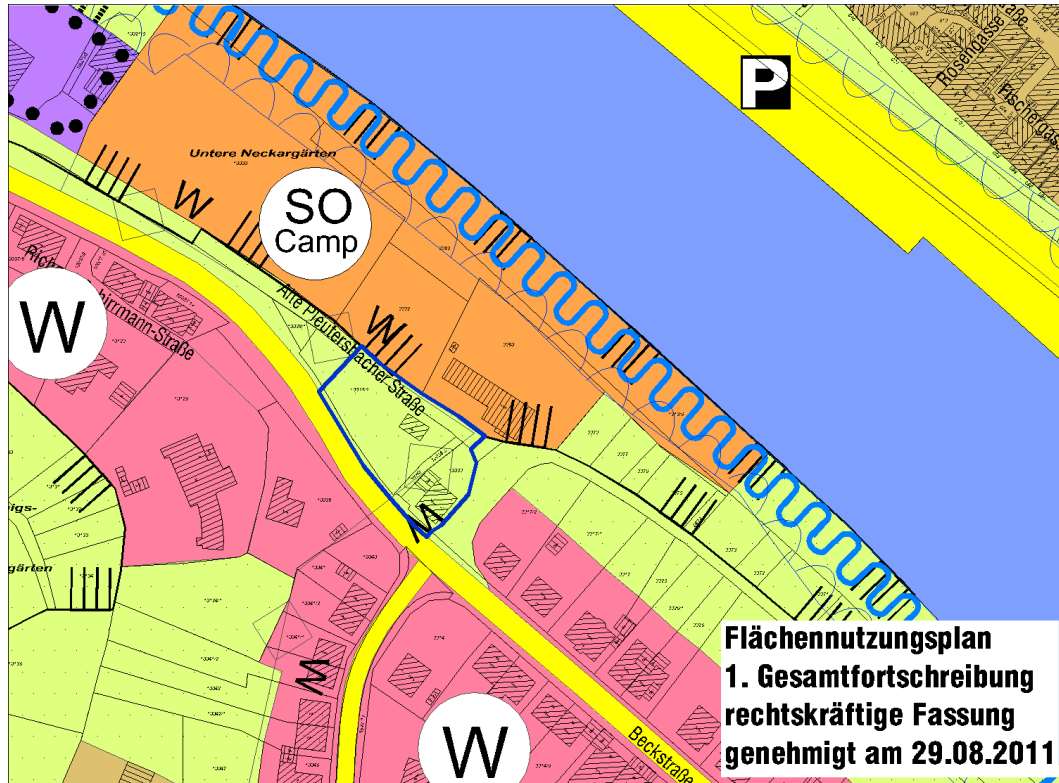
Nach Aufgabe dieser Nutzung hat das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises am 24.06.2009 sowie am 28.03.2011 die Umnutzung der Flurstücke Nr. 5053/2 bis Nr. 5053/7 für die Errichtung von zwei Reihenhausanlagen, bestehend aus jeweils drei Gebäude-Einheiten, genehmigt.

Eine Grundlage hierfür war die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung als „gemischte Baufläche“.

In Anlehnung an die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan für die nord-östlich gelegenen Flurstücke enthaltene Bestands-Ausweisung als „Wohnbaufläche“, hat sich die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Eberbach – Schönbrunn dazu entschlossen, in der vorbereitenden Bauleitplanung nunmehr auch die Flurstücke Nr. 5053/2 bis Nr. 5053/7 als „Wohnbauflächen“ auszuweisen.



1.3.2 Bebauung an der „Pleutersbacher Straße“ (Flurstücke Nr. 10038/2 und Nr. 10039) auf der Gemarkung Eberbach, als „Wohnbauflächen“





Auf den Flurstücken Nr. 10038/2, Nr. 10038/3 und Nr. 10039 hat das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises am 16.11.2015 die Genehmigung für die Errichtung eines Mehrfamilien-Wohnhauses erteilt.

Die Fläche liegt unmittelbar an der „Alte Pleutersbacher Straße“, gegenüber dem Sondergebiet „Campingplatz“ und wird auch über diesen Straßenzug erschlossen.

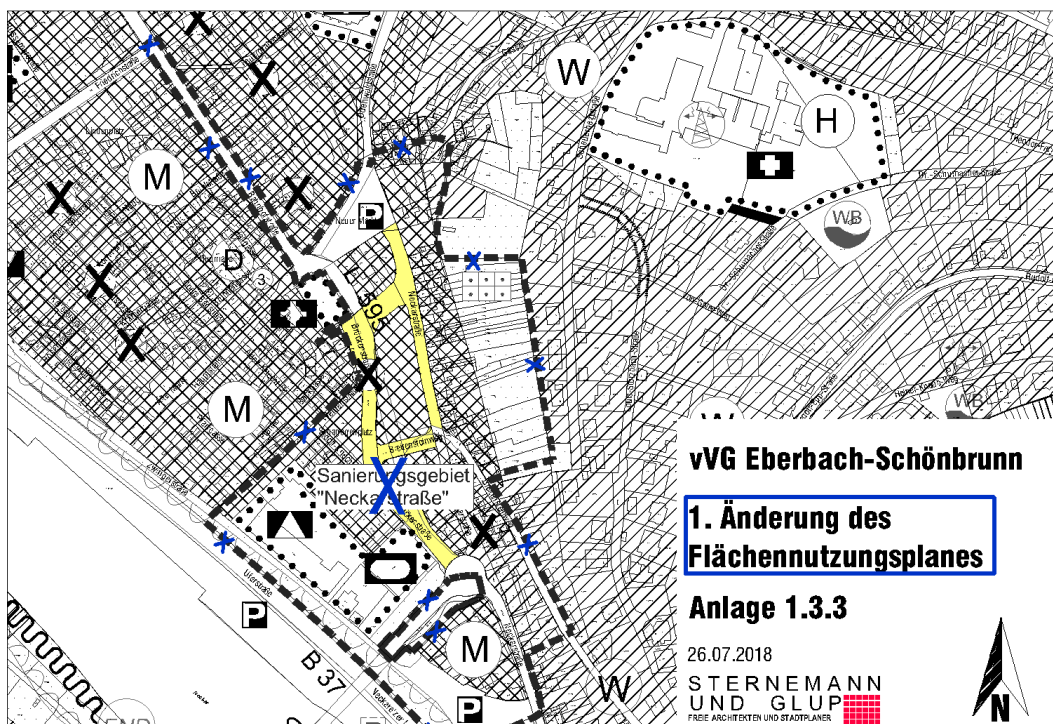
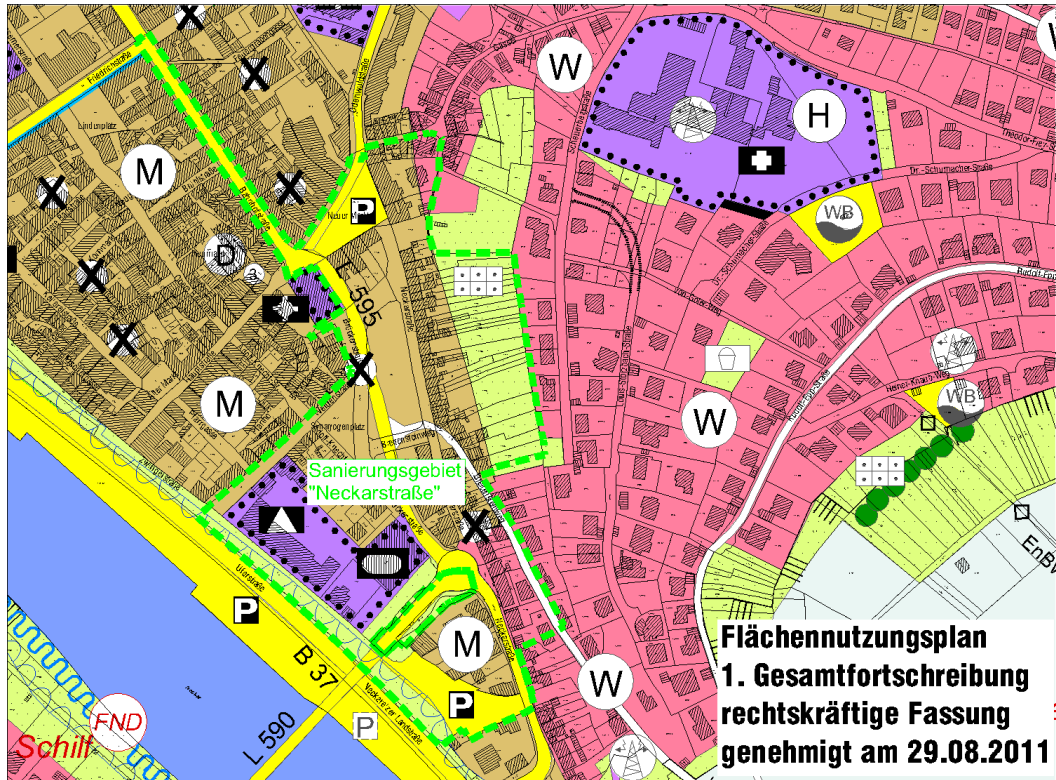
Süd-westlich grenzt die heutige „Pleutersbacher Straße“ an.

