

Stadtverwaltung Eberbach -Hauptamt-

Öffentliche Bekanntmachung

Einladung

Hiermit lade ich zu einer öffentlichen Sitzung **des Gemeinderats**
am **Donnerstag, 30.07.2026, 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 21.05.2026, Nr. 07/2026
- TOP 3 Dorfgemeinschaftshaus Brombach
hier: Neugestaltung der Freianlage
- TOP 4 Eigenbetrieb Städtische Entwässerung Eberbach, Kläranlage
Hier: Erneuerung des Aluminattanks und der Fällmittelstation
- TOP 5 Neckarlauer - Umgestaltung
hier: Beschluss der Entwurfsplanung
- TOP 6 BEW-Machbarkeitsstudie für Eberbach Kernstadt
Hier: Annahme eines Angebots vorbehaltlich einer Förderzusage
- TOP 7 Einrichtung eines Naturschutzgebietes Breitenstein
hier: Information über die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und Unterstützung der Einrichtung eines Naturschutzgebietes
- TOP 8 Bauantrag: Nutzungsänderung des Erdgeschosses zu zwei Wohnungen, Errichtung einer Terrasse sowie diverse bauliche Änderungen; FlSt. 1122, Gemarkung Eberbach
- TOP 9 Zustimmung nach § 36a BauGB (Bau-Turbo): Errichtung von vier Reihenhäusern; FlSt. 10908, Gemarkung Eberbach
- TOP 10 Bebauungsplanverfahren Nr. 116 "Solarpark Frieseneck", Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf Flurstück Nr.: 3003, Gemarkung Eberbach, OT Unter-Dielbach;
Hier: Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB.

- TOP 11 Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans Nr. 116 "Solarpark Frieseneck", Gemarkung Eberbach, OT Unter-Dielbach;
Hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Weisungsbeschluss zur Vorlage an den Gemeinsamen Ausschuss der vVG Eberbach-Schönbrunn.
- TOP 12 1. Änderung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach-Schönbrunn (vVG);
Hier: Erneute Offenlage mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen nach § 4a Baugesetzbuch (BauGB).
- TOP 13 Annahme einer Schenkung: Übernahme der Grundstücke Flst.-Nrn. 407 und 425 der Gemarkung Rockenau, Krautgarten, Landwirtschaftsfläche
- TOP 14 Annahme einer Sachspende
- TOP 15 Halbjahresbericht über die Entwicklung des städtischen Haushaltsplans 2026
- TOP 16 Halbjahresbericht über die Entwicklung des städtischen Eigenbetriebs Städtische Entwässerung Eberbach (SEE)
- TOP 17 Halbjahresbericht über die Entwicklung des Wirtschaftsplanes 2026 der Städtischen Dienste Eberbach
- TOP 18 Verkehrsbetriebe Städtische Dienste Eberbach (SDE)
Hier: E-Busbeschaffung Midibus
- TOP 19 Eigenkapitalausstattung des Eigenbetriebs Städtische Dienste Eberbach (SDE); Kapitalzuführung der Stadt Eberbach an den Eigenbetrieb SDE
- TOP 20 Einführung und Anwendung des § 2b des Umsatzsteuergesetzes (UStG)
- TOP 21 Beschaffung neues Softwareverfahren für das Finanzwesen
- TOP 22 Mitteilungen und Anfragen

Der Bürgermeister

Peter Reichert

Fachamt: Fachbereich
Technik

Vorlage-Nr.: 2026-086/1

Datum: 14.07.2026

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Dorfgemeinschaftshaus Brombach
hier: Neugestaltung der Freianlage

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Gemeinderat	30.07.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

1. Die vorliegende Vorentwurfsplanung zur Freianlage für das Dorfgemeinschaftshaus Brombach durch das Büro IFK – Ingenieure Partnerschaftsgesellschaft mbB aus Mosbach wird anerkannt und zur weiteren Planung freigegeben.
2. Das Planungsbüro wird für die weitere Planung bis und mit Leistungsphase 6 zu Kosten von vsl. 23.000 € inkl. MwSt. und Nebenkosten beauftragt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, für das Projekt einen Förderantrag beim Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) vorzubereiten und fristgerecht einzureichen.
4. Der Gemeinderat stimmt der Umbuchung der Haushaltsmittel in Höhe von 23.000 € von dem Investitionsauftrag I42412000060 Sporthalle Steigeschule auf I11240000160 Dorfgemeinschaftshaus Brombach zu.

Klimarelevanz:

Die geplante Freianlage leistet einen positiven Beitrag zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz, insbesondere durch den Einsatz versickerungsfähiger Beläge sowie die Pflanzung von Grünstrukturen, die zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Förderung der Biodiversität beitragen.

Sachverhalt / Begründung:

Ausgangslage

Der Eberbacher Gemeinderat hat im Februar 2022 den Umbau und die Sanierung des Alten Schulhauses in der Hainbrunner Straße 9 und dessen Umbau zum Brombacher Dorfgemeinschaftshaus beschlossen.

Die Bauarbeiten wurden im Herbst 2025 abgeschlossen, die offizielle Übergabe und Einweihung ist am 22.05.2026 erfolgt.

Die Außenanlage wurde aufgrund der enormen Kostensteigerung in der damaligen Planung zurückgestellt und ist noch auf dem bisherigen Stand, womit sie der neuen Funktion des historischen Baus funktional und gestalterisch noch nicht entspricht.

In einem abschließenden Bauabschnitt soll daher auch noch die vorgelagerte Freianlage für Veranstaltungen der Dorfgemeinschaft passend und zeitgemäß überplant werden.

Planung

Mit der neuen Freianlage soll für die Brombacher Dorfgemeinschaft ein generationenübergreifender Ort geschaffen werden, der die Nutzung der Alten Schule als Dorfgemeinschaftshaus funktional ergänzt, aber auch optisch abrundet. Die derzeitige Fläche vor dem Gebäude einschließlich alter Beläge wie Betonplatten, Rasengittersteinen und Betonpflaster sowie Bitumenflächen ist nicht erhaltenswert und soll daher im Überplanungsbereich komplett neugestaltet werden.

Platzgestaltung

Damit mehr Fläche gewonnen wird, soll die eine der beiden Garagen abgerissen werden. Die verbleibende Garage wird in Eigenleistung überarbeitet und dabei Wände und Flachdach saniert. Insgesamt wird die Garagentechnik erneuert. Die Garage kann danach als Lager für die Dorfgemeinschaft sinnvoll genutzt werden. Eine Begrünung der Garagen-Fassade ist möglich.

Vor dem Gebäude und in der Zufahrt soll ein einheitliches Pflaster verlegt werden, das mit der attraktiven Jugendstil-Fassade des Altbaus harmoniert. Ein gepflastertes Band fasst die neubefestigte Platzfläche umlaufend ein.

Die alten Flurwallsteine und alte Betonsockelmauern werden abgebaut und durch Steinquaderreihen ersetzt, die den Höhenunterschied in der Anlage abfangen. Von der Platzfläche, die auf der oberen Ebene vor dem Gebäude-Haupteingang entsteht, wird straßenseitig knapp die Hälfte genutzt, um eine ebene Rasenfläche anzulegen, die der Dorfgemeinschaft in Zukunft weitere Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Als Absturzsicherung verläuft zukünftig auf der teils vorhandenen Mauerkrone ein neuer Stabgitterzaun. Im Randbereich der kleinen Platzsituation werden schlichte Quaderbänke mit Sitzbankauflage positioniert, um Aufenthaltsqualität zu bieten. Ein Sonnensegel wird diesen Bereich neben einem Großbaum, der zentral neu gepflanzt wird, in Zukunft beschatten.

Am rückwärtigen Hang soll eine neue Sandsteinstufentreppe den Abgang vom hinteren Rettungsweg ermöglichen. Die vorgesehene Fluchtwegstrecke von der vorhandenen Stahltreppe am Gebäude bis zu den Stufen wird als Pflasterweg einschließlich Pflasterrinne angelegt und damit ordentlich nutzbar befestigt.

Im Randbereich der Anlage soll niedriges Blühgehölz, wie Spieren, Lavendel und Fingerstrauch einen grünen Abschluss bilden. Der Efeubewuchs an der vorhandenen Mauer wird zurückgeschnitten, bleibt aber ansonsten erhalten.

Die Anlage wird über Kastenrinnen und Einläufe entwässert, die an das vorhandene Entwässerungssystem des Grundstücks angeschlossen werden.

Stellplätze und Erschließung

Vor dem Gebäudegiebel an der Straßenseite können durch Flächenneuordnung drei PKW-Stellplätze in Schrägaufstellung untergerbacht werden, davon ist einer mit Breite von 3,50m barrierefrei geplant. Somit erhalten unter anderem Senioren die Möglichkeit, direkt am Dorfgemeinschaftshaus, das sich in Hanglage befindet, bequem vorzufahren. Die Stellplätze sollen mit Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteinen befestigt werden, um eine erhöhte Oberflächenwasserversickerung zu erhalten.

Die Fassade wird hier mit Drainageleitung und Kiesstreifen geschützt, es entsteht ein Pflanzbeet vor der Gebäudeecke. Zusammen mit dem vorgelagerten, historischen Trogbrunnen mit Sitzbank wird die neue Freianlage das Ortsbild zukünftig aufwerten und den Bereich um das aufwendig modernisierte Gebäudedenkmal durch nutzbare Inhalte deutlich beleben.

Vorliegende Planung und nächste Schritte

Die Planung liegt im Stand der Vorentwurfsplanung vor und soll bei Zustimmung des Gemeinderats noch weiter vertieft werden. Gleichzeitig soll bis September 2026 ein Förderantrag für das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum vorbereitet und fristgerecht eingereicht werden.

Sobald die Planung abgeschlossen ist und der Verwaltung ein Zuwendungsbescheid des Fördergebers vorliegt, wird dem Gemeinderat die Planung wieder zum Beschluss vorgelegt. Die Umsetzung ist, vorbehaltlich der Einstellung ausreichender Finanzmittel in den Haushalt, für das Jahr 2027 geplant.

Kosten

Die geschätzten Baukosten für die Maßnahme betragen zum jetzigen Stand etwa 214.000 € brutto, zuzüglich Baunebenkosten von ca. 49.000 € brutto.

Der Regelzuschuss der Förderung im Programm ELR beträgt 40% der Nettokosten, wodurch bei einem positiven Zuwendungsbescheid mit bis zu 89.000 € Förderzuschuss zu rechnen sind.

Finanzierung

Die Fertigstellung der Planung bis Leistungsphase 6 -Vorbereitung der Vergabe- ist bei anrechenbaren Kosten von 179.190 € zu 23.000 € inkl. MwSt. angeboten.

Auf dem Investitionsauftrag I11240000110 Dorfgemeinschaftshaus Brombach wurden für 2026 keine Mittel eingeplant. Die Finanzierung der Planungsmittel erfolgt als außerplanmäßige Ausgabe. Zur Deckung schlägt die Verwaltung Mittel aus dem Investitionsauftrag I42412000060 Sporthalle Steigeschule vor. Hier stehen für 2026 Planungsmittel in Höhe von 50.000€ zur Verfügung, die durch die vorwiegende Abwicklung der Planung in Eigenleistung durch das Stadtbauamt, zur Verfügung stehen. Die Finanzierung ist damit gesichert.

Im Haushalt 2027 wären entsprechende Mittel für die Umsetzung der Maßnahme einzuplanen

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

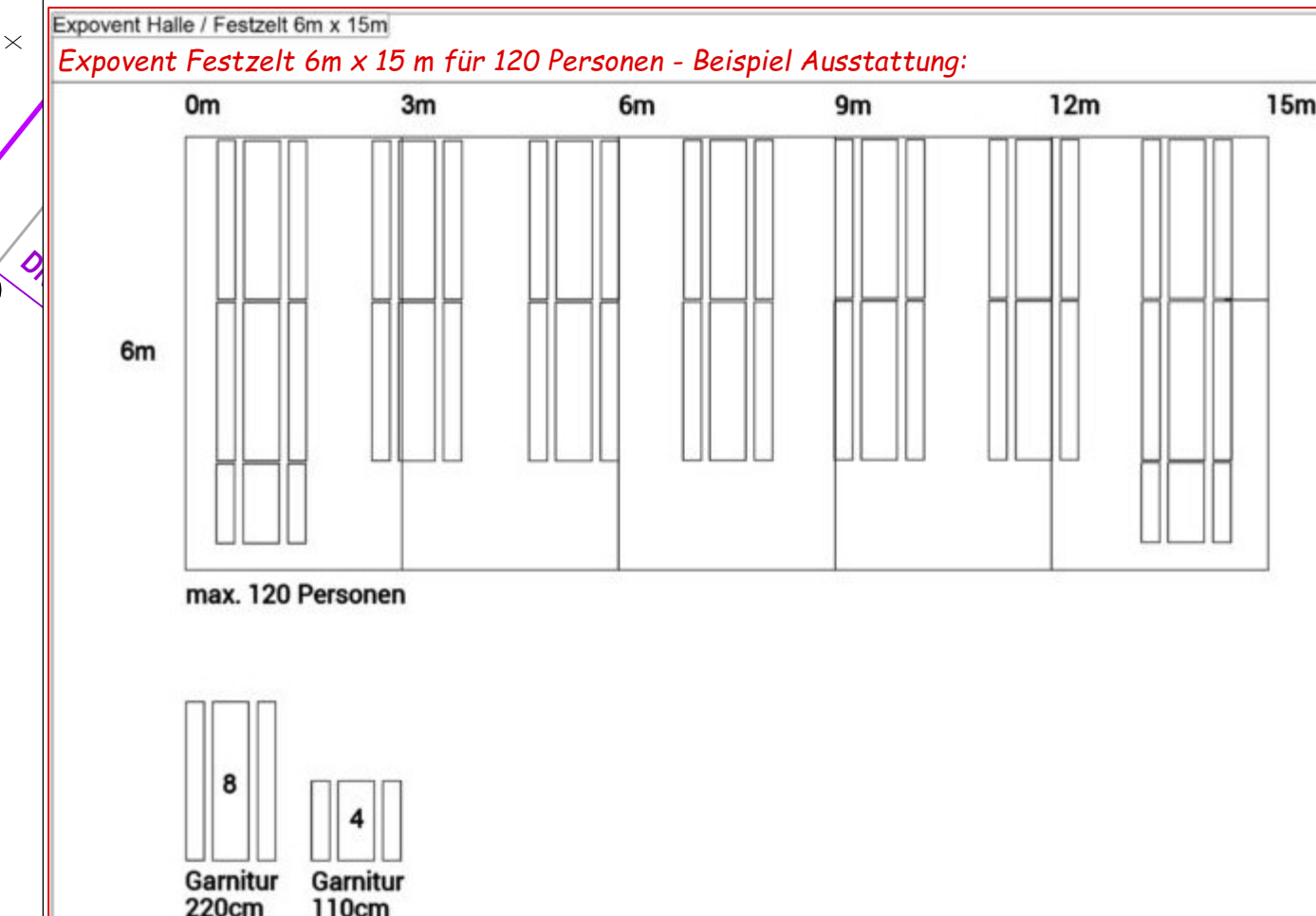
Gestaltungskonzept Außenanlage DGH Brombach vom 15.07.2026



Zeichenerklärung

bestehend	geplant	bestehend	geplant
Kanal - Mischwasser -KM-	Kanal - Regenwasser -KR-	Grenzpunkt unversetzt	Grenzpunkt digl./graph.
Schacht - Mischwasser	Schacht - Regenwasser	Schild zur Verkehrslenkung	Vorschriftszeichen
Schachtdeckelmitte	Schachtdeckelmitte	Verkehrsschild	Verkehrsschild
Leitung entfällt	Leitung entfällt	Ortschild	Ortschild
Muldenablauf	Muldenablauf	Mauer	Mauer
Wasserleitung	Wasserleitung	Zaun	Zaun
Gasleitung	Gasleitung	Hecke	Hecke
Farmmeldeleitung	Farmmeldeleitung	Baum / Busch	Baum / Busch
Stromleitung	Stromleitung	Baum / Busch entfällt	Baum / Busch entfällt
FTTH	FTTH	Zufahrt / Zugang	Zufahrt / Zugang
Fahrbahnrand	Fahrbahnrand	Hochpunkt	Hochpunkt
Straßenablauf FBR	Straßenablauf FBR	Tiefpunkt	Tiefpunkt
Straßenablauf FBR	Straßenablauf FBR	Querneigung	Querneigung
Hyd.Oberflur / Hydrant	Hyd.Oberflur / Hydrant	Mulde	Mulde
Schieberk. Wasser	Schieberk. Wasser	Dammboschung	Dammboschung
Schieberk. Gas	Schieberk. Gas	Bankett	Bankett
Beleuchtungsast	Beleuchtungsast	Gelb/Radweg	Gelb/Radweg
Mast / Strom, Telefon u.a.	Mast / Strom, Telefon u.a.	Grünstreifen	Grünstreifen
Schaltkasten	Schaltkasten	Fahrbahn	Fahrbahn
Abbruch	Abbruch	Gelweg	Gelweg
Bohrpunkt	Bohrpunkt	Bankett	Bankett
gepl. Grenze	gepl. Grenze	Einschnittsböschung	Einschnittsböschung

H=500
-0.830 %
52.500 m
Neigungsbrechpunkt



ANLAGE 1

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
bearbeitet Juli 2026	Bre		
gezeichnet 15.07.2026	Bre	15.07.2026 Stadtplaner Jürgen Glaser	Projekt Nr. 2929

Stadt: Eberbach
Stadtteil: Brombach
Projekt: Bürgerhaus Brombach - Neugestaltung Freianlage
Planstand: Gestaltungskonzept
gem. Abstimmung im AS Bau- u. Umw.vom 02.07.2026
Maßstab: 1 : 100

Stadt Eberbach
Eberbach, den 15.07.2026
Bürgermeister Peter Reichert

EBERBACH
Der Marktplatz, Markt für die Zukunft

Fachamt: Tiefbauabteilung

Vorlage-Nr.: 2026-104

Datum: 08.05.2026

Beschlussvorlage

Eigenbetrieb Städtische Entwässerung Eberbach, Kläranlage
Hier: Erneuerung des Aluminattanks und der Fällmittelstation

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	02.07.2026	nicht öffentlich	Beratung
Gemeinderat	30.07.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

1. Die Entwurfsplanung wird in finanzieller und technischer Hinsicht, wie in der Beschlussvorlage dargestellt, anerkannt und zur Umsetzung freigegeben.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen im Gesamtkostenrahmen von ca. 430.000 € brutto durchzuführen.
3. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt über den Investitionsauftrag I 5380 0000 799 Kläranlage Betriebsvorrichtungen des Wirtschaftsplans des Eigenbetriebs Städtische Entwässerung. Hier stehen für die Maßnahme im Jahr 2026 ausreichend Mittel zur Verfügung. Für das Haushaltsjahr 2027 werden die Mittel entsprechend angemeldet.

Klimarelevanz:

Bei dieser Maßnahme ist keine klimarelevante Auswirkung zu erwarten.

1. Sachverhalt / Begründung:

- a) In dem zu behandelnden Abwasser, welches die Kläranlage durchströmt müssen, die wasserrechtlich vorgegebenen Phosphorwerte im gereinigten Abwasser eingehalten werden. Neben dem biologischen Verfahren wird dies zusätzlich mittels chemischer Fällung durch ein Fällmittel in einem der Reinigungsschritte des Abwassers sichergestellt. Anhand der gemessenen Werte im Abwasser wird nach Bedarf an zwei Dosierstellen das Natriumaluminat dem Abwasser zugeführt. Dieses wird in einem 30m³ fassenden Kunststofflagertank gelagert. Der sich auf der Kläranlage Eberbach befindliche Lagertank für das Natriumaluminat wurde bereits im Jahr 1993 in Betrieb genommen. Die Nutzungsdauer eines solchen Lagertanks ist für insgesamt 25 Jahre ausgelegt. Nach Ablauf der 25 Jahre darf der Tank nur unter Einhaltung strenger sicherheitsrelevanter Vorschriften und engmaschiger Überprüfungen durch den TÜV o.ä. weiterbetrieben werden. Da sich diese weitergehende Überprüfung ausgesprochen aufwändig gestaltet, ist dies nur in wenigen Fällen wirtschaftlich sinnvoll. In Anbetracht des Aufwands zur Überprüfung des Tanks und der sowieso dringend notwendigen Überholung der Fällmittel-Station wurde nun eine gesamte Erneuerung der Fällmittelstation, des Lagertanks und der dazugehörigen Leitungen als notwendig bewertet.
- b) Mit der Planung zu den Bereichen technische Ausrüstung und Ingenieurbauwerke wurde das Ingenieurbüro IAT beauftragt. Die Ergebnisse der Planungen liegen der Stadt Eberbach nun vor.
- c) Erneuerung Fällmittelstation

Die Planung sieht vor, sowohl den Lagertank, die bereits vorhandenen Leitungen zu den Einleitzpunkten als auch die dazugehörige Dosierstation zu erneuern. Ebenso soll in diesem Zuge eine Abtankfläche erstellt werden, um die gesetzlichen Anforderungen gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Anlagenverordnung (AwSV) vollumfänglich zu erfüllen. Die vorgesehene Abtankfläche wird, bedingt durch die vorhandenen Platzverhältnisse, klappbar ausgeführt. Erst im Zuge eines Betankungsvorgangs wird diese in Position gebracht. Diese Variante hat den Vorteil, dass die Abtankfläche hochgeklappt außerhalb des Hauptfahrweges der Kläranlage liegt.

2. **Gesamtkosten**

Die Gesamtkosten wurden im Rahmen der Entwurfsplanung ermittelt und belaufen sich inkl. Baunebenkosten auf 430.000 € brutto.

3. **Finanzierung**

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt über den Investitionsauftrag I 5380 0000 799 Kläranlage Betriebsvorrichtungen des Wirtschaftsplans des Eigenbetriebs Städtische Entwässerung Eberbach (SEE). Hier stehen für die Maßnahme im Jahr 2026 ausreichend Mittel zur Verfügung. Für das Haushaltsjahr 2027 werden die Mittel entsprechend angemeldet.

4. **Weitere Vorgehensweise**

Nach Freigabe der Beschlussvorlage durch den Gemeinderat soll die Ausschreibung der Maßnahme vorbereitet werden. Die Vergabe und Umsetzung der Maßnahme ist für das Jahr 2027 vorgesehen.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Fachamt: Fachbereich
Technik

Vorlage-Nr.: 2026-135/1

Datum: 03.07.2026

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Neckarlauer - Umgestaltung
hier: Beschluss der Entwurfsplanung

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Gemeinderat	30.07.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

- 1) Die Entwurfsplanung des Planungsbüros GDLA Gornik Denkel Landschaftsarchitektur partg mbb aus 69120 Heidelberg zur Umgestaltung des Neckarlauers wird wie in der Beschlussvorlage dargestellt beschlossen.
- 2) Der Neckarlauer soll im Bereich Höhe Friedrichstraße bis Höhe Hauptstraße ganzjährig der Erholung dienen und nicht mehr beparkt werden.
- 3) Die Verwaltung wird beauftragt, für die gesamte Baumaßnahme ohne Trennung in Bauabschnitte einen Förderantrag beim Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum – ELR zu stellen.
- 4) Das Planungsbüro GDLA Gornik Denkel Landschaftsarchitektur partg mbb wird mit der weiteren Planung der Baumaßnahme von Leistungsphase 5 und 6 beauftragt. Für diese Planungsschritte beläuft sich das Honorar inkl. Nebenkosten auf 64.515 € brutto.
- 5) Die Verwaltung wird beauftragt, dem Gemeinderat die vorbereiteten Ausschreibungsunterlagen zum Beschluss vorzulegen.

Klimarelevanz:

Die Planungsmaßnahme umfasst die Entsiegelung von rund 30% der Fläche des Neckarlauers, wodurch der Grün-Anteil vor Ort steigt und über die Verdunstungskühle Gegen Aufheizung wirkt, der Boden mehr Feuchtigkeit speichert und die Artenvielfalt vor Ort gefördert wird.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

- a) Mit Beschlussvorlage Nr. 2018-022 hat der Gemeinderat in der Sitzung am 22. März 2018 den Grundsatzbeschluss gefasst, die Umgestaltung des Neckarlauer auf Grundlage des Vorschlags des Arbeitskreises „Neckarlauer“ anzugehen und zu prüfen. Das Konzept sieht vor, die westliche Hälfte des Neckarlauers im Bereich der Fahrzeugrampe bis zum Aufgang auf die Hauptstraße (1. Realisierungsteil) frei von Parkplätzen zu gestalten und als Ruhezone und „Stadtstrand“ mit gastronomischem Angebot einzurichten.

Die östliche Hälfte soll weiterhin zum Abstellen von PKW und Wohnmobilen genutzt werden, wobei die Parkzone auf den Bereich östlich der Neckarbrücke ausgeweitet werden soll.

- b) Die Voraussetzung für die Umgestaltung des östlichen Bereichs ist die Sanierung der Ufermauer zwischen Neckarbrücke und östlicher Bootsrampe, siehe auch Beschlussvorlage 2018-022/1. Die Ingenieurleistungen zur Sanierung der bestehenden Kaimauer sind auf der Ebene der Entwurfsplanung abgeschlossen und wurden in der Sitzung des Gemeinderats vom 17.11.2025 bestätigt. Die Planung soll umgesetzt werden, sobald die beantragte Förderung positiv beschieden ist.
- c) Das Gesamtstädtische Entwicklungskonzept, beschlossen am 25.11.2021, benennt die Steigerung der Aufenthaltsqualität am Neckarlauer als klares Ziel. Die Maßnahme dient laut Konzept nicht nur den Bürgerinnen und Bürgern Eberbachs, sondern kommt auch dem Tourismus zu gute. Städtebaulich entsteht mit der Maßnahme eine Verbindung des hochwertigen Innenstadtbereichs zum prägenden Fluss Neckar. Auch das Mobilitätskonzept, beschlossen am 22.05.2025, führt die Aufwertung des Neckarlauers als Maßnahme zur Stärkung des Fußgängerverkehrs auf.
- d) Dementsprechend wurde die Maßnahme auch in den Antrag der Stadt Eberbach zur Aufnahme als „MOdellGEmeinde Nachhaltige Strukturentwicklung - MOGENA“ im Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum – ELR vom 04.05.2026 aufgenommen. Als Treffpunkt für alle Generationen ist unser „Vorgarten“ der Altstadt und Gesicht der Stadt zum Fluss ein Herzstück des kommunalen Maßnahmenkatalogs im Handlungsfeld B: Umgang mit demografischer Entwicklung. Das formulierte Ziel ist die Aufwertung als naturnaher Erlebnisort für alle Generationen und ein besserer Anschluss an das Fußwegenetz der Altstadt.
- e) Mit Verwaltungsentscheidung Nr. 2022-241 wurden Planungsleistungen zur Umgestaltung des Neckarlauers an das Planungsbüro GDLA Gornik Denkel Landschaftsarchitektur partg mbb aus 69120 Heidelberg übertragen. Aufgabe war, eine Planung für den ersten Realisierungsteil und Ideenskizzen für den restlichen Teil zu entwickeln. Die Vorentwurfsplanung wurde in der Gemeinderatssitzung vom 31.07.2025 bestätigt und das Büro GDLA mit der Entwurfsplanung beauftragt. Diese liegt nun vor.

2. Planung

Die Vorentwurfsplanung wurde entsprechend des Gemeinderatsbeschlusses mit dem wesentlichen Erhalt der Ufermauer und einem Umbau der westlichen Bootsrampe zu einer Sitzstufenanlage weiterentwickelt.

Gesamtkonzept

Grundsätzlich wird die gesamte Oberfläche im Bearbeitungsraum aufgenommen und neu verlegt. Das alte Pflaster wird dabei nicht entsorgt, sondern zum Wiederaufbau seitlich gelagert, bestehende Bäume bleiben erhalten und werden nach Regeln der Technik geschützt.

Hauptelement der Neugestaltung ist der barrierefreie Hauptweg, der von der westlichen Zufahrtsrampe und der Unterführung beim Pulverturm parallel zum Neckar bis zum Treppenaufgang zur Hauptstraße hin angelegt wird. Der Weg soll mit rot eingefärbtem Betonpflaster belegt werden und ist damit nicht nur sinnbildlich der „rote Faden“ des Konzepts. Links und rechts dieses Hauptwegs schließen sich Aufweitungen für besondere Funktionen an. So soll von der Unterführung kommend gleich am Anfang, auf Höhe des Spielplatzes, ein Gastronomie-Bereich für einen Foodtruck oder ein Kaffeemobil und einen Toilettencontainer zur Straßenseite hin entstehen. Gegenüber zum Neckar weitet sich die Fläche und bietet über die barrierefreie Pflasterung die Möglichkeit zur Bestuhlung durch den Betreiber der Gastronomie.

Herzstück der Anlage ist der Umbau der westlichen, schlecht zu nutzenden Bootsrampe in eine Sitzstufenanlage. Diese ist parallel zum Neckar angelegt und bietet so möglichst viel Sitzfläche und Ausblickmöglichkeiten auf den Neckar, das Neckartal und das gegenüberliegende Neckarwimmersbach. Die Sitzstufen laufen zum Osten hin nach wie vor in eine nun schmalere Rampe aus, die weiterhin von Kanuten und anderen Freizeitsportlern genutzt werden kann.

Im rückwärtigen Bereich der Sitzstufenanlage weitet sich der Weg ebenfalls zu einem kleinen Platz aus, der hier den unterhaltsarmen und gut räumbaren Untergrund für die Anlage eines geschützten Sandstrandbereichs bildet. Dieser bietet abgerückt vom Neckar auch Familien mit kleineren Kindern Möglichkeit zum entspannten Aufenthalt.

In der sogenannten „Schachtel“, der Einbuchtung des Neckarlauers zwischen den beiden Bootsrampen sollen landseitig die Voraussetzungen für das weitere Anlegen von Sportbooten und kleinen Schiffen geschaffen werden. Dazu wird hinter der Ufermauer ein Gehweg angelegt, der mit dem Hauptweg verbunden ist.

Zwischen den neu angelegten Funktionsbereichen wird zur Flussseite hin das historische Pflaster neu eingebaut und bildet mit dem neuen Belag einen Platz direkt am Fluss. Die rückwärtigen Bereiche zwischen der Stützwand der B37 und dem neuen Hauptweg sowie Teilflächen am Rand des Platzes werden nicht neu gepflastert, sondern als Grünfläche angelegt und mit einer Blühwiesenmischung eingesät. Der vorhandene Baumbestand wird durch einige Neupflanzungen ergänzt. Im exponierten Bereich zum Fluss hin sollen mobile Kleinbäume, Sträucher und Pflanzen platziert werden, die ebenso wie das vorgesehene Stadtmobiliar und der Sandstrand im Hochwasserfall entfernt werden müssen, da sie ansonsten durch das mitgeführte Treibgut beschädigt werden würden.

Bauabschnitte

Die Maßnahme ist in Bauabschnitten umsetzbar, wodurch der Ort nach und nach umgestaltet werden kann. Bereits im Vorfeld wird die Nutzung als Sandstrand durch die Abteilung Märkte, Tourismus, Stadtinformation (MTS) in Zusammenarbeit mit den Heidelberger Neckarorten auf der bestehenden Oberfläche getestet und bei Erfolg auch etabliert. Dieses sogenannte Placemaking setzt bereits ein Zeichen des Aufbruchs und der Veränderung und lässt anklingen, welches Potential in dem Ort steckt.

Als erster baulicher Abschnitt ist das Mittelstück mit der Sitzstufenanlage geplant. An dieser Stelle gibt es die umfangreichsten Eingriffe in den Untergrund und die bestehende Struktur, weswegen dieser Teil vorgezogen werden soll. Gleichzeitig ist der Umbau an dieser Stelle das deutlichste Zeichen für eine Veränderung dieses Orts von einer Industriebrache zu

einem Aufenthalts- und Erholungsort. Im hinteren Bereich soll der schon genannte Sandstrand verstetigt und damit der erste Teil des roten „Fadens“ umgesetzt werden. Als nächstes wird dann der Lückenschluss zwischen Rampe bzw. Unterführung und der schon hergestellten Sitzstufenanlage hergestellt und damit der Hauptteil des Platzes und die barrierefreie Grundfläche für den Gastronomiebereich umgesetzt. Als letzter Teil dieser Baumaßnahme folgt der Hauptweg vom Sandbereich bis zum Treppenaufgang zur Hauptstraße mit dem vorgelagerten Sportbootanleger.

3. Weitere Nutzung der Fläche und Erhalt des Betriebs gewerblicher Art

Aktuell wird der gesamte Neckarlauer als gewerbliche Einrichtung mit Ausweisung der Umsatzsteuer behandelt, wodurch die Stadt bei der Maßnahme zu 96 % vorsteuerabzugsberechtigt ist. Nach der jüngsten Betriebsprüfung des Finanzamts wird diese Regelung zukünftig nur möglich sein, wenn weiterhin in größerem Umfang Einnahmen erzielt werden, z.B. über Parkgebühren. Hierbei ist dann wichtig, dass die Anzahl der Parkplätze im aktuellen Umfang erhalten bleibt. Mit den aktuellen Planungen werden die bestehenden Parkplätze in den östlichen Bereich des Lauers verlegt, sodass nur 10 Stellplätze entfallen.

Die Flächen im umgestalteten Bereich wurden ebenfalls so geplant, dass die Regelabstände für Stellplätze eingehalten sind und die Fläche nach Entfernen der Durchgangssperre an der östlichen Grenze wie heute gewohnt befahr- und beparkbar ist. Der Hauptweg wäre für die den Begegnungsverkehr von Fahrzeugen breiter zu gestalten, was Mehrkosten von etwa 28.300 € zur Folge hätte. Denkbar wäre ein Nutzungskonzept mit einer touristischen/gastronomischen Nutzung zum Beispiel von Mitte April bis Ende September, danach bzw. davor kann die Fläche für die Parknutzung freigegeben werden. Nach Beschlusslage und Ergebnis der Vorberatung soll die Nutzung als Parkfläche nicht angestrebt werden und die Fläche ganzjährig dem Aufenthalt und der Erholung dienen. Eine gewerbliche Nutzung durch Gastronomie auf den befestigten Flächen ist geplant.

Nach dem verbindlichen Beschluss über das spätere Nutzungskonzept wird die Verwaltung, in Zusammenarbeit mit einer Steuerberatungsgesellschaft, eine verbindliche Auskunft zur zukünftigen umsatzsteuerlichen Behandlung des Neckarlauers einholen.

Diese verbindliche Auskunft ist kostenpflichtig und kann nicht mehrfach mit eventuell möglichen Varianten gestellt werden. Der gebührenpflichtige Parkbereich des Neckarlauers ist daher eindeutig zu definieren. Derzeit kann keine Aussage seitens der Verwaltung getroffen werden, wie das Finanzamt den Teilbereich des Neckarlauers, welcher nur in den Wintermonaten als kostenpflichtige Parkfläche genutzt werden soll, umsatzsteuerlich einstufen wird. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich bei einem Wegfall von Parkplätzen die Vorsteuerabzugsquote von derzeit nahezu 100% deutlich reduzieren wird.

Aufgrund des zuvor genannten Sachverhaltes wurden in der Beschlussvorlage die Bruttokosten für die geplante Umgestaltung des Neckarlauers angegeben.

4. Finanzierung

Nach vorliegender Kostenberechnung liegen die Gesamtbaukosten der Umgestaltung bei 1.038.000 € brutto.

Das Gesamthonorar bei diesen Kosten liegt bei 199.500 € brutto, wovon noch Leistungen im Wert von 135.100 € für die Leistungsphasen 5 bis 9 zu beauftragen wären. Für den nächsten Beauftragungsschritt bis zur Vorlage der Ausschreibungsunterlagen im Gemeinderat beläuft sich das Honorar auf etwa 64.500 €.

Für die Gesamtumsetzung ergibt sich ein Finanzierungsbedarf von 1.237.500 €. Die Finanzierung erfolgt über den Investitionsauftrag I 5730 0000 360 Neckarlauer

Baumaßnahmen. Hier sind im Haushalt Mittel in Höhe von 1.200.000€ für das Jahr 2026 eingestellt sowie 1.300.000 € in der Finanzplanung für 2027 und 1.000.000 € für 2028 eingeplant.

Über den gleichen Investitionsauftrag wird die Sanierung der Ufermauer finanziert, hier ist in den Jahren 2026/2027 inklusive der Baunebenkosten mit Kosten von 2.472.000 € brutto zu rechnen.

Für die Finanzierung beider Maßnahmen sind Haushaltsmittel von insgesamt 3,7 Mio. € bereitzustellen und in den Folgejahren somit weitere Mittel in Höhe von 609.500 € einzuplanen.

Die Verwaltung rechnet für die gesamte Sanierungsmaßnahme mit Fördermitteln aus dem ELR-Programm, dem Ausgleichstock und der Verwaltungsvorschrift Denkmalförderung in Höhe von 1,2 Mio. €. Die Höhe der ELR-Förderung und die Chancen auf Bewilligung sind auch abhängig von einer Aufnahme ins Förderprogramm als MOGENA-Kommune. Zusätzlich werden weitere Fördermöglichkeiten geprüft.

5. Schnittstellen zu anderen Planungen und weitere Schritte

Unabhängig von der weiteren Planung zur Oberflächenumgestaltung ist die Sanierung der Ufermauer geplant. Die Erneuerung der Stützmauer der B37 durch das Regierungspräsidium Karlsruhe sowie in Folge die Erneuerung der Beleuchtung entlang der B37 durch die Stadtwerke Eberbach sind in Arbeit.

Eine Betonsanierung der Mauerkrone der Ufermauer soll noch geprüft werden.

Im Mai wurde, wie anfangs beschrieben, der Antrag auf Aufnahme als MOGENA-Kommune in das ELR-Programm eingereicht. Unabhängig davon ist im gesamten Stadtgebiet die Einreichung von Projekten beim Förderprogramm zum 30.09. eines jeden Jahres für die Ausführung im darauffolgenden Jahr möglich. Die Voraussetzungen für die Antragsstellung liegen vor, sodass die Stadtverwaltung die Beantragung der Maßnahme plant.

In der Zwischenzeit sollen die weiteren Planungen des Landschaftsarchitekturbüros in den Leistungsphasen 5 und 6 beauftragt werden, sodass für die Oberflächenumgestaltung die Baureife vorliegt. Bei Förderzusage kann dann die Umsetzung der Maßnahme noch im Jubiläumsjahr der Stadt Eberbach ab Herbst 2027 erfolgen.

Angedacht ist, die Baumaßnahme bereits während der Baustelle als Vorbild für die Transformation der Stadt Eberbach und als Wohnumfeldaufwertung der Eberbacher Altstadt kommunikativ zu begleiten und darzustellen.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

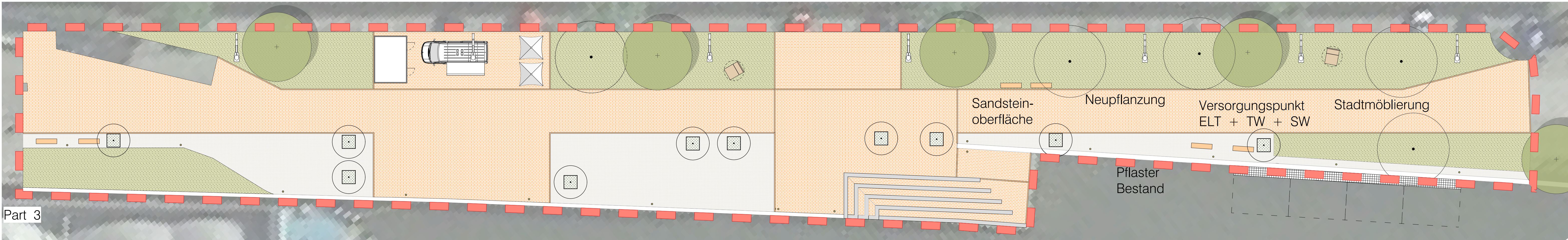
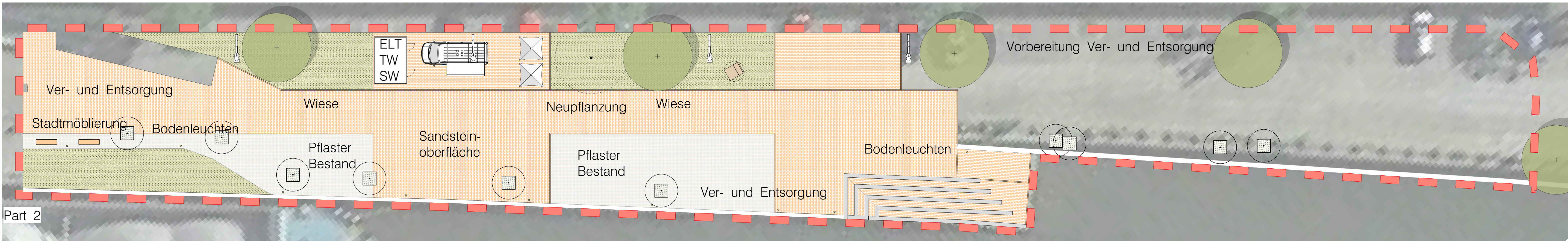
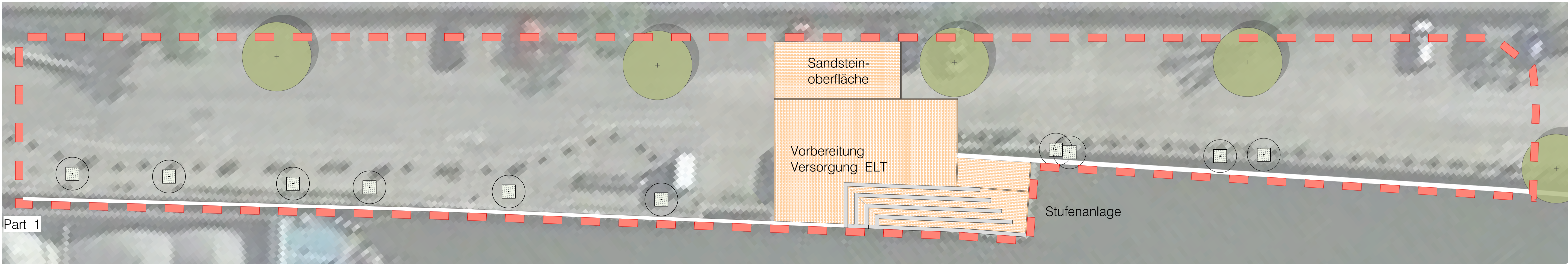
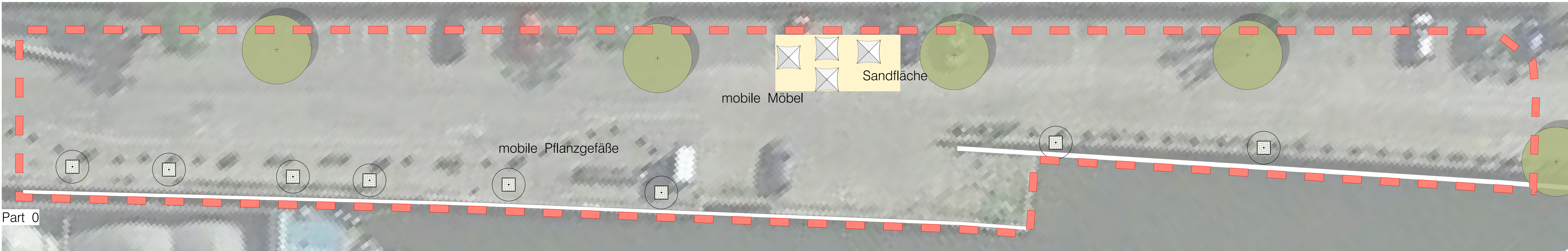
- 01 – Lageplan
- 02 – Lageplan mit Verbreiterung Fahrgasse
- 03 – Lageplan mögliche Bauabschnitte
- Visualisierung Neckarlauer Eberbach



INDEX	ÄNDERUNGEN		DATUM	GEZ
Alle Maße sind vor Baubeginn zu prüfen!				
Alle Maßangaben sind vom Auftragnehmer eigenverantwortlich zu überprüfen. Unstimmigkeiten oder Abweichungen sowie Bedenken sind vor der Ausführung unverzüglich der Bauleitung mitzuteilen (entspr. VOB Teil B § 3.3).				
Hinweis: Versorgungslösungen wurden aus den Unterlagen der Versorgungsträger übernommen. Für Lage, Tiefenlage, Vollständigkeit der Leitungen und Materialangaben kann keine Gewähr übernommen werden. Der aktuelle Stand der Versorgungslösungen ist zum Zeitpunkt der Aufgrabung beim örtlichen Versorgungsträger zu erfragen bzw. durch Suchschlitze und dergleichen festzulegen.				
PROJEKT Neckarlauer Eberbach		BAUHERR Stadtverwaltung Eberbach Rathaus, Leopoldplatz 1 69412 Eberbach		
PROJEKTADRESSE Uferstraße 69412 Eberbach		ARCHITEKT -		
PLANINHALT Lageplan Variante 2		GDLA GORNIK DENKEL landschaftsarchitektur partg. mbB handschuheheimer landstraße 2b 69120 heidelberg tel. +49 (0)6221 4162760 info@gdla.de www.gdla.de		
PLANNUMMER 183_NLE_03_LAR_LP_XX_001_V_01		MAßSTAB 1:200	DATUM 20.05.2026	REFERENZHÖHE -
PROJEKTNUMMER 183	DATEI 183_NLE_03_LAR_für Lageplan_01.vwx	BLATTFORMAT 1,3 / 0,5	GEZ SR	



INDEX	ÄNDERUNGEN	DATUM	GEZ
Alle Maße sind vor Baubeginn zu prüfen!			
Alle Maßangaben sind vom Auftragnehmer eigenverantwortlich zu überprüfen. Unstimmigkeiten oder Abweichungen sowie Bedenken sind vor der Ausführung unverzüglich der Bauleitung mitzuteilen (entspr. VOB Teil B § 3.3).			
Hinweis: Versorgungsleitungen wurden aus den Unterlagen der Versorgungsträger übernommen. Für Lage, Tiefenlage, Vollständigkeit der Leitungen und Materialangaben kann keine Gewähr übernommen werden. Der aktuelle Stand der Versorgungsleitungen ist zum Zeitpunkt der Aufgrabung beim örtlichen Versorgungsträger zu erfragen bzw. durch Suchschlitze und dergleichen festzulegen.			
PROJEKT Neckarlauer Eberbach		BAUHERR Stadtverwaltung Eberbach Rathaus, Leopoldplatz 1 69412 Eberbach	
PROJEKTADRESSE Uferstraße 69412 Eberbach		ARCHITEKT -	
PLANINHALT Lageplan Gesamt		GDLA GORNIK DENKEL landschaftsarchitektur partg mbb handschuhsheimer landstraße 2b 69120 heidelberg tel +49 (0)6221 4162760 info@gdla.de www.gdla.de	
PLANNUMMER 183_NLE_03_LAR_LP_XX_001_P_01		MAßSTAB 1:200	REFERENZHÖHE -
PROJEKTNUMMER 183		DATUM 20.05.2026	GEZ SR
DATEI 183_NLE_03_LAR_für Lageplan_01.vwx		BLATTFORMAT 1,3 / 0,5	



INDEX	ÄNDERUNGEN	DATUM	GEZ

Alle Maße sind vor Baubeginn zu prüfen!