Die Fläche ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ dargestellt.

Gemäß dem genehmigten Bauvorhaben sollen die genannten Grundstücke im Flächennutzungsplan künftig als „Wohnbauflächen“ dargestellt werden.



1.3.3 Geänderte Verkehrsführung im Bereich „Brückenstraße“ – „Breitensteinweg“ und Abschluss des Sanierungs-Verfahrens „Neckarstraße I“





Im Zuge des Sanierungs-Verfahrens „Neckarstraße I“ konnte das Quartier zwischen der „Brückenstraße“ und der „Neckarstraße“ einer ortsgerechten, auf das städtebauliche Umfeld abgestimmten Neubebauung zugeführt werden.

In diesem Zusammenhang wurde die Verkehrsführung mit der Einmündung des „Breitensteinweg“ in die „Brückenstraße“ geändert.

Die Neutrassierung der genannten Straßenzüge wird Bestandteil des geänderten Flächennutzungsplanes. Die Ausweisung der „gemischte Baufläche“ wird planungsrechtlich an die neue Straßenführung angepasst.

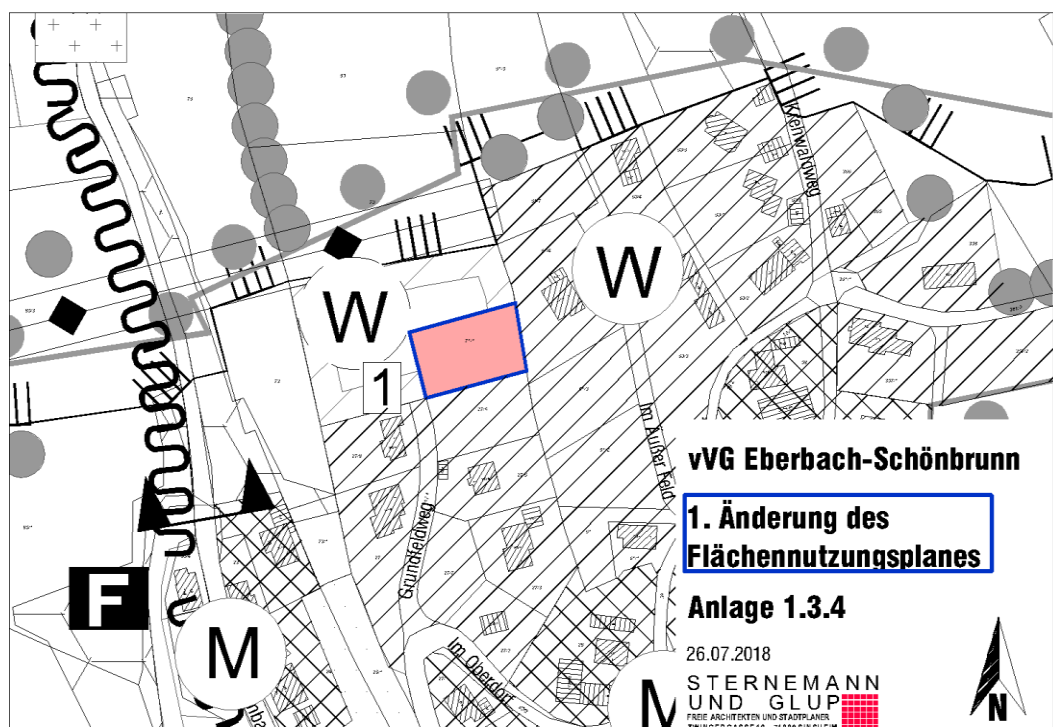
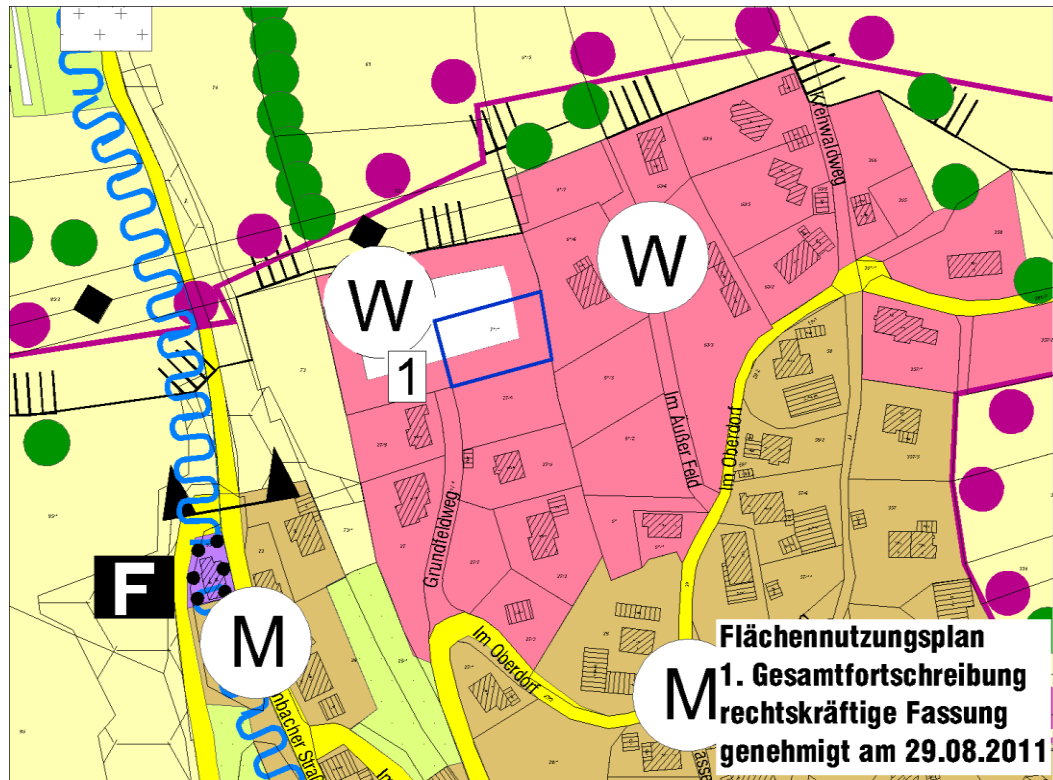
Die primär dem Wohnen dienende innerstädtische Wohnanlage „Rosenturm-Quartier“ (genehmigt am 06.08.2014) wurde auf einer als „gemischte Baufläche“ ausgewiesenen Fläche errichtet. Die Ausweisung bleibt, analog zu dem gesamten Altstadtbereich von Eberbach, als solche erhalten.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet teilweise im Stadtkern von Eberbach liegt und auch die historische Stadtbefestigung betrifft. Grundsätzlich besteht an dem Erhalt solcher Kulturdenkmale ein öffentliches Interesse. Baumaßnahmen im Planungsbereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 8 DSchG. Archäologische Befunde sind vor einer Zerstörung fachgerecht zu dokumentieren.

Die sehr erfolgreiche städtebauliche Sanierungs-Maßnahme „Neckarstraße I“ konnte zwischenzeitlich abgeschlossen werden, so dass die Kennzeichnung der Gebietskulisse entfallen kann.



1.3.4 Wohnbaufläche in Verlängerung des „Grundfeldweg“, Flurstück Nr. 71/1, Gemarkung Brombach





Das Flurstück Nr. 71/1 ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „geplante Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Hier wurde, nach Abstimmung mit der Stadt Eberbach, im Vorgriff auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes am 05.12.2016 die baurechtliche Genehmigung durch den Rhein-Neckar-Kreis für die Errichtung eines Wohnhauses erteilt.

Im Rahmen der Durchführung des Verfahrens für die 1. Änderung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes soll dieser Grundstücksteil künftig als „bestehende Wohnbaufläche“ dargestellt werden.



1.4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“)

Stadt Eberbach, Gemeinde Schönbrunn

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ kann, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wurde, wenn hierdurch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. **In diesem Falle ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.**

Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Eberbach – Schönbrunn hat sich dazu entschieden, die für die nachfolgend genannten Bebauungspläne erforderlich werdenden Berichtigungen parallel zu dem Verfahren für die 1. Änderung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes durchzuführen, um damit den Vorgaben des § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB gerecht zu werden.

Die nachfolgend genannten Berichtigungen werden damit nicht Teile dieses Verfahrens und werden somit auch nicht Inhalt der zu beantragenden Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB.

Berichtigungen werden vorgenommen aufgrund der Inhalte folgender Bebauungspläne :

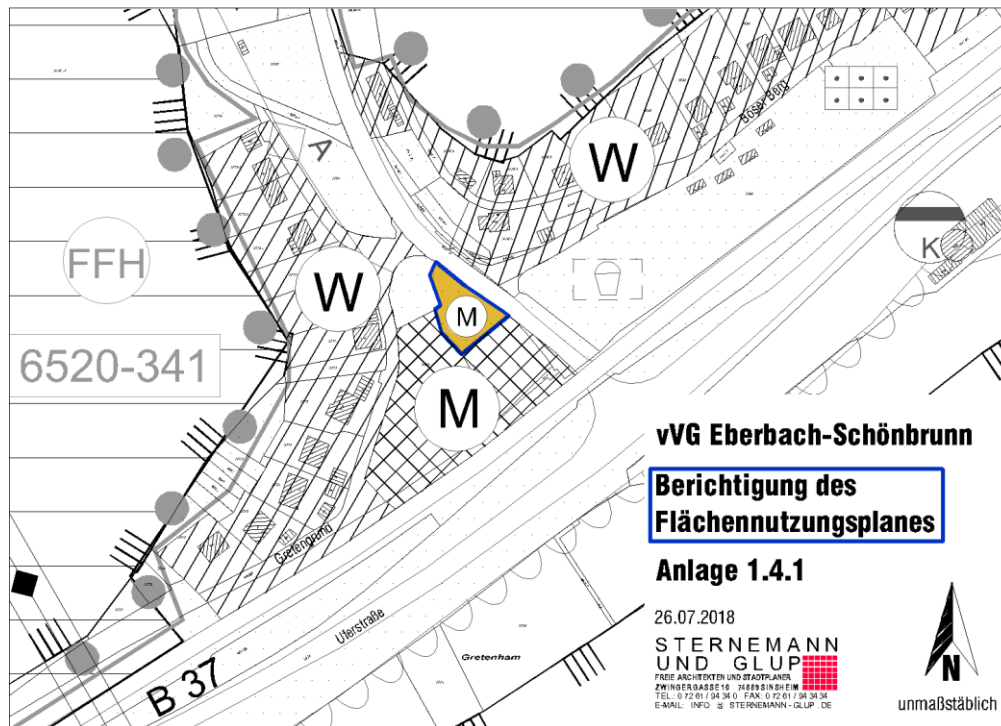
Stadt Eberbach

- Bebauungsplan Nr. 28 „Böser Berg – Gretengrund“, 3. Änderung
- Bebauungsplan Nr. 62 „Dällenacker Reinigungsgärten“, 2. Änderung

Gemeinde Schönbrunn

- Bauflächen „Baumgarten, Im oberen Tal und Herzacker“

1.4.1 Bebauungsplan Nr. 28 „Böser Berg – Gretengrund“





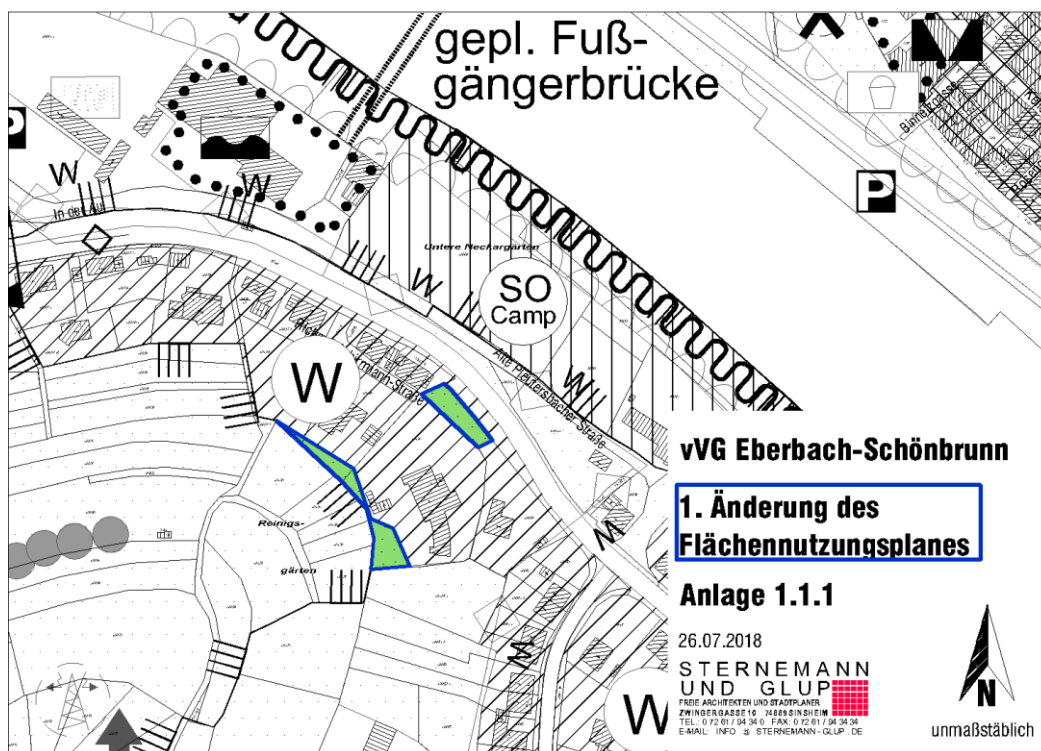
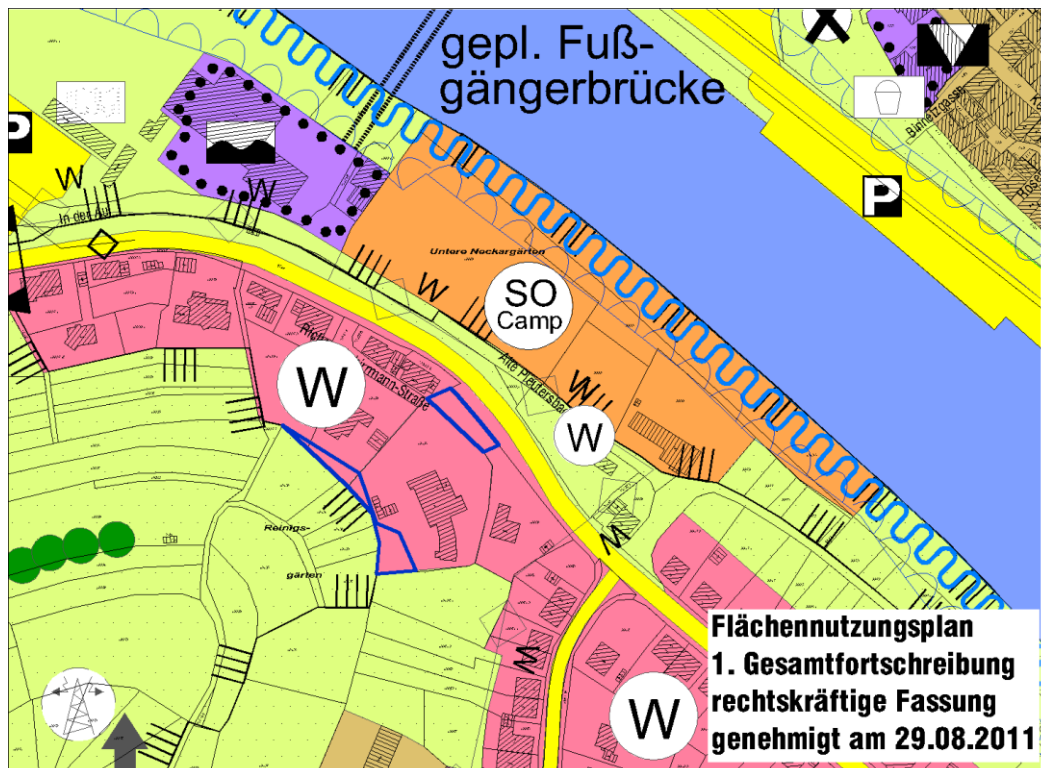
Die **3. Änderung des Bebauungsplanes „Böser Berg – Gretengrund“** wurde auf der Grundlage des § 13 a BauGB durchgeführt.

Der am 23.03.2017 als Satzung beschlossene Bebauungsplan konnte aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung vom 03.06.2017 in Kraft treten.

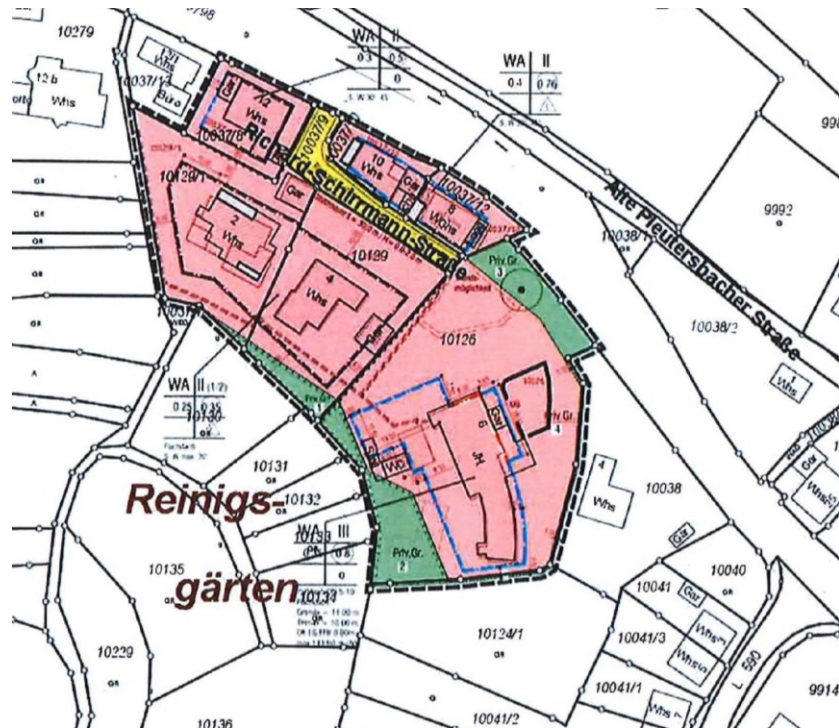
Er beinhaltet, zur Optimierung der möglichen Nutzung der rechtskräftig ausgewiesenen „gemischte Baufläche“ (Mischgebietsfläche), eine kleine Erweiterung des Baugebietes in nord-westliche Richtung.