Alle Maßangaben sind vom Auftragnehmer eigenverantwortlich zu überprüfen. Unstimmigkeiten oder Abweichungen sowie Bedenken sind vor der Ausführung unverzüglich der Bauleitung mitzuteilen (entspr. VOB Teil B § 3.3).

Hinweis:
Versorgungsleitungen wurden aus den Unterlagen der Versorgungsträger übernommen. Für Lage, Tiefenlage, Vollständigkeit der Leitungen und Materialangaben kann keine Gewähr übernommen werden. Der aktuelle Stand der Versorgungsleitungen ist zum Zeitpunkt der Aufgrabung beim örtlichen Versorgungsträger zu erfragen bzw. durch Suchschlitze und dergleichen festzulegen.

PROJEKT Neckarkauer Eberbach	BAUHERR Stadverwaltung Eberbach Rathaus, Leopoldsplatz 1 69412 Eberbach		
PROJEKTADRESSE Uferstraße 69412 Eberbach	ARCHITEKT -		
PLANINHALT Lageplan Placemaking	GDLA I GORNIK DENKEL landschaftsarchitektur partg mbB handschuhshelmer landstraße 2b 69120 heidelberg tel +49 (0)6221 4162760 info@gdla.de www.gdla.de		
PLANNUMMER 183_NLE_03_LAR_LP_XX_001_P_08	MAßSTAB 1:200	DATUM 20.05.2026	REFERENZHÖHE -
PROJEKTNUMMER 183	DATEI 183_NLE_03_LAR_für Lageplan_01.vwx	BLATTFORMAT 1,1 / 0,6	GEZ Gez. von

Beschlussvorlage

BEW-Machbarkeitsstudie für Eberbach Kernstadt

Hier: Annahme eines Angebots vorbehaltlich einer Förderzusage

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Gemeinderat	30.07.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

1. Das Angebot der Firma Greenventory GmbH, Georges-Köhler-Allee 302, 79110 Freiburg für die Erstellung einer BEW-Machbarkeitsstudie für das Wärmenetz-Versorgungsgebiet Eberbach Kernstadt in Höhe von 192.750 € brutto wird angenommen.
2. Der Auftrag für die Ausführung erfolgt nach Förderzusage durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA). Der entsprechende Förderantrag wird gestellt.

Klimarelevanz:

Mit der Erstellung einer BEW-Machbarkeitsstudie für die Wärmeversorgung in der Kernstadt Eberbachs wird folgend auf die kommunalen Wärmeplanung für Eberbach und das Quartierskonzept für Kernstadt & Nord-West ein wesentlicher Schritt zur Umsetzung des im Dezember 2022 beschlossenen Meilensteinplanes in Bezug auf die Vorbereitung zur Versorgung der Haushalte und Firmen der Stadt Eberbach mit Fern- bzw. Nahwärme über ein oder mehrere Wärmenetze umgesetzt.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Die Stadt Eberbach hat am 18.03.2021 beschlossen bis 2035 das Ziel klimaneutrale Kommune zu erreichen. In dem am 15.12.2022 beschlossenen Meilensteinplan wurden hierzu verschiedene Möglichkeiten zur Erreichung des Ziels aufgezeigt. Ein wesentlicher Punkt ist die Abkehr von fossilen Brennstoffen, hin zu alternativen, d.h. „grünen“ Energien.

Die BEW-Machbarkeitsstudie für die Eberbacher Kernstadt nach Modul 1 (orientiert an den Leistungsphasen 1–4 der HOAI) bildet das finanzielle und technische Fundament, um das **65%-Wärmenetz-Ziel der Stadt Eberbach bis 2035** von der strategischen Planung in die Realität umzusetzen.

Eine BEW-Machbarkeitsstudie prüft, ob ein neues Wärmenetz technisch, wirtschaftlich und förderfähig nach den Vorgaben der Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW) umgesetzt werden kann. Die Beantragung der Förderung im Modul 1 muss zwingend vor Vergabe der Planungsleistungen auf Basis eines verbindlichen Angebots eines qualifizierten Ingenieurbüros erfolgen. Die Förderquote beträgt 50% der förderfähigen Kosten.

2. Auswertung der Angebote und Vergabevorschlag

Für die Vergabe der genannten Leistungen wurden 7 geeignete Ingenieurbüros angefragt. Angebote wurden von 5 Büros abgegeben, wovon 5 Angebote dem vollständig ausgefüllten Kriterienkatalog der Ausschreibung entsprachen.

Den Fraktionsvertretern in der AG-Wärme wurden die Submissionsergebnisse vorab zur Durchsicht und Prüfung übermittelt.

Dem Kriterienkatalog entsprechend ist die Greenventory GmbH mit einer Angebotssumme von 192.750 € brutto der zu bevorzugende Bieter an den die Planungsleistung, vorbehaltlich der Förderungsbewilligung durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA), vergeben wird.

Das Angebot der Greenventory GmbH wird dem Förderantrag beigelegt, die Beauftragung zur Durchführung der Planungsleistungen kann gemäß den Vorgaben des Förderprogrammes erst nach Erhalt des Zuwendungsbescheides erfolgen. Dieser Sachverhalt wurde bei der Angebotsabgabe berücksichtigt, das Ingenieurbüro hat eine entsprechende Bindefrist bestätigt.

3. Finanzierung

Die Finanzierung der BEW-Machbarkeitsstudie erfolgt über die Kostenstelle 56105002 (Klimaschutzmanagement) und Sachkonto 44290000. Dort stehen im Haushaltsjahr 2026 ausreichende Mittel zur Verfügung. Für das Jahr 2027 werden die erforderlichen Haushaltsmittel im Entwurf des Haushaltsplans 2027 angemeldet.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Beschlussvorlage

Einrichtung eines Naturschutzgebietes Breitenstein

hier: Information über die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und Unterstützung der Einrichtung eines Naturschutzgebietes

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	02.07.2026	nicht öffentlich	Information und Beratung
Gemeinderat	30.07.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat nimmt die Ergebnisse der öffentlichen Informations- und Bürgerbeteiligungsveranstaltung vom 20. April 2026 sowie die Auswertung der dort eingegangenen Fragebögen zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat stellt fest, dass sich im Rahmen der Bürgerbeteiligung eine überwiegend positive Haltung zur Prüfung einer Unterschutzstellung des Bereichs Breitenstein/Schollerbuckel als Naturschutzgebiet ergeben hat.
3. Vor diesem Hintergrund bittet der Gemeinderat das zuständige Regierungspräsidium Karlsruhe die fachlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Naturschutzgebietes im Bereich Breitenstein/Schollerbuckel zu prüfen und das hierfür erforderliche Verfahren nach den Bestimmungen des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg einzuleiten.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss dem Regierungspräsidium Karlsruhe zuzuleiten und das Verfahren im Rahmen der kommunalen Zuständigkeiten konstruktiv zu begleiten.

Klimarelevanz:

Die Einrichtung von Naturschutzgebieten hat eine hohe Klimarelevanz, da intakte Ökosysteme wesentliche Funktionen im natürlichen Klimaschutz übernehmen. Sie fungieren als Kohlenstoffsenken, schützen bestehende Kohlenstoffspeicher vor Freisetzung und erhöhen die Widerstandsfähigkeit (Resilienz) der Natur gegenüber den Folgen des Klimawandels.

Sachverhalt / Begründung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26. März 2026 seine grundsätzliche Unterstützung für die mögliche Ausweisung eines Naturschutzgebietes im Bereich Breitenstein/Schollerbuckel beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die Öffentlichkeit, insbesondere die Eigentümer*innen frühzeitig in den weiteren Prozess einzubeziehen.

Am 20. April 2026 fand hierzu eine öffentliche Informations- und Bürgerbeteiligungsveranstaltung statt. Ziel der Veranstaltung war es, die Bürgerschaft über die naturschutzfachlichen Hintergründe, die rechtlichen Rahmenbedingungen und den möglichen Ablauf eines Unterschutzstellungsverfahrens zu informieren sowie Anregungen, Fragen und Stellungnahmen aufzunehmen.

Im Rahmen der Veranstaltung bestand für die Teilnehmer*innen die Möglichkeit, ihre Einschätzung mittels eines standardisierten Fragebogens abzugeben. Die Auswertung der eingegangenen Rückmeldungen zeigt insgesamt eine deutliche Zustimmung zur Einleitung eines Verfahrens zur Ausweisung eines Naturschutzgebietes. Von 145 abgegebenen Fragebögen haben auf die Frage „Würden Sie die Einrichtung eines möglichen Naturschutzgebietes unterstützen?“ 69 % mit „ja/eher ja“ und nur 19 % mit „nein/eher nein“ geantwortet (s. Tischvorlage).

Neben der grundsätzlichen Unterstützung wurden 119 Hinweise und Fragestellungen zu den Auswirkungen auf z.B. Eigentum, forstwirtschaftliche Nutzung, Naherholung oder Pflege des Gebietes eingebracht. Diese Aspekte sind alle in der Tischvorlage behandelt und kommentiert worden. Sie sind auch Gegenstand des förmlichen Ausweisungsverfahrens und werden dort durch die zuständigen Fachbehörden unter Beteiligung aller Betroffenen geprüft und abgewogen.

Der Gemeinderat wertet das Ergebnis der Bürgerbeteiligung als ein deutliches Signal für den Wunsch eines wirksamen Schutzes dieses landschaftlich und ökologisch wertvollen Bereichs.

Rechtliche Würdigung

Die Ausweisung eines Naturschutzgebietes erfolgt nach den Bestimmungen des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg durch die zuständige Naturschutzbehörde. Die Stadt Eberbach ist hierfür nicht entscheidungsbefugt.

Mit dem vorliegenden Beschluss wird daher keine Unterschutzstellung beschlossen. Vielmehr bringt der Gemeinderat den politischen Willen der Stadt zum Ausdruck, dass die zuständigen Fachbehörden die naturschutzfachlichen Voraussetzungen prüfen und das gesetzlich vorgesehene Verfahren einleiten.

Über die endgültige Abgrenzung des Schutzgebietes, den Inhalt der Schutzgebietsverordnung sowie die Berücksichtigung öffentlicher und privater Belange wird ausschließlich im förmlichen Verfahren nach den gesetzlichen Vorgaben entschieden.

Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürgerschaft wurde u.a. mit der öffentlichen Veranstaltung am 20. April 2026 umgesetzt, zu der breit eingeladen wurde (teilweise direkt per Post, aber auch über die social media-Kanäle, Webseite und Pressemitteilung incl. Radiobeitrag).

Die eingegangenen Fragebögen wurden ausgewertet. Die Auswertung ist dieser Vorlage als Tischvorlage beigelegt. Das Ergebnis zeigt eine überwiegend positive Resonanz und bestätigt die Bereitschaft eines großen Teils der Bürgerschaft, den weiteren Prüfprozess zu unterstützen. Das Ergebnis und die Beantwortung der Hinweise und Fragestellungen werden auch auf der Webseite der Stadt Eberbach veröffentlicht. Darauf wird mit einer Pressemitteilung und social media Beiträgen hingewiesen.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausweisungsverfahrens bleiben hiervon unberührt und werden durch die zuständigen Behörden durchgeführt.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Zusammenfassung der Auswertung der Fragebögen und Rückmeldungskärtchen der ersten Bevölkerungsbeteiligung zu einem möglichen Naturschutzgebiet im Bereich Breitenstein/Schollerbuckel/Scheuerberg

Veranstaltung am 20. April 2026 in der Stadthalle Eberbach

Zusammenfassung der Auswertung der Fragebögen und Rückmeldungskärtchen der ersten Bevölkerungsbeteiligung zu einem möglichen Naturschutzgebiet im Bereich Breitenstein/Schollerbuckel/Scheuerberg	1
Auswertung der Fragebögen:	4
Nutzungen	4
Meinungsabfragen zu einem möglichen Naturschutzgebiet	5
Kommentare, Meinungen, Kritik	8
Rückmeldungen zum Themengebiet „Wege“	12
Was ist erlaubt, was nicht – und warum ist Besuchslenkung wichtig?	12
Rückmeldungen zur Schäferei	14
Nutzen, Herausforderungen und häufige Fragen	14
Rückmeldungen zum Themengebiet „Pflichten von Eigentümer*innen“	17
Rechte, Aufgaben und häufige Fragen	17
Rückmeldungen zum Themengebiet „Einschränkungen“	21
Was ist erlaubt – und warum gibt es Grenzen?	21
Rückmeldungen zum Themengebiet Beschilderung	24
Information, Orientierung und Verständnis fördern	24
Rückmeldungen zum Themengebiet „Gartengrundstücke, Wochenendhäuser & abgegrenzte Bereiche“	27
Bestand, Nutzung und mögliche Ausnahmen	27
Rückmeldungen zum Themengebiet „Bewirtschaftung“	30
Landwirtschaft, Imkerei, Streuobstwiesen & Nutzung im Alltag	30
Rückmeldungen zum Themengebiet „Bebauung“	34

Was ist erlaubt – und warum wird Bebauung stark eingeschränkt?.....	34
Rückmeldungen zum Themengebiet „Hunde“	37
Spaziergehen, Leinenpflicht und Freilaufflächen	37
Rückmeldungen zum Themengebiet „Jagd“	40
Aufgaben, Konflikte und Zusammenarbeit.....	40
Rückmeldungen zum Themengebiet „Zufahrt“	43
Regeln für Eigentümer*innen und Bewirtschaftung.....	43
Rückmeldungen zu den weiteren Themen & Einzelanliegen	45
Sonderfragen, Ideen und offene Punkte	45

Anwesende:

Es war für ca. 150 Personen bestuhlt worden. Etliche Menschen haben für sich nachbestuhlt bzw. standen während den Einführungsvorträgen. Daher waren ca. 150-200 Menschen anwesend.

Auf jedem Stuhl lag ein Fragebogen. Weitere lagen neben den Einwurfboxen.

Insgesamt waren in den drei Einwurfboxen 148 Fragebögen, wobei drei komplett nicht ausgefüllt waren, so dass davon ausgegangen werden kann, dass diese versehentlich mit einem ausgefüllten Fragebogen eingeworfen wurden.

Ein Beispiel für einen vollständig ausgefüllten Fragebogen:

Fragebogen an die Teilnehmenden des Info-Workshops am 20. April 2026

1. Wie nutzen Sie den Breitenstein / Schollarbuckel

- ☒ Ich bin Flächeneigentümerin / Flächeneigentümer.
 - ☐ Ich habe ein Wochenendhaus.
 - ☐ Ich bewirtschafte eine Fläche.
- ☒ Ich interessiere mich für Natur- und Artenschutz.
 - ☐ Ich gehe Spazieren und nutze die Bänke und Aussichtspunkte.
 - ☐ Ich treibe Sport am Breitenstein: Radfahren, Mountainbiken, Joggen.
 - ☐ _____
 - ☐ _____

2. Wie ist Ihre Meinung zu einem geplanten Naturschutzgebiet am Breitenstein?

Ich denke, dass ein mögliches Naturschutzgebiet am Breitenstein gut für die Artenvielfalt rund um Eberbach ist.

Nein	Eher nein	Eher ja	☒ Ja
------	-----------	---------	-------------------------------------

Ich denke, dass ein mögliches Naturschutzgebiet am Breitenstein mit der Erholungsnutzung und andere Nutzungen vereinbaren ist.

Nein	Eher nein	Eher ja	☒ Ja
------	-----------	---------	-------------------------------------

Ich würde ein mögliches Naturschutzgebiet am Breitenstein unterstützen.

Nein	Eher nein	☒ Eher ja	Ja
------	-----------	--	----

3. Welche Themen und Fragen oder auch Anregungen sind Ihnen am Breitenstein wichtig?

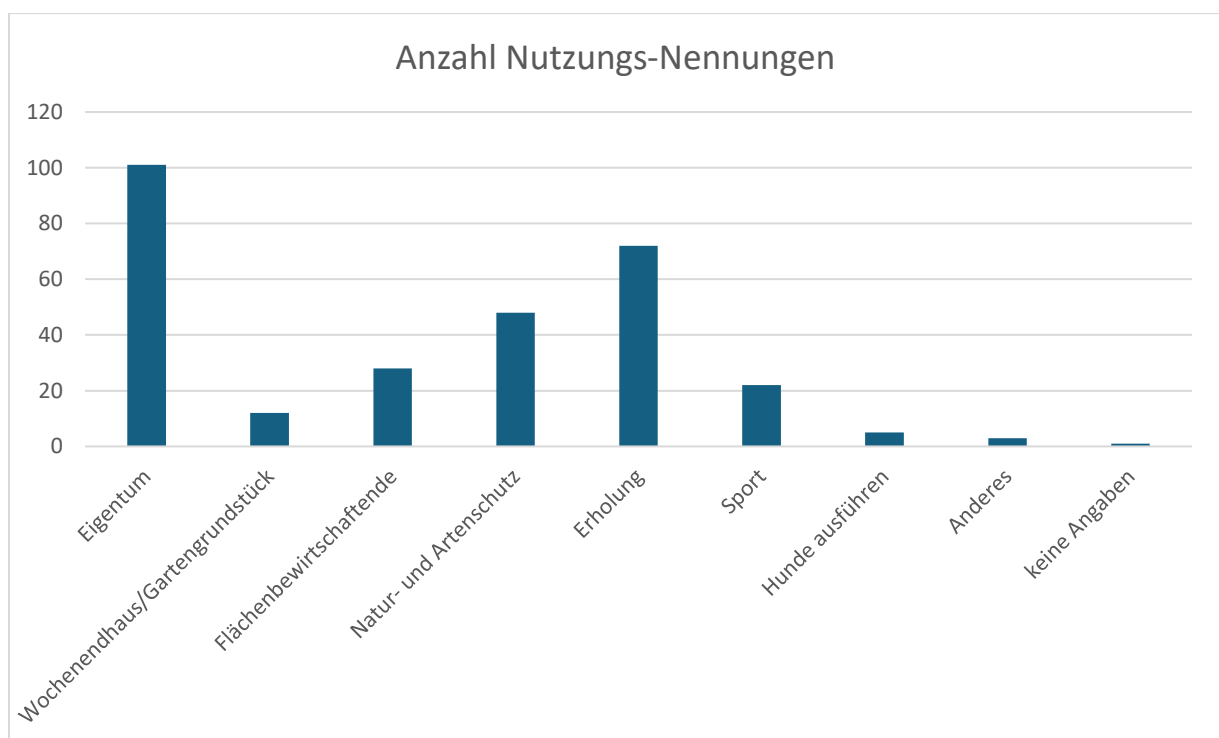
- ☐ was muss ich als Eigentümerin im NG tun?
- ☐ was darf man hier nicht mehr tun?

Auswertung der Fragebögen:

Nutzungen

Von den 145 ausgefüllten Fragebögen waren 104 von Eigentümer*innen ausgefüllt. Das sind rund 72%. Damit kann festgestellt werden, dass es gelungen ist, hauptsächlich die direkt betroffenen Menschen anzusprechen.

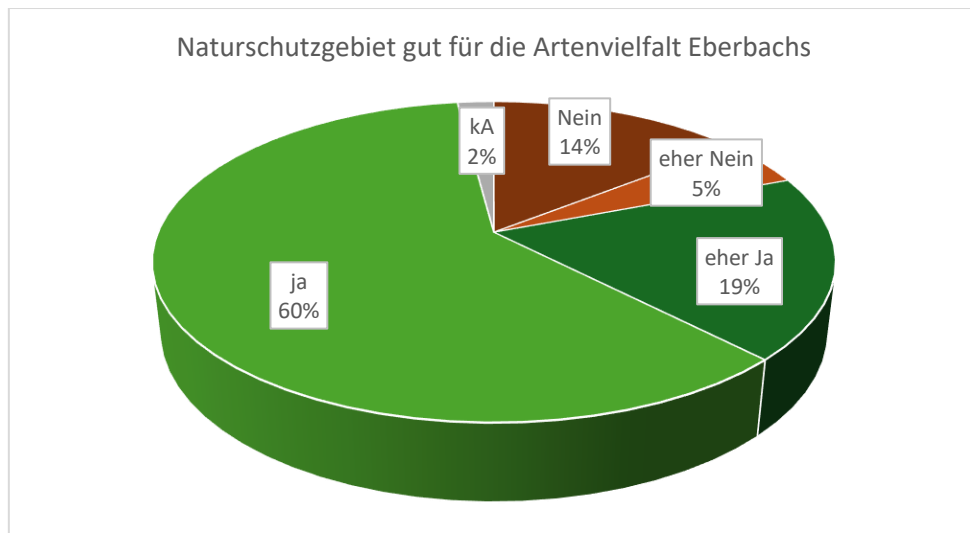
Da mehrerer Antworten zur Nutzung des Gebiets gegeben werden konnten, werden im Folgenden alle Nutzungs-Nennungen gezeigt.



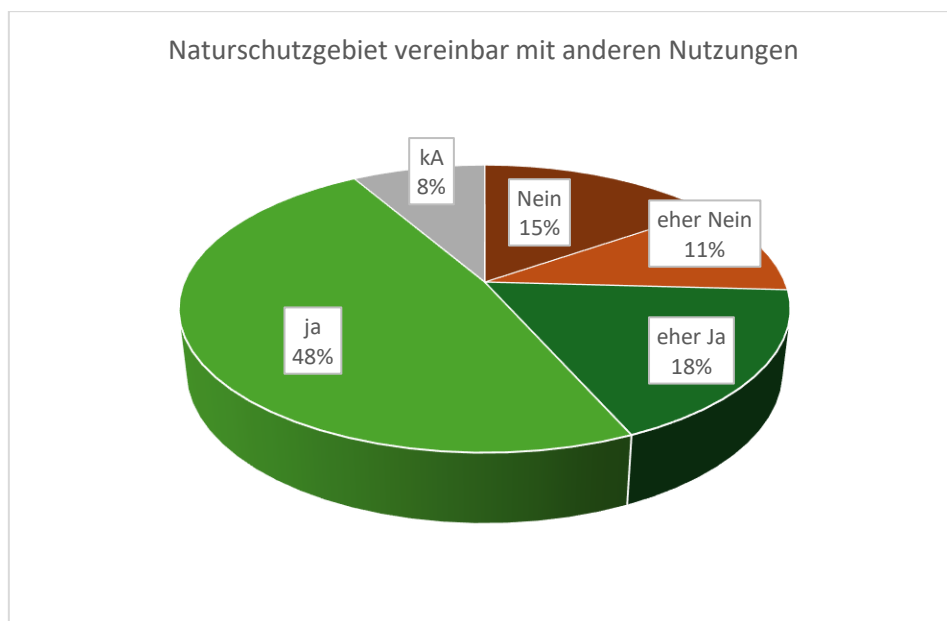
Meinungsabfragen zu einem möglichen Naturschutzgebiet

Die Zustimmung/Ablehnung fiel zu den folgenden Aussagen auf den 145 Rückmeldungen so aus:

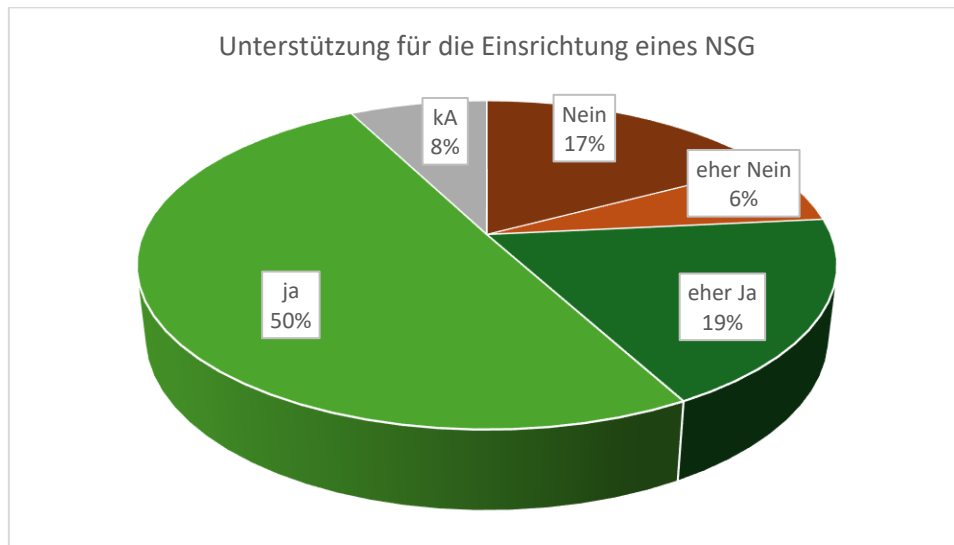
- a) „Ich denke, dass ein mögliches Naturschutzgebiet am Breitenstein gut für die Artenvielfalt rund um Eberbach ist.“:



- b) „Ich denke, dass ein mögliches Naturschutzgebiet am Breitenstein mit der Erholungsnutzung und anderen Nutzungen vereinbar ist.“:

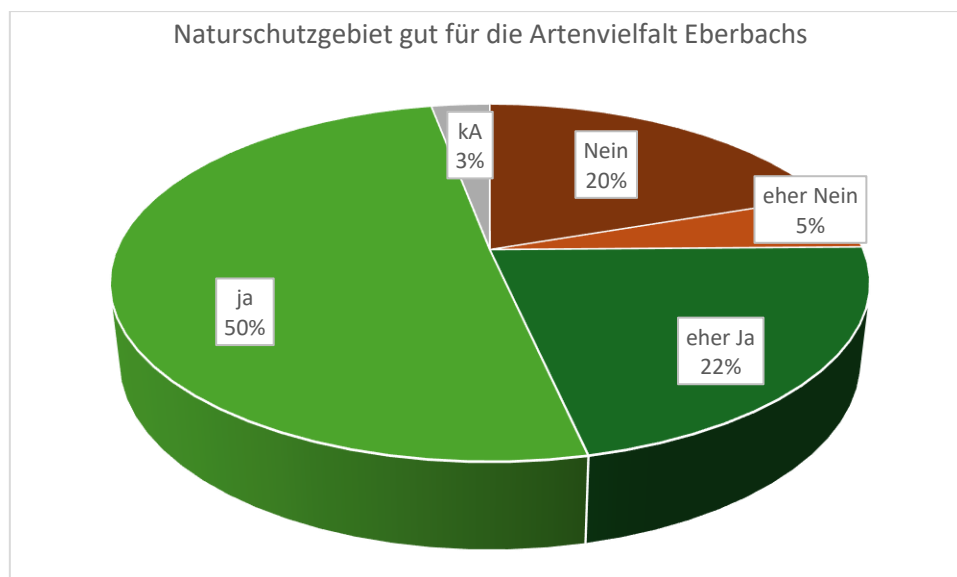


c) „Ich würde ein mögliches Naturschutzgebiet am Breitenstein unterstützen.“:

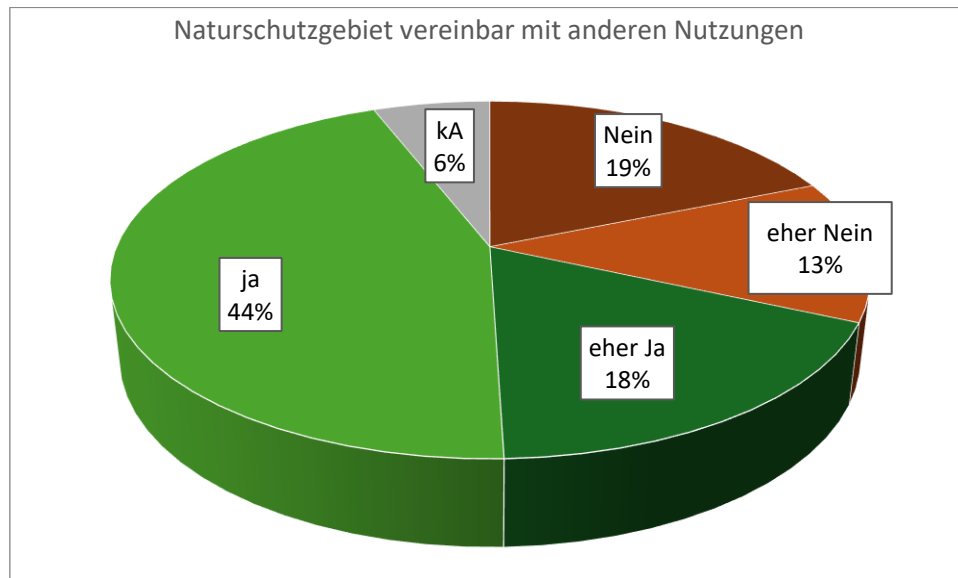


Da insbesondere die Meinung der Eigentümer*innen für die Unterstützung bei der Einrichtung eines möglichen Naturschutzgebietes ausschlaggebend ist, werden im Folgenden die Meinungen auf den Fragebögen, die von Eigentümer*innen ausgefüllt worden sind, gesondert dargestellt:

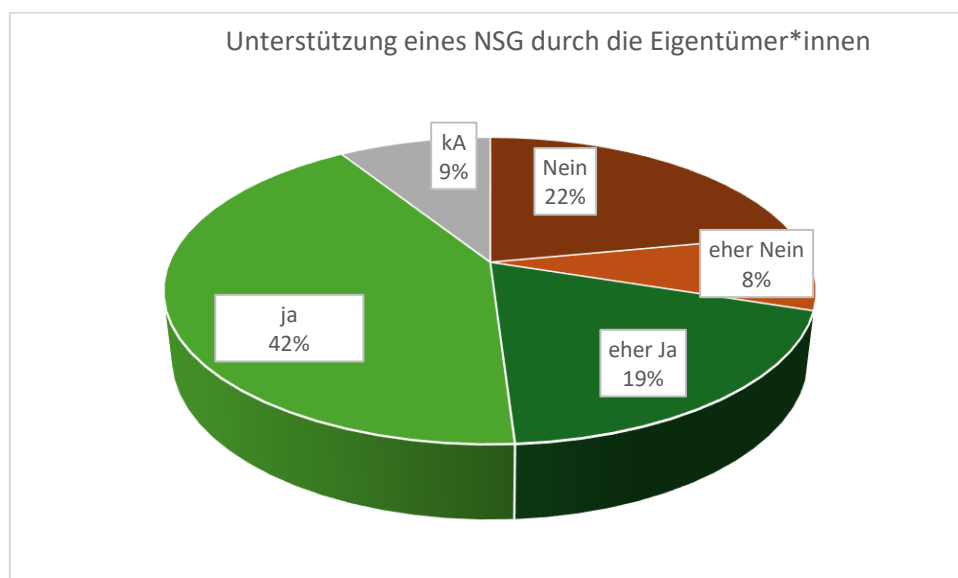
a) „Ich denke, dass ein mögliches Naturschutzgebiet am Breitenstein gut für die Artenvielfalt rund um Eberbach ist.“:



- b) „Ich denke, dass ein mögliches Naturschutzgebiet am Breitenstein mit der Erholungsnutzung und anderen Nutzungen vereinbar ist.“:



- c) „Ich würde ein mögliches Naturschutzgebiet am Breitenstein unterstützen.“



Kommentare, Meinungen, Kritik

Auf dem Fragebogen konnten auch Kommentare/Mitteilungen/Kritik formuliert werden. Zusammen mit den Karten, die direkt an den vier Themeninsel direkt auf der Veranstaltung abgegeben wurden, ergaben das 119 Meldungen, die nachfolgend alle, thematisch sortiert wiedergegeben werden:

Wege

1. Besucherlenkung
2. Wegepflege
3. Bessere Besucherlenkung
4. höhere Besucherlenkung
5. bessere, geeignetere Lenkung der Wanderer
6. Wegepflege & -erhalt
7. Besucherlenkung (ggf. Ausweise für Eigentümer?)
8. Angst vor Wegesperrungen
9. Bessere Besucherlenkung
10. Wegegebot

Schäfferei

11. Erhaltung der Schäfferei
12. starke Verkotung und starker Uringestank durch die Schafsherde ab April
13. Günstig Bedingungen für die Schäfferei schaffen
14. Keine Ansiedlung von Wölfen
15. die Schafe sind eine Bereicherung
16. Schäfferei fördern
17. Schafpferch

Pflichten/Aufgaben

18. Welche Pflichten entstehen für Eigentümer?
19. Welche Pflichten entstehen für Grundstückseigentümer
20. Was muss ich als Eigentümerin im NSG tun?
21. Kosten, gesetzliche Regelung, Aufgaben
22. Bei Nicht-Einhaltung der Pflege Strafe?
23. Pflege wie?

24. Welche Rolle spielen die Eigentümer bzw. entstehen Verpflichtungen oder Einschränkungen
25. Welche Aufgaben kommen auf Eigentümer zu
26. Der Erhalt und wie weit Eigentümer in der Pflicht sind
27. Freilegen von Trockenmauern? Wer macht das im NSG?

Einschränkungen

28. Fehlende Transparenz zu Veränderungen in Bezug auf Verbote & Einschränkungen
29. Was darf man nicht mehr tun?
30. weiter Kastanien sammeln?
31. Einschränkungen für Eigentümer
32. Gefühl der Einschränkung vs wäre das überhaupt jetzt noch möglich
33. Wie werden Verbote festgelegt und kontrolliert? Findet dies im Dialog statt?
34. Kann das Grundstück noch betreten werden?
35. Bisherige Nutzung künftig eingeschränkt?
36. Bestehende Nutzungen sollen bleiben
37. Darf man noch Schlittenfahren?
38. Darf man noch Radfahren (normal, kein MTB)
39. Biker
40. Freizeitgestaltung

Beschilderung

41. Tafeln mit Beschriftung
42. Bessere Beschilderung für Habitate und Artenvielfalt

- 43. Bessere Beschilderung für Habitate
- 44. Infos über Tiere & Pflanzen
- 45. Infos über Natur-förderliche Umgebung & Besonderheiten

Gartengrundstücke

- 46. Eingezäunte Grundstücke rechtliche Nutzung
- 47. Flurstücke xxxx-xxxx bitte ausnehmen
- 48. Es befindet sich am Weg Breitenstein B und Verlängerung noch ein anderes eingezäuntes Grundstück
- 49. Zufahrtswege zu Ferienhausgebiet
- 50. Gartenhäuser
- 51. keine Einschränkungen für Sonderwohngebiet
- 52. nicht Bereich Scheuerberg, ansonsten eher ja
- 53. Ausnahme der Flächen Bereich Scheuerberg, Breitenstein B-E (u.a. umzäunte Gartengrundstücke Flst. xxxx-xxxx und weitere)
- 54. Nein, sofern es sich auf Scheuerberg ausstreckt
- 55. Gebietsfestlegung?
- 56. klare Regelung für das Wochenendhausgebiet, am besten Exklusion des Gebiets und der dortigen Wege
- 57. Bestehende Ferienhäuser und eingezäunte Grundstücke sollen erhalten bleiben

Bewirtschaftung

- 58. Was ändert sich für die Bewirtschaftung (Imker)
- 59. Weitere landwirtschaftliche Nutzung muss erhalten bleiben
- 60. Welche Neuen Pflichten/Rechte haben Grundstücksbesitzer in Bezug Bewirtschaftung von Streuobstwiesen
- 61. Imkerei im Privaten erlauben
- 62. Imkerei soll bleiben
- 63. Imkerei?

- 64. Welche Änderungen betreffen uns als Streuobstwiesenbesitzer?
- 65. Darf man neue Bäume pflanzen, alte fällen?
- 66. Ich besitze das Flst xxxx (Wald) und möchte diese Nutzung auch weiterhin ausführen können! Steht das im Widerspruch?
- 67. Weiterhin forstwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung möglich
- 68. Eigentümer einbinden wg Nutzungsrechten
- 69. Wohin mit Rückschnitten/Transport (Idee: Sammlung organisieren)
- 70. Nutzungsrechte; Einbindung Eigentümer
- 71. Welche Restriktionen gibt es in der landwirtschaftlichen Nutzung?
- 72. PKW Zufahrt zur Obstbaumpflege/-ernte möglich?
- 73. Darf ich mit meinem Auto weiterhin zum Grundstück fahren, um es zu pflegen?
- 74. Darf ich auf meinem Grundstück noch Bäume & Sträucher pflanzen?
- 75. Darf man im Garten (Wochenendhaus) noch neue Pflanzen/Bäume/Gemüse setzen?
- 76. Darf der Breitensteinhof weiterhin Raum für Kultur & Kinder sein
- 77. Dürfen die Pferde weiterhin dort sein?

Bebauung

- 78. Bebauung möglichst unmöglich machen
- 79. Bebauung nicht erlauben
- 80. Schutz vor weiterer Bebauung
- 81. keine Bebauung Schollerbuckel

Hunde

- 82. Hunde sollten auf Wegen erlaubt sein
- 83. Breitenstein ist das einzig Hundefreilaufgebiet in Eberbach. Sollte das nicht mehr möglich sein, hat die Stadt Eberbach

- ausreichende Freilauffläche zur Verfügung zu stellen §2 TSchG
84. Hundefreiläufigkeit
85. Hunde im NSG: ja zum Spaziergehen, idR Anleinen!
86. Leinenpflicht!
87. Kann ich mit meinem Hund im NSG spazieren gehen?
88. Ausgleichsfreilauffläche

Jagd

89. Wo kommen wir zusammen
90. Wo bestehen Probleme?
91. Wildschweinschäden
92. Wie werden Schäden durch Wildscheine behoben
93. Nutzung der Jagd muss weiterhin möglich sein

Zufahrt

94. Wie sieht es mit der Zufahrtsregelung aus
95. Befahren mit Autos durch Grundstückseigentümer zu Ernte und Pflegezwecke sollen erlaubt sein

Anderes

96. da eine andere Nutzung zZ nicht möglich ist: Einrichten eines Solarparks oder Windparks
97. Wie passt NSG und Windkraftanlage zusammen?
98. Ich kann das Grundstück nicht mehr pflegen/bewirtschaften auf Grund von Alter
99. Bestandschutz
100. Grundstücksbörse/-tausch
101. Die Idee als Ausgleichsfläche vor Ort für mögliche Windräder finde ich sehr gut

102. Ort, an dem ich Kraft schöpfe und den Energiespeicher auffülle
103. für Bildung für nachhaltige Entwicklung
104. Bestehende Einzäunungen aus dem NSG herausnehmen
105. Bänke

Natur- und Artenschutz

106. Bestehenden Naturschutz und Insektenvielfalt erhalten!
107. Offenhaltung der Landschaft
108. Wendehals
109. Steinkauz
110. Wiesenbrüter

(Da ein Naturschutzgebiet genau für solche Dinge notwendig ist, wird auf diese Rückmeldungen nicht im Speziellen eingegangen.)

Zustimmung*

111. tolle Idee
112. Viel Erfolg
113. Wir würden uns sehr freuen, wenn das Projekt umgesetzt werden würde
114. Ich hoffe, dass dieser magische Ort für Wanderer erhalten bleibt.

Ablehnung*

115. absolut unnötig dort ein NSG einzurichten
116. nicht erforderlich
117. absolut unnötig

(*Danke auch für die reinen Zustimmungsbzw. Ablehnungsrückmeldungen. Es wird aber nicht weiter im Speziellen darauf eingegangen.)

Im Folgenden wurde versucht, auf jede Rückmeldung in den einzelnen Themen zu antworten. Viele der Antworten hängen jedoch auch vom weiteren Verfahren ab, falls der Gemeinderat den Beschluss fasst, das RP zu bitten, das Prüfverfahren zur Einrichtung eines Naturschutzgebietes zu beginnen.

Rückmeldungen zum Themengebiet „Wege“

Was ist erlaubt, was nicht – und warum ist Besuchslenkung wichtig?

1. Warum gibt es überhaupt Regeln für Wege in Naturschutzgebieten?

Naturschutzgebiete dienen dem Schutz empfindlicher Lebensräume, Pflanzen und Tiere. Viele Arten reagieren sehr sensibel auf Störungen – schon wenige Schritte abseits der Wege können Schaden anrichten (z.B. Bodenverdichtung, Zerstörung von Pflanzen, Störung von Brutplätzen).

👉 Wege lenken Besucher*innen gezielt durch das Gebiet, um Natur, Erholung, Pflege und Eigentumsrechte in Einklang zu bringen.

2. Darf ich die Wege verlassen?

Nein.

- In den meisten Naturschutzgebieten gilt ein **Wegegebot** (man muss auf den Wegen bleiben). Dies wird auch in großen Bereichen bei einem möglichen Naturschutzgebiet im Bereich Breitenstein/Schollerbuckel so sein.
- Abseits der Wege besteht oft ein höheres Risiko, geschützte Arten zu stören oder Lebensräume zu beschädigen.

👉 Ausnahmen gelten meist für:

- Grundstückseigentümer*innen/-pächter*innen auf ihren Grundstücken und dem Zugang dorthin
 - Land- und Forstwirtschaft
 - Jagd
 - Pflege- und Naturschutzmaßnahmen, incl. der Schäferei
-

3. Was bedeutet „Besuchslenkung“?

Besuchslenkung beschreibt Maßnahmen, die Menschen gezielt durch ein Gebiet führen.

Dazu gehören z. B.:

- markierte Wanderwege
- Beschilderung
- Sperrungen sensibler Bereiche
- Aussichtspunkte oder Plattformen
- Informationsangebote

👉 Ziel: Natur schützen und gleichzeitig Erleben ermöglichen.

4. Warum wird mehr oder „bessere“ Besuchslenkung gefordert?

Aus den Rückmeldungen der Bürger*innen wird deutlich:

- Besucherströme nehmen zu
- manche Wege sind überlastet

- sensible Bereiche werden betreten
- Wege sind nicht unterhalten, als solche nicht mehr erkennbar

👉 Bessere Lenkung bedeutet:

- klare Wegeführung
- verständliche Beschilderung
- gezielte Information über Gebote, Verbote und Gründe dafür

5. Werden Wege gesperrt?

Nein! Im Grundbuch als Wegegrundstücke ausgewiesene Wege haben Bestandsschutz.

6. Was bedeutet Wegepflege?

Wegepflege und -erhalt sorgen dafür, dass:

- Wege sicher begehbar bleiben
- Besucher*innen auf den vorgesehenen Routen bleiben
- Erosion und Schäden reduziert werden

👉 Schlechte Wege führen oft dazu, dass Menschen ausweichen – und damit neue Trampelpfade entstehen. Daher dürfen bestehende, als solche (im Grundbuch als Wegegrundstück) ausgewiesene Wege instandgesetzt und instandgehalten werden.

7. Was wünschen sich Bürger*innen laut den Rückmeldungen in Bezug auf „Wege“?

Die Stichpunkte zeigen Schwerpunkte:

- bessere und klarere Besuchslenkung
- Erhalt und Pflege der Wege
- transparente Regeln (z.B. Wegegebot)

👉 Fazit: Die Bevölkerung wünscht nicht weniger Zugang zur Natur – sondern **besser organisiert und verständlich gestaltet**. Eine NSG-Ausweisung steht diesen Zielen nicht entgegen.

Rückmeldungen zur Schäferei

Nutzen, Herausforderungen und häufige Fragen

1. Warum ist Schäferei im Gebiet wichtig?

Die Schäferei ist ein zentraler Bestandteil der Kulturlandschaften am Breitenstein/Schollerbuckel und erfüllt wichtige Aufgaben im Naturschutz:

- Offenhalten von Flächen (Verhinderung von Verbuschung)
- Förderung artenreicher Wiesen
- Erhalt seltener Tier- und Pflanzenarten

👉 Ohne Beweidung oder andere Formen naturnaher Bewirtschaftung würden viele wertvolle Lebensräume langfristig verschwinden.

2. Ist Schäferei wirklich eine „Bereicherung“?

Ja – aus ökologischer Sicht eindeutig:

- Die Schafe schaffen vielfältige Strukturen
- sie fördern unsere Biodiversität
- sie erhalten traditionelle Landschaftsbilder

👉 Der Naturraum/Kulturlandschaft am Breitenstein/Schollerbuckel ist **auf Beweidung oder andere Formen der Grünlandbewirtschaftung angewiesen**.

3. Warum wird die Erhaltung der Schäferei gefordert?

Die Rückmeldungen zeigen:

- Unser Schäfer steht wirtschaftlich unter Druck
- Nachwuchs fehlt
- Aufwand und Ertrag steht nicht mehr wirklich im Verhältnis

👉 Deshalb wird gebraucht:

- bessere Rahmenbedingungen
 - gezielte Unterstützung
 - langfristige Sicherung der Schäferei am Breitenstein/Schollerbuckel
-

4. Was bedeutet „günstige Bedingungen für die Schäferei schaffen“?

Das kann verschiedene Maßnahmen umfassen:

- Weideflächen sichern
- funktionierende Wanderkorridore (Triebwege)
- Unterstützung bei Infrastruktur (z.B. mobile Zäune, Wasserstellen)
- die Kooperation mit Naturschutz und Kommune ausbauen
- Abnahme von Fleisch und Wolle

👉 Ziel: Schäferei praktikabler und wirtschaftlich tragfähiger machen.

5. Was ist ein Schafpferch und warum ist er wichtig?

Ein **Schafpferch** ist ein eingezäunter Bereich, in dem die Herde über Nacht gehalten wird.

Vorteile:

- Schutz der Tiere
- bessere Kontrolle der Herde

👉 Pferche sind ein traditionelles und wichtiges Element der Wanderschäferei und sind schon jetzt im Bereich Breitenstein/Schollerbuckel im Einsatz.

6. Beschwerde über Geruch und Verkotung?

Genannte Punkte:

- starke Geruchsbelastung (v.a. durch Urin)
- sichtbare Hinterlassenschaften auf Flächen und Wegen

👉 Das tritt auf:

- in der Nähe von Wegen
- ab Beginn der Weidesaison bzw. während des Auftriebs (meist Anfang April)

Wichtig:

- Diese Effekte sind meist **zeitlich begrenzt**
 - sie sind Teil der natürlichen Beweidung und schaden dem Naturraum/Kulturlandschaft am Breitenstein/Schollerbuckel nicht
-

7. Welche Rolle spielt der Wolf in der Diskussion?

Ein Punkt aus den Rückmeldungen:

- Sorge vor Wolfsansiedlung

👉 Eine gezielte Ansiedlung wird nicht stattfinden. Die Wahrscheinlichkeit, dass ein Wolf(srudel) im stark besiedeltem Neckartal dauerhaft sesshaft wird, ist gering. Die Wahrscheinlichkeit wird durch eine NSG-Ausweisung nicht erhöht. Von 2020 bis April 2022 galt ein männliches Einzeltier im Odenwald als sesshaft. Seit April 2022 ist über den Verbleib des Tieres nichts bekannt. Das Fördergebiet „Odenwald“ zur **Wolfsprävention** wurde daher 2025 mit Ausbleiben von Wolfsnachweisen aufgehoben.

8. Warum sollte Schäferei gezielt gefördert werden?

Ohne Unterstützung droht:

- Aufgabe von der Schäferei am Breitenstein/Schollerbuckel
- Verlust offener Landschaften
- Rückgang der Artenvielfalt

👉 Unterstützung des Schäfers sichert:

- Naturschutzleistungen

- kulturelles Erbe
 - regionale Identität
-

9. Was wünschen sich die Teilnehmenden laut den Rückmeldungen?

Die Stichpunkte zeigen klare Positionen:

- **Erhalt und Förderung der Schäferei**
- wichtiger Bestandteil des Naturschutzes

👉 Fazit:

Die Schäferei wird von der großen Mehrheit als wertvoll angesehen und unterstützt – es braucht aber **faire Rahmenbedingungen** und weitere Unterstützung auch durch die Bevölkerung durch die Abnahme von Schafsprodukten.

Rückmeldungen zum Themengebiet „Pflichten von Eigentümer*innen“

Rechte, Aufgaben und häufige Fragen

1. Welche Pflichten können für Eigentümer*innen entstehen?

Grundsätzlich gilt: Eigentum bleibt bestehen – aber die Nutzung kann eingeschränkt sein.

Typische Pflichten:

- Schutz und Pflege der natürlichen Lebensräume
- Einhaltung von Verboten (z.B. keine Bebauung, keine Veränderungen ohne Genehmigung)
- Duldung bestimmter Maßnahmen (z.B. Pflegearbeiten durch Behörden)

👉 Die genauen Regelungen stehen in der jeweiligen **Schutzgebietsverordnung**, die für jedes Schutzgebiet individuell entworfen wird. Im Verordnungsverfahren werden diese Regelungen offengelegt und jeder hat die Möglichkeit hierzu Stellung zu nehmen.

2. Muss ich mein Grundstück aktiv pflegen?

Auch ohne Ausweisung eines Naturschutzgebiets gilt für alle Offenlandflächen eine Pflegepflicht, d.h. die Eigentümer oder Pächter müssen darauf achten, dass sich auf ihren Flächen kein Wald entwickelt.

Dies wird am Breitenstein/Schollerbuckel in vielen Fällen durch Überlassen der Pflege an die Schäferei gewährleistet. Alternativ können Eigentümer*in oder Pächter*in Grünlandflächen auch selbst pflegen.

Weitergehende Auflagen für umfangreiche oder komplexe Landschaftspflege besteht nicht. So ist z.B. der Schnitt von Streuobstbäumen in einem Naturschutzgebiet zwar erwünscht, bleibt aber freiwillig. In einem Naturschutzgebiet können ggf. auch vertragliche Vereinbarungen geschlossen werden und besondere Landschaftspflegeleistungen gefördert werden.

👉 Wichtig: Durch die NSG-Ausweisung ändert sich an der Verpflichtung zur Flächenpflege nichts. Allerdings ergeben sich Änderungen bei der Art der zulässigen Bewirtschaftung. In NSG ist z.B. der Einsatz von Pestiziden nicht erlaubt. Es können auch Regelungen zur Düngung oder zum Erhalt besonderer Strukturen in der möglichen Schutzgebietsverordnung formuliert werden. Diese wird für den Breitenstein/Schollerbuckel individuell erst im Prüfverfahren diskutiert und offengelegt.

3. Wie kann die Pflege konkret aussehen?

Wenn Pflege vorgesehen ist, richtet sie sich nach den formulierten Naturschutzzielen. In vielen Naturschutzgebieten wird hierfür ein spezieller Pflegeplan erstellt. Mögliche Maßnahmen können sein:

- extensive Beweidung (z.B. durch Schafe)
- Mahd zu bestimmten Zeiten
- Verzicht auf Dünger oder Pestizide
- Erhalt von besonderen Biotopen (Hecken, Trockenrasen, Streuobst etc.)

- Freilegen und Wiedererrichtung von Trockenmauern

👉 Die Pflege wird gemeinsam mit Fachstellen abgestimmt und teilweise von diesen auch durchgeführt.

4. Wer trägt die Kosten?

Ein zentraler Punkt aus der Bürgerdiskussion.

Mögliche Modelle:

- **Eigentümer*in selbst** (bei Mindestpflege oder freiwilliger Nutzung, die Mindestpflege verhindert das Entstehen von Wald, in vielen Fällen wird die Mindestpflege aktuell durch die Schäferei gewährleistet)
- **Förderprogramme** (z.B. Agrarumweltmaßnahmen)
- **Vertragsnaturschutz** (Vergütung für Pflegeleistungen)
- **Öffentliche Hand** (bei Maßnahmen im Interesse des Naturschutzes)
- **Verpflichtete** (die Ausgleichsmaßnahmen durchführen müssen)

👉 In vielen Fällen gilt: Wer Leistungen für den Naturschutz erbringt, kann dafür finanzielle Unterstützung (z.B. Antrag bei Förderprogrammen) erhalten.

5. Was passiert, wenn ich Pflegeauflagen nicht einhalte?

Das hängt stark vom Einzelfall ab:

- Bei fehlender Mindestpflege kann diese angeordnet werden bzw. der Eigentümer muss eine Pflege durch einen Dritten (z.B. durch die Schäferei) dulden – hier gibt es keine Änderung durch die Ausweisung eines Naturschutzgebietes
- Bei vertraglichen Vereinbarungen:
→ ggf. Rückforderung von Fördergeldern
- Bei Verstoß gegen Auflagen aus der Verordnung:
z.B. beim Entfernen von besonderen Lebensräumen:
 - mögliche ordnungsrechtliche Maßnahmen
 - im Extremfall auch Bußgelder

6. Welche Einschränkungen habe ich als Eigentümer*in?

Häufige Einschränkungen sind:

- Bauverbote oder Genehmigungspflichten. Diese bestehen allerdings auch heute schon im Bereich Breitenstein/Schollerbuckel auf Grund der Naturpark-, Landschaftsschutzgebiet- und Fauna-Flora-Habitat-Verordnungen. Manche Gebäude, Hütten, Zäune uä im gesamten Bereich sind auch schon heute nur geduldet, aber grundsätzlich nicht erlaubt.
- Einschränkungen bei der Veränderung von landwirtschaftlicher Nutzung. Bisherige Nutzungen bleiben weiterhin erlaubt.
- Verbot bestimmter Eingriffe (z.B. Umbruch, Entwässerung)

☞ Diese Einschränkungen dienen dem Schutz des Gebiets und gelten für alle Eigentümer*innen gleichermaßen.

7. Welche Rolle spielen Eigentümer*innen im Naturschutzgebiet?

Eigentümer*innen sind **zentrale Akteure**:

- Sie bewirtschaften oder beeinflussen Flächen
- ihr Verhalten entscheidet maßgeblich über den Zustand und Erfolg des Gebiets
- sie sind wichtige Partner für Behörden und Naturschutz

☞ Erfolgreicher Naturschutz funktioniert **nur mit den Eigentümer*innen, nicht gegen sie**.

8. Gibt es auch Rechte oder Vorteile für Eigentümer*innen?

Ja, durchaus:

- Zugang zu Fördermitteln
- Beratung durch Naturschutzbehörden
- Möglichkeit zur Mitgestaltung (z.B. Pflegekonzepte)
- langfristiger Erhalt des ökologischen Werts des eigenen Grundstücks

☞ Eigentümer werden wohl kaum verpflichtet – sie werden eher unterstützt.

9. Wie weit reicht die Pflicht zum „Erhalt“?

Eine häufige Frage aus der Diskussion.

Grundsatz:

- Eigentümer*innen dürfen **keine Verschlechterung verursachen**, müssen daher erhalten
- eine aktive Wiederherstellung ist **keine generelle Pflicht**, außer sie wurde individuell vereinbart

☞ Der genaue Umfang hängt stark ab von:

- der Schutzgebietsverordnung
 - individuellen Vereinbarungen
 - der bisherigen Nutzung
-

10. Was wünschen sich die Teilnehmenden laut den Rückmeldungen?

Die Fragen zeigen vor allem Unsicherheiten:

- Klarheit über Pflichten und Aufgaben
- Transparenz bei Kosten und Fördermöglichkeiten
- verständliche Regeln zur Pflege
- faire Balance zwischen Eigentum und Naturschutz

☞ Fazit:

Es besteht ein großer Bedarf an **klarer Kommunikation, Beratung und praktikablen**

Lösungen für Eigentümer*innen. Ein Naturschutzgebietsverfahren läuft daher öffentlich ab. Alle geplanten Regelungen werden individuell und in enger Abstimmung mit der Stadt Eberbach entwickelt und jede*r kann im Rahmen des Verfahrens dazu Stellung nehmen.

Rückmeldungen zum Themengebiet „Einschränkungen“

Was ist erlaubt – und warum gibt es Grenzen?

1. Warum gibt es überhaupt Einschränkungen?

Naturschutzgebiete dienen dem Schutz besonders sensibler Lebensräume und speziellen Tier- und Pflanzenarten. Einschränkungen sollen:

- diese Tiere und Pflanzen vor Störungen schützen
- seltene Arten erhalten
- natürliche Prozesse sichern

👉 Ziel ist nicht, Menschen auszuschließen – sondern Nutzung und Schutz in Einklang zu bringen.

2. Was darf man wahrscheinlich grundsätzlich nicht mehr tun?

- Wege verlassen (bei Wegegebot)
- Pflanzen pflücken oder beschädigen
- Tiere stören oder füttern
- Müll hinterlassen
- bauliche Anlagen errichten
- Veränderungen am Boden oder Wasser vornehmen

👉 Wichtig: Die **konkreten Regeln stehen immer in der Schutzgebietsverordnung**, die im Verlauf des Verfahrens diskutiert und offengelegt wird.

3. Bleiben bestehende Nutzungen erhalten?

Ja, zumindest teilweise.

- bestehende Nutzungen (z.B. Landwirtschaft) werden berücksichtigt
- Wochenendhaus und -gartengebiet wird gesondert betrachtet (s. Seite 27-29, Seite 32 Pkt. 10 & Seite 34-36)
- sie können aber angepasst oder eingeschränkt werden
- neue, intensivere Nutzungen sind nicht erlaubt

👉 Grundsatz: **Bestandsschutz mit Anpassungen**, nicht völlige freie Nutzung.

4. Darf ich mein Grundstück noch betreten?

Ja.

- Eigentümer dürfen ihre Flächen weiterhin betreten
- Einschränkungen können gelten (z. B. Schutzzeiten, sensible Bereiche)

👉 Das Betretungsrecht bleibt, aber die Nutzung kann reguliert sein.

5. Darf ich noch Kastanien oder andere Naturprodukte sammeln?

Das kann zu diesem Zeitpunkt noch nicht versprochen werden.

- Auf den Wegen und am Wegesrand wird es möglich sein

👉 Das Wegegebot ist zu beachten.

6. Darf ich noch Radfahren oder Schlittenfahren?

🚲 **Radfahren:**

- **auf ausgewiesenen Wegen**
- abseits der Wege ist es jetzt schon verboten. Die Routen des bikeländ führen nicht durch das Gebiet.

🛷 **Schlittenfahren:**

- auf ausgewiesenen Wegen

👉 Freizeitnutzung ist möglich – aber **nur auf den Wegen**. Dies wird auch bei der Aufstellung der Schutzverordnung diskutiert und offengelegt.

7. Werden Einschränkungen für Eigentümer*innen streng sein?

Nein. Die meisten aktuell stattfindenden Nutzungen können nach einer NSG-Ausweisung weitergeführt werden. Eigentümer sind auch bereits jetzt eingeschränkt, weil durch die Naturpark-, Landschaftsschutz- und Fauna-Flora-Habitat-Verordnung schon viel geregelt ist. Fördermöglichkeiten sind durch den höheren Status aber eher möglich.

8. Wie werden Verbote festgelegt?

Verbote entstehen durch:

- fachliche Gutachten (z.B. zu Arten und Lebensräumen)
- gesetzliche Vorgaben
- Abwägung zwischen Nutzung und Schutz

👉 Ein Naturschutzgebietsverfahren läuft öffentlich ab. Alle geplanten Regelungen werden individuell und in enger Abstimmung mit der Stadt Eberbach entwickelt. Jeder kann im Rahmen des Verfahrens dazu Stellung nehmen. Das Verfahren wird über direkte Anfragen, Veröffentlichungen, Bürgerveranstaltungen begleitet.

9. Wie wird gewährleistet, dass Regeln eingehalten werden?

- Zuständigkeit liegt bei Naturschutzbehörden und Ordnungsbehörden
- Freiwillige sind und können als ehrenamtlicher Naturschutzdienst bestellt werden und bei der Gebietsbetreuung unterstützen

👉 In der Praxis steht oft **Aufklärung und Kooperation** im Vordergrund, nicht Strafe.

10. Warum entsteht oft ein „Gefühl der Einschränkung“?

Viele der Rückmeldungen zeigen:

- Unsicherheit über neue Regeln
- Gefühlte fehlende Transparenz
- Sorge vor zukünftigen Verboten

👉 Wichtig: Die öffentlichen Gemeinderatssitzungen im Januar und März 2026 zu diesem Thema, die erste Öffentlichkeitsveranstaltung am 20. April 2026 und diese vollständige Veröffentlichung der Auswertung der Fragebögen, die extra Webseite der Stadt Eberbach und die vielen, direkt beantworteten Anrufe, Briefe, eMails und Treffen versuchen eine größtmögliche Transparenz zu schaffen. Es wird nichts, was bisher geduldet bzw. erlaubt ist, automatisch verboten, sondern im Verfahren diskutiert und offengelegt.

Rückmeldungen zum Themengebiet Beschilderung

Information, Orientierung und Verständnis fördern

1. Warum ist Beschilderung im Naturschutzgebiet wichtig?

Beschilderung erfüllt mehrere zentrale Aufgaben:

- Orientierung für Besucher*innen (Wo darf ich gehen?)
- Erklärung von Regeln (Was ist erlaubt / verboten?)
- Vermittlung von Wissen über Natur und Landschaft

👉 Gute Beschilderung hilft, Konflikte zu vermeiden und Verständnis zu schaffen.

2. Welche Arten von Schildern gibt es?

Typische Beschilderung umfasst:

- **Hinweisschilder** (z.B. Wegeführung, Schutzgebietsgrenzen)
- **Verbotsschilder** (z.B. Wegegebot, Hund anleinen)
- **Informationstafeln** (z.B. zu Lebensräumen, Arten)

👉 Eine gute Kombination aus Orientierung und Information ist für den Erfolg des Schutzgebietes entscheidend.

3. Warum wird „bessere Beschilderung“ gefordert?

Die Rückmeldungen zeigen:

- bestehende Schilder sind teilweise unklar oder unauffällig
- wichtige Informationen fehlen
- Regeln werden nicht immer verstanden

👉 Wunsch:

klarer, verständlicher und sichtbarer kommunizieren

4. Was bedeutet „bessere Beschilderung für Habitate“?

Gemeint ist:

- Erklärung, **welche Lebensräume hier geschützt sind** (z.B. Wiesen, Feuchtgebiete)
- warum diese empfindlich sind
- welche Auswirkungen menschliches Verhalten hat
- wie diese Lebensräume gepflegt und unterstützt werden

👉 Wenn Menschen verstehen, *warum* etwas geschützt ist, halten sie sich eher an Regeln.

5. Welche Informationen zu Tieren und Pflanzen sind sinnvoll?

Informationstafeln könnten z.B. zeigen:

- typische und seltene Arten im Gebiet
- besondere Schutzbedürfnisse (z.B. Brutzeiten)

- Zusammenhänge im Ökosystem

👉 Das erhöht nicht nur Wissen, sondern auch Wertschätzung.

6. Was ist mit „naturförderlicher Umgebung“ gemeint?

Hier geht es um:

- Hinweise, wie sich Besucher naturverträglich verhalten können
- Beispiele für nachhaltige Nutzung (z.B. Beweidung durch Schafe, Streuobstnutzung)
- Erklärung von Pflegemaßnahmen

👉 Ziel: Menschen verstehen die Landschaft als **gestalteten und geschützten Raum**.

7. Wie sollten gute Informationstafeln gestaltet sein?

Wichtige Kriterien:

- leicht verständliche Sprache
- anschauliche Grafiken oder Bilder
- klare Botschaften (nicht zu überladen)
- gut sichtbare Standorte

👉 Gute Beschilderung ist **informativ, aber nicht belehrend**.

8. Wo sollten Schilder stehen?

Sinnvolle Standorte sind:

- Eingänge ins Naturschutzgebiet
- stark frequentierte Wege
- sensible/besondere Bereiche
- Aussichtspunkte oder Rastplätze

👉 Zu viele Schilder können jedoch stören – es braucht ein gutes Gleichgewicht.

9. Kann Beschilderung Besuchslenkung unterstützen?

Ja, sehr effektiv:

- klare Wegeführung reduziert Fehlverhalten
- Hinweise erklären, warum bestimmte Bereiche gemieden werden sollen
- attraktive Infos lenken Aufmerksamkeit gezielt

👉 Beschilderung ist ein zentrales Instrument der **Besuchslenkung**.

10. Was wünschen sich die Teilnehmenden laut den Rückmeldungen?

Die Anmerkungen zeigen klare Erwartungen:

- mehr und bessere Informationstafeln
- verständliche Erklärungen zu Lebensräumen
- mehr Wissen über Tiere und Pflanzen

- positive Kommunikation

👉 Fazit:

Beschilderung soll nicht nur regeln – sondern **verstehen helfen und Interesse wecken**.

Rückmeldungen zum Themengebiet „Gartengrundstücke, Wochenendhäuser & abgegrenzte Bereiche“

Bestand, Nutzung und mögliche Ausnahmen

1. Bleiben bestehende Gartenhäuser und Ferienhäuser erhalten?

Das unterhalb des Scheuerbergs gelegene Wochenendhausgebiet wird nach derzeitigem Stand nicht Teil der NSG-Kulisse sein.

Bestandsschutz genießen solche Einrichtungen, die im Gebiet bisher rechtmäßig errichtet und genutzt wurden.

- die weitere Nutzung obliegt der Gemeinde bzw. dem Baurecht – und Landratsamt.
- auch bestehende Gartengrundstücke bleiben grundsätzlich erhalten

👉 Das Wochenendhausgebiet wird sehr wahrscheinlich nicht Teil des NSG. Rechtmäßig errichtete Gebäude genießen grundsätzlich Bestandsschutz.

2. Darf ich mein Gartengrundstück weiterhin nutzen?

Grundsätzlich: **Ja**.

- übliche Nutzung (Aufenthalt, Pflege, Ernte) bleibt im Rahmen der jetzt schon gültigen Verordnungen möglich
- Einschränkungen betreffen vor allem neue Eingriffe oder Veränderungen

👉 Die Nutzung wird in der Regel **nicht aufgehoben, sondern angepasst**.

3. Darf ich neue Gartenhäuser bauen oder bestehende erweitern?

Nein oder nur sehr eingeschränkt.

- neue Bebauung ist schon jetzt auf Grund der Naturpark-, Landschaftsschutzgebiet- und Fauna-Flora-Habitat-Verordnung nicht zulässig
- Erweiterungen bestehender Gebäude sind genehmigungspflichtig oder ausgeschlossen

👉 Ziel ist es jetzt schon, **zusätzliche** Eingriffe in die Landschaft zu vermeiden.

4. Was gilt für eingezäunte Grundstücke?

Bestehende Einzäunungen:

- Genehmigte Einzäunungen können weiterhin genutzt werden.

Neue Einzäunungen:

- sind schon heute auf Grund der bestehenden Schutzgebietsverordnungen nicht erlaubt

👉 Hintergrund: Zäune schränken Tierbewegungen ein und verändern das Landschaftsbild.

5. Bleibt die Zufahrt zu den Wochenendhäusern möglich?

Ja.

- Zufahrt für Nutzung, Pflege und Instandhaltung bleibt möglich
- Nur auf bestehenden Wegen und zweckgebunden

👉 Eine Ausweitung des Verkehrs ist nicht vorgesehen.

6. Können bestimmte Flurstücke oder Bereiche ausgenommen werden?

Falls fachlich vertretbar ist die möglich, aber nicht automatisch.

- Hinweise zu konkreten Flurstücken (z.B. eingezäunte Gartengrundstücke) werden geprüft. Alle Flurstücke im Suchraum werden aufgrund ihres naturschutzfachlichen Wertes angeschaut.
- Hinweise zu Gartengrundstücken im Bereich Scheuerberg fließen ein

👉 Die endgültige Abgrenzung wird im offiziellen Verfahren diskutiert und am Ende festgelegt. Das Wochenendhausgebiet und angrenzende, eingezäunte Gartengrundstücke werden vermutlich komplett ausgenommen.

7. Wie wird entschieden, welche Flächen einbezogen werden?

Die Gebietsfestlegung basiert auf:

- naturschutzfachlichen Kriterien
- vorhandenen Nutzungen
- Abwägung der Interessen

👉 Hinweise aus der Bürgerschaft sind ein wichtiger Bestandteil dieses Prozesses. Die während des Verfahrens zu diskutierende Gebietsverordnung muss zur Kommentierung und etwaigem Einspruch offengelegt werden.

8. Wird meine Nutzung eingeschränkt?

Teilweise ja, vor allem bei:

- neuer Bebauung
- Veränderungen
- intensiverer Nutzung

👉 Bestehende Nutzungen sollen jedoch **so weit wie möglich erhalten bleiben**.

9. Warum ist dieses Thema besonders sensibel?

Die Rückmeldungen zeigen:

- Sorge um Eigentum und Nutzungsmöglichkeiten
- Unsicherheit über konkrete Auswirkungen
- Wunsch nach klaren und fairen Regelungen

👉 Deshalb wurde und wird **Transparenz, klare Abgrenzung und Dialog** im Verfahren durch die Stadt Eberbach besonders beachtet.

10. Was ist das Ziel der Regelungen?

Ein ausgewogener Ansatz:

- Schutz von Natur und Landschaft
- Erhalt bestehender Nutzungen
- klare und nachvollziehbare Regeln

☞ Naturschutzgebiet bedeutet nicht Stillstand, sondern **geregelte Weiterentwicklung im Einklang mit der Natur**.

11. Was wird laut den Rückmeldungen gewünscht?

Die Anmerkungen zeigen:

Erhalt bestehender Gartenhäuser und eingezäunter Grundstücke

- Durch eine Ausweisung als NSG ändert sich am Status der bestehenden Gartenhäuser (Bebauungsplan) und geduldeter Einzäunung von Gartengrundstücken nichts.
- klare Ausnahmen oder Abgrenzungen für bestimmte Bereiche
- keine/wenige zusätzlichen Einschränkungen für bestehende Nutzungen
- verständliche und faire Regelungen

☞ Fazit:

Es besteht ein großer Bedarf an **klaren Aussagen zur Abgrenzung und zum Umgang mit bestehenden Nutzungen**. Dies kann jedoch erst im Verfahren mit den Nutzer*innen diskutiert und abgestimmt werden. Am Ende des Verfahrens erfolgt eine Offenlegung zur Kommentierung und etwaigem Einspruch.

Rückmeldungen zum Themengebiet „Bewirtschaftung“

Landwirtschaft, Imkerei, Streuobstwiesen & Nutzung im Alltag

1. Was ändert sich grundsätzlich für die Bewirtschaftung?

Die wichtigste Antwort lautet:

👉 **Bewirtschaftung bleibt möglich – aber naturverträglicher.**

Das bedeutet:

- bestehende Bewirtschaftung bleibt erhalten
- intensivere oder schädliche Praktiken können eingeschränkt werden
- neue Maßnahmen sind oft genehmigungspflichtig

2. Darf landwirtschaftliche Nutzung weiterhin stattfinden?

Ja, sogar (angepasst) ausdrücklich gewünscht.

- Landwirtschaft trägt zur Pflege unserer Kulturlandschaft bei
- insbesondere extensive Nutzung ist oft Teil des Naturschutzkonzepts

👉 Ziel: **Erhalt statt Aufgabe der Nutzung**

3. Welche Einschränkungen gibt es in der landwirtschaftlichen Nutzung?

Typische Anpassungen können sein:

- weniger Einsatz von Dünger, keine Pestizide
- ggf. andere Mahdzeitpunkte
- Verzicht auf Umbruch oder Intensivierung

👉 Die konkreten Regeln hängen von der Diskussion während des Verfahrens ab.

4. Was gilt für Streuobstwiesen?

Streuobstwiesen sind besonders wertvoll.

Häufige Regelungen:

- Pflege ist erwünscht (Schnitt, Ernte)
- Nachpflanzungen sind i.d.R. erlaubt bzw. gewünscht
- Fällen alter Bäume ist genehmigungspflichtig

👉 Wichtig:

Erhalt des Bestands und der Struktur steht im Vordergrund.

5. Darf ich neue Bäume oder Sträucher pflanzen?

- ja, wenn es zur bisherigen Nutzung des Grundstücks und zur Landschaft passt (z.B. Streuobstbäume)
- nein bei:

- standortfremden Arten
- Veränderungen von Lebensräumen

👉 Neupflanzungen, die nicht der bisherigen Nutzung eines Grundstücks entsprechen, sind mit der Höheren Naturschutzbehörde vorher abzustimmen.

6. Darf ich alte Bäume fällen?

Oft nur eingeschränkt:

- alte Bäume sind ökologisch besonders wertvoll (z.B. für Spechtvögel, Insekten, Fledermäuse)
- Fällungen sind genehmigungspflichtig

👉 Häufig gilt:

Erhalt vor Entfernung – außer bei Krankheit oder Gefährdung.

7. Ist Imkerei im Naturschutzgebiet erlaubt?

In der Regel bleiben bereits bestehende Nutzungen erlaubt. Eine Ausweitung der Imkerei (neue Imker, größere Anzahl an Völkern) ist dem Ziel eines Naturschutzgebiets aber nicht förderlich und wird daher nicht erlaubt sein

- Imkerei ist eine alte, traditionelle Nutzungsform
- Imkerei unterstützt die Bestäubung von Obstbäumen
- Vorhandene Imkerei genießt im bisherigen Umfang Bestandsschutz
- Imkerei bringt allerdings aufgrund der Nahrungskonkurrenz auch Nachteile für die heimischen Wildbienen mit sich. Daher ist eine Intensivierung der Imkerei in Naturschutzgebieten nicht erwünscht.
- Neue Standorte sind genehmigungspflichtig

👉 Wichtig:

In der Regel soll keine Vergrößerung der Anzahl der Bienenstöcke im Vergleich zu den Bestehenden stattfinden.

8. Darf ich mein Waldgrundstück weiterhin nutzen?

Ja, aber angepasst.

- forstwirtschaftliche Nutzung bleibt möglich
- jedoch möglicherweise spezifische Regelungen, bspw. nur standortheimische Baumarten pflanzen.

👉 Nutzung und Naturschutz sollen vereinbar sein.

9. Ist gärtnerische Nutzung im Wochenendhaus/-gartengebiet weiterhin möglich?

Ja, aber eventuell eingeschränkt:

- Das Wochenendhausgebiet wird nach derzeitigem Stand nicht Teil der NSG-Kulisse sein.

- Bisherige Nutzung in schon jetzt eingezäunten Gartengrundstücken bleibt bestehen. Vermutlich werden auch diese Grundstücke nicht Teil der NSG-Kulisse.
- neue Anlagen oder Veränderungen sind bereits nach den geltenden Schutzgebietsverordnungen nicht erlaubt

👉 Gemüseanbau oder Pflege wird möglich sein, aber im Rahmen der Schutzregeln.

10. Darf ich mit dem Auto zu meinem Grundstück fahren?

Ein häufiger genannte Frage:

- für Bewirtschaftung (z.B. Pflege, Ernte) und schon jetzt geduldete Nutzung ist es erlaubt
- aber:
 - nur auf bestehenden Wegen

👉 Freizeitverkehr ist jetzt schon nicht erlaubt.

11. Wohin mit Schnittgut und Rückschnitten?

Ein wichtiges praktisches Thema:

- oft muss Material abgefahren werden
- Ablagerung im Gebiet ist problematisch

👉 mögliche Lösungen:

- zentrale Sammelstellen
- organisierte Abholung
- Abstimmung mit Gemeinde oder Pflegekonzept

12. Welche Rolle spielen Eigentümer*innen bei der Bewirtschaftung?

Die Rückmeldungen betonen:

- Wunsch nach **Einbindung und Mitgestaltung**
- Klarheit über Nutzungsrechte
- Planungssicherheit

👉 Erfolgreiche Bewirtschaftung im Naturschutzgebiet funktioniert nur in **enger Zusammenarbeit mit Eigentümer*innen**. Schon jetzt, aber auch im möglichen Verfahren werden die Eigentümer*innen eingebunden und eine mögliche Schutzgebietsverordnung wird mit ihnen diskutiert und besprochen.

13. Bleiben besondere Nutzungen (z.B. Hof, Tiere, Kulturangebote) möglich?

Beispiele aus den Fragen:

- Pferdehaltung
- Bildungs- oder Kulturangebote

☞ Der Breitensteinhof ist und wird weiterhin verpachtet und soll bewirtschaftet werden. Ob Kulturangebote (noch) möglich sind, hängt von der Naturverträglichkeit und Beeinträchtigung von Schutzgütern ab.

14. Was wird laut den Rückmeldungen gewünscht?

- Erhalt bestehender Nutzungen (Landwirtschaft, Imkerei, Wald)
- klare und praktikable Regeln
- Einbindung der Eigentümer*innen
- Lösungen für praktische Fragen (Zufahrt, Schnittgut etc.)

☞ Fazit:

Bewirtschaftung wird als **wichtiger Bestandteil des Naturschutzes** gesehen – sie soll bleiben, aber möglichst **nicht ausgeweitet, klar geregelt und gut unterstützt werden**.

Rückmeldungen zum Themengebiet „Bebauung“

Was ist erlaubt – und warum wird Bebauung stark eingeschränkt?

1. Ist Bebauung im Naturschutzgebiet erlaubt?

Nein.

- Naturschutzgebiete dienen dem Erhalt von Natur und Landschaft
- neue Gebäude oder bauliche Anlagen sind **grundsätzlich verboten**

👉 Schon die bestehenden Schutzverordnungen haben das Ziel: **keine weitere Zerschneidung oder Versiegelung von Flächen**. Dies gilt im Außenbereich im Übrigen auch ohne die Ausweisung eines Schutzgebiets, da der Außenbereich grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist.

2. Warum wird Bebauung so strikt eingeschränkt?

Die Rückmeldungen zeigen einen klaren Wunsch:

- Schutz vor weiterer Bebauung
- Erhalt der Landschaft
- Vermeidung von zusätzlichem Druck auf sensible Lebensräume

👉 Bebauung führt zu:

- Flächenverlust
 - Störung von Tier- und Pflanzenarten
 - zusätzlichem Verkehr und Nutzung
-

3. Gilt das Verbot für alle Formen von Bebauung?

Ja, die Errichtung baulicher Anlagen ist im Naturschutzgebiet verboten.

Dazu zählen insbesondere:

- Wohngebäude
- Hütten oder Gartenhäuser
- technische Anlagen
- feste Infrastruktur
- Einfriedungen und Zäune
- Abbau oder Einbringung z.B. von Erde oder Schotter

👉 Auch kleinere Bauwerke können relevant sein. Durch die Vorschriften des Landschaftsschutzgebiets, des Naturparks und des FFH-Gebietes werden hier jedoch keine neuen Vorschriften eingeführt.

4. Gibt es Ausnahmen?

In wenigen Fällen ja, aber sehr eingeschränkt:

- Maßnahmen für den Naturschutz
- notwendige land- oder forstwirtschaftliche Einrichtungen
- bestehende genehmigte Nutzungen

👉 Jede Ausnahme ist **genehmigungspflichtig**.

5. Was passiert mit bestehender Bebauung?

Bestandsschutz genießen solche Gebäude, die im Gebiet bisher rechtmäßig errichtet und genutzt wurden.

- sie dürfen weiterhin genutzt werden
- Änderungen oder Erweiterungen sind oft eingeschränkt

👉 Ziel: keine Ausweitung, aber Erhalt des Bestehenden. Hinweis: Das unterhalb des Scheuerbergs gelegene Wochenendhausgebiet wird nach derzeitigem Stand nicht Teil der NSG-Kulisse sein.

6. Darf ich mein bestehendes Gebäude umbauen oder erweitern?

Das ist innerhalb der Grenzen eines Naturschutzgebietes kaum möglich:

- Reparaturen sind möglich, können aber – je nach Art und Umfang – genehmigungspflichtig sein
- Erweiterungen oder Neubauten sind **nicht** erlaubt.

👉 Immer vorher prüfen bzw. genehmigen lassen.

7. Warum wird konkret „keine Bebauung“ gefordert?

Die Rückmeldungen zeigen:

- Wunsch nach klaren Grenzen
- Sorge vor schleichender Bebauung
- Schutz besonders sensibler Bereiche

👉 Fazit aus der Diskussion:

Naturschutzgebiet = möglichst frei von Bebauung

8. Wie wird sichergestellt, dass nicht doch gebaut wird?

Durch:

- klare gesetzliche Regelungen
- Genehmigungsverfahren
- Kontrollen durch Behörden

👉 Illegale Bebauung (oder Einzäunungen) kann zu Rückbau und Sanktionen führen.

9. Gibt es Konflikte zwischen Eigentum und Bauverbot?

Ja, das ist ein Spannungsfeld:

- Eigentümer möchten ihr Grundstück nutzen oder entwickeln

- Naturschutz setzt enge Grenzen

👉 Deshalb wichtig:

- transparente Regeln
- frühzeitige Kommunikation

10. Was wünschen sich Bürger*innen laut den Rückmeldungen?

Die Aussagen sind sehr eindeutig:

- **keine neue Bebauung im Gebiet**
- klarer Schutz vor weiterer Entwicklung
- Erhalt der Landschaft in ihrem jetzigen Zustand

👉 Fazit:

Beim Thema Bebauung besteht ein besonders **starker Konsens für strengen Schutz und klare Regeln.**

Rückmeldungen zum Themengebiet „Hunde“

Spazierengehen, Leinenpflicht und Freilaufflächen

1. Darf ich meinen Hund im Naturschutzgebiet mitnehmen?

Grundsätzlich: **Ja**.

- Hunde dürfen in den meisten Naturschutzgebieten mitgeführt werden
- Voraussetzung ist, dass die geltenden Regeln eingehalten werden

👉 Spaziergänge mit Hund an der Leine sind in der Regel möglich.

2. Muss mein Hund an die Leine?

Ja, in einem Naturschutzgebiet besteht Leinenpflicht.

Gründe:

- Schutz von Wildtieren (z. B. Bodenbrüter, Jungtiere)
- Vermeidung von Störungen und Jagdverhalten
- Schutz anderer Besucher

👉 Auch gut erzogene Hunde können Wildtiere aufscheuchen – daher gilt die Leine als wichtige Schutzmaßnahme.

3. Darf mein Hund freilaufen?

Nein.

- Freilauf wird im Gebiet nicht erlaubt sein

👉 Rückmeldungen zeigen jedoch den Wunsch nach **Freilaufflächen außerhalb** des Schutzgebiets. Hierzu werden dem Gemeinderat nochmals eine Vorgehensweise und Gebiete vorgeschlagen.