1.4.2 Bebauungsplan Nr. 62 „Dällenacker-Reinigsgärten“, 2. Änderung



Der Bebauungsplan wurde am 27.11.2014 durch den Stadtrat als Satzung beschlossen. Er ist mit der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses am 27.12.2014 in Kraft getreten.

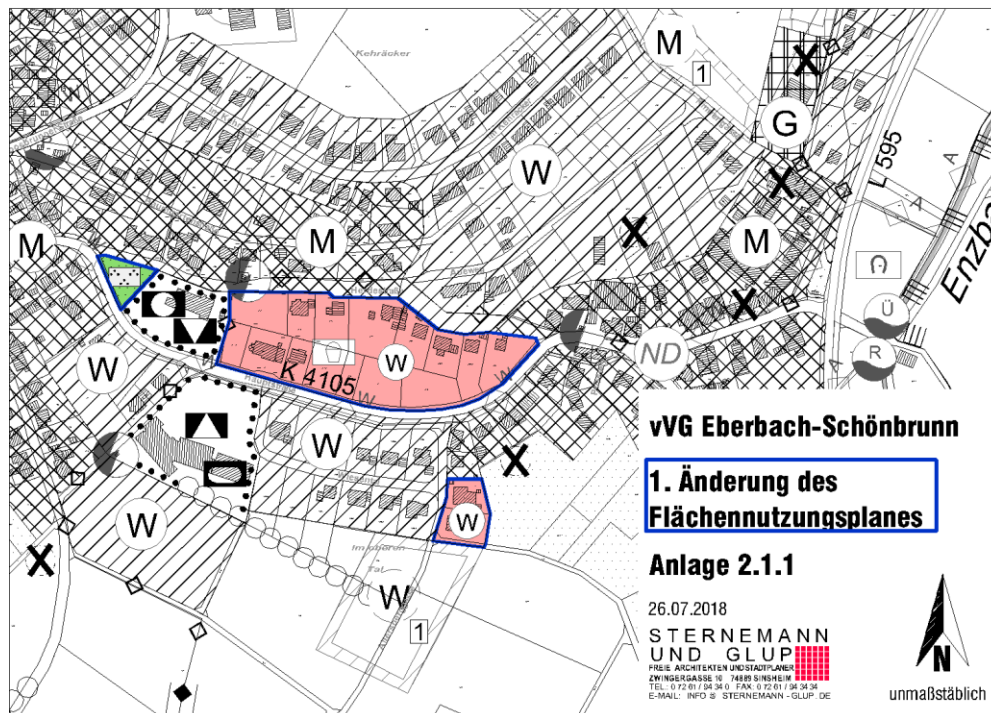
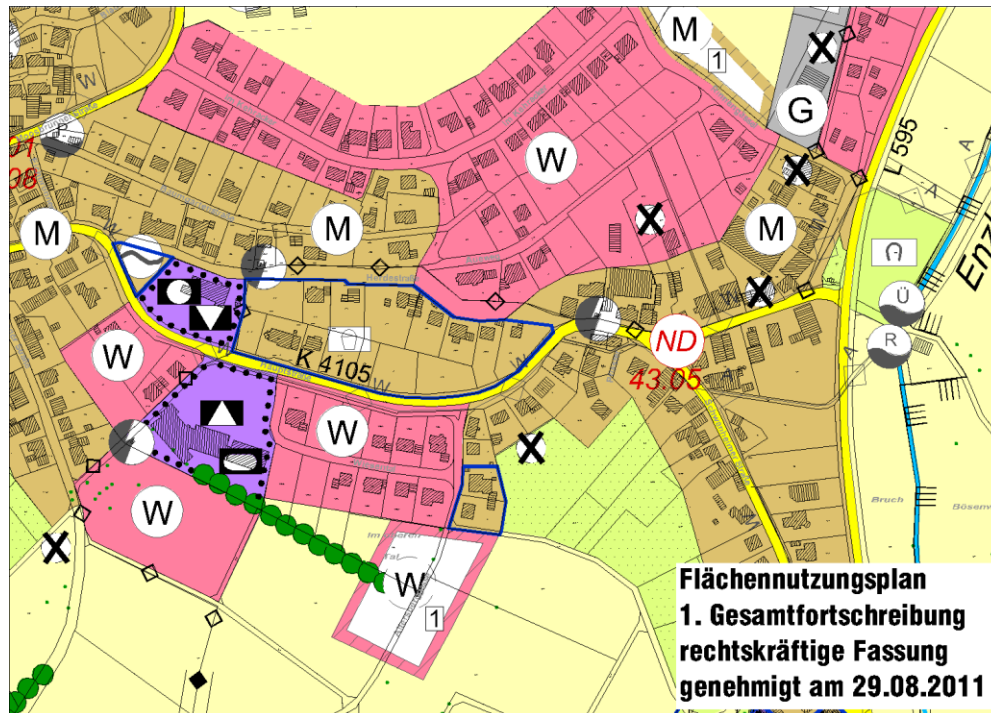


Die Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Wohnbauflächen“ ausgewiesen. Sie sollen, da sie für die Siedlungsstruktur prägend sind und teilweise an das rechtskräftig ausgewiesene „Landschaftsschutzgebiet“ angrenzen und damit eine Pufferfunktion innehaben, nunmehr auch als „Grünfläche“ in die vorbereitende Bauleitplanung aufgenommen werden.



Gemeinde Schönbrunn

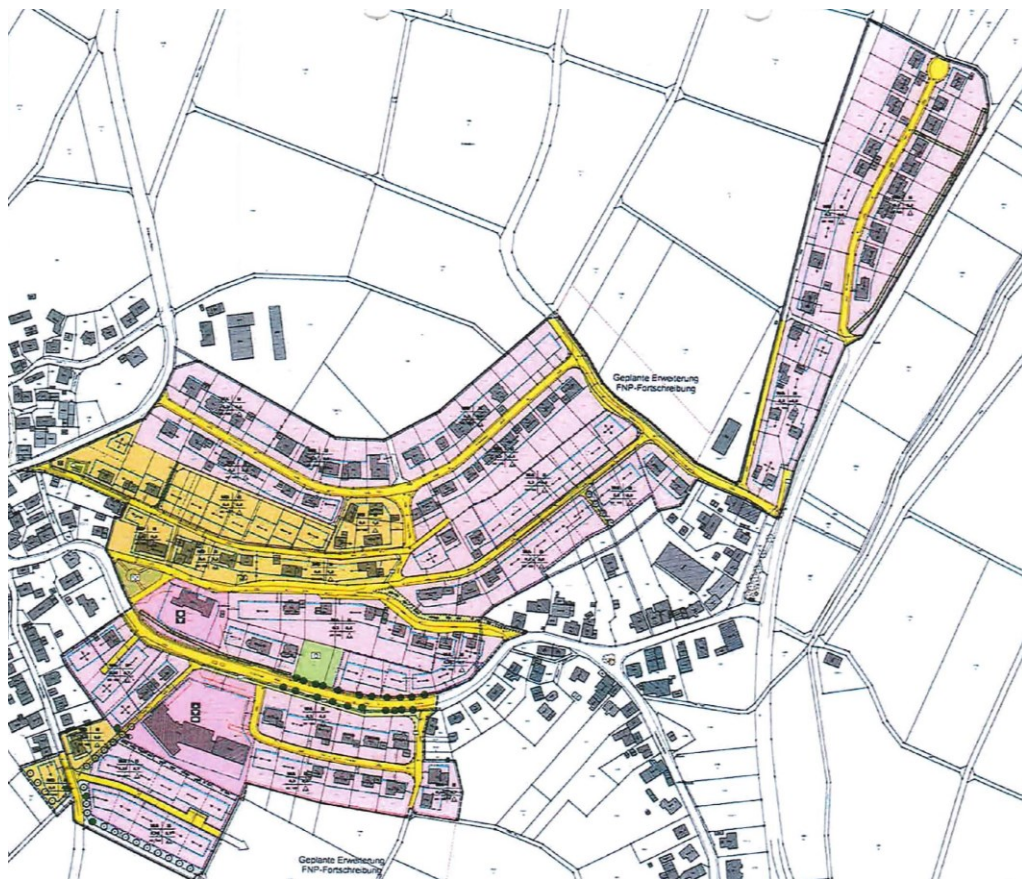
1.4.3 Bauflächen „Baumgarten, Im oberen Tal und Herzacker“





Die Neufassung des **Bebauungsplanes „Baumgarten, Im oberen Tal und Herzacker“** ist nach erfolgtem Satzungs-Beschluss am 21.08.2008 in Kraft getreten.

Im Zuge dieses Verfahrens wurde die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung an die städtebauliche Struktur und an die vor Ort vorhandene Bebauung angepasst.