4. Darf ich mit meinem Hund auf allen Wegen spazieren gehen?

Ja, auf ausgewiesenen Wegen.

- Wege dürfen nicht verlassen werden (Wegegebot)

👉 Kombination aus Wegegebot + Leinenpflicht ist der Standard.

5. Warum gibt es so strenge Regeln für Hunde?

Hunde können – auch unbeabsichtigt – erheblichen Einfluss haben:

- Aufscheuchen von Wildtieren
- Störung von Brut- und Ruheplätzen
- Gefährdung kleiner Tiere
- Störung, Gefährdung und Belästigung von der naturschutzfachlicher Tierhaltung (Schäferei, Breitensteinhof)
- Störung, Gefährdung und Belästigung von anderen Besucher*innen insb. Kindern

👉 Besonders problematisch ist freies Laufen in sensiblen Zeiten (Brut- und Setzzeit).

6. Was ist mit bestehenden Freilaufmöglichkeiten?

Ein wichtiger Punkt aus den Rückmeldungen:

- einzelne Flächen werden aktuell als Freilauf genutzt
- Sorge: Wegfall dieser Möglichkeiten im Naturschutzgebiet

☞ Daher wird gefordert:

- **Erhalt von Freilaufmöglichkeiten und Ausgleichsflächen außerhalb des Schutzgebiets.** Ersteres wird im Gebiet nicht möglich sein. Zweiteres wird dem Gemeinderat vorgeschlagen werden.

7. Muss die Stadt alternative Freilaufflächen anbieten?

Das wird in der Diskussion angesprochen:

- wenn Freilauf im Naturschutzgebiet entfällt, wird ein Ausgleich gewünscht
- Verweis auf Tierschutz und tiergerechte Bewegung

☞ Ob und wie solche Flächen bereitgestellt werden, ist eine **kommunale Entscheidung** (Gemeinderat).

8. Was bedeutet „Hunde auf Wegen erlauben“ konkret?

Die Rückmeldung zielt darauf ab:

- Hunde sollen weiterhin mitgeführt werden dürfen
- klare Regeln statt genereller Verbote
- Nutzung der Wege für Spaziergänge erhalten

☞ Ziel: Naturschutz + Hundehaltung sind durch **Leinenpflicht und Wegegebot** vereinbar

9. Welche Rücksicht wird von Hundehalter*innen erwartet?

Wichtige Verhaltensregeln:

- Hund anleinen
- auf den Wegen bleiben
- Hinterlassenschaften entfernen
- Rücksicht auf Wildtiere und andere Besucher*innen

☞ Verantwortungsvolles Verhalten ist entscheidend für Akzeptanz. Ein Regelverstoß stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

10. Was wünschen sich Bürger*innen laut den Rückmeldungen?

Die Anmerkungen zeigen eine klare Balance:

- Hunde weiterhin im Gebiet erlaubt (Spaziergänge)
- klare Leinenregeln akzeptiert
- aber: Bedarf an **Freilaufmöglichkeiten**
- Wunsch nach fairen Lösungen für Hundebesitzer*innen

👉 Fazit:

Hundehaltung und Naturschutz sind vereinbar – wenn es **klare Regeln im Gebiet gibt, die eingehalten werden**. Wenn möglich sollten geeignete Alternativen außerhalb des Gebiets geschaffen werden.

Rückmeldungen zum Themengebiet „Jagd“

Aufgaben, Konflikte und Zusammenarbeit

1. Ist Jagd im Naturschutzgebiet erlaubt?

Grundsätzlich: **Ja**.

- Jagd bleibt möglich
- sie ist oft sogar **wichtiger Bestandteil des Gebietsmanagements**

👉 Ziel: Regulierung von Wildbeständen und Schutz insbesondere der Magerrasen- und Wiesengebiete

2. Warum ist Jagd im Naturschutzgebiet notwendig?

Jagd erfüllt wichtige Funktionen:

- Regulierung der Wildbestände
- Vermeidung von Wildschäden (z.B. durch Wildschweine)
- Vermeidung der starken Ausbreitung von problematischen Neozoen (z.B. Waschbär)
- Schutz insbesondere der Magerrasen- und Wiesengebiete und deren seltenen Pflanzen- und Tierarten

👉 Ohne Regulierung erhöhen sich Schäden und Bestände von Wild.

3. Welche Probleme werden in der Diskussion genannt?

Die Rückmeldungen zeigen typische Konfliktfelder:

- Wildschweinschäden auf Flächen
- Abstimmung zwischen Jagd, Naturschutz und Nutzung
- unterschiedliche Erwartungen an die Jagd

👉 Wichtig ist hier vor allem **Koordination und Kommunikation** unter den Akteur*innen.

4. Was sind Wildschweinschäden und warum sind sie ein Problem?

Schäden durch Wildschweine:

- Umgraben von Böden
- Fressen von geschützten Arten
- Wege werden unbrauchbar

👉 Besonders betroffen sind:

- Streuobstwiesen
 - Magerrasen und Wiesen
-

5. Wie werden Schäden durch Wildschweine behoben?

In der Regel:

- Jagdausübungsberechtigte sind für Wildschäden verantwortlich

- es gibt gesetzliche Regelungen zur Schadensregulierung
- Schäden werden dokumentiert und ggf. ersetzt

☞ Ziel ist ein **fairer Ausgleich zwischen Jagd, Naturschutz und Landnutzung**.

6. Wird die Jagd durch ein mögliches Naturschutzgebiet eingeschränkt?

Eventuell ja, aber nur angepasst:

- bestimmte Methoden können eingeschränkt sein
- Ruhezeiten oder Schutzbereiche sind möglich
- stärkere Abstimmung mit Naturschutzzielen

☞ Grundsatz:

Jagd bleibt an Schutzkonzepten angepasst möglich.

7. Wo müssen Jagd und Naturschutz besonders zusammenarbeiten?

Wichtige Schnittstellen:

- Festlegung von Jagdstrategien
- Schutz sensibler Arten
- Vermeidung von Störungen (z.B. bei Besuchern)

☞ Erfolgreich ist Jagd im Naturschutzgebiet nur durch **enge Abstimmung** der Akteure*innen.

8. Gibt es Konflikte mit anderen Nutzungen?

Ja, mögliche Konflikte sind:

- mit Erholungssuchenden (Sicherheit, Verständnis)
- mit Bewirtschaftung (Schäden vs. Regulierung)
- mit Naturschutz (Eingriffe vs. Schutz)

☞ Lösung: **Dialog und klare Regeln**.

9. Wo kann man „zusammenkommen“ und Lösungen finden?

Ein zentraler Wunsch aus den Rückmeldungen:

- Austausch zwischen allen Beteiligten (Jagd, Naturschutz, Nutzer*innen, Eigentümer*innen)
- gemeinsame Abstimmung statt Einzelentscheidungen

☞ Formate können sein:

- runde Tische
 - Arbeitsgruppen
 - regelmäßige Abstimmungen
-

10. Was wünschen sich Bürger laut den Rückmeldungen?

Die Anmerkungen zeigen:

- Jagd soll weiterhin möglich sein
- Schäden (v.a. durch Wildschweine) sollen reduziert werden
- bessere Abstimmung zwischen Beteiligten
- klare Zuständigkeiten und Lösungen

👉 Fazit:

Jagd wird als **notwendig und sinnvoll** angesehen – entscheidend ist eine **gute Zusammenarbeit aller Beteiligten**.

Rückmeldungen zum Themengebiet „Zufahrt“

Regeln für Eigentümer*innen und Bewirtschaftung

1. Darf ich als Eigentümer*in mein Grundstück mit dem Auto erreichen?

Ja.

- Zufahrten für **Pflege, Bewirtschaftung und Ernte** sind in der Regel möglich
- Voraussetzung: Nutzung erfolgt zweckgebunden

👉 Ziel: notwendige Nutzung ermöglichen, unnötigen Verkehr vermeiden.

2. Gibt es Einschränkungen beim Befahren?

Ja, typischerweise:

- nur auf **bestehenden Wegen**
- zweckgebundene Befahrung eigener Flächen (bspw. Abtransport Schnittgut / Ernte) ist im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig.
- ggf. zeitliche Einschränkungen (z.B. bei Nässe oder Schutzzeiten)

👉 Naturschutz und Bodenschutz stehen im Vordergrund.

3. Darf ich jederzeit mit dem Auto fahren?

In der Regel nur, wenn es einen **konkreten Anlass** gibt, z. B.:

- Ernte (z.B. Obstwiesen)
- Pflegearbeiten & Nutzung
- notwendige Transporte

👉 Freizeitfahrten sind meist **nicht erlaubt**.

4. Warum wird die Zufahrt eingeschränkt?

Gründe sind:

- Schutz von Böden vor Verdichtung
- Vermeidung von Störungen für Tiere und Zerstörung von Pflanzenstandorten
- Erhalt der Wegequalität
- Reduzierung von Verkehr im Gebiet

👉 Fahrzeuge können erhebliche Auswirkungen auf sensible Flächen haben.

5. Gilt das für alle Fahrzeuge?

Unterschiede sind möglich:

- PKW für Bewirtschaftung: erlaubt (eingeschränkt)
- schwere Maschinen: reguliert
- Freizeitfahrzeuge: nicht erlaubt

👉 Maßgeblich ist der **Zweck der Nutzung**.

6. Muss ich eine Genehmigung einholen?

Wahrscheinlich wird das pauschal in der Verordnung geregelt.

7. Was wünschen sich Eigentümer laut den Rückmeldungen?

Die Aussagen sind klar:

- Zufahrt für Pflege und Ernte soll **weiterhin möglich sein**
- praktikable und alltagstaugliche Regelungen
- keine unnötigen Hürden

👉 Ziel: **Bewirtschaftung und Pflege sichern, um den Naturschutz nicht zu gefährden**

8. Wie kann ein guter Ausgleich aussehen?

Mögliche Lösungen:

- klare Regelung der Zufahrtsrechte
- Beschränkung auf notwendige Fahrten
- Nutzung fester Wege
- gute Abstimmung zwischen Eigentümern und Behörden

👉 So lassen sich Nutzung und Schutz gut verbinden.

9. Was passiert bei Verstößen?

Bei unerlaubtem Befahren:

- mögliche Verwarnungen oder Bußgelder
- im Zweifel auch Einschränkung von Nutzungsrechten

👉 In der Praxis wird jedoch zuerst auf **Aufklärung und Dialog** gesetzt.

10. Fazit

Die Rückmeldungen zeigen deutlich:

- Zufahrt ist für Eigentümer*innen und Nutzer*innen **unverzichtbar**
- sie soll weiterhin erlaubt sein – aber klar geregelt
- ein fairer Ausgleich zwischen Nutzung und Schutz ist möglich

👉 Kurz gesagt:

Erforderliche Zufahrt ja – unnötiger Verkehr nein.

Rückmeldungen zu den weiteren Themen & Einzelanliegen

Sonderfragen, Ideen und offene Punkte

1. Sind erneuerbare Energien (z. B. Windkraft oder Solar) im Naturschutzgebiet geplant oder möglich?

Nein.

- Naturschutzgebiete haben einen hohen Schutzstatus
- Bebauungen und Veränderungen sind nicht erlaubt
- technische Anlagen wie Windräder oder Solarparks sind daher auch nicht zulässig

☞ Im Bereich Breitenstein/Schollerbuckel wird kein Wind- oder Solarpark geplant.
Grund: Schutz von Landschaft, Arten und Lebensräumen

2. Wie passt das Naturschutzgebiet und Windkraft grundsätzlich zusammen?

Vielleicht ist hier etwas falsch verstanden worden. Es wurde in den Redebeiträgen darauf hingewiesen, dass Ausgleichsflächen und -maßnahmen von (Bau-) Projekten (auch Windkraft) an anderen Orten dafür genutzt werden können, das Gebiet Breitenstein/Schollerbuckel zu pflegen und zu erhalten (z.B. Trockenmauern freilegen / wiederaufbauen).

3. Gibt es Möglichkeiten für Flächentausch, Schenkung oder eine „Grundstücksbörse“?

Das kann eine sinnvolle Lösung sein:

- Tausch von Flächen zur besseren Nutzung
- freiwillige Abgabe oder Zusammenlegung von Flächen

☞ Solche Modelle sind möglich, müssen aber organisiert werden. Hierzu kann man sich zu gegebener Zeit bei der Stadt Eberbach melden.

4. Was passiert, wenn ich mein Grundstück altersbedingt nicht mehr bewirtschaften kann?

Mögliche Optionen:

- Verpachtung oder Zusammenarbeit mit anderen
- Einbindung in Pflegekonzepte (z.B. Beweidung)
- Unterstützung durch Programme oder Initiativen
- Verkauf der Fläche (in Naturschutzgebieten können Flächen auch an das Land Baden-Württemberg zu Naturschutzzwecken verkauft werden)

☞ Ziel ist, dass Flächen weiterhin gepflegt werden können – auch ohne Eigenbewirtschaftung. Hierzu kann man sich zu gegebener Zeit bei der Stadt Eberbach melden.

5. Was bedeutet Bestandsschutz konkret?

Bestandsschutz bedeutet:

- bestehende rechtmäßige Nutzungen und Anlagen bleiben erhalten
- sie dürfen weiterhin im bisherigen Umfang und unter Beachtung der Schutzgebietsverordnung genutzt werden

☞ Einschränkungen betreffen vor allem:

- neue Vorhaben
- Erweiterungen oder Veränderungen

6. Können bestehende Einzäunungen aus dem Naturschutzgebiet herausgenommen werden?

Das wird im Verfahren geprüft.

- Hinweise auf konkrete Flächen (z.B. eingezäunte Grundstücke) werden berücksichtigt
- Ziel ist eine sinnvolle Abgrenzung

👉 Eine pauschale Herausnahme ist jedoch nicht geplant.

7. Sind Bänke oder kleine Einrichtungen erlaubt?

Teilweise ja:

- einfache Einrichtungen (z.B. Sitzbänke) können möglich sein / naturverträglich und auf die Schutzziele abgestimmt erneuert werden
- oft abhängig von Standort und Zweck

👉 Ziel ist eine naturverträgliche Erholung.

8. Welche Rolle spielt das Gebiet für Erholung und persönliche Nutzung?

Viele Rückmeldungen zeigen:

- das Gebiet ist ein Ort der Ruhe und Erholung
- wichtig für Gesundheit und Lebensqualität

👉 Naturschutz und Erholung sollen **gemeinsam möglich sein**.

9. Kann das Gebiet für Bildung genutzt werden?

Ja, das ist ausdrücklich sinnvoll:

- Umweltbildung und „Bildung für nachhaltige Entwicklung“
- Führungen, Lernorte, Projekte
- Schautafeln
- Befassung mit den Inhalten und Regeln der Schutzgebietsverordnung

👉 Naturschutzgebiete sind wichtige Orte zum Lernen und Erleben.

10. Was wünschen sich Bürger*innen laut diesen Rückmeldungen?

Die Hinweise zeigen ein breites Spektrum:

- Interesse an neuen Nutzungsideen (z.B. Energie, Bildung)
- praktische Lösungen (z.B. bei Pflege oder Eigentum)
- Erhalt von Erholungsqualität
- Klarheit bei Abgrenzung und Bestandsschutz

👉 Fazit:

Neben klaren Regeln besteht ein Bedarf an **flexiblen, pragmatischen Lösungen für Einzelfälle**.

11. Warum werden solche „Einzelfragen“ hier aufgenommen?

Weil sie zeigen:

- konkrete Lebensrealität der Menschen
- individuelle Herausforderungen
- wichtige Hinweise für Planung und Umsetzung

👉 Ziel ist, **alle Themen sichtbar zu machen** – auch die, die nicht in Kategorien passen.

Fachamt: Planungsabteilung

Vorlage-Nr.: 2026-161

Datum: 15.07.2026

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Nutzungsänderung des Erdgeschosses zu zwei Wohnungen, Errichtung einer Terrasse sowie diverse bauliche Änderungen; FSt. 1122, Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Gemeinderat	30.07.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.
2. Die notwendige Anzahl der Pkw-Stellplätze sowie der Fahrradstellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Klimarelevanz:

Obliegt dem Antragsteller

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt wird die Nutzungsänderung des Erdgeschosses in zwei Wohnungen, die Erstellung einer Terrasse und diverse bauliche Änderungen.

3. Städtebauliche Wertung

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das Quartier im Umfeld des Neuen Marktes weist einen Nutzungsmix von Handwerksbetrieben, Gastronomie und Wohnnutzungen auf.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der vVG Eberbach-Schönbrunn sind die Flächen als gemischte Bauflächen dargestellt.

Das Baugrundstück mit seinem Umfeld wäre damit dem Gebietstyp eines Mischgebietes nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen. Mischgebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die beantragte Art der baulichen Nutzung als Wohnnutzung wäre somit gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild sind nicht erkennbar.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1_Lageplan
Anlage 2_Ansicht und Schnitt

Fachamt: Planungsabteilung

Vorlage-Nr.: 2026-143

Datum: 24.06.2026

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Zustimmung nach § 36a BauGB (Bau-Turbo): Errichtung von vier Reihenhäusern; FlSt. 10908, Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Gemeinderat	30.07.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

Die Zustimmung und das gemeindliche Einvernehmen der Stadt Eberbach zu dem Antrag auf Baugenehmigung wird gemäß § 36 BauGB i. V. m. § 36a BauGB („Bau-Turbo“) unter Anwendung der „Eberbacher Leitlinien“ unter der Bedingung erteilt, dass vorab ein einvernehmliches Vorgespräch zwischen dem Bauherrn und dem städtischen Bauamt stattgefunden hat.

Dies schließt die Zustimmung zu folgender Befreiung gem. § 246e BauGB ein:

- A. Befreiung von der Gebäudelänge:
Überschreitung der gemäß § 22 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) maximalen Hauslänge von 50 m um bis zu 5 m.

Dies schließt die Zustimmung zu folgender Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB ein:

- B. Befreiung von der Dachform:
Zulassung eines Satteldaches mit einer Dachneigung von 38° anstelle der festgesetzten Flachdachform.

Dies schließt das Einvernehmen folgender Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ein:

- C. Errichtung von Wärmepumpen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unter folgenden Voraussetzungen:
1. 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze
 2. den Ventilator nicht direkt auf Nachbarfenster oder Terrasse ausrichten,
 3. keine Aufstellung in einer engen Ecke oder zwischen zwei Wänden (Schallreflexion),
 4. schwingungsentkoppelte Montage auf einem Fundament.

Klimarelevanz:

Obliegt dem Antragsteller

Sachverhalt / Begründung:**1. Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Bauvorhaben liegt im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 38 „Großes Langental“ und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 34 BauGB zu beurteilen. Da in diesem Bauantrag die Grundzüge der Planung berührt werden, ist der Sachverhalt durch den Gemeinderat zu beraten und zu beschließen.

Nach Beschluss des Gemeinderats vom 29.04.2026 kann der Bau-Turbo gemäß den „Eberbacher Leitlinien“ angewandt werden und soll auch zum Tragen kommen.

2. Vorhaben

Beantragt ist die Errichtung von vier Reihenhäusern mit einem Satteldach.

3. Städtebauliche Wertung

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die Prüfung des Baurechtsamtes hat ergeben, dass bei der Überschreitung der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die offene Bebauung festgelegten maximalen Gebäudelänge von 50 m die Grundzüge der Planung berührt werden und die Befreiungen hierfür im regulären Genehmigungsverfahren nicht erteilt werden kann. Die erforderliche Zustimmung nach § 36a BauGB (Bau-Turbo) ist im Gemeinderat zu behandeln. Die Frist hierfür begann am 23.06.2026 und läuft maximal 3 Monate.

Beantragte Befreiungen

- A. Um eine Bebauung des Grundstückes zu ermöglichen, soll der Bau-Turbo angewandt und die Ausnahme/Befreiung in Bezug auf die für die offene Bauweise maximale Hauslänge von 50 m gemäß § 246 e BauGB beantragt.

In § 22 der BauNVO wird in Absatz 2 die Länge der in offene Bauweise ausgeführten Hausform festgelegt. Darin heißt es, dass die Gesamtlänge von 50 m nicht überschritten werden darf. Das beantragte Bauvorhaben mit seinen 23 m führt mit dem Nachbargebäude, das eine Länge von 32 m aufweist, zu einer Gesamtlänge von 55 m, was eine Überschreitung von 5 m nach sich zieht.

Der Antragsteller begründet dies wie folgt:

„Die geplanten Reihenhäuser haben eine Hauslänge von 23 m. Das Baufeld auf dem Baugrundstück ist über 24 m lang. Das angrenzende Baufeld auf dem

Nachbargrundstück FSt. 10907 ist 32 m lang und in voller Länge ausgenutzt. Dürften die vier Reihenhäuser auf dem Baugrundstück 10908 nicht in der geplanten Länge von 23 m errichtet werden, wäre das eine unbillige Härte für den Bauherrn.“

B. Befreiung von der Dachform (§ 31 Abs. 3 BauGB):

Zulassung eines Satteldaches mit einer Dachneigung von 38° anstelle der festgesetzten Flachdachform.

Die Einhaltung der Festsetzung der Dachform als Flachdach zugunsten eines Satteldaches mit 38° Dachneigung erteilt werden.

Der Antragsteller begründet dies wie folgt:

„Um ein einheitliches, harmonisches Erscheinungsbild für die Häuserzeile entlang der Pestalozzistraße zu erzielen, ist die gleiche Dachform und Dachneigung wie beim angrenzenden Nachbarhaus geplant. Ein Flachdach, wie im Bebauungsplan vorgesehen, würde sich nicht in die städtebauliche Ordnung einfügen.“

Das Nachbargebäude wurde mit einem Satteldach mit 35° Dachneigung genehmigt.

C. Errichtung von Wärmepumpen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unter folgenden Voraussetzungen:

1. möglichst 1–3 m Abstand zur Grundstücksgrenze, wenn der Platz vorhanden ist,
2. den Ventilator nicht direkt auf Nachbarfenster oder Terrasse ausrichten,
3. keine Aufstellung in einer engen Ecke oder zwischen zwei Wänden (Schallreflexion),
4. eine schwingungsentkoppelte Montage auf einem Fundament.

Die beantragte Art der baulichen Nutzung (Satteldach und Hauslänge von 55 m) sowie die Errichtung der Wärmepumpen zeigen sich mit den städtebaulich gewachsenen Nutzungsstrukturen des Umfeldes verträglich.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild sind nicht erkennbar.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1_Lageplan
Anlage 2_Ansichten
Anlage 3_Schnitt

Fachamt: Planungsabteilung

Vorlage-Nr.: 2026-138

Datum: 17.06.2026

Beschlussvorlage

Bebauungsplanverfahren Nr. 116 "Solarpark Frieseneck", Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf Flurstück Nr.: 3003, Gemarkung Eberbach, OT Unter-Dielbach;
Hier: Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB.

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	02.07.2026	nicht öffentlich	Beratung
Gemeinderat	30.07.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens „Bebauungsplan Nr. 116, Solarpark Frieseneck“.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Abgrenzungsplan vom 06.11.2025.
Der als Anlage 1 beigefügte Abgrenzungsplan für das Grundstück Flurstück Nr.: 3003, Gemarkung Eberbach, OT Unter-Dielbach wird gebilligt.

Klimarelevanz:

Die Erschließung des Standorts Frieseneck für Freiflächenphotovoltaik trägt erheblich zur Erzeugung alternativer Energien in Eberbach bei und unterstützt maßgeblich die Zielerreichung der Klimaneutralität 2035, die vom Gemeinderat mit Sitzung am 18.03.2021 beschlossen wurde.

Sachverhalt / Begründung:

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 116 „Solarpark Frieseneck“ ist ein beabsichtigtes Bauvorhaben der JUWI GmbH zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage mit Nebenanlagen mit einem Flächenumfang von insgesamt ca. 17,64 ha auf Flurstück Nr.: 3003, Gemarkung Eberbach, OT Unter-Dielbach.
Die Stadt Eberbach möchte zur Einhaltung der Klimaziele bzw. Treibhausgasreduzierung mit diesem Vorhaben den Ausbau der erneuerbaren Energien im Gemeindegebiet unterstützen.

Die geplante Fläche für die Umsetzung des Solarparks Frieseneck liegt westlich von Unter-Dielbach. Siehe Geltungsbereich in Anlage 1.

Ziel und Zweck der Planung:

Mit dem Standort der Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen im Gebiet Frieseneck leistet die Stadt Eberbach einen beachtenswerten Beitrag zur Klimawende und zu dem selbstgesteckten Ziel der Klimaneutralität der Stadt Eberbach bis 2035.

Das Vorhaben trägt dazu bei, die durch Bundes- und Landesregierung vorgegebenen Ziele einer deutlichen Erhöhung des Anteils Erneuerbarer Energien zu erreichen.

In Baden-Württemberg soll bis spätestens 2040 Klimaneutralität mit Netto-Null-Emissionen erreicht werden. Für die Stromerzeugung sollen die Hauptträger Wind und Sonne sein.

98 % der Energie soll aus erneuerbaren Energien bestehen.

Bis 2030 müssen nach dem Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes (KlimaG) des Landes Baden-Württemberg 65 Prozent Treibhausgas-Emissionen im Vergleich zu 1990 eingespart werden.

Durch die Ausweisung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage („Solarpark“) sollen das Ziel der Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien umgesetzt sowie auch Ziele hinsichtlich des Klimaschutzes verfolgt werden. Die Stadt Eberbach unterstützt das Vorhaben zur ökologischen Stromerzeugung im Sinne der Energiewende.

Verfahren:

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Im weiteren Verfahren wird zudem ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet.

Aufgrund der bisherigen Darstellung als landwirtschaftliche Fläche wird zudem eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Parallelverfahren erforderlich.

Hinweis: Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des FNP in diesem Teilbereich ist im Bauausschuss am 03.07.2026 sowie im Bezirksbeirat Unter-Dielbach vorberaten worden.

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



Anlage 1 zum Gestattungsvertrag	-vertraulich- Flurstück-Nr. 3003, Gemarkung Eberbach (3025) Grundbesitz: 185.843 m² Gesamtfläche Flurstück nach Kataster: 379.305 m²	0 50 100 150 200 250 m ETRS 1989 UTM Zone 32N N	
☐ Flurstücksgrenzen ☒ Grundbesitz		S. Wanke	06.11.2025
JUWI GmbH, Energie-Allee 1, 55286 Wörrstadt			

Fachamt: Planungsabteilung

Vorlage-Nr.: 2026-110

Datum: 20.05.2026

Beschlussvorlage

1. Änderung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach-Schönbrunn (vVG);
Hier: Erneute Offenlage mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen nach § 4a Baugesetzbuch (BauGB).

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	02.07.2026	nicht öffentlich	Beratung
Gemeinderat	30.07.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

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

1. Billigung des um die Ziffer 2.1.1 ergänzten Entwurfes der 1. Änderung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der vVG Eberbach – Schönbrunn (gewerbliche Baufläche „Vorderer Brand“). (Siehe Anlage 1).
2. Der Inhalt des ergänzten Umweltberichtes mit Datum vom 08.05.2026 wird zur Kenntnis genommen. (Siehe Anlage 2).
3. Der ergänzte Entwurf der 1. Änderung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der vVG Eberbach – Schönbrunn wird gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
Parallel hierzu wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden die Gelegenheit eingeräumt, zu der vorgenommenen Ergänzung eine Stellungnahme abzugeben.
4. In der öffentlichen Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung wird darauf hingewiesen, dass der Umweltbericht inhaltlich ergänzt wurde und auch hierzu die Möglichkeit besteht, eine Stellungnahme abzugeben.

Klimarelevanz:

Obliegt dem Verfahrensführer.

1. Sachverhalt / Begründung:

Die Verbandsversammlung hat in ihrer Sitzung am 14.07.2022 (Beschlussvorlage 2022-152) den Entwurf der 1. Änderung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes, nach einer Abwägung über die im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, zum Beschluss erhoben.

Davor wurde seitens der Gemeinde Schönbrunn am 24.06.2022 und des Gemeinderates der Stadt Eberbach mit Sitzung am 30.06.2022 entsprechende Weisungsbeschlüsse gefasst.

Nach Billigung und Feststellung der endgültigen Fassung des Entwurfes der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der vVG Eberbach-Schönbrunn einschließlich der Begründung und dem Umweltbericht kann durch die Verwaltung ein Genehmigungsverfahren eingeleitet werden. Gemäß § 6 Baugesetzbuch (BauGB) bedarf der Flächennutzungsplan der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Hieraufhin hat im Vorfeld einer zu beantragenden Genehmigung das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises Einwendungen hinsichtlich der Aussagentiefe des Umweltberichtes geäußert und um eine Ergänzung gebeten. Verwiesen wurde in diesem Zusammenhang auf die Anlage 1 des Baugesetzbuches. Diesem Wunsch wurde nun entsprochen.

Des Weiteren wurde das Planwerk zwischenzeitlich unter der Ziffer 2.1.1 ergänzt, um die von der Gemeinde Schönbrunn angestrebte Umwandlung einer Tennisanlage in eine gewerbliche Baufläche kurzfristig zu ermöglichen.

Parallel zu diesem Verfahren stellt die Gemeinde Schönbrunn derzeit einen Bebauungsplan auf.

Zur Verdeutlichung sind die ergänzten Textpassagen im Beschrieb der Tekturpunkte und in der Begründung durch eine rote Schrift erkennbar.

Die Beteiligung der Ortschaftsräte sowie der Bezirksbeiräte, (wie in Vorlage 2022-048 zur Beratung hinzugezogen) entfällt, da die Änderungen auf der Gemarkung Eberbach als geringfügig eingestuft werden. Eine Anhörung erfolgt daher zunächst nicht. Im Abschlussverfahren können die Gremien jedoch im Rahmen der Beschlussfassung zum Abwägungs- und Genehmigungsbeschluss gegebenenfalls hinzugezogen werden. Dies zur Information.

2. Weitere Vorgehensweise:

Entsprechend dem Beschlussantrag wird empfohlen für die Fortführung des Verfahrens zur 1. Änderung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes und dem Umweltbericht der vVG Eberbach-Schönbrunn einen Beschluss zu fassen.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden werden zur erneuten Offenlage nach § 4a BauGB informiert.

Nach Beendigung der Offenlage wird über eingegangene Stellungnahmen eine Abwägungssynopse durch das Ingenieurbüro erstellt und erneut darüber im Rat entschieden

und der geänderte Flächennutzungsplan nach § 6 BauGB zur Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Landratsamt-Rhein-Neckar-Kreis) vorgelegt.

Weitere Verfahrensschritte werden in Abstimmung mit der vVG Eberbach-Schönbrunn durchgeführt.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1_Begründung
Anlage 2_Umweltbericht

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



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“.

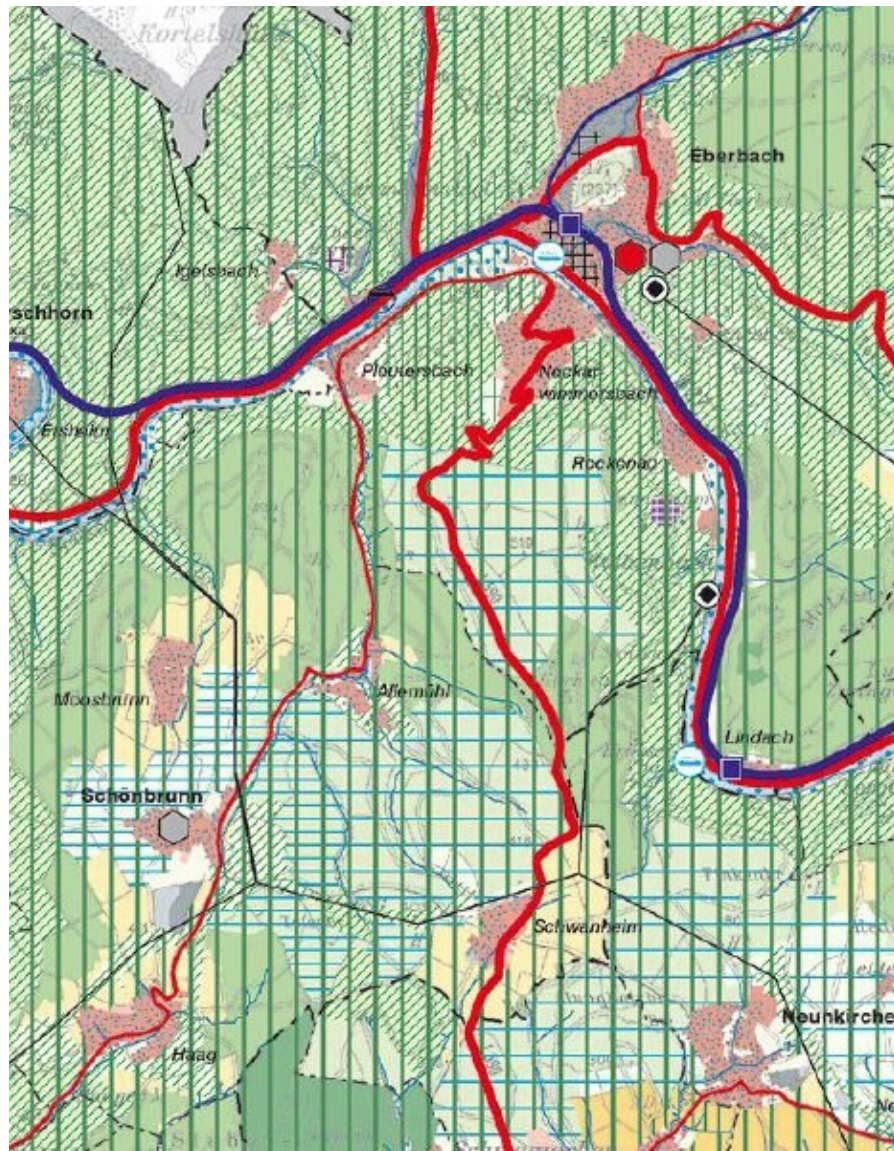
Die Gemeinde Schönbrunn weist keine zentralörtliche Funktion auf.

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

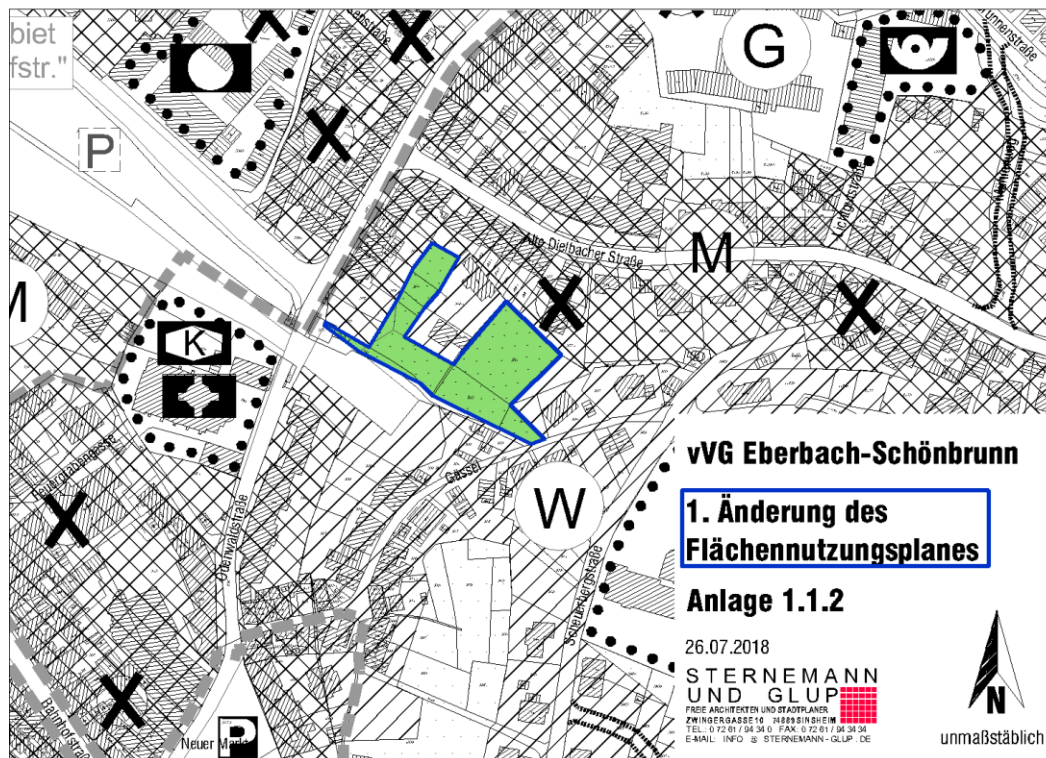
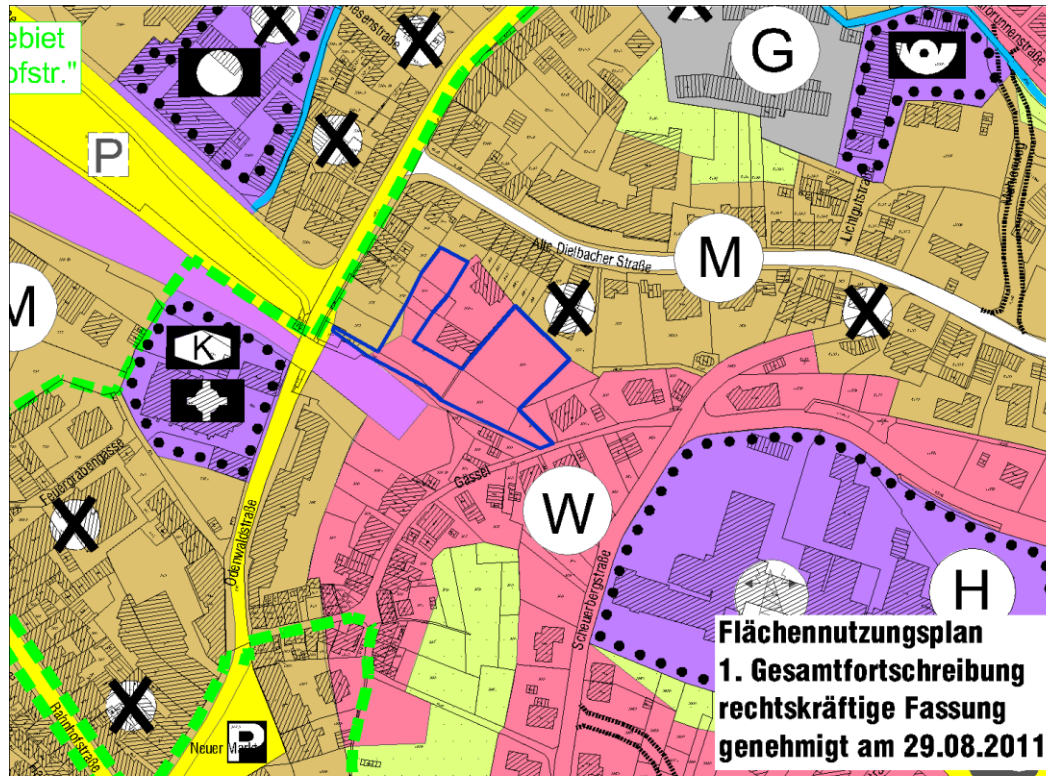
1.1. Abgeschlossene Bebauungsplan-Verfahren

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

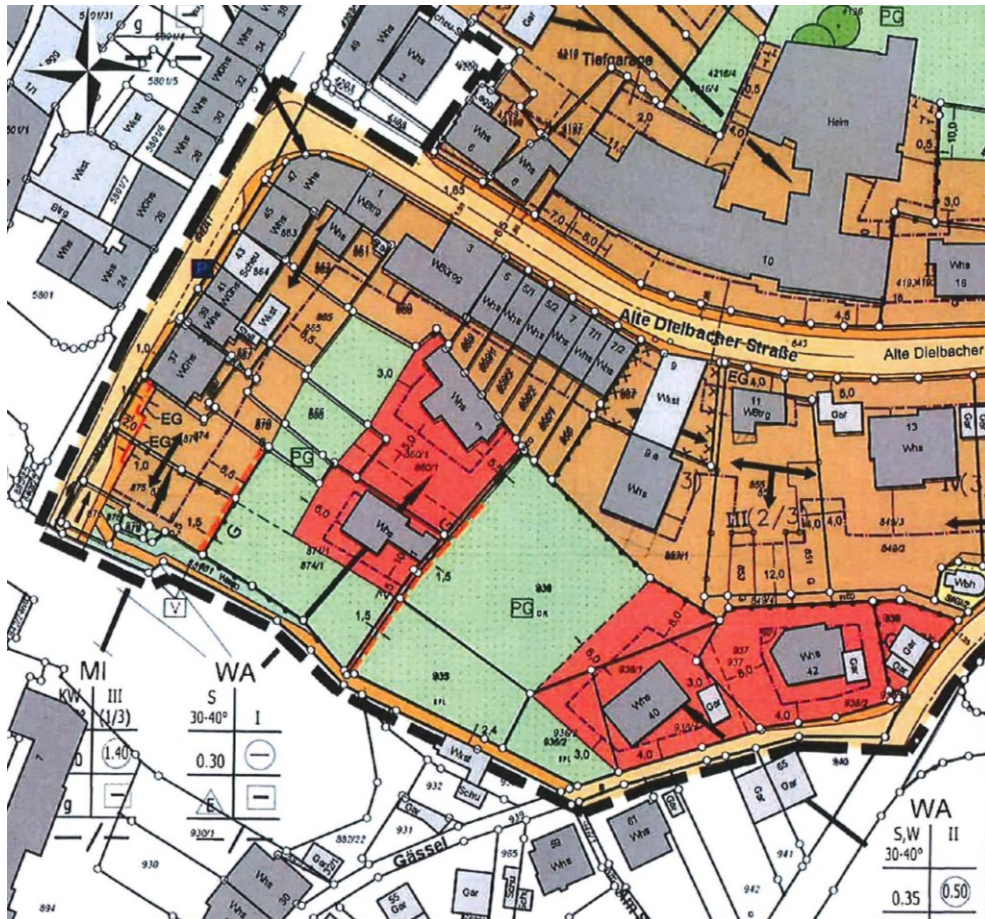


1.1.1 Quartier „Odenwaldstraße“ – „Alte Dielbacher Straße“





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.



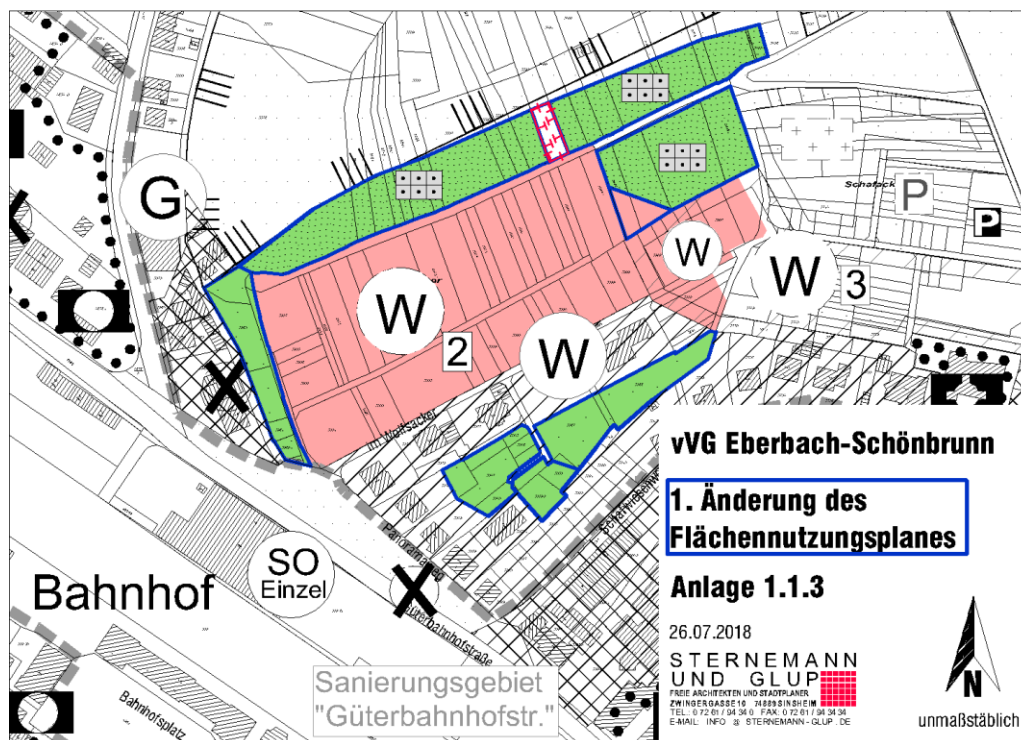
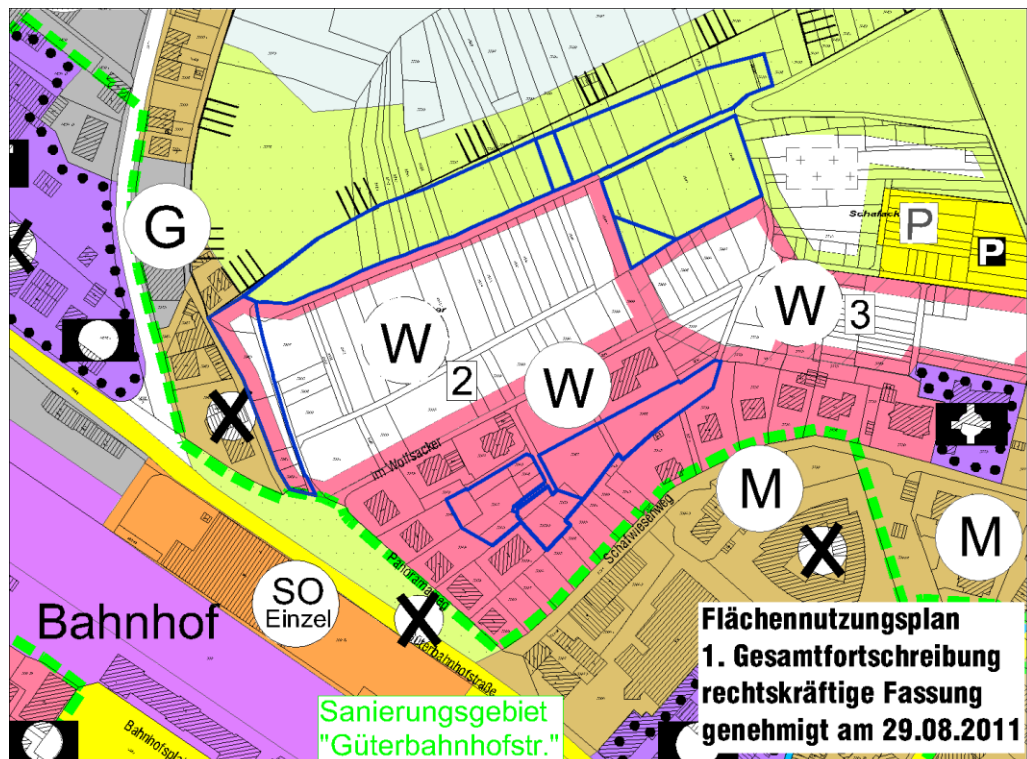
Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden aufgrund der topographischen Situation und der vor Ort bestehenden Bebauungsplan-Struktur differenziertere Festsetzungen formuliert.

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.

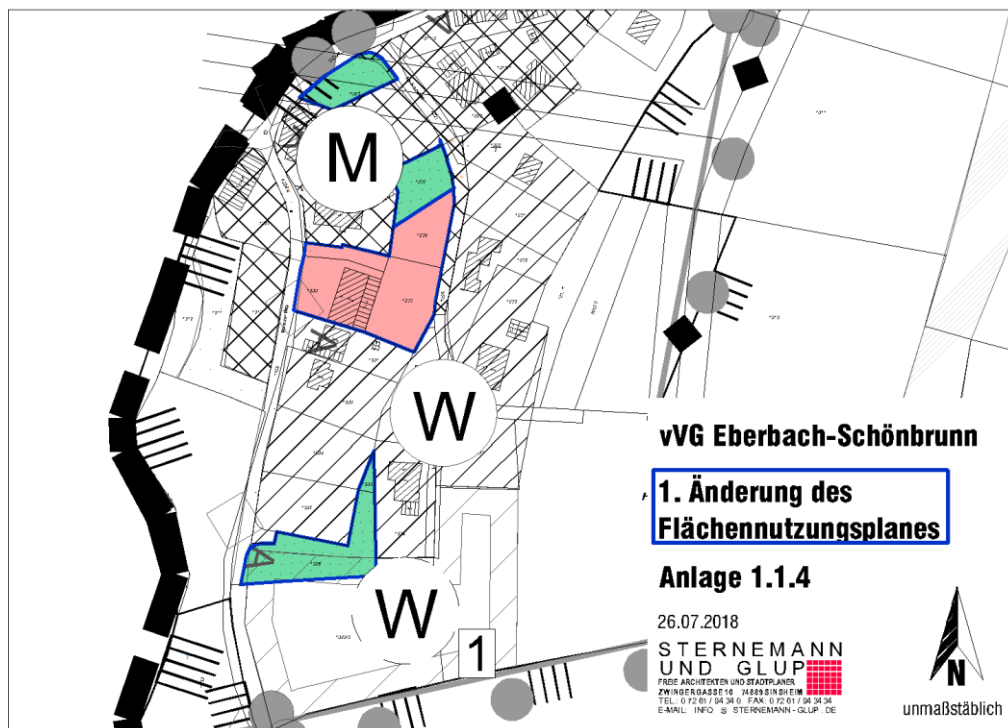
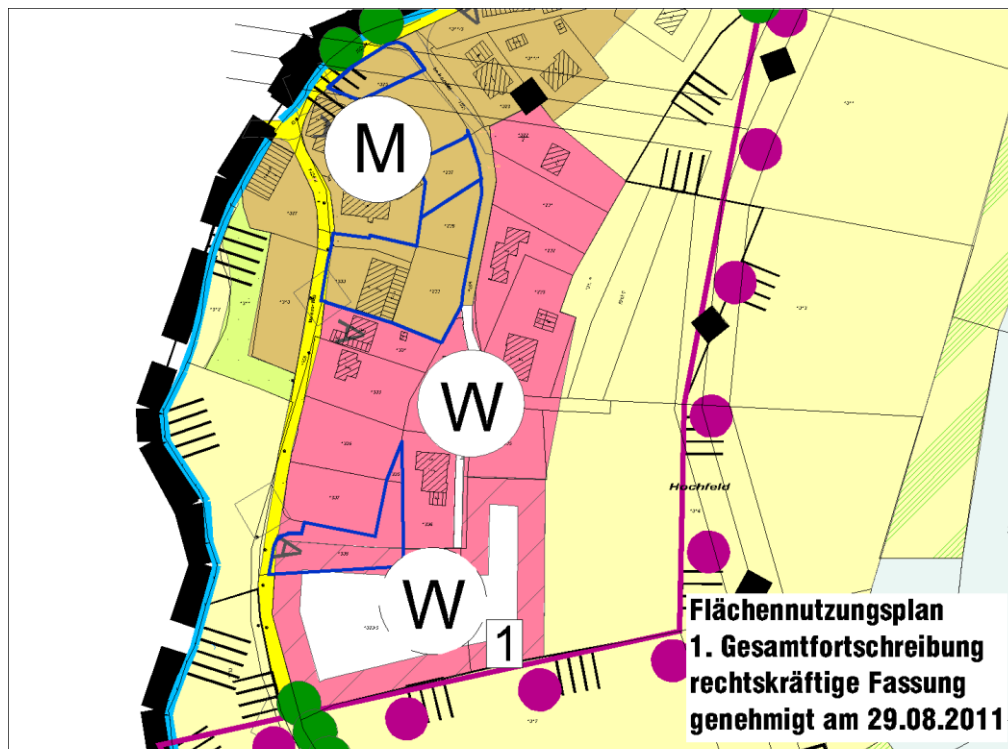
Die aus diesem Ansatz heraus als sinnvoll angesehenen Abweichungen vom bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplan entsprachen dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB. Sie sollen nunmehr auch formal durch die Aufnahme einer kleinen Gebietsarrondierung, aber auch in Form von Reduzierungen der Wohnbaufläche,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

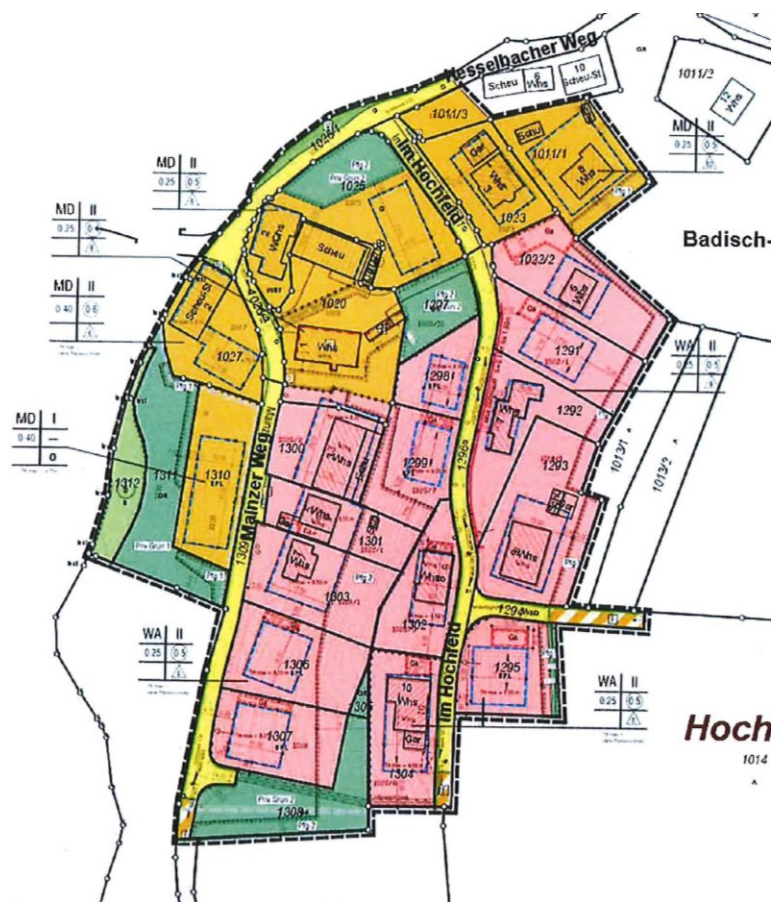




Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte „geplante Wohnbaufläche“ liegt im Ortskern von Schöllensbach und grenzt unmittelbar an das rechtskräftig ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet „Neckartal II – Eberbach“ an.

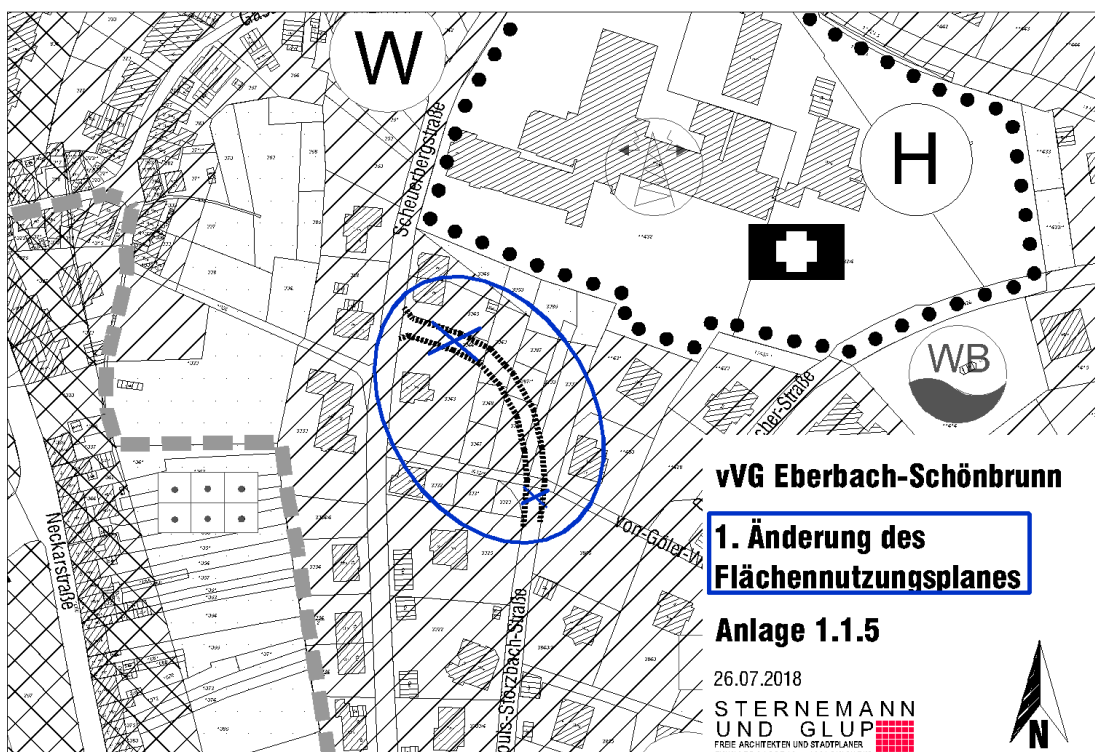
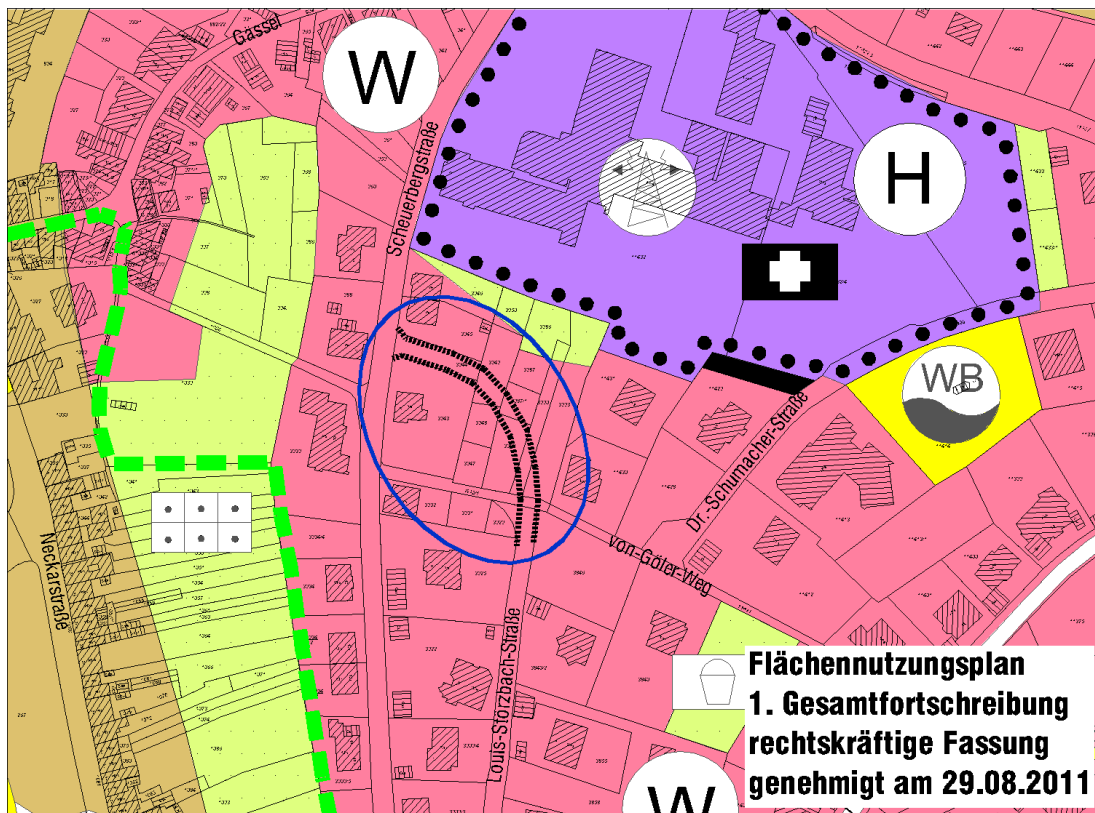
Unter Berücksichtigung der nach § 32 BNatSchG ausgewiesenen Biotop („Am Itter“) sowie der Grenze des „FFH-Gebietes“, hat die Stadt Eberbach, hierauf aufbauend, in den Jahren 2003 bis 2011 (Satzungs-Beschluss 21.07.2011) den Bebauungsplan „Badisch Schöllensbach“, 1. Änderung, entwickelt.

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“.

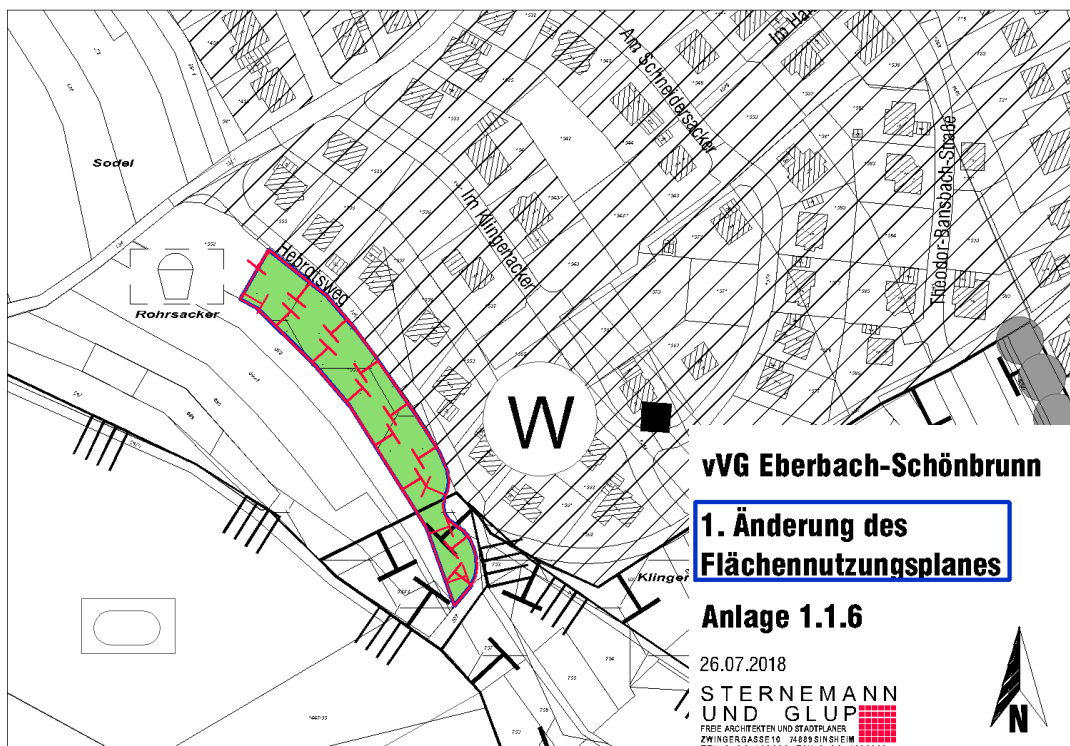
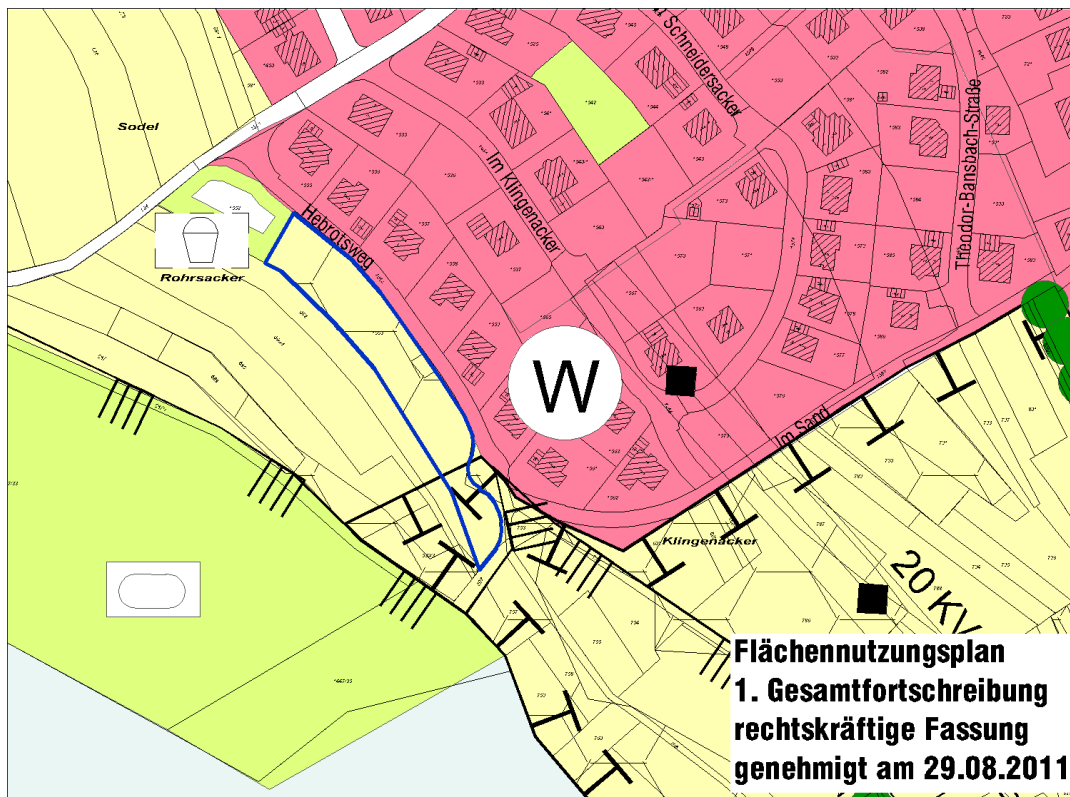
Eine entsprechende Konzeption war Inhalt des dem Aufstellungs-Beschluss vom 27.01.2003 zugrunde liegenden Bebauungsplan-Entwurfes **Nr. 90 „Mittlerer Scheuerberg“, 3. Änderung und Erweiterung**.

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.



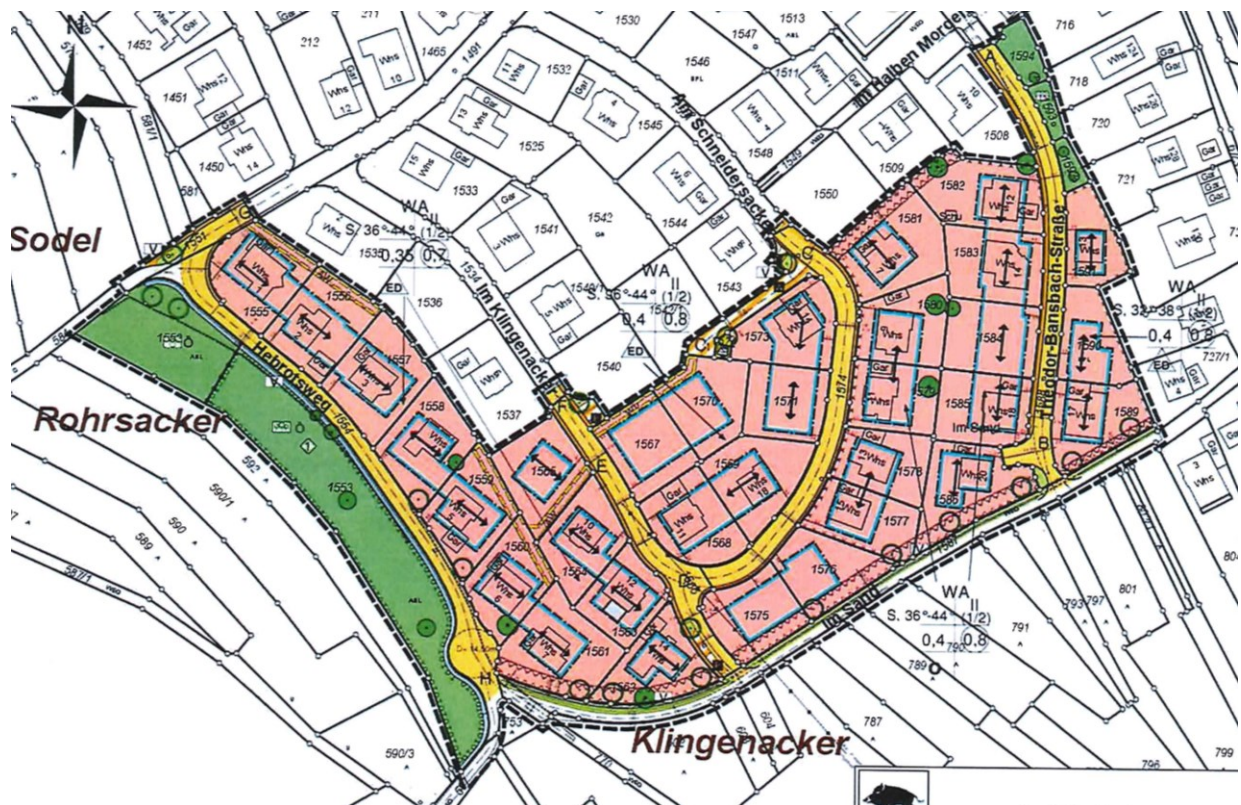
1.1.5 Wohnbaufläche „Klingenacker-Im Sand“





Der Bebauungsplan Nr. 100 „Klingenacker-Im Sand“ wurde durch den Gemeinderat der Stadt Eberbach am 18.03.2004 als Satzung beschlossen und ist durch die öffentliche Bekanntmachung vom 26.06.2004 am Tag der Veröffentlichung in Kraft getreten.

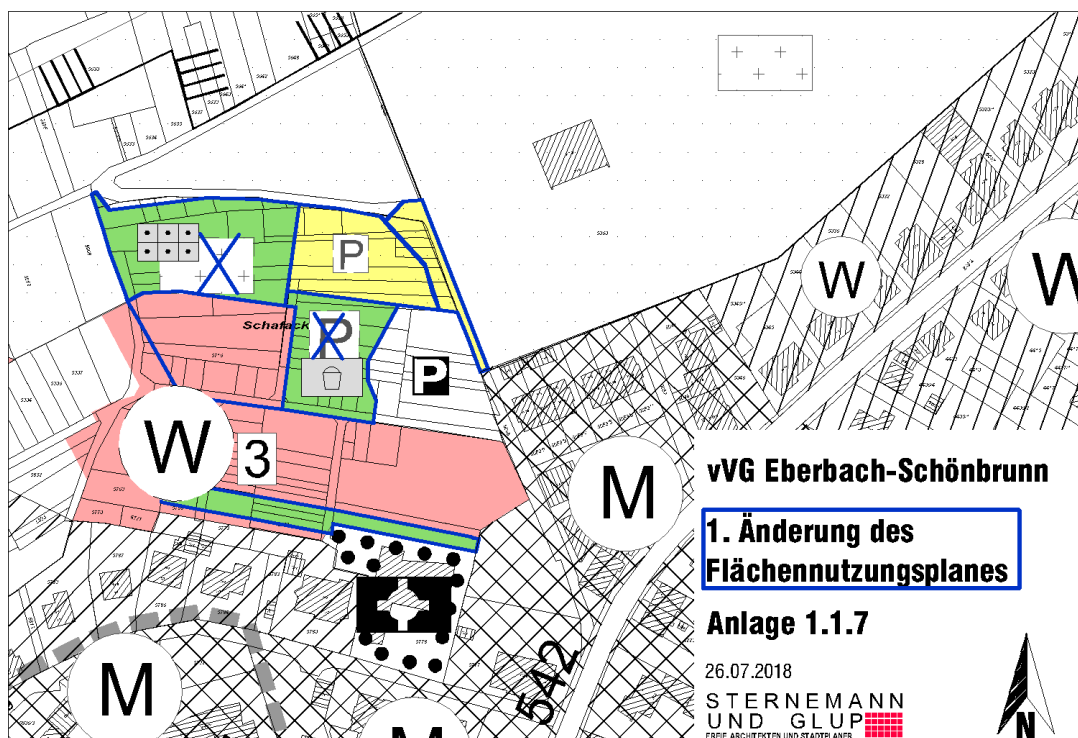
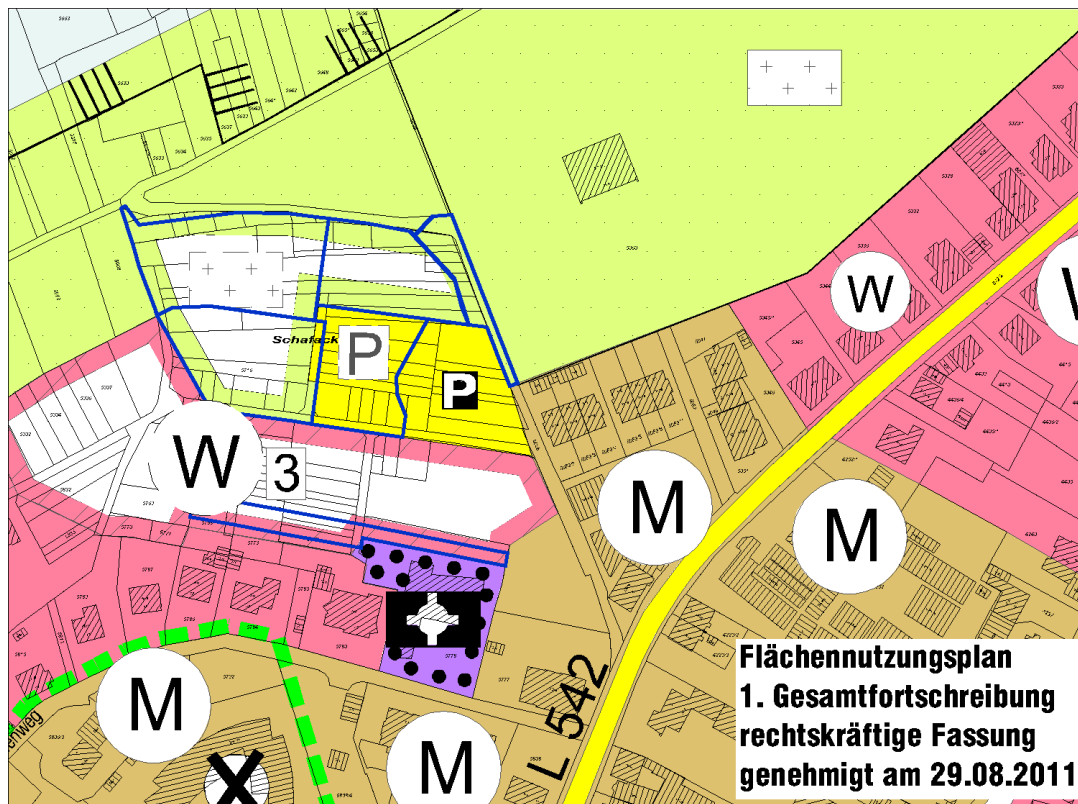
Im Rahmen der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens hat die Stadt Eberbach eine Ausgleichs-Maßnahme am süd-westlichen Gebietsrand als „öffentliche Grünfläche“ für die Anlage einer Streuobstwiese in das Planwerk aufgenommen.



Diese maßgebende, im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichs-Maßnahme wird nunmehr in den Flächennutzungsplan übernommen. Sie dient der ortsgerechten Eingrünung des süd-westlichen Randes dieses Wohngebietes.



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.



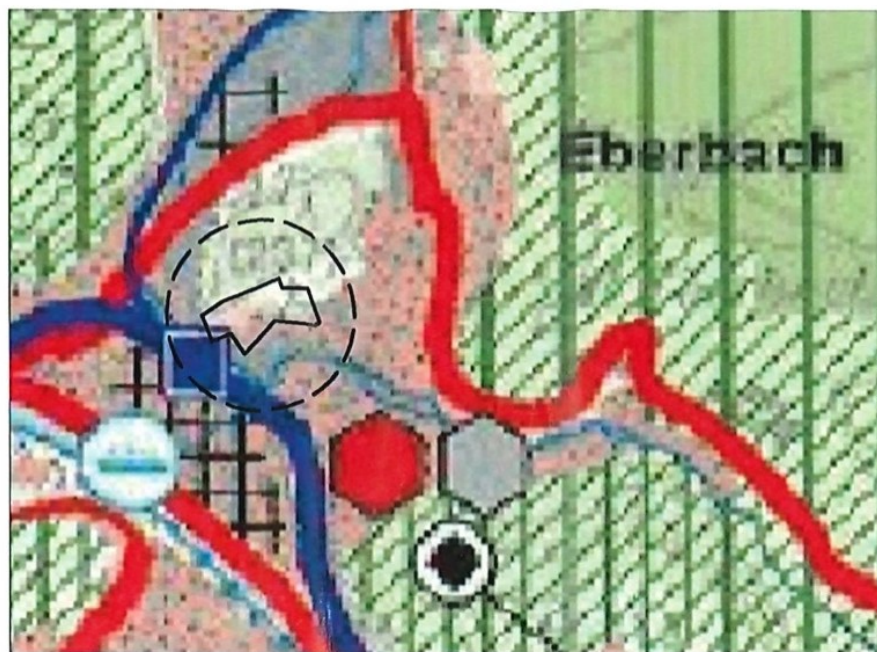
Diese sieht letztendlich eine über den Inhalt des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes hinausgehende bedarfsgerechte Erweiterung des geplanten Wohngebietes, sowie eine auf die topographischen Gegebenheiten abgestimmte überarbeitete Konzeption für die Anlage weiterer Parkplätze vor.

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.

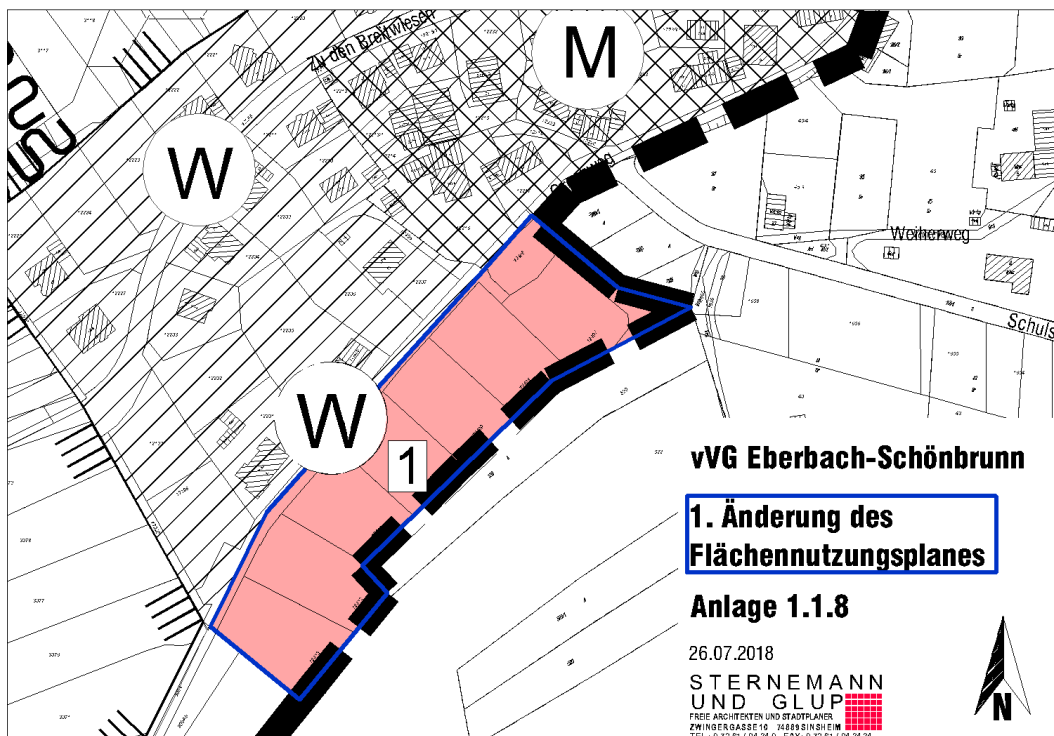
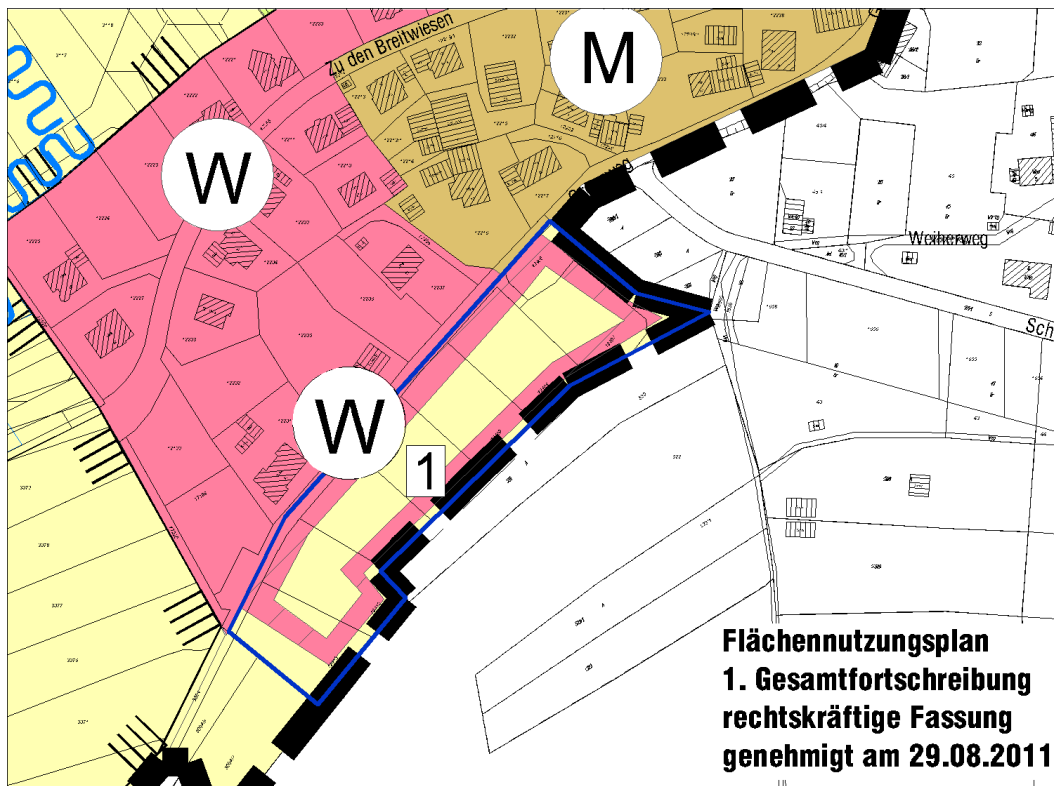
In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Detail entwickelten Planungsinhalte dargestellt.