Die ausgewiesenen Bauflächen nördlich der „Hauptstraße“ sowie die Grundstücke im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße „Wiesental“ in den „Altersbergweg“ werden, aufgrund der in der verbindlichen Bauleitplanung getroffenen Festsetzungen, in der Änderung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes nunmehr als „bestehende Wohnbauflächen“ dargestellt.



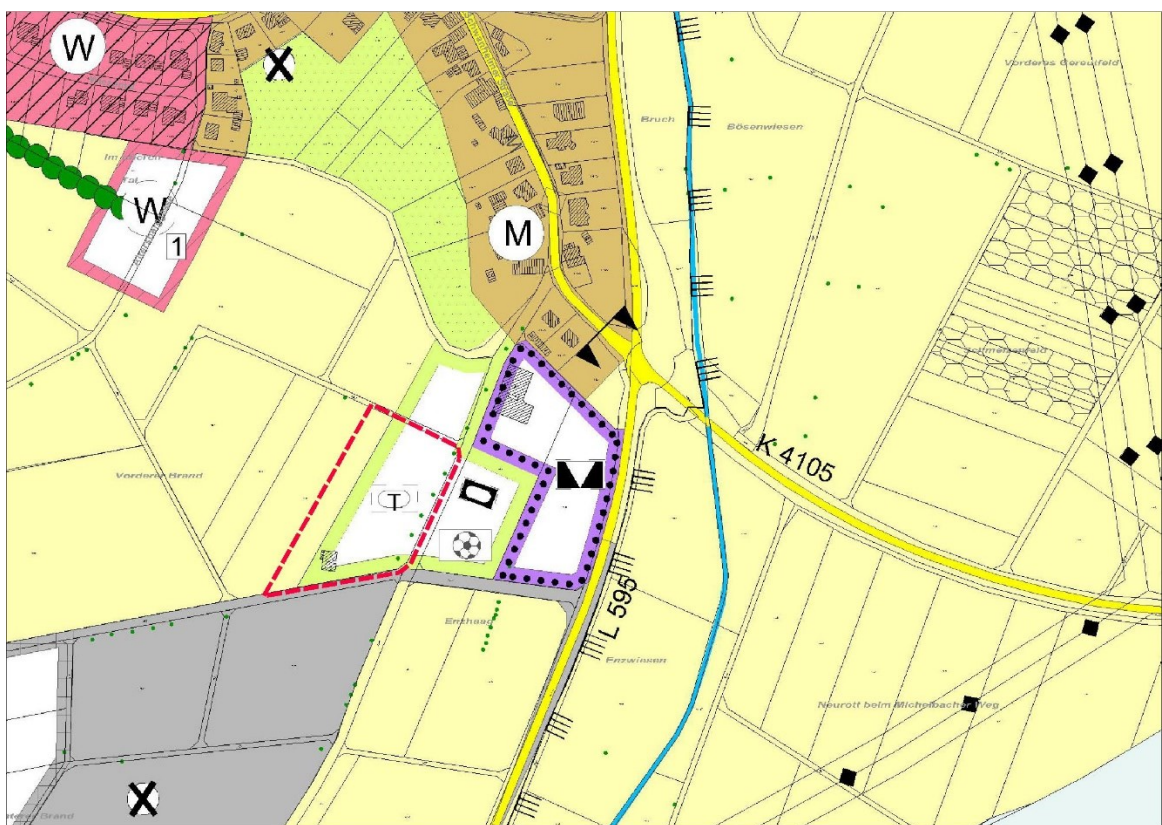
2. Gemeinde Schönbrunn

2.1. In der Aufstellung sich befindender Bebauungsplan

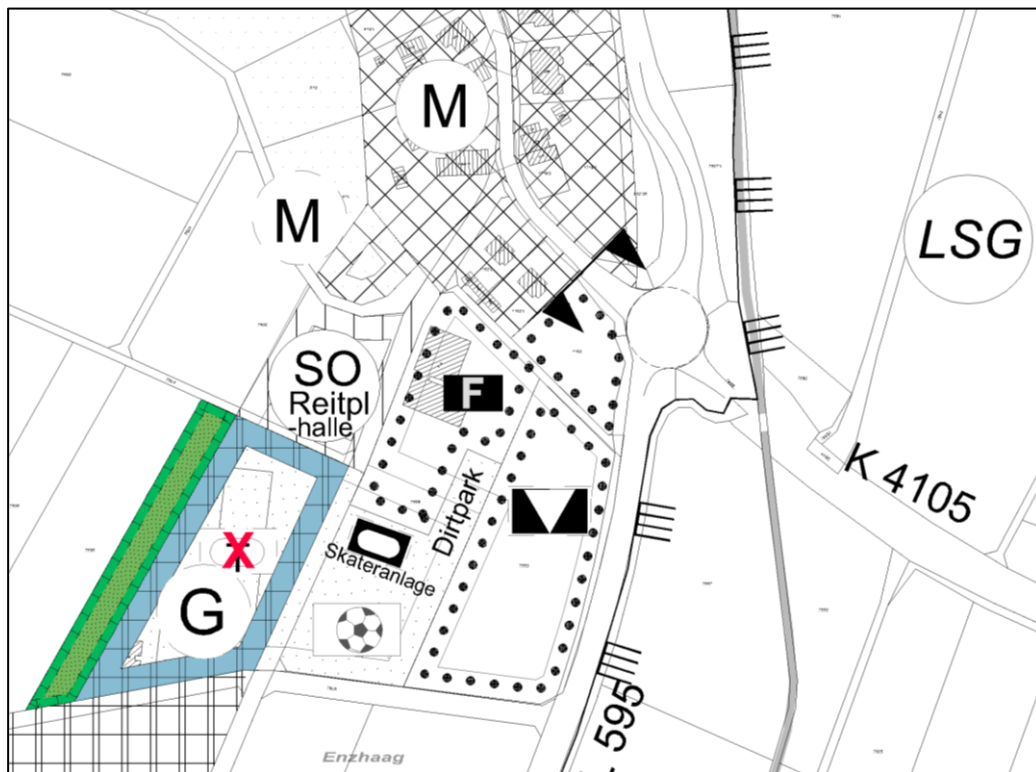
2.1.1 Gewerbliche Baufläche „Vorderer Brand“

Die Fläche, die in der vorbereitenden Bauleitplanung bisher als öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tennisanlage“ dargestellt ist, wird im Zuge der 1. Änderung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes umgewidmet in eine „gewerbliche Baufläche“ gemäß § 1 Abs. 1, Ziffer 3 BauNVO.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgt hinsichtlich dieses Tekturpunktes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Vorderer Brand“ der Gemeinde Schönbrunn.



**1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes
der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach – Schönbrunn,
genehmigt am 29.08.2011**



Entwurf der 1. Änderung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach – Schönbrunn

Aufgrund der Ortsrandlage, der Topografie sowie des städtebaulichen Umfeldes sind bei der weiterführenden Planung Eingrünungsmaßnahmen vorzusehen.

Ein wesentlicher Teil hiervon liegt in dem Erhalt der vorhandenen Baumreihe entlang der Erschließungsstraße „Enzhaag“. Der hier vorhandene Baumbestand ist, auch aufgrund artenschutzrechtlicher Belange, als Leitstruktur für Fledermäuse unter Schutz zu stellen.

Zum Außenbereich sind zur Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild und aufgrund artenschutzrechtlicher Belange, weitere Anpflanzungen in Form einer Heckenanpflanzung vorzunehmen. Zu diesem Zweck sieht die 1. Änderung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanentwurfes, westlich der geplanten gewerblichen Baufläche, die Darstellung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ vor.

Die Gemeinde Schönbrunn hat im Zuge des parallel zur Flächennutzungsplan-Fortschreibung erarbeiteten Bebauungsplanes „Vorderer Brand“ über die Flächen der ehemaligen Tennisanlage eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchführen lassen. Die Ergebnisse sind dem Umweltbericht dieser Fortschreibung zu entnehmen und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bei der Ausformulierung planungsrechtlicher Festsetzungen zwingend zu berücksichtigen.