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

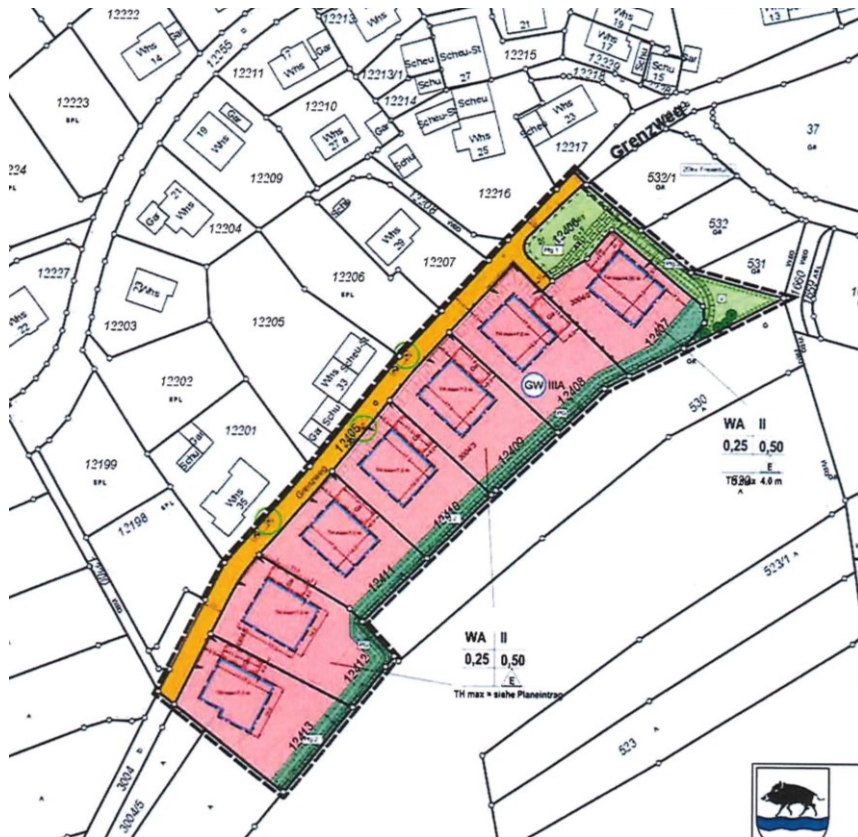




1.1.7 Bebauung süd-östlich des „Grenzweg“



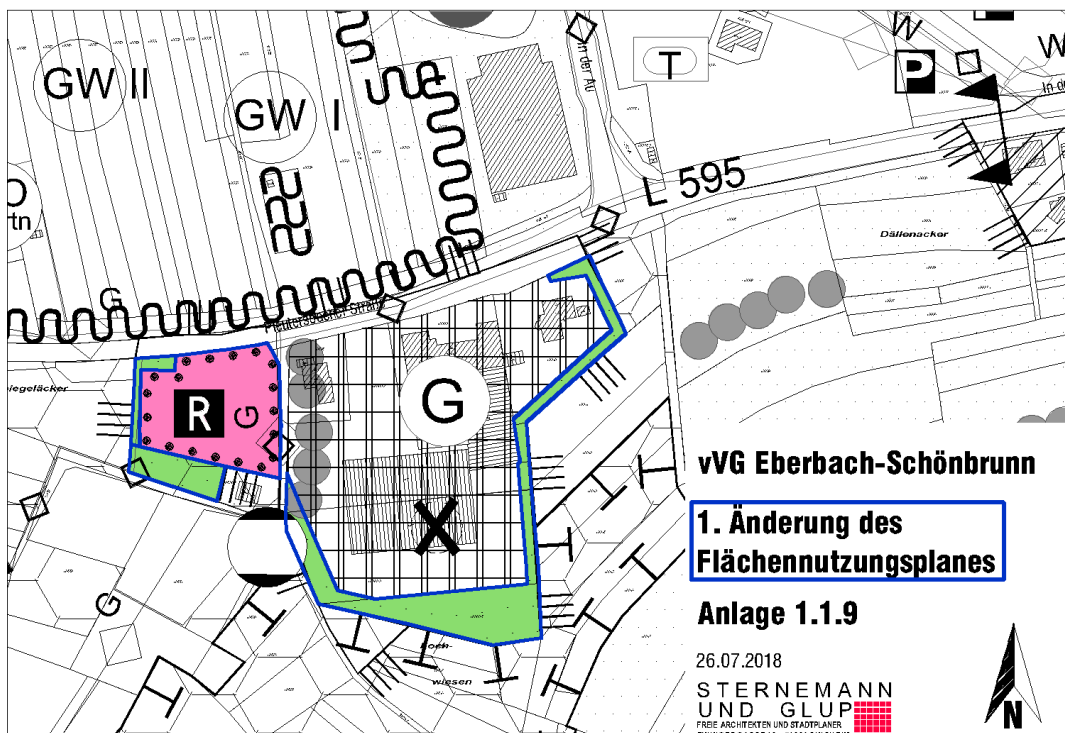
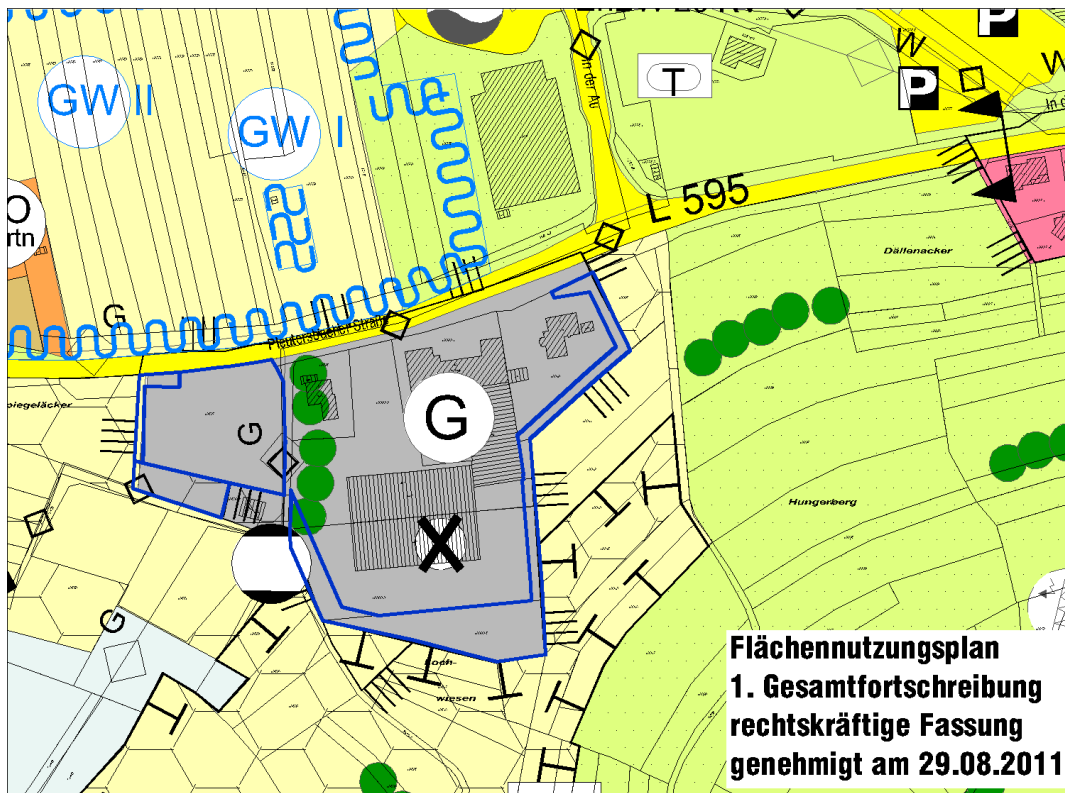
Er hat mit der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung am 19.01.2013 Rechtskraft erlangt.



Sternemann und Glup ▪ Freie Architekten und Stadtplaner ▪ Zwingergasse 10 ▪ 74889 Sinsheim



1.1.8 Bauflächen südlich der „Pleutersbacher Straße“

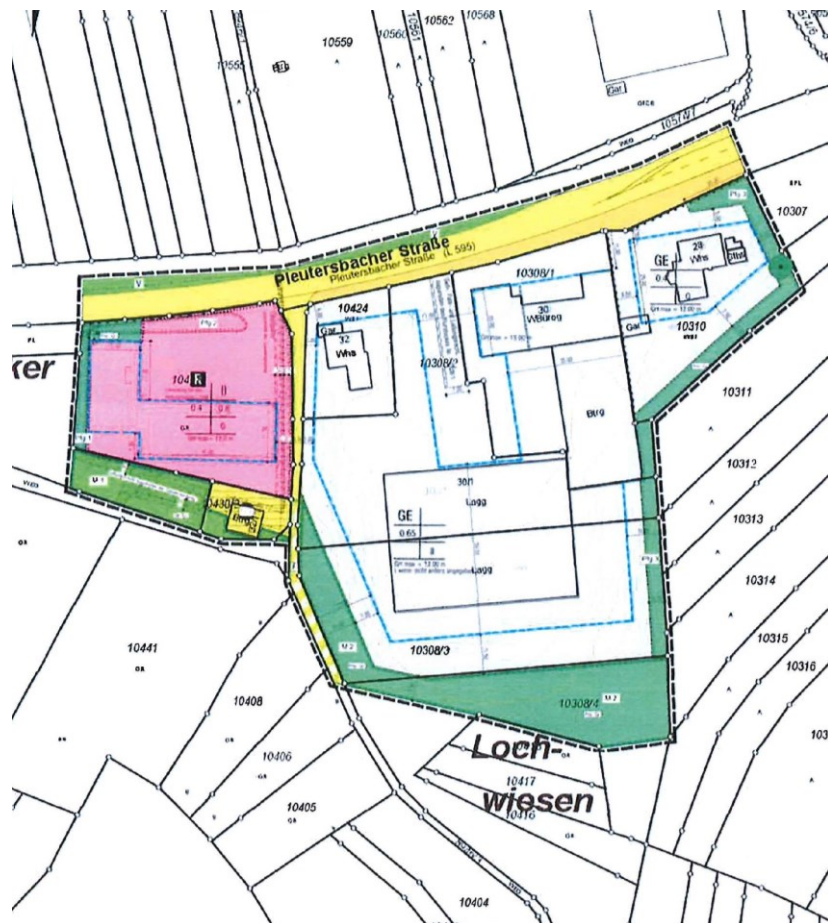




Die am westlichen Ortsrand von Eberbach im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesene „gewerbliche Baufläche“ an der „Pleutersbacher Straße“ grenzt von drei Seiten unmittelbar an das rechtskräftige Landschaftsschutzgebiet „Neckartal II – Eberbach“ an (Rechtsverordnung vom 14.04.1983).

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 „Retungswesen“ erhält.



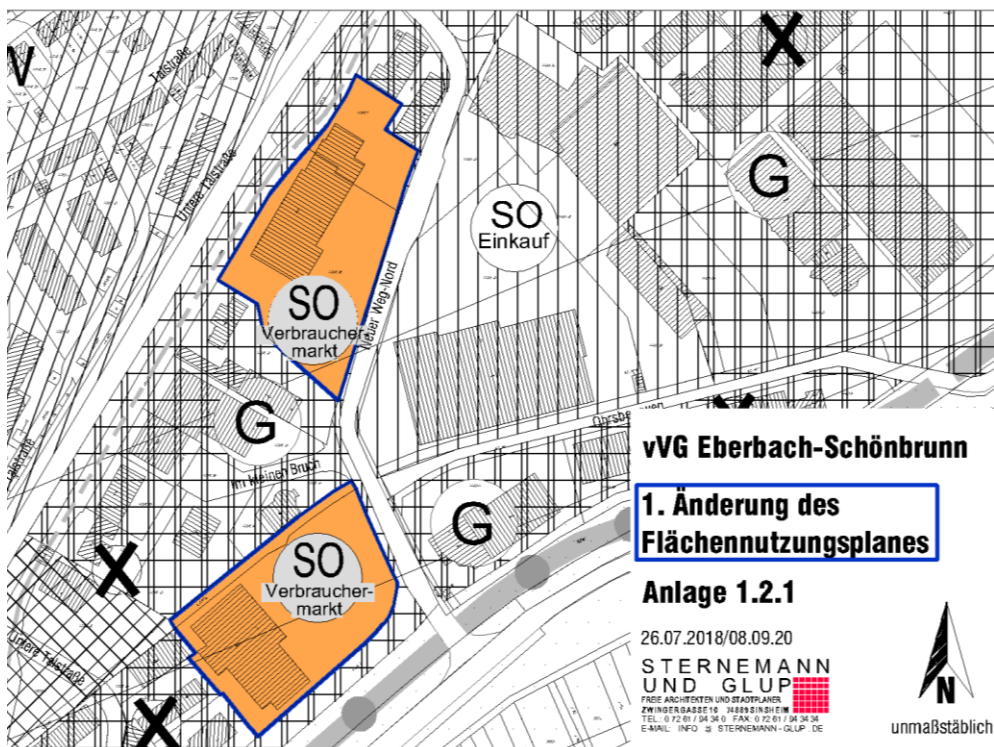
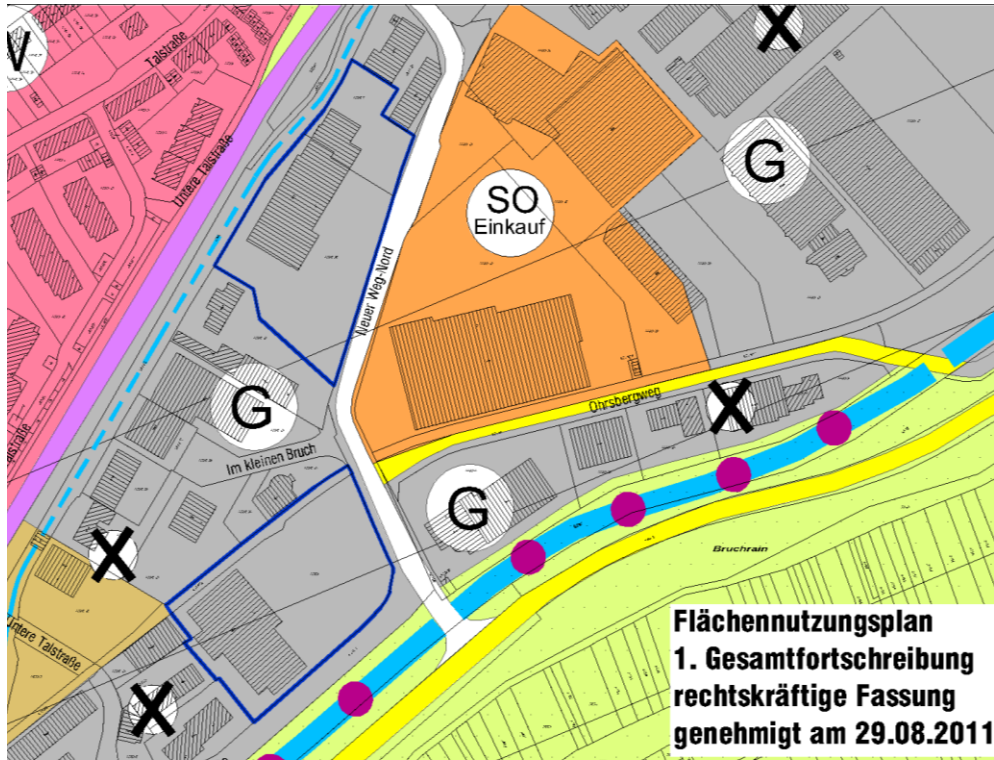
Aufgrund der unmittelbaren Lage am Landschaftsschutzgebiet war die Grünordnungsplanung in der Detailausbildung ein wesentlicher Schwerpunkt der planungsrechtlichen Überlegungen. Auf der Grundlage eines Umweltberichtes wurden im Bebauungsplan, auch aufgrund der topographischen Gegebenheiten, in den Randzonen „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“





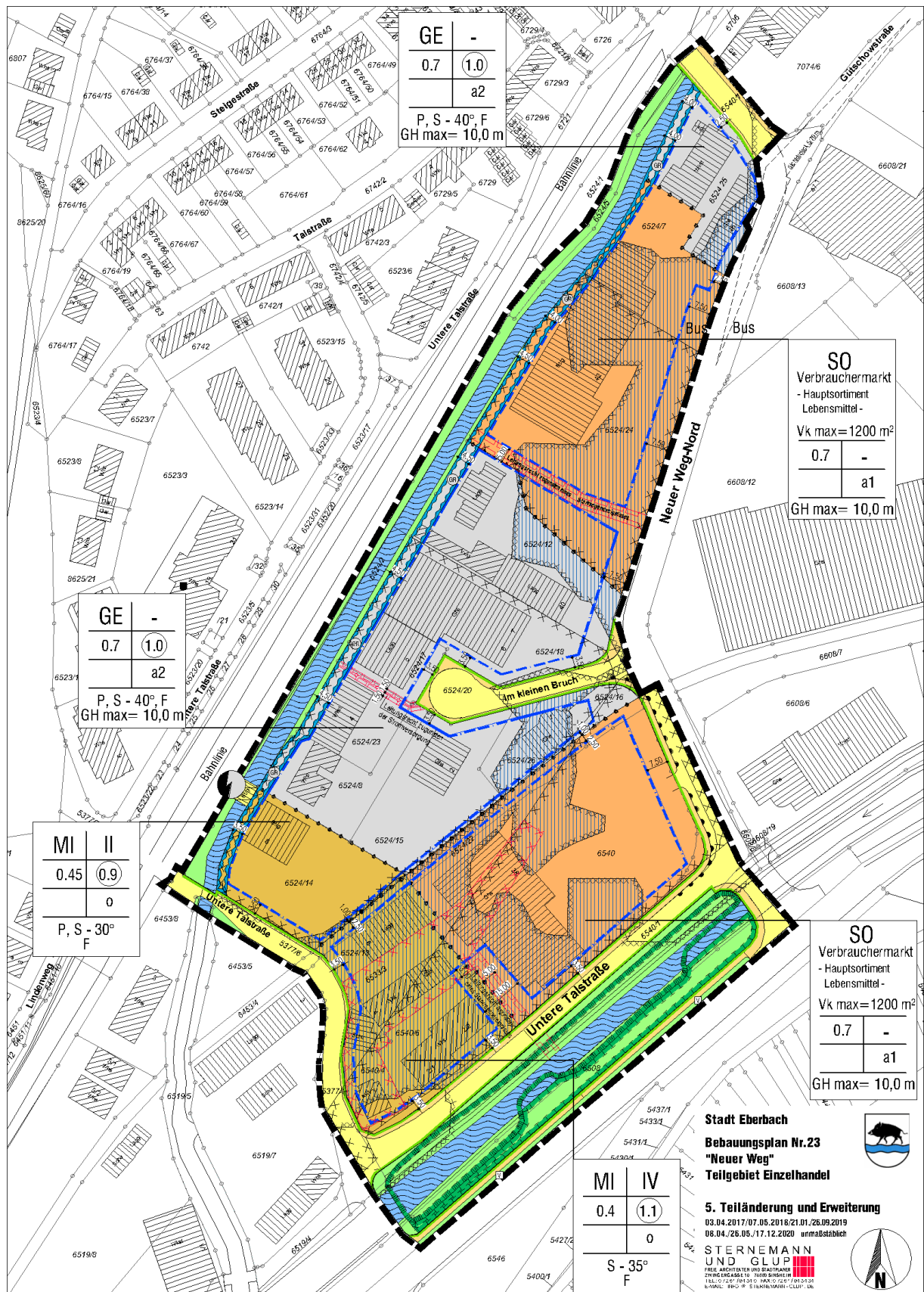
Für die im „Gewerbegebiet“ liegenden Bauflächen stellt der Bebauungsplan „Neuer Weg“, 2. Änderung die derzeit rechtskräftige Planfassung dar. Hier haben sich zwischenzeitlich zwei namenhafte Lebensmittel-Discounter angesiedelt.

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

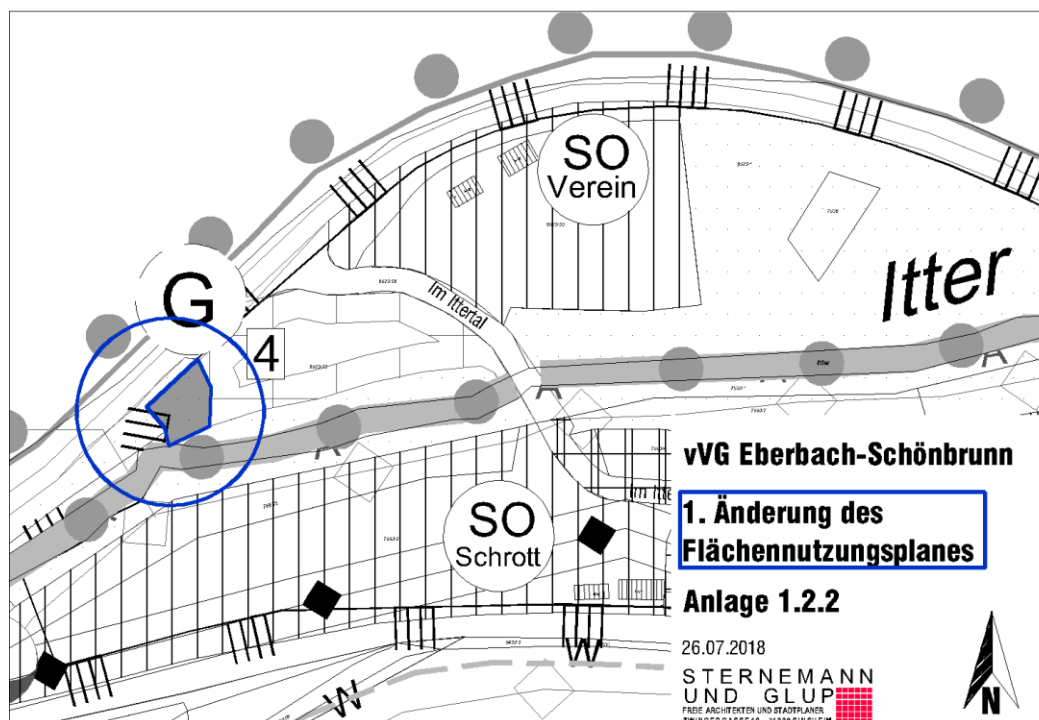
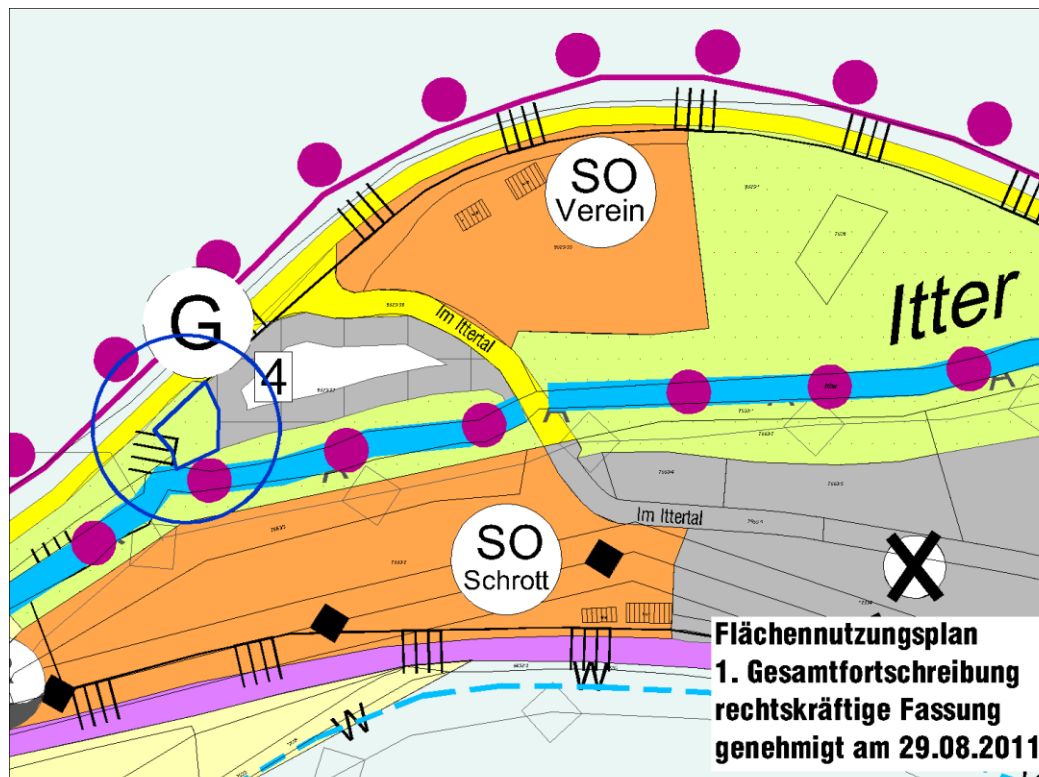
Zum Zeitpunkt der 1. Änderung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach – Schönbrunn befinden sich folgende Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren – dieses sind im Einzelnen :

- 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.

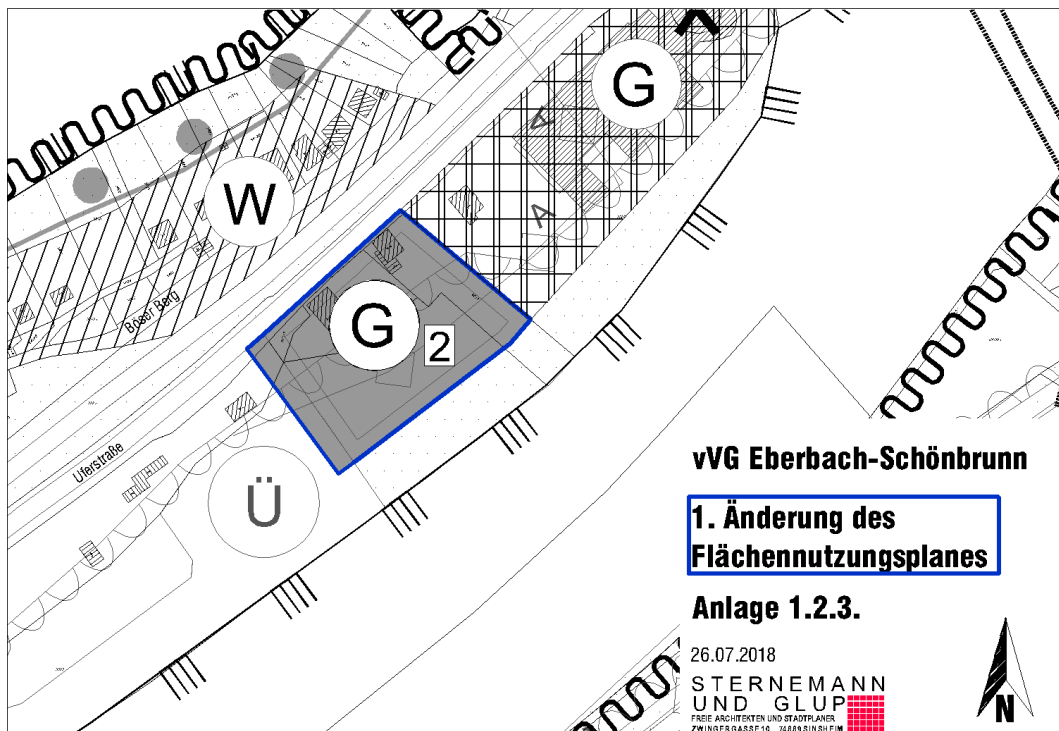
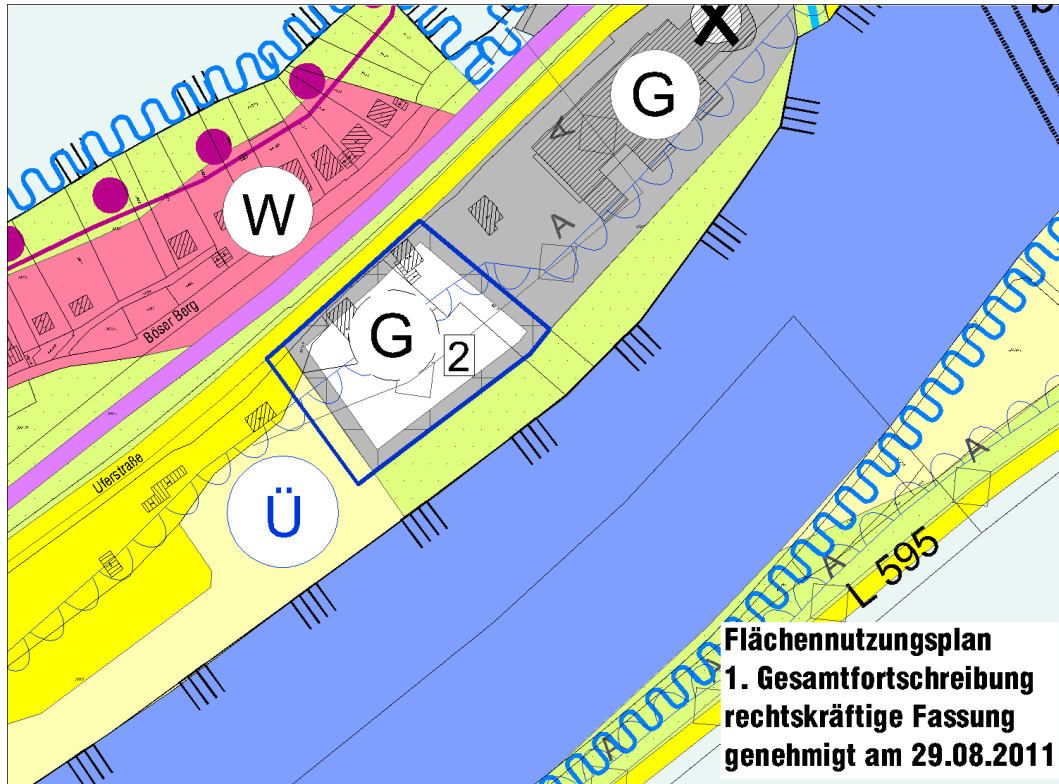
Abweichend von dem o. g. aktuellen Plankonzept weist der seit dem 14.07.2006 rechtskräftige Bebauungsplan „Ittertal“, 3. Änderung, gemäß der derzeit rechtskräftigen Darstellung im Flächennutzungsplan, hier eine „private Grünfläche“ aus.

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.



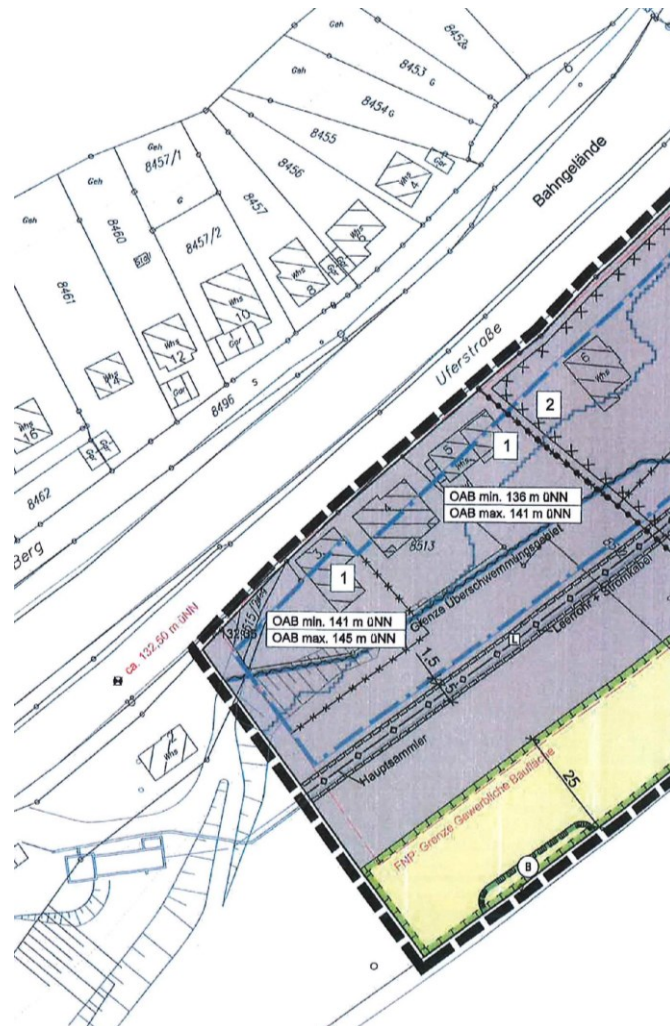
1.2.2 Gewerbliche Baufläche süd-östlich der „Uferstraße“





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.

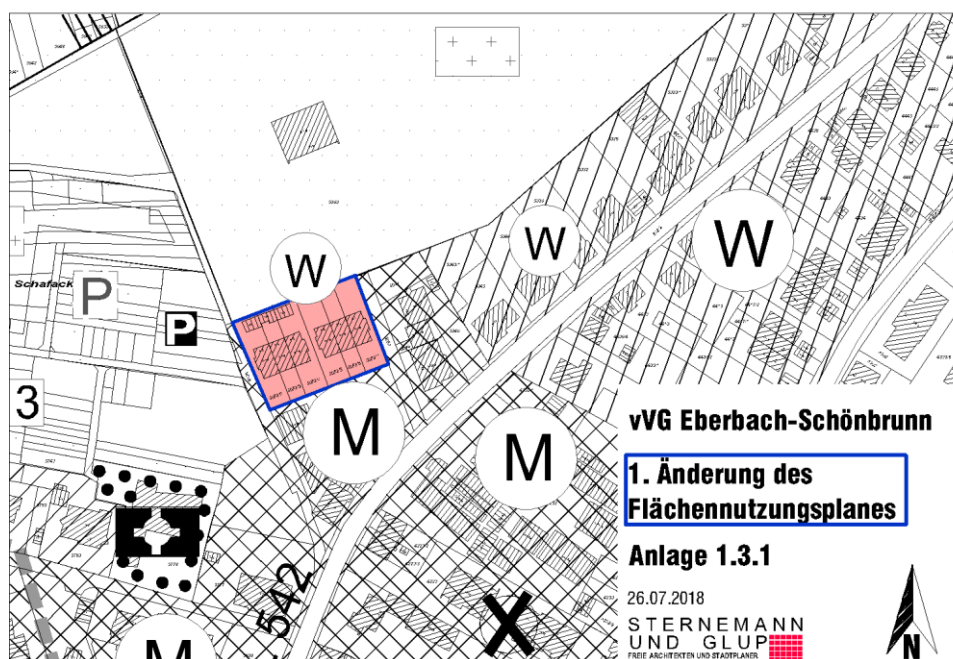
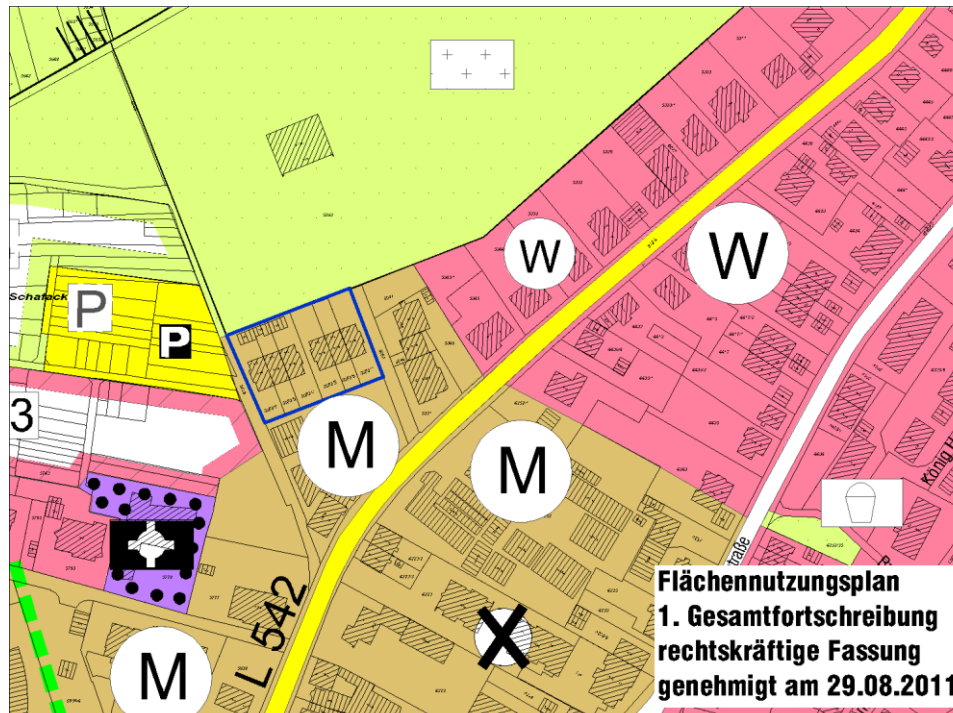
Derzeit werden parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes die erforderlichen artenschutzrechtlichen Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden bei der Weiterführung des Bebauungsplan-Verfahrens Berücksichtigung finden.

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.

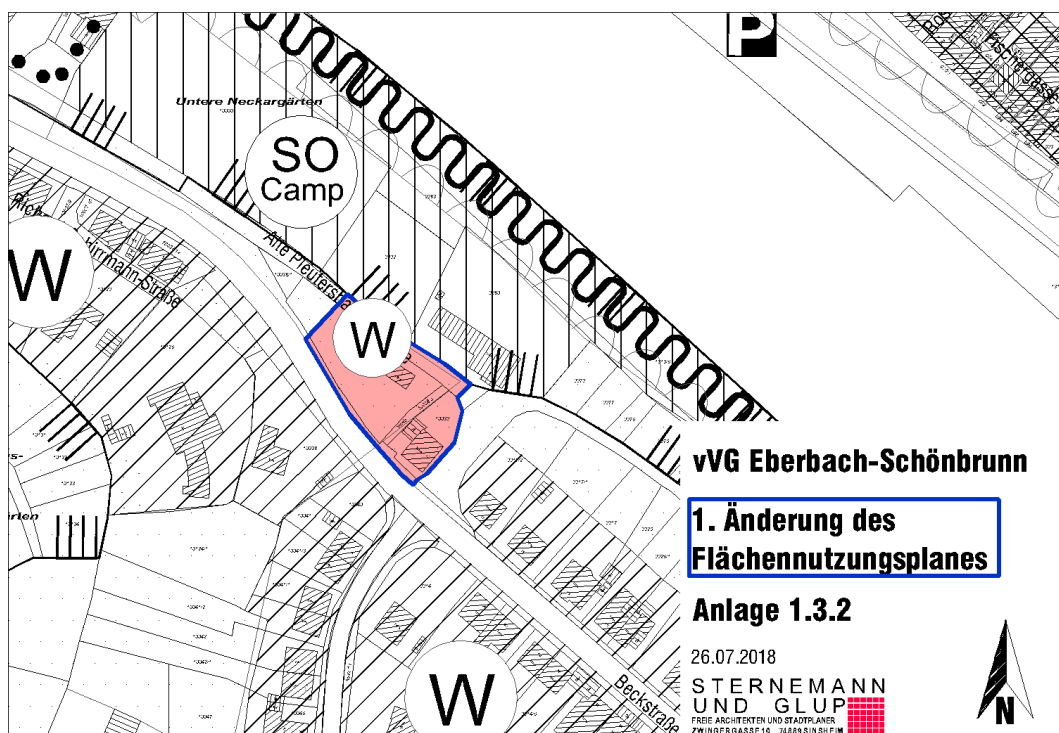
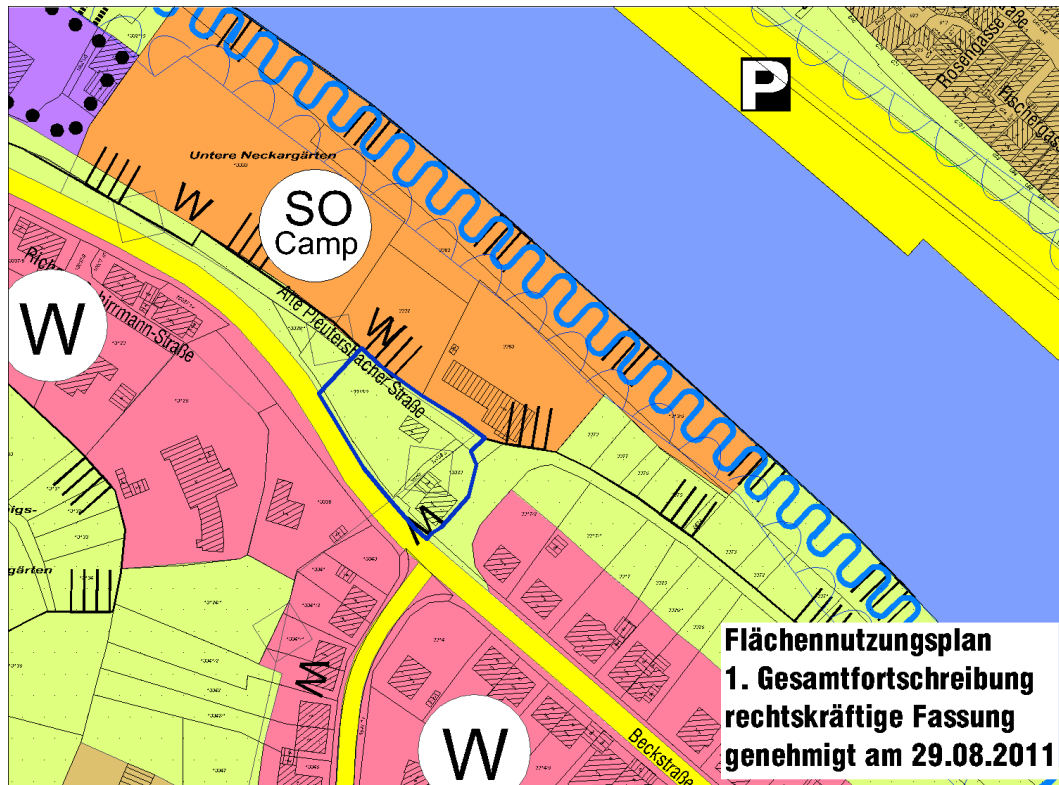
Nach Aufgabe dieser Nutzung hat das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises am 24.06.2009 sowie am 28.03.2011 die Umnutzung der Flurstücke Nr. 5053/2 bis Nr. 5053/7 für die Errichtung von zwei Reihenhausanlagen, bestehend aus jeweils drei Gebäude-Einheiten, genehmigt.

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.

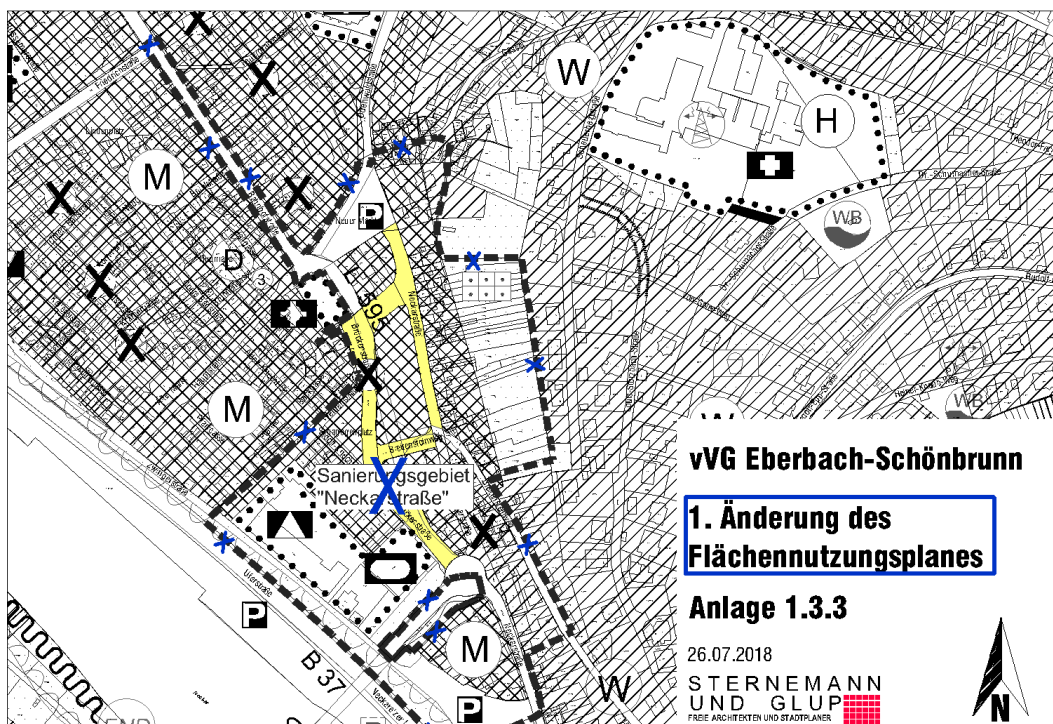
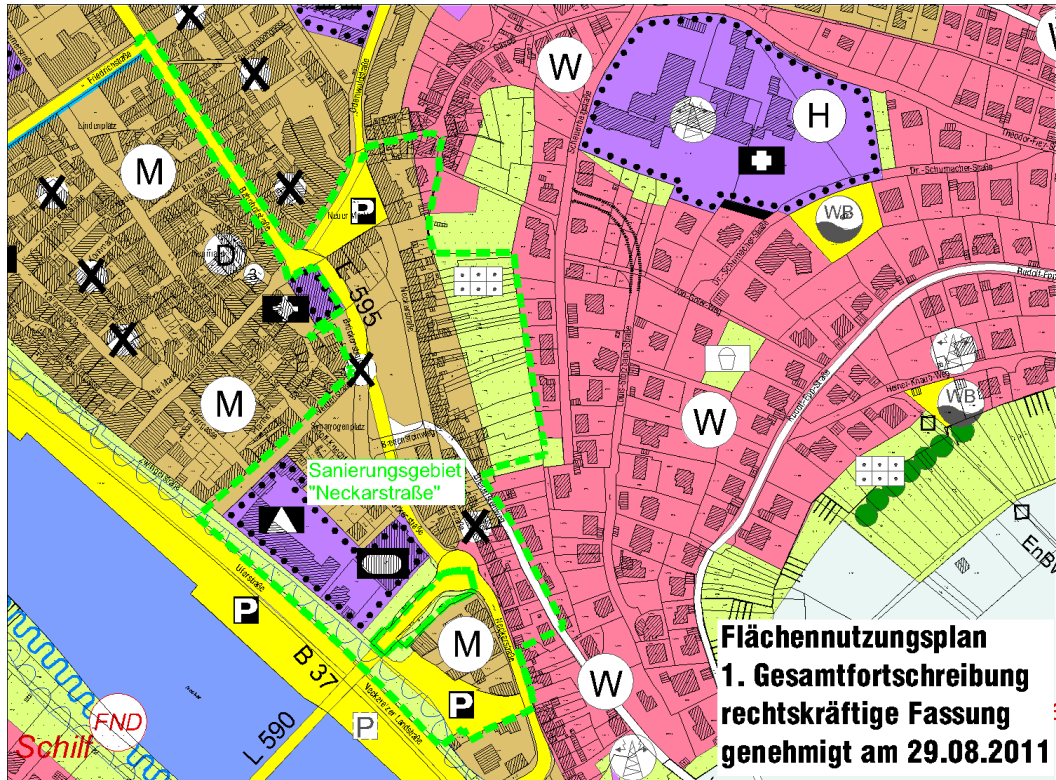
Süd-westlich grenzt die heutige „Pleutersbacher Straße“ an.