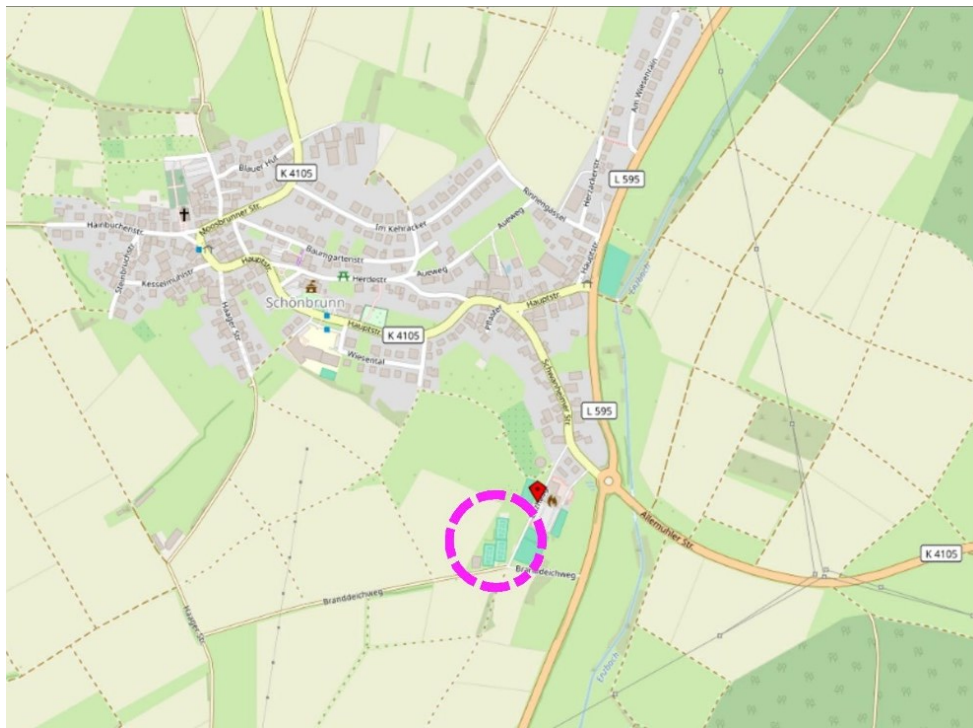
Lage und Beschaffenheit des Plangebietes

Überplant wird die Fläche des ehemaligen Tenniscubs. Sie befindet sich im Süd-Westen von Schönbrunn, in der unmittelbaren Nähe des als Kreisverkehrsanlage ausgebildeten Knotenpunktes der L 595 und der K 4105 bzw. der „Schwanheimer Straße“.

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

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

Die für eine Umnutzung vorgesehene Fläche grenzt unmittelbar an den Außenbereich an. Südlich und westlich hiervon befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Auszug aus dem Ortsplan von Schönbrunn mit Kennzeichnung des Plangebietes

Die überplante Fläche wurde bis zum Jahr 1981 landwirtschaftlich genutzt. Sie erfuhr im Jahr 1993 für eine Nutzung als „Fläche für sportliche Zwecke“ eine bedarfsgerechte Modellierung. So wurden auf einem annähernd gleichen Höhengniveau (ca. 371,560 m über NHN) drei Tennisplätze mit den Standardmaßen und einer Gesamtfläche von ca. 790 m² angelegt.

Ergänzend zu diesen Freiplätzen wurde im Süd-Westen des Grundstückes, auf einem ca. 3,00 m höheren Geländeniveau, ein ca. 140 m² großes Vereinsheim errichtet.



Die Auflösung des Tennisclubs erfolgte im Dezember 2022. Seitdem wird die Anlage nicht mehr genutzt. Aufgrund der nicht mehr durchgeführten Pflege der Tennisplätze und der angrenzenden Freiflächen ist die Anlage im Begriff, durch eine Überwucherung durch eine sich ausbreitende Ruderalvegetation ihre Struktur zu verlieren.



Ziel und Zweck der geplanten Umwandlung der brachgefallenen Fläche

Es ist das erklärte Ziel der Gemeinde Schönbrunn und der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft die ehemals durch den Tennisclub „Grünblau Schönbrunn 1980 e.V.“ genutzte Fläche einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Dieses erfolgt unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes, des vorhandenen Querschnittes der Erschließungsstraße und der Verhinderung möglicher Immissionskonflikte. Vermieden werden sollen auch visuelle Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

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

Belange der Raumordnung

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



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

Planungsinhalt

Nach der Auflösung des Tennisclubs „Grün-Blau Schönbrunn 1980 e.V.“ im Jahre 2022 wird die zwischenzeitlich brachgefallene Fläche, auf der sich drei Tennisplätze sowie das ehemalige Vereinsheim befinden, mit dieser Fortschreibung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich einer gewerblichen Nutzung zugeführt.

Diese zukünftig zulässige Nutzung ist in der verbindlichen Bauleitplanung aufgrund des städtebaulichen Umfeldes, welches geprägt ist durch das unmittelbar angrenzende Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde sowie die hier vorhandenen Freizeiteinrichtungen, aber auch durch eine Erschließungsstraße, welche einen gewerblich geprägten Zu- und Abfahrtsverkehr nicht uneingeschränkt aufnehmen kann, einzuschränken. Eine Verbreiterung dieser Straße ist ohne einen Eingriff in den hier unmittelbar angrenzenden, das Plangebiet eingrünende Vegetationszug nicht oder nur bedingt möglich.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten und der Absicht der Gemeinde, bzw. der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft das Plangebiet so auszugestalten, dass es sich in das Landschaftsbild einfügt, ist in der verbindlichen Bauleitplanung das zulässige Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der auf der Fläche vertretbaren Gebäudehöhen einzuschränken.



Es ist zu gewährleisten, dass die zukünftig im Plangebiet entstehenden Gebäudekubaturen das Landschafts- und Siedlungsbild von Schönbrunn nicht negativ beeinträchtigen.

Belange des Landschafts- und Naturschutzes

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

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

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





Der Umweltbericht zu dieser ersten Änderung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes kommt zu dem Ergebnis, dass im Hinblick auf dieser Nutzung für die meisten Schutzgüter lediglich ein geringes bis mittleres Konfliktpotential festzustellen ist.

Durch die Umnutzung einer ehemaligen Tennisanlage zu einer gewerblichen Baufläche, kommt es in bisher baulich nicht in Anspruch genommenen Bereichen zu zusätzlichen Versiegelungen, wodurch Bodenfunktionen teilweise verloren gehen.

Aufgrund der Ortsrandlage ist von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und damit ansatzweise der Erholungsfunktion auszugehen.

Artenschutzrechtlich besteht ein mögliches Konfliktpotential aufgrund des potenziellen Vorkommens geschützter Vogel- und Fledermausarten.

Der Standort ist für eine zukünftige gewerbliche Nutzung, mit Blick auf die Belange des Landschafts- und Naturschutzes, als geeignet zu bewerten.

Belange des Hochwasserschutzes – Gefahr bei Starkregenereignissen

Aufgrund nicht vorhandener Gewässer im Nahbereich der überplanten Fläche, wird diese gemäß der Hochwassergefahrenkarte nicht von möglichen Hochwasserereignissen betroffen sein.

Für den Fall von Starkregenereignissen, sind zum Schutz der zukünftig gewerblich genutzten Fläche Vorkehrungen zu treffen. Sie sind in einer Gesamtkonzeption einzubinden.

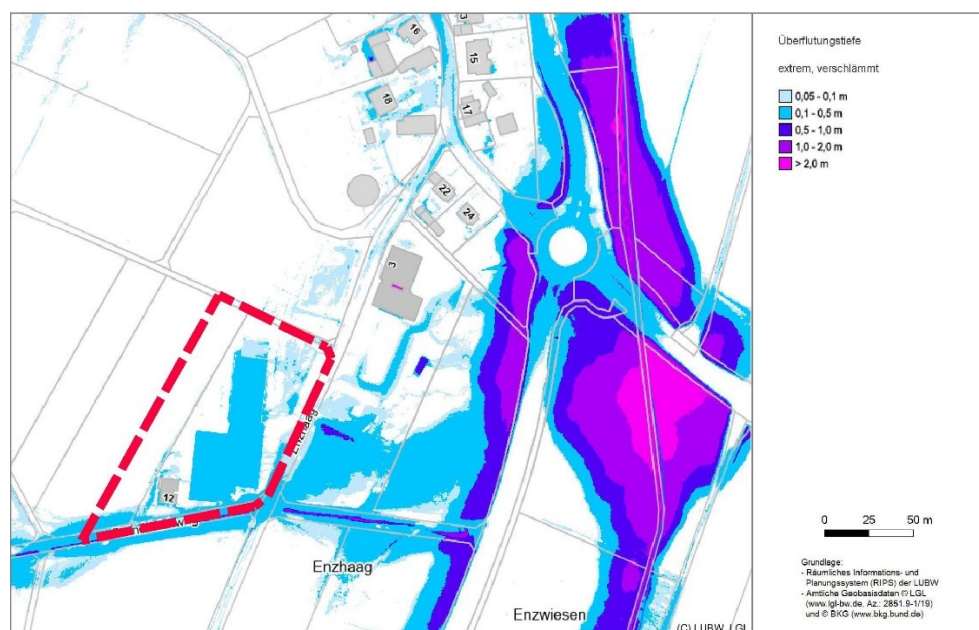
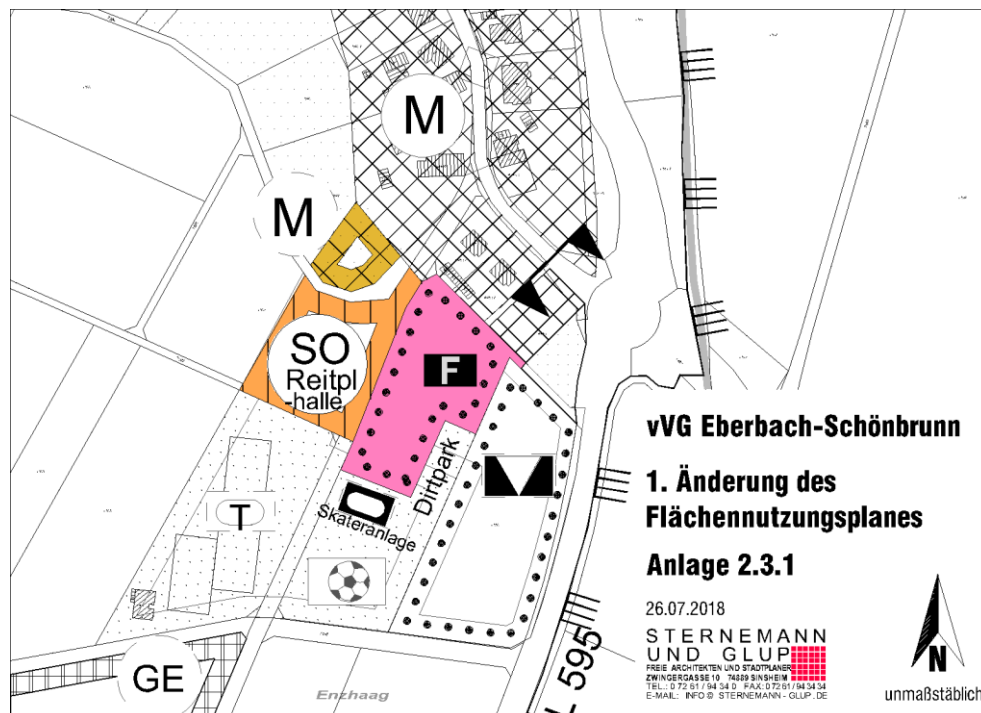
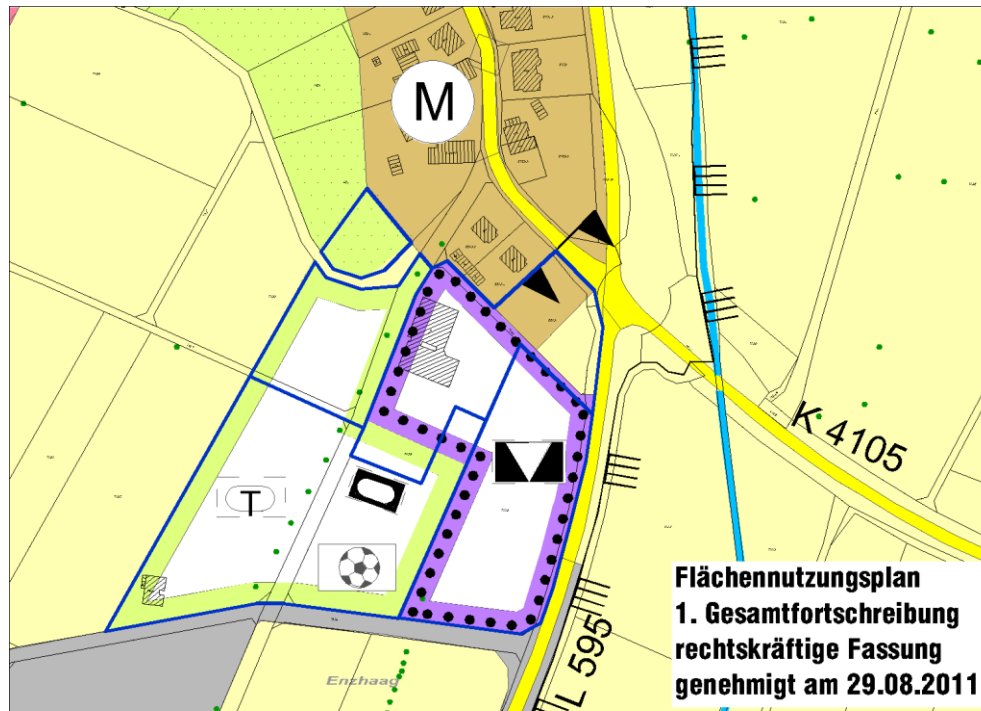


Abbildung der Karte der LUBW mit Darstellung möglicher Überflutungsflächen im Falle von Starkregenereignissen



2.2. Baurechtlich genehmigte und realisierte Vorhaben

2.2.1 Ortsteil Schönbrunn – Gewinn „Enzhaag“





In den Jahren 2015/2016 hat die Gemeinde Schönbrunn am südlichen Ortsrand ein neues Feuerwehrgerätehaus, einschließlich der hierfür erforderlichen Parkierungsflächen errichtet.

Auf den nördlich hiervon gelegenen Flächen befinden sich die Tennis-Anlage, ein Bolzplatz, eine Skater-Anlage sowie ein Dirtpark.

Diese bestehenden Einrichtungen des Gemeinbedarfes bzw. Anlagen sollen nunmehr Aufnahme in die Darstellung des Flächennutzungsplanes finden. Dies betreffen die Ausformung und Abgrenzung der Flächen im Detail, aber auch die ergänzende Darstellung der vorhandenen Freizeit-Anlagen.

Das Flurstück Nr. 7660 östlich des Feuerwehr-Gebäudes bleibt uneingeschränkt als „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ Inhalt des Flächennutzungsplanes.

Die Ausweisung der „Flächen für den Gemeinbedarf“ wird ergänzt um das Flurstück Nr. 4483, auf welchem sich im Bestand nunmehr die Einsatzausfahrt der Feuerwehr sowie ein Becken für die Rückhaltung von Oberflächenwasser befinden.

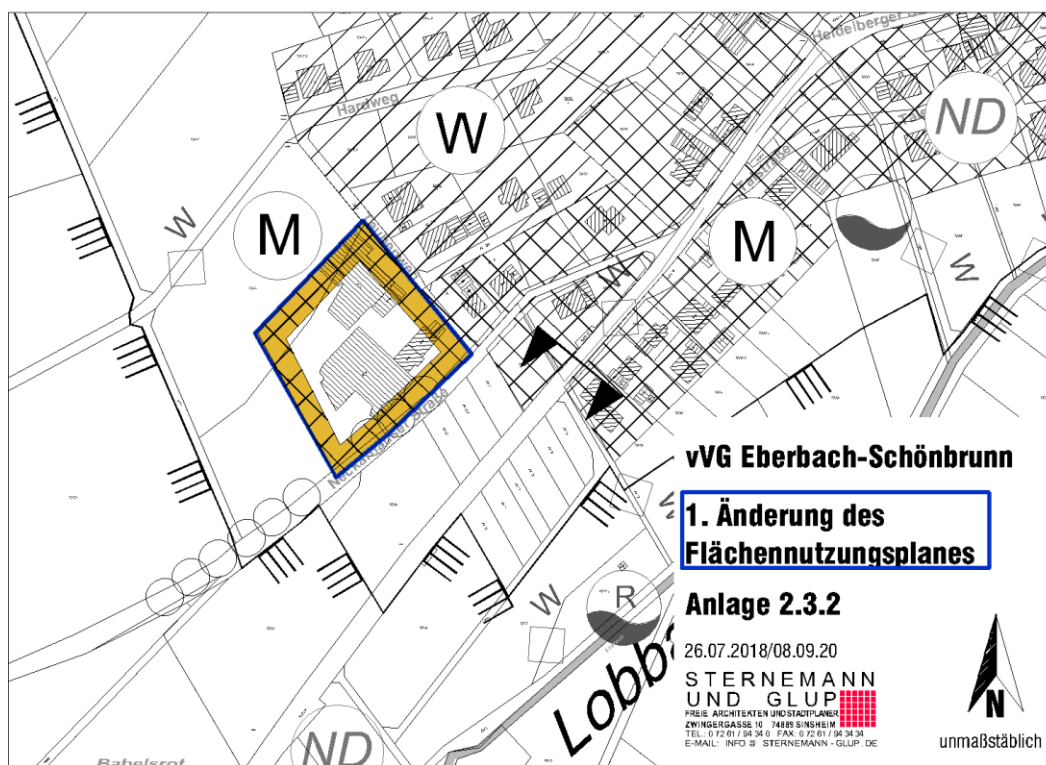
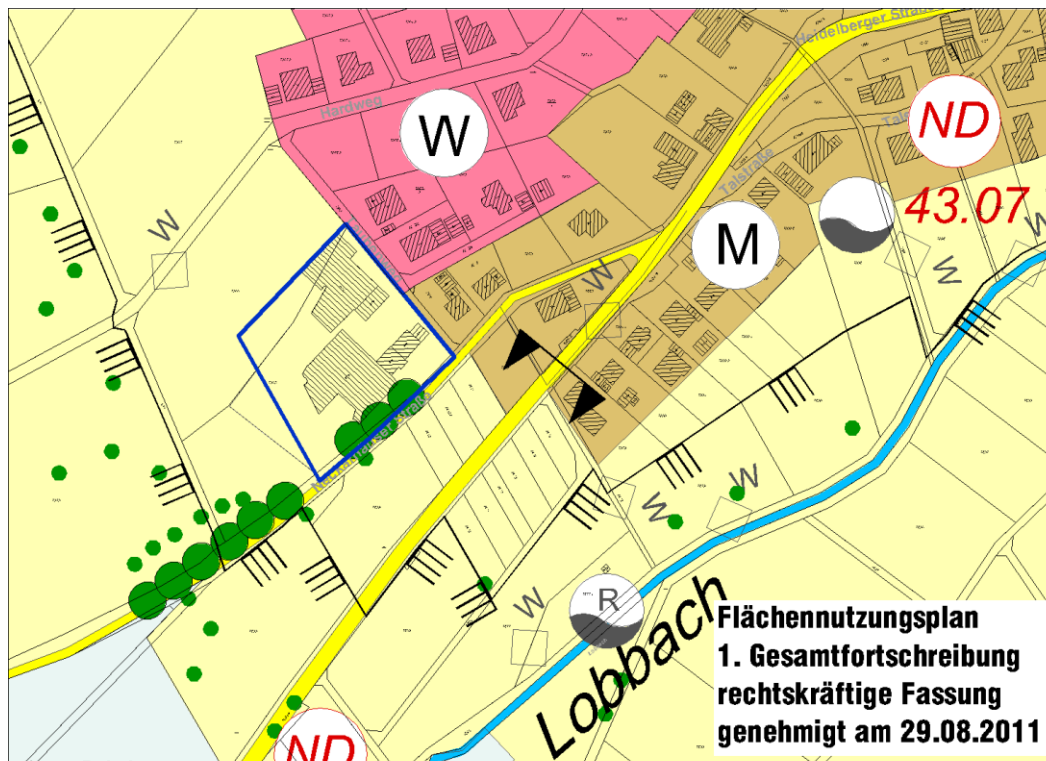
Darüber hinaus wird in die Änderung des Flächennutzungsplanes auf einem Teilstück des Flurstückes Nr. 7602 die Darstellung einer geplanten Sonderbaufläche „Reitplatz/Reithalle“ aufgenommen.