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.

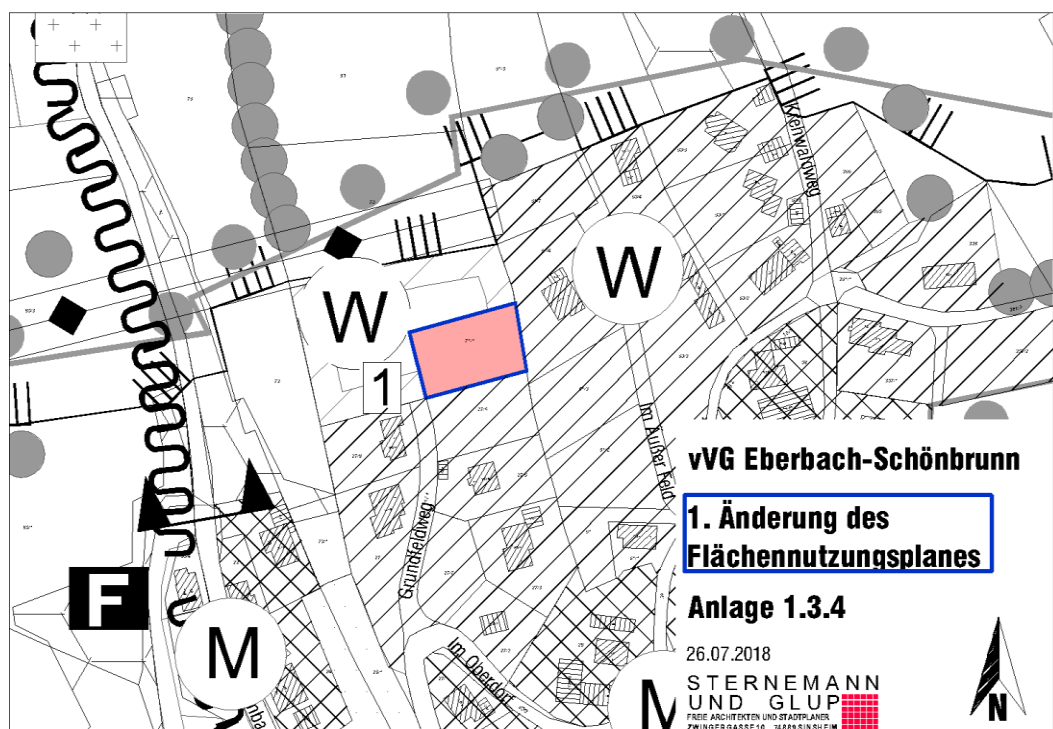
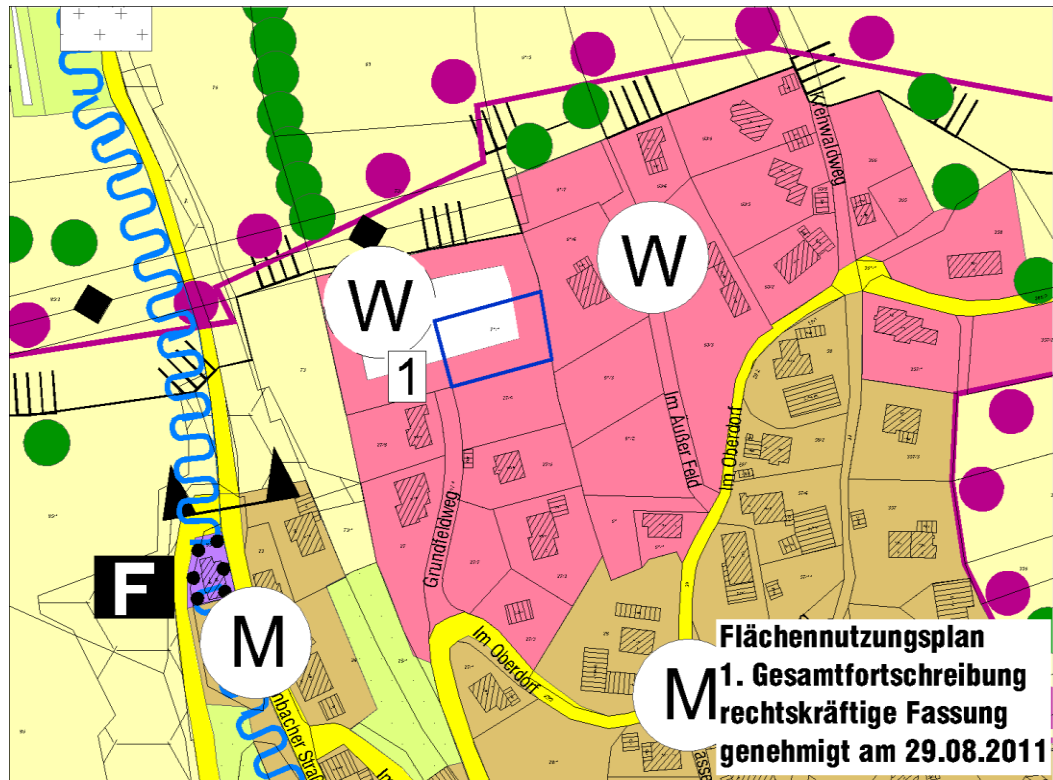
Die primär dem Wohnen dienende innerstädtische Wohnanlage „Rosenturm-Quartier“ (genehmigt am 06.08.2014) wurde auf einer als „gemischte Baufläche“ ausgewiesenen Fläche errichtet. Die Ausweisung bleibt, analog zu dem gesamten Altstadtbereich von Eberbach, als solche erhalten.

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

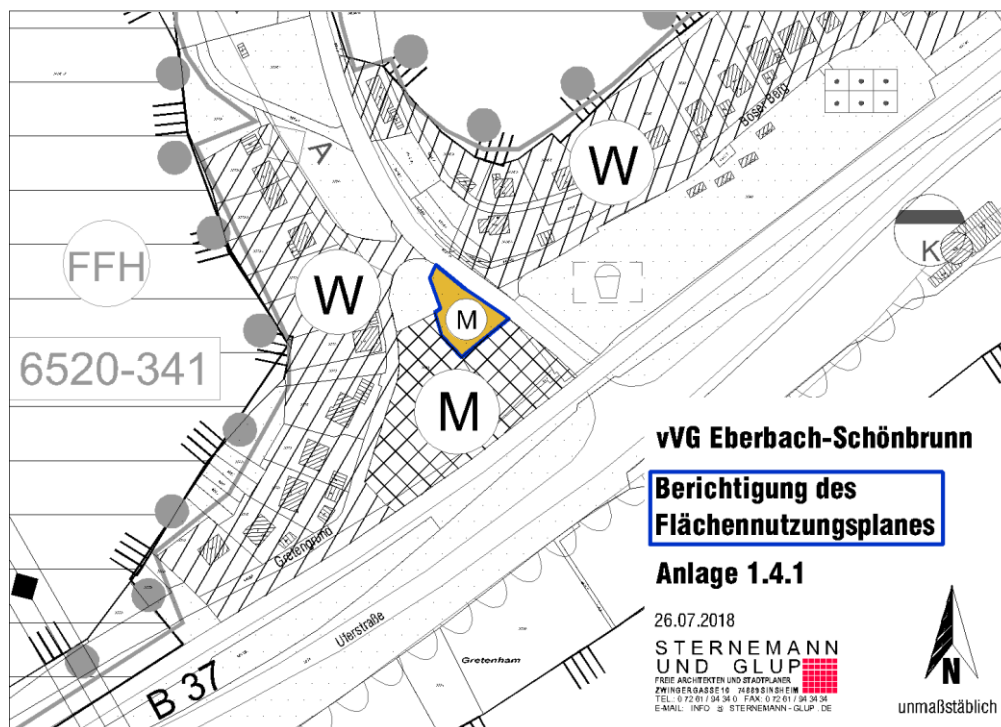
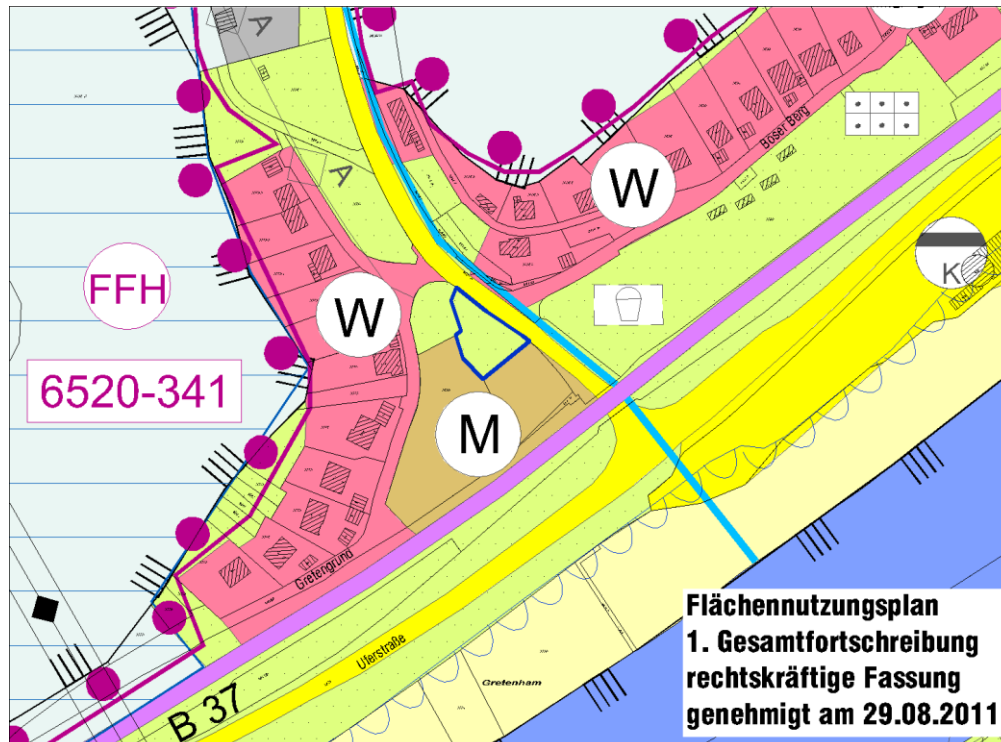
Gemeinde Schönbrunn

- Bauflächen „Baumgarten, Im oberen Tal und Herzacker“



Stadt Eberbach

1.4.1 Bebauungsplan Nr. 28 „Böser Berg – Gretengrund“





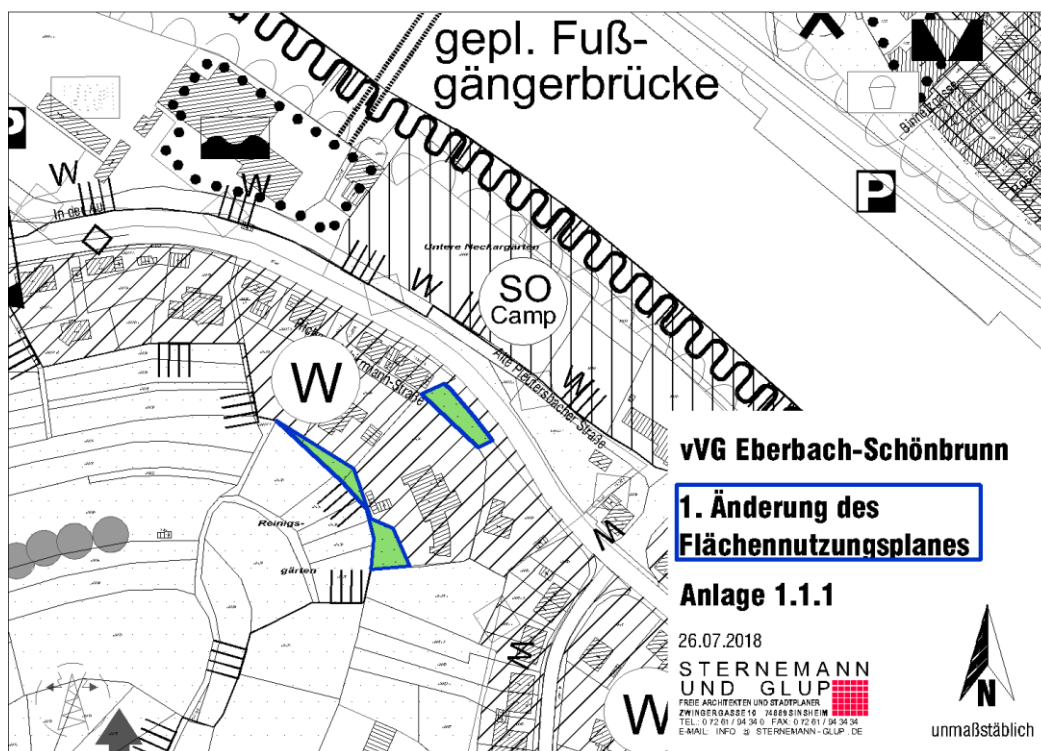
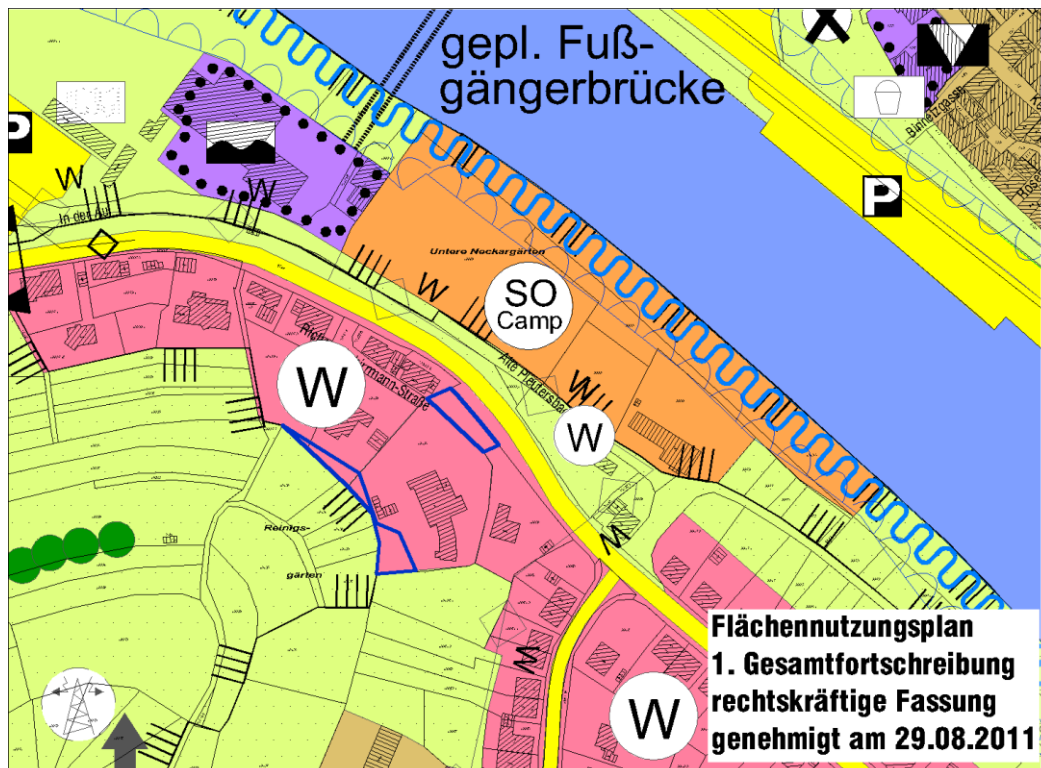
Die **3. Änderung des Bebauungsplanes „Böser Berg – Gretengrund“** wurde auf der Grundlage des § 13 a BauGB durchgeführt.

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

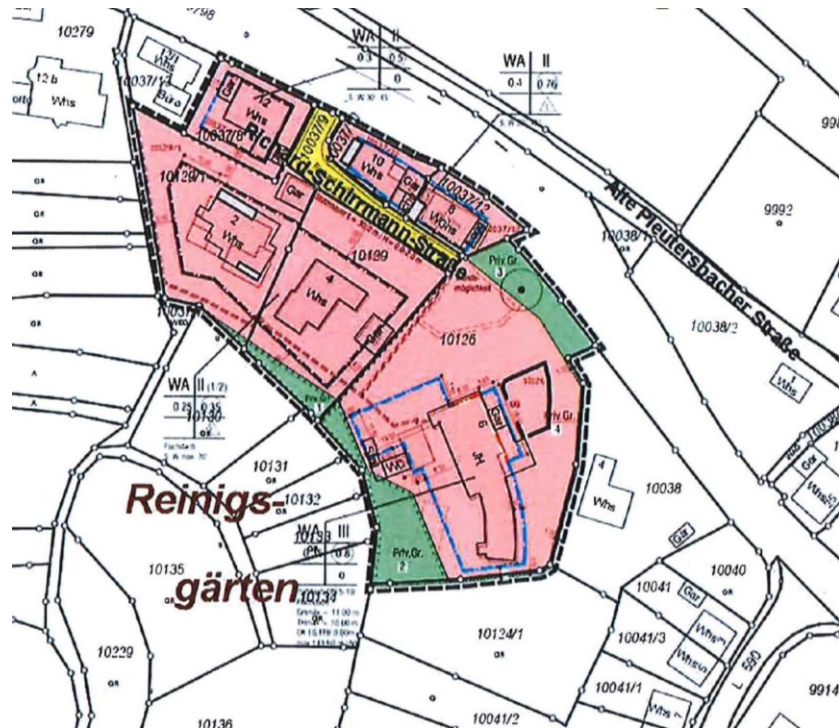
Er beinhaltet, zur Optimierung der möglichen Nutzung der rechtskräftig ausgewiesenen „gemischte Baufläche“ (Mischgebietsfläche), eine kleine Erweiterung des Baugebietes in nord-westliche Richtung.



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.

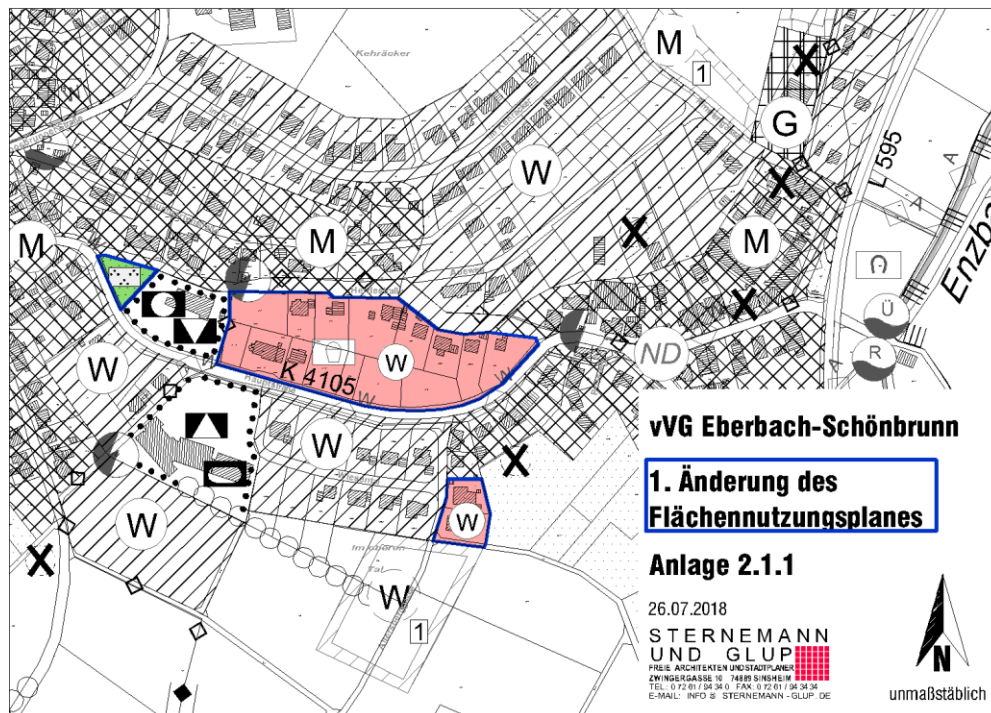
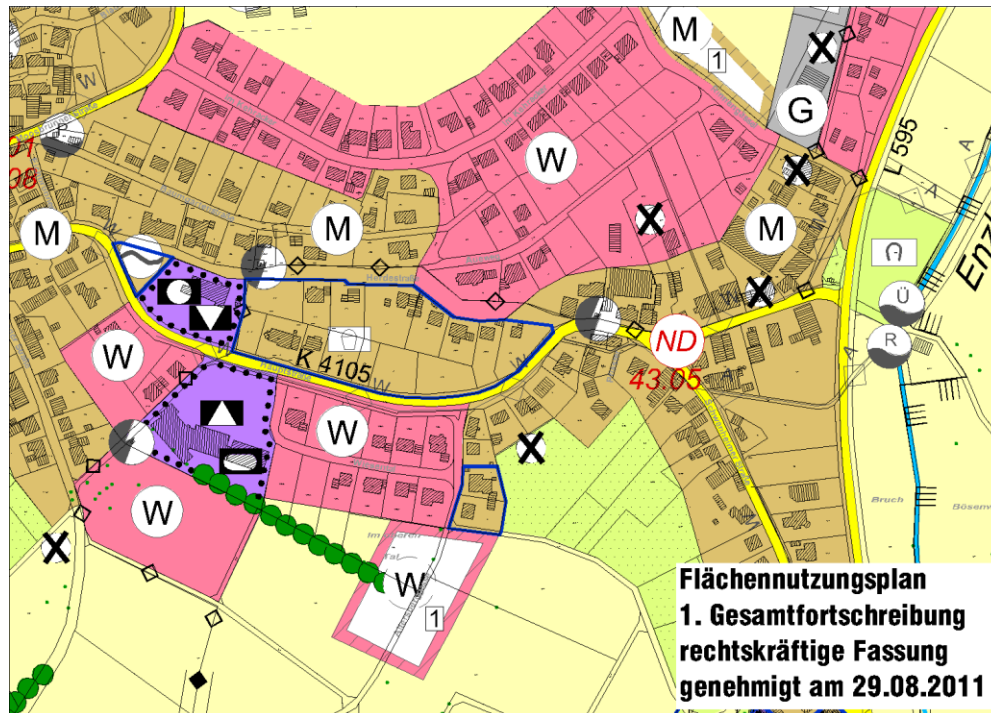


Die Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Wohnbauflächen“ ausgewiesen. Sie sollen, da sie für die Siedlungsstruktur prägend sind und teilweise an das rechtskräftig ausgewiesene „Landschaftsschutzgebiet“ angrenzen und damit eine Pufferfunktion innehaben, nunmehr auch als „Grünfläche“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



Gemeinde Schönbrunn

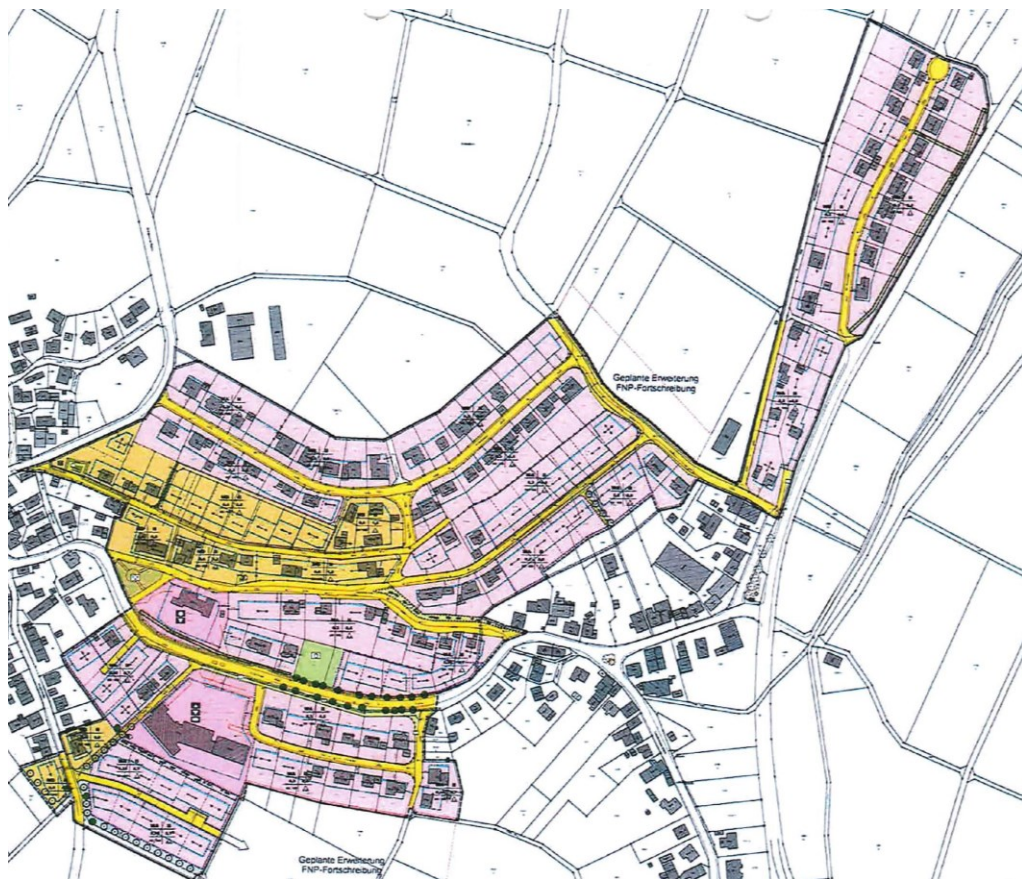
1.4.3 Bauflächen „Baumgarten, Im oberen Tal und Herzacker“





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.



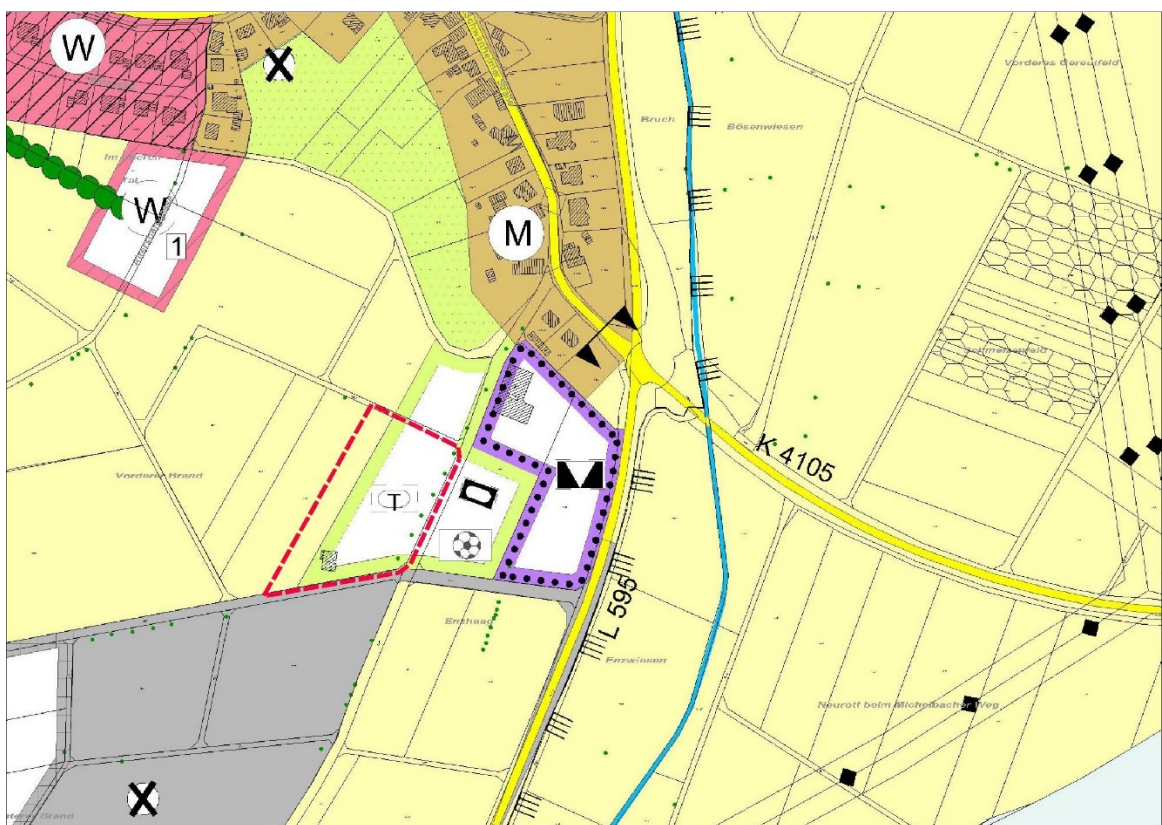
2. Gemeinde Schönbrunn

2.1. In der Aufstellung sich befindender Bebauungsplan

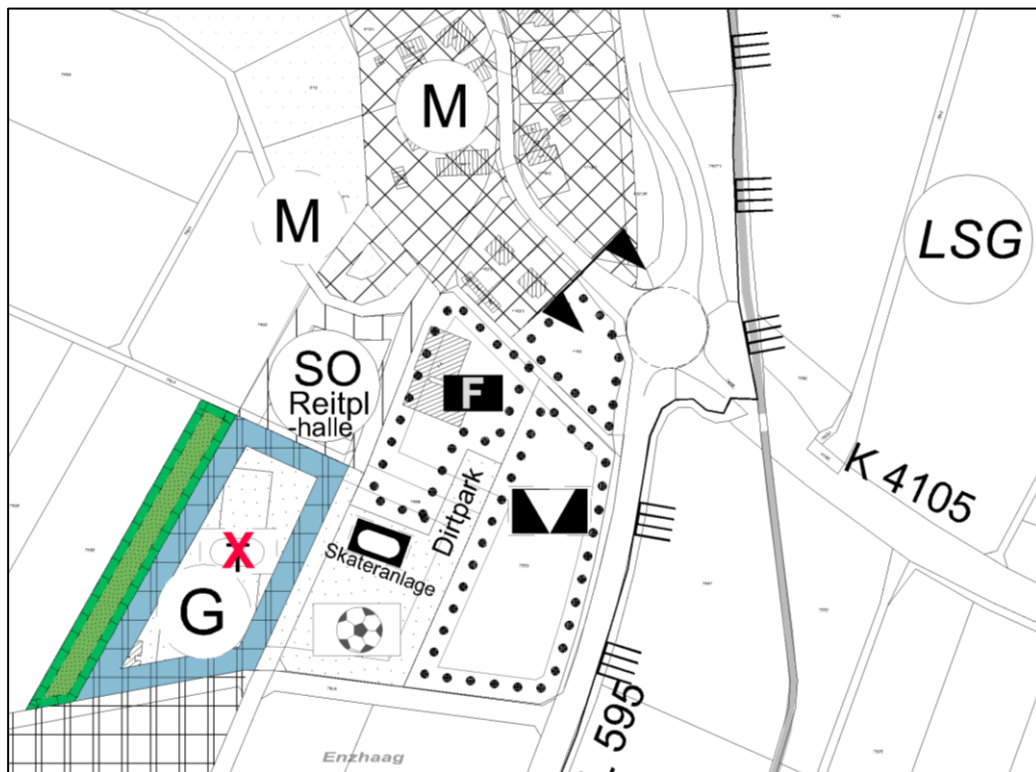
2.1.1 Gewerbliche Baufläche „Vorderer Brand“

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.



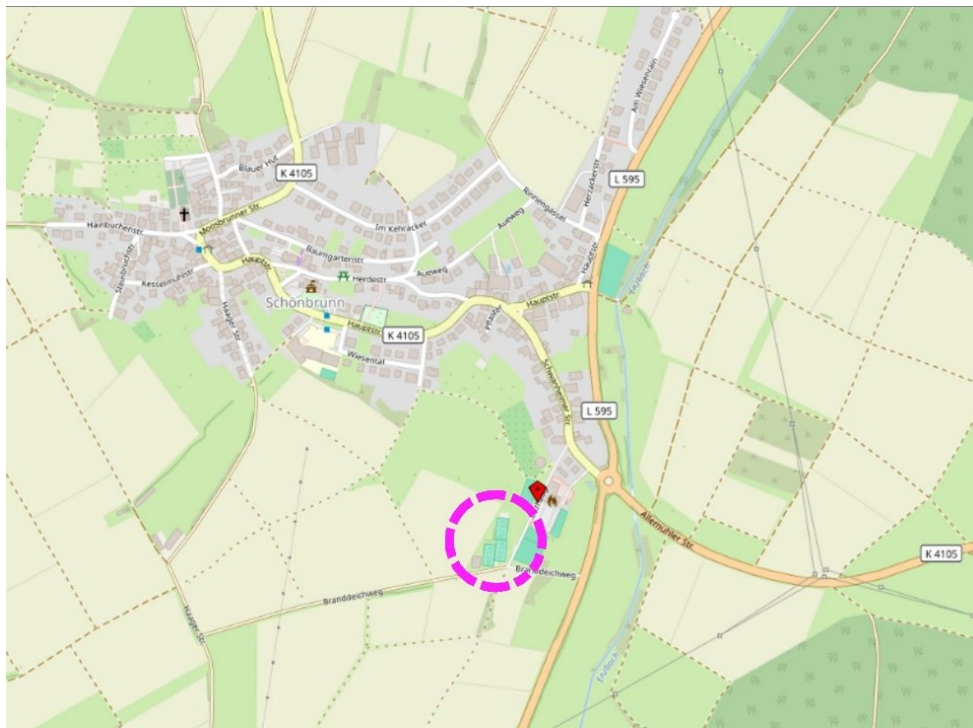
Lage und Beschaffenheit des Plangebietes

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 04.08.2025, 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.

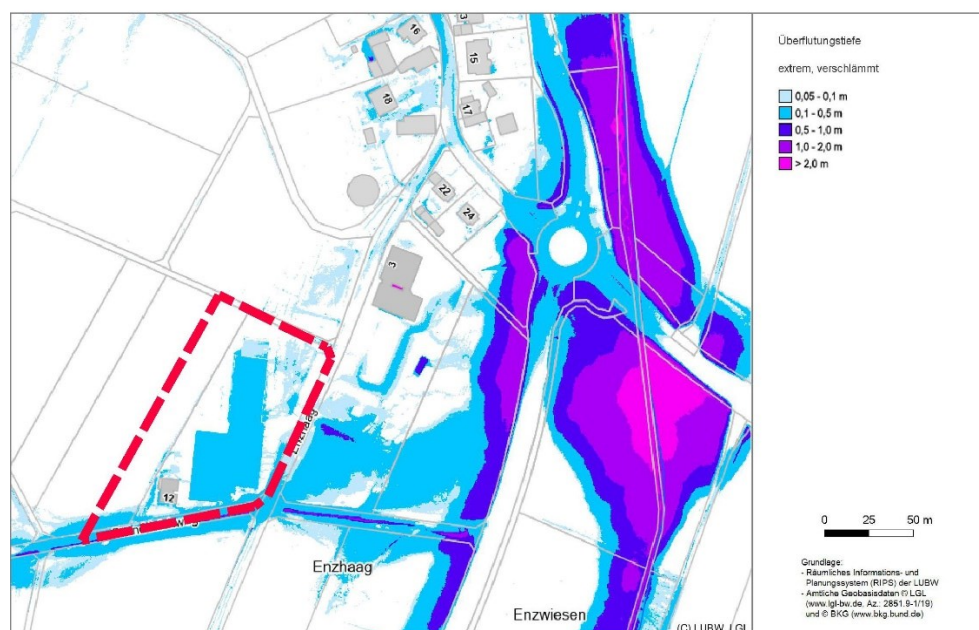
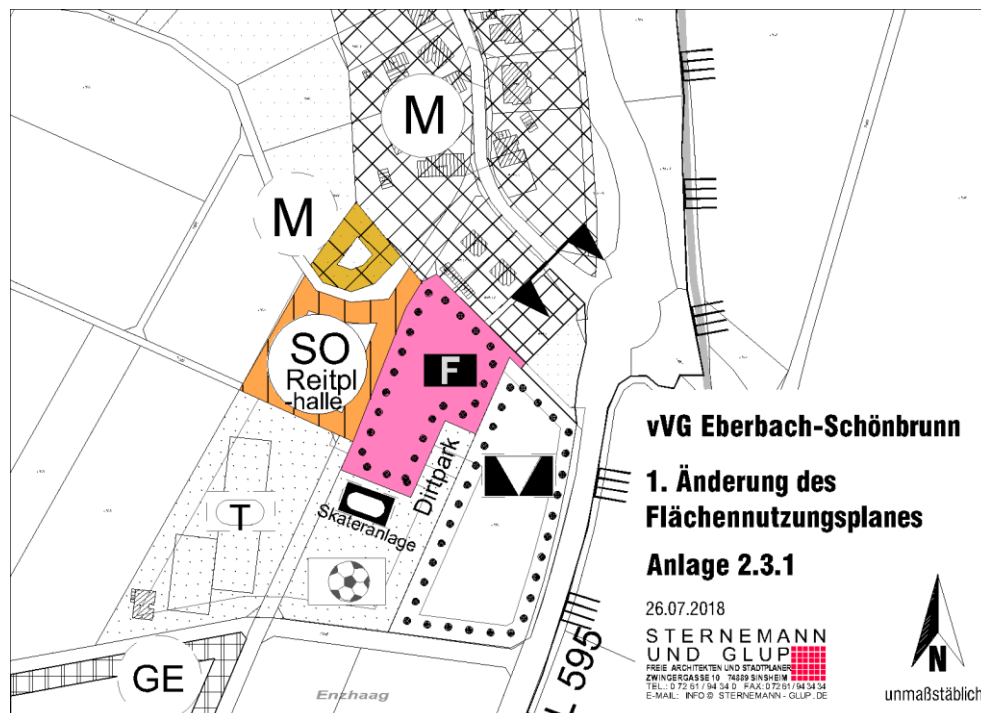
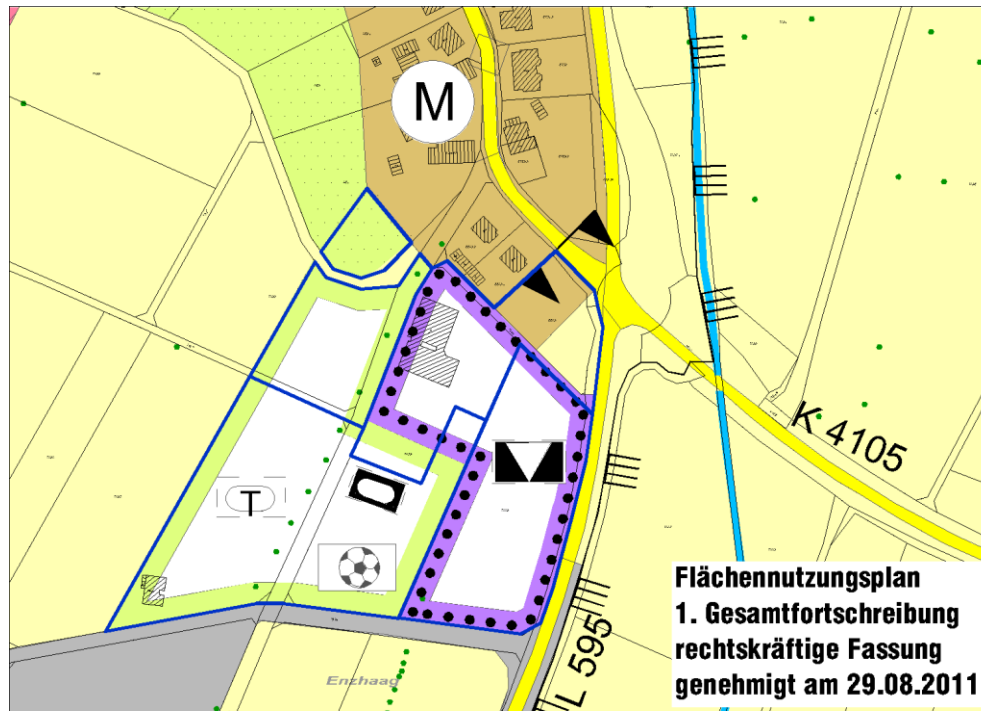


Abbildung der Karte der LUBW mit Darstellung möglicher Überflutungsflächen im Falle von Starkregenereignissen



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.