Zur Arrondierung wird die gemischte Baufläche auf dem Flurstück Nr. 641, „Schwanheimer Straße Nr. 18“ ergänzt, um hierdurch erforderliche bauliche Entwicklungs-Möglichkeiten für den vorhandenen Reitbetrieb und dessen Stallungen (auch für Pensionspferde) aufzuzeigen.

Die oben aufgeführten Änderungen dokumentieren die angestrebte städtebauliche Entwicklung der hier vorhandenen bzw. geplanten Einrichtungen für den Gemeinbedarf sowie die Flächen für sportliche Freizeitaktivitäten.



2.2.2 Ortsteil Haag – Erweiterung einer „gemischte Baufläche“





Das Flurstück Nr. 7365 und Teile des Flurstückes Nr. 7366 sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach – Schönbrunn als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit dem Planzeichen „Aussiedlerhof“ dargestellt.

Dieser Bereich soll nunmehr im Rahmen der Durchführung des Änderungsverfahrens im Flächennutzungsplan umgewidmet werden in eine „gemischte Baufläche“.

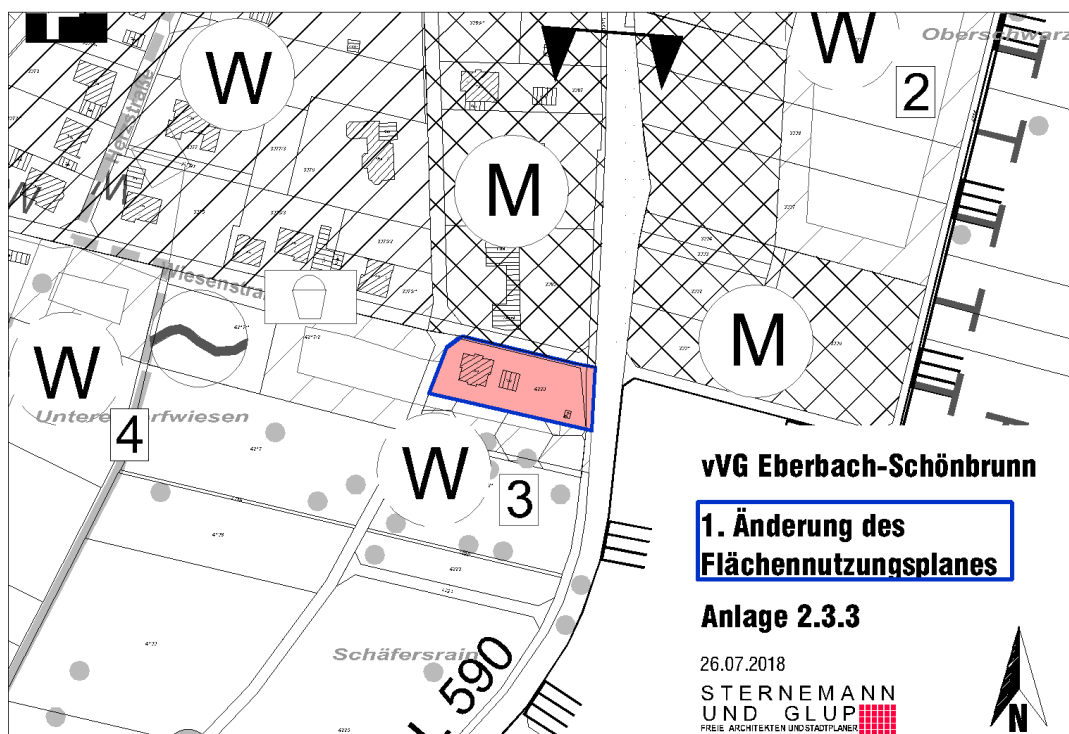
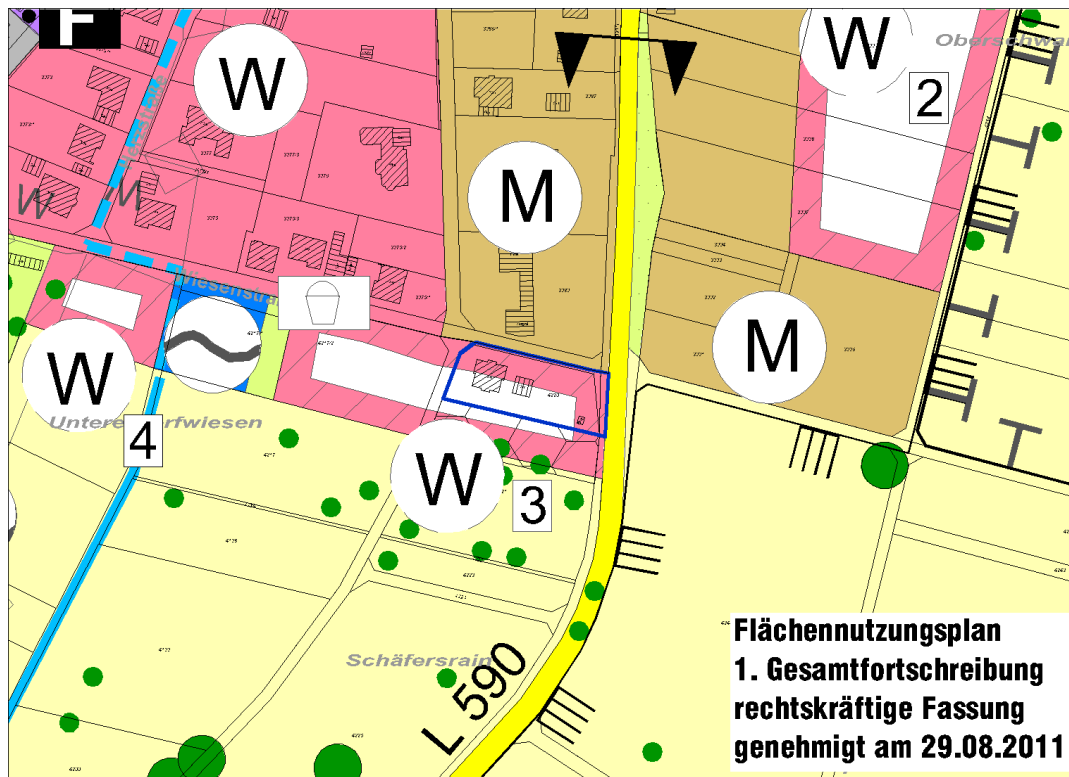
Hintergrund dieser Änderung ist die im Zuge eines strittigen Bauantrages durch das Verwaltungsgericht Karlsruhe getroffene Feststellung, dass der Aussiedlerhof mit seinen Wohn- und landwirtschaftlichen Nebengebäuden, mit Blick auf die gegenüberliegende Straßenseite des „Taubenweg“, einen „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ darstellt. Damit wird die Zugehörigkeit zum Innenbereich nunmehr auch im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung durch die Darstellung einer „gemischte Baufläche“ gesichert.

Die vorgenommene Darstellung liegt am Rand und damit im Interpretationsspielraum des in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes dargestellten „Regionaler Grünzug“ sowie eines „Vorranggebiet für den Naturschutz und die Landschaftspflege“.





2.2.3 Ortsteil Schwanheim – Ausweisung des Flurstückes Nr. 4220, als „Wohnbaufläche“





Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist auf der südlichen Seite der „Wiesenstraße“ eine „geplante Wohnbaufläche“ aus.

Hier wurde im Einmündungsbereich der L 590 am 19.09.2001 die baurechtliche Genehmigung für die Errichtung eines Wohnhauses erteilt.

Im Zuge der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die zwischenzeitlich erfolgte Bebauung durch eine Bestandsdarstellung dokumentiert werden.

Aufgestellt : Sinsheim, 26.07.2018/27.05.2019/
13.02.2020/20.11.2025 – Gl/Ru/Schie

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