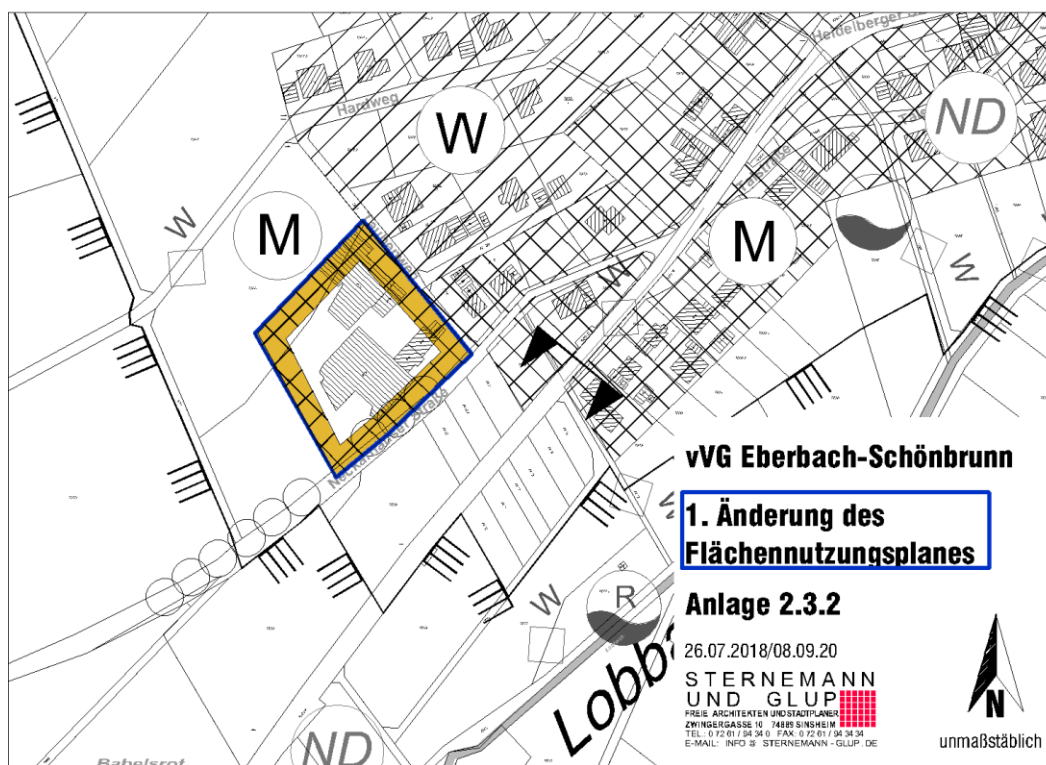
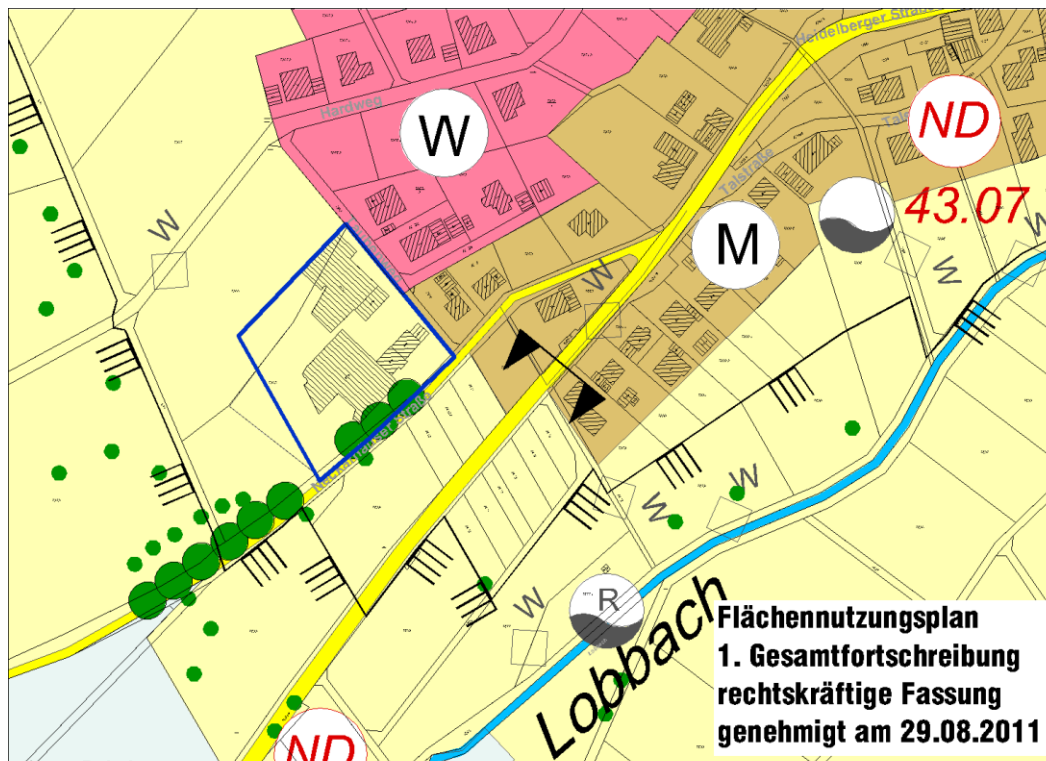
Darüber hinaus wird in die Änderung des Flächennutzungsplanes auf einem Teilstück des Flurstückes Nr. 7602 die Darstellung einer geplanten Sonderbaufläche „Reitplatz/Reithalle“ aufgenommen.

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“.

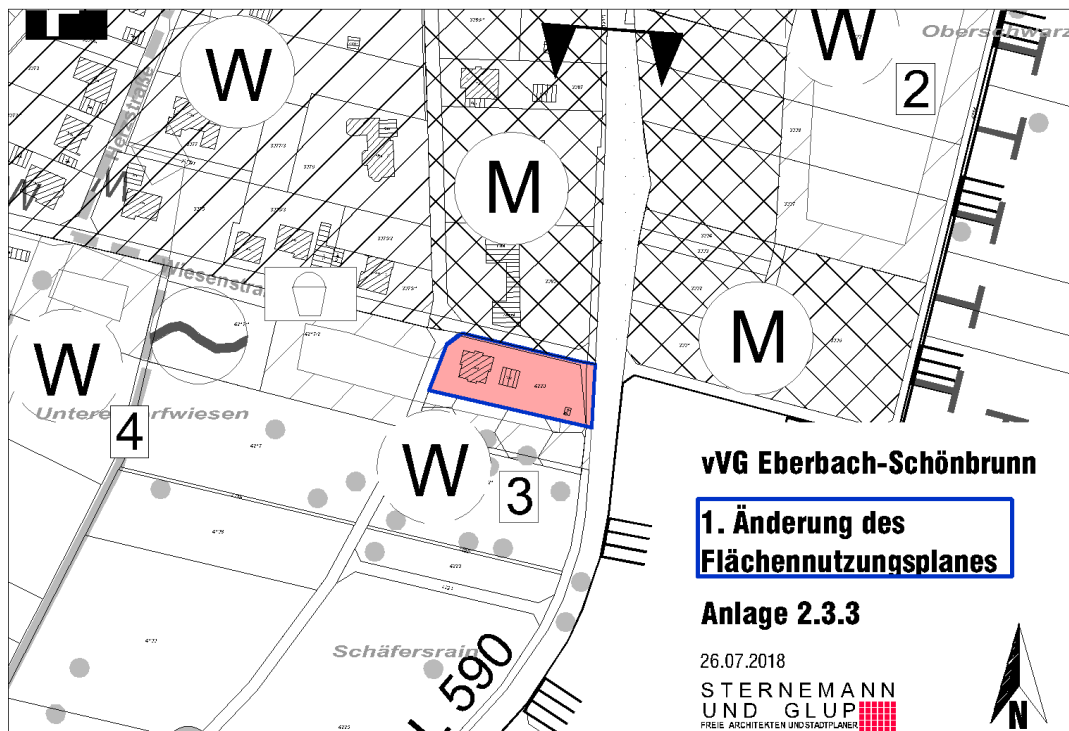
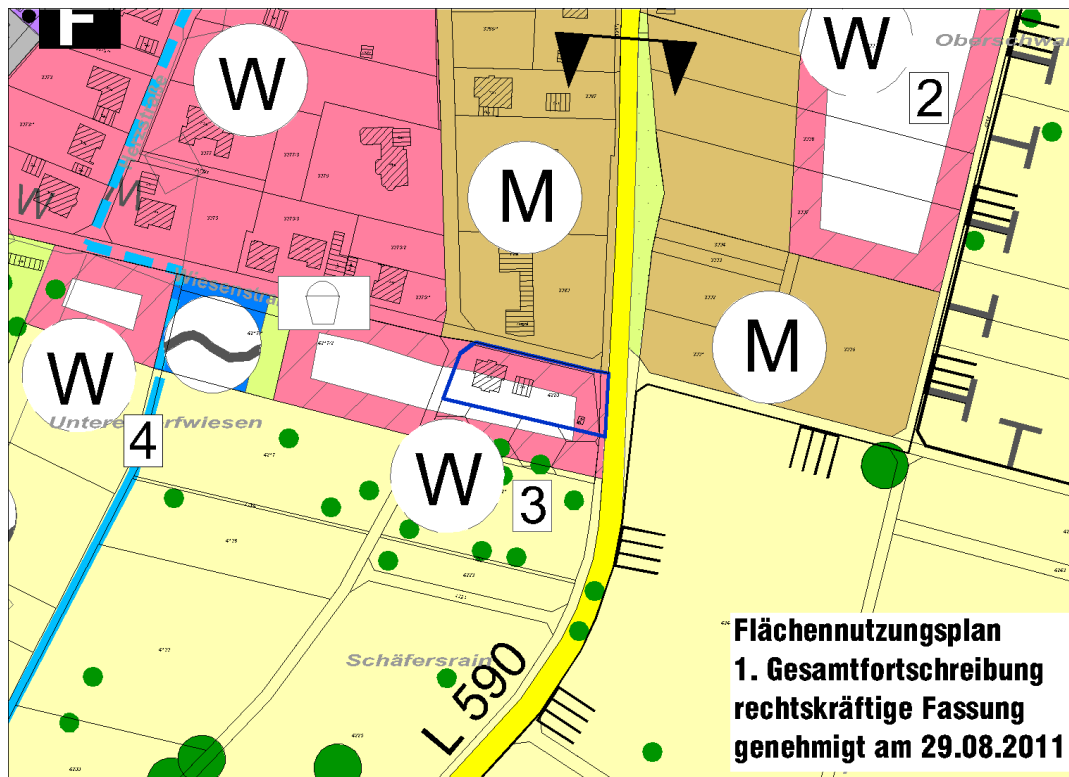
Hintergrund dieser Änderung ist die im Zuge eines strittigen Bauantrages durch das Verwaltungsgericht Karlsruhe getroffene Feststellung, dass der Aussiedlerhof mit seinen Wohn- und landwirtschaftlichen Nebengebäuden, mit Blick auf die gegenüberliegende Straßenseite des „Taubenweg“, einen „im Zusammenhang 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 – 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

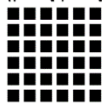
Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach – Schönbrunn

Rhein-Neckar-Kreis

1. Änderung der Gesamtfortschreibung

Umweltbericht

Aufgestellt : Sinsheim, 13.02.2020 / 14.07.2022 / 20.11.2025 / 08.05.2026 – GI/Ru/Schiev

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
1. Einleitung	4
2. Allgemeine Erläuterungen zu der Systematik der vorgenommenen Untersuchungen	5-7
3. Schutzgebiete der Gemarkungen Eberbach und Schönbrunn	8-9
4. Bewertung der einzelnen, neu in den Flächennutzungsplan aufgenommenen Darstellungen	ab 10
 1. Stadt Eberbach	
1.1. Abgeschlossene Bebauungsplan-Verfahren	
1.1.1 Bebauungsplan Nr. 64 „Lichtgut-Alte Dielbacher Straße“, 2. Änderung	13
1.1.2 Bebauungsplan Nr. 83 „Wolfsacker“	14-23
1.1.3 Bebauungsplan Nr. 85 „Badisch Schöllnbach“, 1. Änderung	24-28
1.1.4 Bebauungsplan Nr. 90 „Mittlerer Scheuerberg“, 3. Änderung und Erweiterung	29
1.1.5 Bebauungsplan Nr. 100 „Klingenacker-Im Sand“	30-33
1.1.6 Bebauungsplan Nr. 104 „Schafacker“	34-40
1.1.7 Bebauungsplan Nr. 107 „Grenzweg“	41-42
1.1.8 Bebauungsplan Nr. 108 „Pleutersbacher Straße“	43-50
1.1.9 Bebauungsplan Nr. 23 „Neuer Weg – Teilgebiet Einzelhandel“, 5. Änderung	51-52
 1.2. In der Aufstellung sich befindende Bebauungspläne	
1.2.1 Bebauungsplan Nr. 78 „Ittertall“, 4. Änderung	53-58
1.2.2 Bebauungsplan Nr. 88 „Grettenham Teil Ost“, 1. Änderung	59-60
 1.3. Baurechtlich genehmigte und realisierte Vorhaben	61
1.3.1 Ausweisung der Grundstücke Flurstücke Nr. 5053/2 bis Nr. 5053/7 der Gemarkung Eberbach, als Wohnbauflächen	62
1.3.2 Ausweisung der Grundstücke Flurstücke Nr. 10038/2 (Teilfläche), Nr. 10038/3 und Nr. 10039 der Gemarkung Eberbach, als Wohnbauflächen	62
1.3.3 Genehmigte Wohnanlage Flurstück Nr.267 der Gemarkung Eberbach, Aufhebung des Sanierungsgebietes „Neckarstraße I“ mit Übernahme der geänderten Straßenführung	62
1.3.4 Ausweisung des Grundstückes Flurstück Nr. 71/1 der Gemarkung Brombach, als Wohnbaufläche	62



1.4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Stadt Eberbach

- | | | |
|-------|---|-------|
| 1.4.1 | Bebauungsplan „Böser Berg – Gretengrund“, 3. Änderung | 64 |
| 1.4.2 | Bebauungsplan Nr. 62 „Dällenacker-Reinigsgärten“, 2. Änderung | 65-66 |

Gemeinde Schönbrunn

- | | | |
|-------|--|----|
| 1.4.3 | Bauflächen „Baumgarten, Im oberen Tal und Herzacker“ | 68 |
|-------|--|----|

2. Gemeinde Schönbrunn

2.1. In der Aufstellung sich befindender Bebauungsplan

- | | | |
|-------|--|-------|
| 2.1.1 | gewerbliche Baufläche „Vorderer Brand“ | 70-76 |
|-------|--|-------|

2.2. Baurechtlich genehmigte und realisierte Vorhaben

- | | | |
|-------|---|-------|
| 2.2.1 | Realisierte Vorhaben im Gewann „Enzhaag“ im Zuge der Realisierung des Feuerwehr-Gerätehauses im Ortsteil Schönbrunn – Verschiebung der in Anspruch genommenen Flächen | 78-79 |
| 2.2.2 | Ausweisung einer „gemischte Baufläche“ im Ortsteil Haag | 80 |
| 2.2.3 | Ausweisung des Flurstückes Nr. 4220 als Wohnbaufläche im Ortsteil Schwanheim | 81 |

5. Zusammenfassung

82

Anlagen

- | | |
|---|-------|
| ▪ Wichtigste zu beachtende Fachgesetze und fachrechtliche Umweltanforderungen | 83-85 |
| ▪ Quellennachweis | 86 |



1. Einleitung

Mit der 1. Änderung der am 29.08.2011 genehmigten Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Eberbach – Schönbrunn, das Planwerk überwiegend redaktionell zu aktualisieren und in diesem Zuge auch eine Berichtigung für einen auf der Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellten Bebauungsplan vorzunehmen.

Die Planung sieht schwerpunktmäßig vor, die Planungsinhalte aus den entwickelten, zwischenzeitlich rechtskräftigen bzw. sich in einer Bearbeitung befindenden Bebauungspläne auf den Flächennutzungsplan zu übertragen.

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes nach § 1 Abs. 6. Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage 1 zum BauGB.

Nach § 1 a Abs. 4 Satz 5 BauGB soll sich die Umweltprüfung bei einem gleichzeitig oder bereits durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränken.

Bezüglich der nachfolgend behandelten Tekturpunkte der Flächennutzungsplan-Änderung kann teilweise auf bestehende Umweltberichte bzw. artenschutzrechtliche Untersuchungen verwiesen werden.



2. Allgemeine Erläuterungen zu der Systematik der vorgenommenen Untersuchungen

Entsprechend der Anlage 1 beinhaltet der Umweltbericht eine Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der einzelnen Tekturpunkte der 1. Änderung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes. Er beschreibt die Inhalte der einzelnen Tekturpunkte mit den Angaben über die Standorte sowie den Umfang und die Hintergründe der geplanten Vorhaben.

Beschrieben und bewertet wird der derzeitige Umweltzustand auf der Grundlage der Daten der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg und die hier zugrunde liegenden Karten.

Umweltauswirkungen	Erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens entstehen v.a. durch ▪ Zerstörung und Versiegelung von Böden ▪ Zerstörung von Lebensräumen und Störung von Tieren ▪ Störung von Lebensraumbeziehungen ▪ Störung des Landschafts-, bzw. Ortsbildes ▪ Störung des Landschaftserlebnisses bzw. Wohnumfeldes ▪ Lärm- und Schadstoffemissionen ▪ u.U. Beeinträchtigung von Fließgewässern ▪ u.U. Gefährdung von Grundwasser bei hoch anstehendem GW-Stand
Nullvariante	Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem derzeitigen Zustand zu erwarten.
Naturpark	Die Flächen der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach – Schönbrunn befinden sich am Nord-Rand des Naturparks „Neckartal – Odenwald“ und zeichnen sich durch eine einzigartige Schönheit und Vielfalt der Landschaft aus. Sie sind der Großlandschaft „Odenwald – Spessart und Süd-Rhön“ zugeordnet.
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	Sofern sich Schutzgebiete (FFH, Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotop, Naturdenkmale) in oder in der Nähe der Planungsfläche befinden, werden diese in den Gebietsbeschreibungen erwähnt und dargestellt.



Streuobstbestände geschützt nach § 33a NatSchG BW	Gemäß der Novellierung des Landesnaturschutzgesetzes BW von 2020 sind Streuobstbestände im Sinne des § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes (LLG), die eine Mindestfläche von 1.500 m² umfassen, zu erhalten. Sie dürfen nur mit Genehmigung in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Zurzeit gibt es keine offiziell erfassten und im LUBW-Kartenviewer dargestellten Streuobstbiotope i. S. d. § 33a NatSchG, sondern lediglich eine Einschätzung anhand einer Luftbilddauswertung. Hinzuweisen ist auf den Umstand, dass die nunmehr in den Flächennutzungsplan aufgenommenen Tekturpunkte ihren Ursprung überwiegend vor der o.g. Novellierung hatten und auf der Grundlage rechtskräftiger Bebauungspläne bereits Umsetzungen stattgefunden haben.
Artenschutz	In den nachfolgenden Darstellungen werden die im Plangebiet voraussichtlichen artenschutzrechtlich relevanten Arten benannt. Dieses basiert überwiegend auf der Grundlage vorhandener Umweltberichte / artenschutzrechtlicher Untersuchungen. Aufgrund der langen Zeiträume, die zwischen den Untersuchungen und der Erstellung dieses Berichtes liegen, wird darauf hingewiesen, dass bei einer Umsetzung noch nicht durchgeführter Maßnahmen, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises, Nachuntersuchungen erforderlich werden. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei allen Bauvorhaben, auch bei denen für die Bebauungspläne vorliegend, der jeweilige Bauherr dafür verantwortlich ist, dass er mit seiner Maßnahme nicht gegen die im Bundesnaturschutz genannten Verbotstatbestände des Artenschutzes verstößt.
Kultur- und Sachgüter	Die Erhaltung von Kulturdenkmalen ist aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§ 2, Abs. 1 Denkmalschutzgesetz). Neben baulichen Eingriffen und Veränderungen des Erscheinungsbildes erfordert auch die Veränderung der Umgebung eines Kulturdenkmals, sofern diese für dessen Erscheinungsbild bedeutend ist (§§ 2 und 15 Abs. 3 DSchG), eine vorherige Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege sowie eine denkmalrechtliche Genehmigung.
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern wurden überschlägig geprüft. Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten, so dass hieraus keine Konfliktpotentiale abzuleiten sind.



Störfallbetriebe	In der Stadt Eberbach sowie im Umfeld der Gemarkungen befinden sich keine Betriebe die in der Liste des Regierungspräsidiums Karlsruhe als „Störfallbetriebe“ gelistet sind.
Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen	Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen und Unterlagen sind keine außergewöhnlichen Schwierigkeiten aufgetreten. Für einige in der Bewertung aufgeführten Kriterien liegen keine ortsbezogenen Informationen bzw. Untersuchungen vor. Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgte unter Zugrundlegung der Anlage 1 des Baugesetzbuches, unter Berücksichtigung des Umstandes, dass es sich teilweise um sehr kleinteilige Änderungen/Ergänzungen handelt, die keine differenzierteren Darstellungen erforderlich machten.

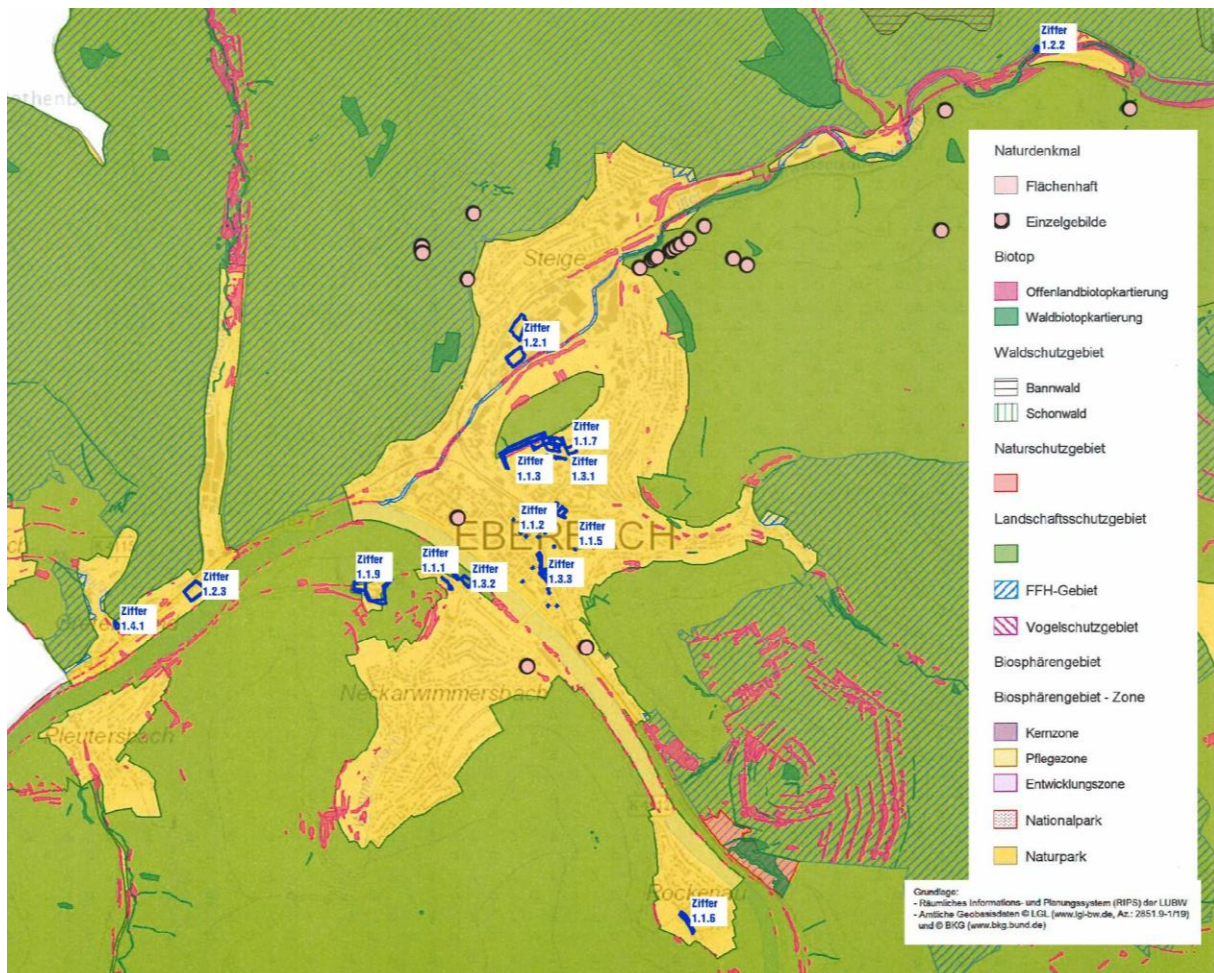


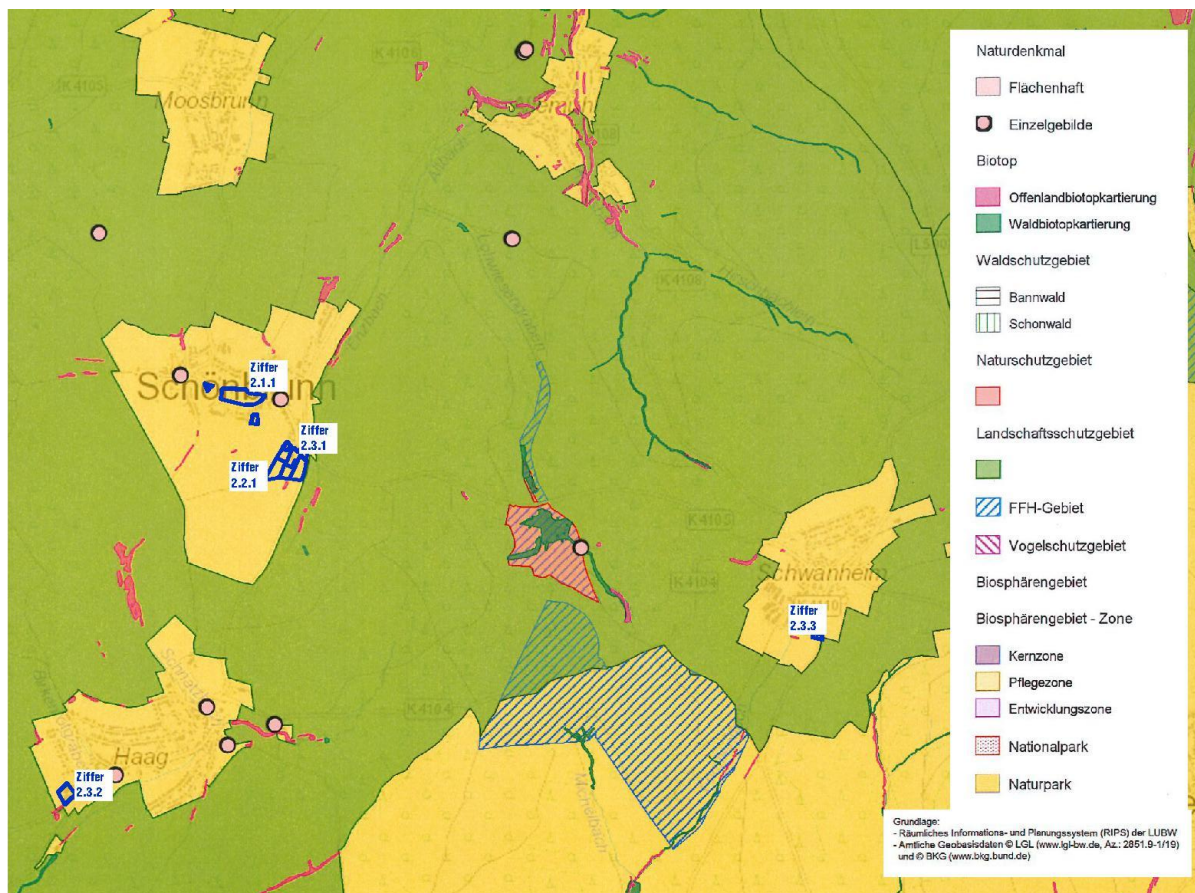
3. Schutzgebiete der Gemarkungen Eberbach und Schönbrunn

Die Gemarkungen der Stadt Eberbach sowie der Gemeinde Schönbrunn liegen im „Naturpark Neckartal – Odenwald“.

Ein Großteil, der nicht zu Siedlungszwecken genutzten Flächen sind Teile des im Landschaftsschutzgebiet „Neckartal I – Kleiner Odenwald“ bzw. „Neckartal II“. Teilflächen hiervon sind durch die „NATURA-2000“-Managementpläne ergänzend als „FFH-Gebiet“ ausgewiesen. Dies gilt insbesondere für die Bereiche nördlich von Eberbach bzw. süd-östlich der Kernstadt.

Die nachfolgenden Abbildungen verdeutlichen den Umfang vorhandener Schutzgebiete und der Lage der vorgenommenen geänderten Darstellungen im Flächennutzungsplan.





Es wird deutlich, dass keiner der einzelnen Tekturpunkte in einem Konflikt zu den ausgewiesenen „Landschaftsschutz“- bzw. „FFH“-Gebieten stehen. Von der Planung sind kartierte Biotope **nicht betroffen**.



4. Bewertung der einzelnen, neu in den Flächennutzungsplan aufgenommenen Darstellungen

Die nachfolgend aufgeführten Gebiete bzw. dargestellten Flächen werden in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Für den überwiegenden Teil dieser Ausweisungen bestehen, auf der Grundlage vorliegender Umweltberichte, rechtskräftige Bebauungspläne bzw. Baugenehmigungen.

Die Nummerierung der Gebiete entspricht den in der Begründung des Flächennutzungsplanes gewählten Ziffern.

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

Stadt Eberbach

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

Gemeinde Schönbrunn

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

2. Gemeinde Schönbrunn

2.1. In der Aufstellung sich befindender Bebauungsplan

- 2.1.1 gewerbliche Baufläche „Vorderer Brand“

2.2. Baurechtlich genehmigte und realisierte Vorhaben

- 2.2.1 Realisierte Vorhaben im Gewann „Enzhaag“ im Zuge der Realisierung des Feuerwehr-Gerätehauses im Ortsteil Schönbrunn – Verschiebung der in Anspruch genommenen Flächen
- 2.2.2 Ausweisung einer „gemischte Baufläche“ im Ortsteil Haag
- 2.2.3 Ausweisung des Flurstückes Nr. 4220 als Wohnbaufläche im Ortsteil Schwanheim

Die folgenden Darstellungen beinhalten eine Bewertung der einzelnen Tekturpunkte hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf die Belange des Landschafts- und Naturschutzes.



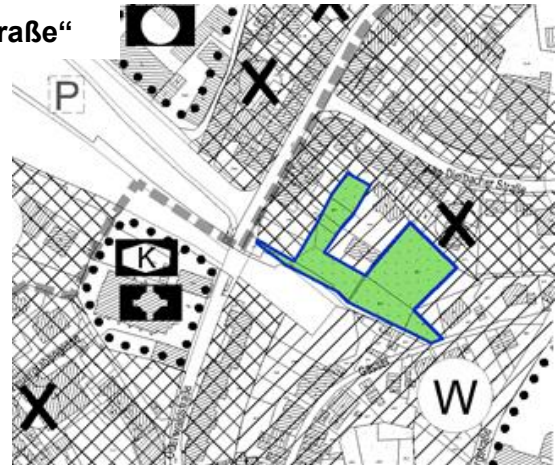
Stadt Eberbach



1.1. Abgeschlossene Bebauungsplan-Verfahren



1.1.1 Bebauungsplan „Lichtgut – Alte Dielbacher Straße“



Die Flächennutzungsplan-Änderung sieht vor, eine innerörtliche Wohnbaufläche südlich der „Alte Dielbacher Straße“ zukünftig nicht mehr für eine Bebauung vorzusehen und als „private Grünfläche“ zu erhalten.

Diese Kernaussage entspricht dem Inhalt der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes (Aufstellungsbeschluss vom 01.06.2001) und wird nunmehr auch in die Flächennutzungsplan-Fortschreibung übernommen.

Vorgesehen ist der Erhalt einer innerörtlichen Grünstruktur.

In der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Lichtgut – Alte Dielbacher Straße“ heißt es :

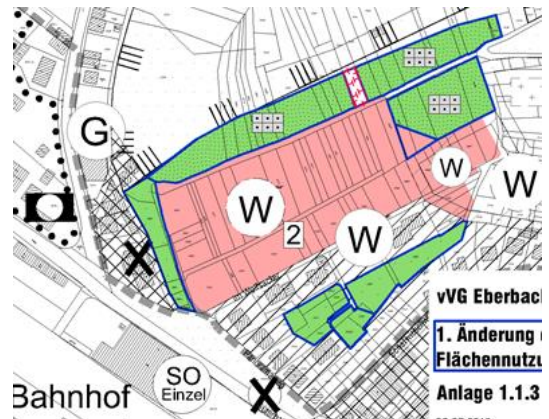
„Im Besonderen wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Planaufstellung im Wege der Planänderung Wert auf eine zusätzliche Mindestausweisung von Grünflächen mit Retentionsleistung für die Landschaft in der Stadtnähe gelegt wurde und hierzu Aussagen unter Punkt 3. der Schriftlichen Festsetzungen zu landschaftspflegerischen Maßnahmen des Bebauungsplanes erfolgen.“

Festzustellen ist, dass dieser Tekturpunkt der 1. Änderung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes positive Auswirkungen auf alle, in diesem Zusammenhang zu betrachtenden Schutzgüter haben wird.

Auf eine schutzgutbezogene Darstellung und Bewertung der Maßnahme hinsichtlich der Beanspruchung natürlicher Ressourcen und die Darstellung einer zu prognostizierenden Entwicklung des Umweltzustandes bei einer Durchführung der Planung, wird aufgrund des Umstandes, dass diese Flächen zukünftig baulich nicht mehr in Anspruch genommen werden, verzichtet.



1.1.2 Bebauungsplan „Wolfsacker“



In Anlehnung an den seit dem Jahr 2015 rechtskräftigen Bebauungsplan „Wolfsacker“ sieht die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vor, eine vorhandene intensiv bepflanzte, steile Böschungsfläche anstelle einer „Wohnbaufläche“ nunmehr als „private Grünfläche“ auszuweisen.

Darüber hinaus wird entsprechend der örtlichen Gegebenheiten die Fläche zwischen dem Wohngebiet „Wolfsacker“ und der Grenze des Landschaftsschutzgebietes als „privates Gartenland“ ausgewiesen (bisher „Fläche für die Landwirtschaft“).

Eine weitere, in den Änderungs-Entwurf des Flächennutzungsplanes aufgenommene Differenzierung liegt in der Darstellung der Fläche im Innenbereich zwischen dem „Schafwiesenweg“ und der Straße „Wolfsacker“ als „private Grünfläche“ (bisherige Darstellung : „Wohnbaufläche“).

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf den Flächennutzungsplan übertragen.

Grundlagen des Bebauungsplanes waren der Umweltbericht und Grünordnungsplan vom 08.03.2016 sowie die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung vom 03.08.2012, aufgestellt durch das Büro Bioplan, Sinsheim (jetzt Heidelberg).

Diese Werke beinhalten, bezogen auf das gesamte Plangebiet „Wolfsacker“, die nachfolgend aufgeführten Themenfelder, Empfehlungen, eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sowie eine Benennung von Kompensationsflächen und -maßnahmen.



Inhaltsverzeichnis

1.0 Umweltbericht	4		
1.1 Einleitung	4		
1.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung	6	3.5 Zusammenstellung des Ausgleichsbedarfs unter Berücksichtigung der vorgesehenen externen Ausgleichsmaßnahmen	41
1.2.1 Schutzgut Boden	6	3.6 Zusammenfassende Darstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sowie Kompensationsmaßnahmen	41
1.2.2 Schutzgut Wasser	7		
1.2.3 Schutzgut Klima / Luft	8		
1.2.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere	8		
1.2.4.1 Biotop	8		
1.2.4.2 Artenschutz / Fauna	9		
1.2.4.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	10		
1.2.5 Schutzgut Landschaftsbild	12		
1.2.6 Schutzgut Mensch	13		
1.2.7 Kultur- und Sachgüter	13		
1.2.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	13		
1.2.9 Zusammenfassende Darstellung von Bestandsbewertung und Erheblichkeit des Eingriffs	14		
1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen	15		
1.3.1 Schutzgut Boden	15		
1.3.2 Schutzgut Wasser	15		
1.3.3 Schutzgut Klima	16		
1.3.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere	16		
1.3.5 Landschaftsbild	18		
1.3.6 Mensch	18		
1.4 Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	18		
1.5 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten	18		
1.6 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)	18		
1.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung (Umweltbericht)	20		
2.0 Empfehlungen für Festsetzungen mit gründerischen und ökologischen Zielsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan	22		
2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	22		
2.1.1 Private Grünflächen	22	Abbildung 1: Übersicht der Schutzgebiete (Auszug LUBW 2015, verändert)	12
2.1.2 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)	22	Abbildung 2: Arbeitsschritte zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	30
2.1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24	Abbildung 3: Ausschnitt TK (LUBW) mit Lage der Maßnahmenfläche	38
2.1.4 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen	24	Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Gewässerentwicklungsplan „Holderbach“, Gewässerabschnitt 10	39
2.1.4.1 Interne Maßnahmen	24	Abbildung 5: Foto Sohlabschur 1	39
2.1.4.2 Externe Maßnahmen und Maßnahmen zum Artenschutz	24	Abbildung 6: Foto Sohlabschur 2	40
2.1.5 Hinweise und Empfehlungen	25		
2.1.5.1 Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz	25		
2.1.5.2 Sonstige Hinweise	25		
2.1.6 Sonstige Festsetzungen mit Bedeutung für Natur und Landschaft	26		
3.0 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich	30		
3.1 Methodisches Vorgehen zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleich	30		
3.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Pflanzen und Tiere	31		
3.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Boden	34		
3.4 Maßnahmenbeschreibung und Aufwertungspotential externer Kompensationsmaßnahmen	38		

Die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung des Büros Bioplan vom August 2012 weist folgende Gliederung auf :

Inhalt

1.0 Vorbemerkungen	3
2.0 Bestandsbeschreibung der Biotopstrukturen	4
3.0 Naturschutzrechtliche Grundlagen	8
3.1 Gesetzliche Vorschriften für besonders geschützte und andere Tier- und Pflanzenarten (Artenschutz)	8
3.2 Schutzgebiete	9
3.3 Relevanzprüfung geschützter Artengruppen im Planungsgebiet	10
4.0 Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen	11
4.1 Avifauna	11
4.1.1 Avifaunistische Erhebungen	11
4.1.2 Zusammenfassung Avifauna	14
5.0 Fazit	14
6.0 Verwendete Literatur	15
7.0 Eingriffszeitpunkte	16



Auf den in der 1. Änderung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Wolfsacker“ nunmehr als Grünflächen ausgewiesenen Bereichen wurde eine Vielzahl von auch streng geschützten Vogelarten vorgefunden.

Zu dem Bebauungsplan, welcher bereits die nunmehr im Nachgang in den Flächennutzungsplan aufgenommenen Grünflächen beinhaltet, kam die Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung in dem Jahr 2012 zu dem folgenden abgedruckten Fazit :

5.0 Fazit

Das Planungsgebiet zeigte sich mit 22 Brutvogelarten als recht artenreich, was auf den Strukturreichtum mit alten Obstbäumen, offenen Bereichen und Gebäuden zurückgeführt werden kann.

An **streng geschützten** Vogelarten wurde im Planungsgebiet der Mäusebussard als Nahrungsgast festgestellt, außerdem Turmfalke und Grünspecht in der näheren Umgebung.

Von den Brutvogelarten sind folgende Arten in der **Vorwarnliste** des Landes Baden-Württemberg aufgeführt: Grauschnäpper, Gartenrotschwanz, Haussperling, Girlitz. Hiervon wurde der Gartenrotschwanz angrenzend an das eigentliche Planungsgebiet, die anderen innerhalb der Abgrenzung festgestellt (vgl. Hölzinger et al., 2007).

Als Vermeidungsmaßnahmen sind Baumrodungen und der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen, siehe Abschnitt 7.0.

Für in Höhlen brütende Vögel ist das fachgerechte Anbringen von 20 Nistkästen (versch. Größen: 5x Star, 10x Kohlmeise, 5x Blaumeise) im Planungsgebiet selbst bzw. in der näheren Umgebung vorzusehen.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung der genannten Voraussetzungen nicht ausgelöst.



Bestandsdarstellung und Bewertung der Maßnahme hinsichtlich der Beanspruchung natürlicher Ressourcen

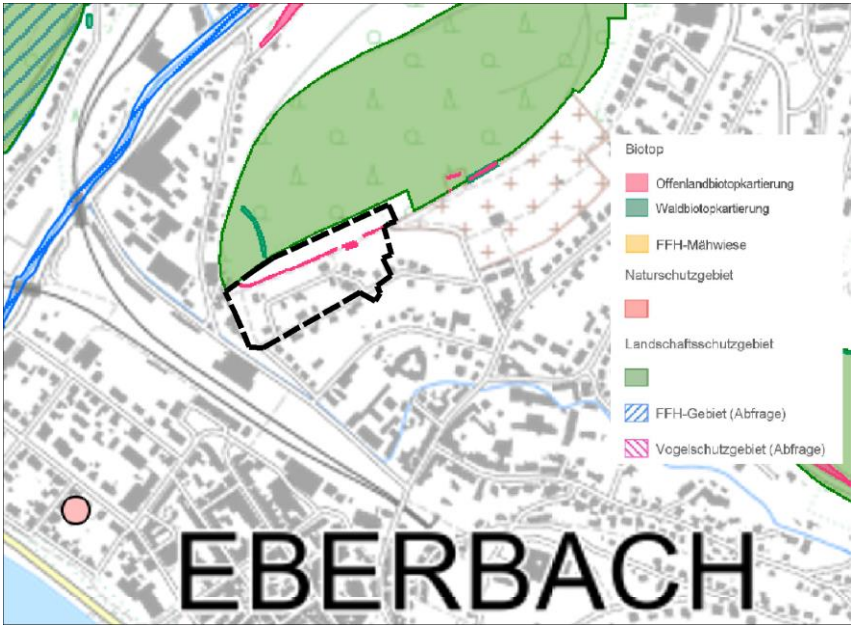
Die nachfolgende tabellarische Darstellung stellt eine Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen unter Benennung der einzelnen Schutzgüter gemäß Anlage 1 des Baugesetzbuches dar. Es ist ein Vergleich zwischen der rechtskräftigen Darstellung im Flächennutzungsplan und der im Zuge dieser 1. Änderung der Gesamtfortschreibung vorgenommenen ergänzenden Darstellung (hier : zusätzliche Grünflächen und Darstellung von Gartenflächen anstelle bisheriger „Flächen für die Landwirtschaft“).

Schutzgut Boden	
	Der „Ohrsberg“ ist ein ehemals vom Neckar umflossener sogenannter „Umlaufberg“. Das Plangebiet befindet sich geologisch im Sandstein-Odenwald im Bereich des Unteren und Mittleren Buntsandstein. Vorzufinden sind folgende Bodenarten: ▪ Lehm ▪ sandiger Lehm ▪ lehmiger und stark lehmiger Sand
Vorbelastung	Teile des Plangebietes wurden bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wolfsacker“ als Siedlungsfläche genutzt. Die Flächen des eigentlichen Neubaugebietes wiesen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Gartennutzung mit einer sehr unterschiedlichen Nutzungsintensität auf.
Bewertung	▪ hoch bis sehr hoch Durch die Umsetzung der Planung wurde eine Fläche von ca. 0,6 ha neu versiegelt. Der Eingriff hätte gemäß der in der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes dargestellten Wohnbaufläche einen größeren Rahmen einnehmen können, so dass die nunmehr vorgenommene Ausweisung „private Grünflächen“ eine Reduzierung des Eingriffes darstellt. Die Darstellung „private Gartenflächen“ anstelle einer „Fläche für die Landwirtschaft“ hat hinsichtlich eines Umgangs mit dem Schutzgut „Boden“ positiv zu bewertende Aspekte.
Schutzgut Wasser	
Grundwasser	
Bestand	Die Deckschicht besteht aus Lehm und stark lehmigen Sandböden, welche zwar eine hohe Filter- und Pufferleistung, jedoch nur eine geringe bis mäßige Wasserdurchlässigkeit aufweisen.



	Die Fläche des Plangebietes hatte somit vor der Erschließung des Baugebietes keine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Sie weist auch nur eine geringe Bedeutung für den Wasserschutz auf.
Vorbelastung	▪ Vorbelastung durch eine bauliche Nutzung im Bestandsgebiet
Konfliktpotential	Durch die Versiegelung bisher offener Böden kann das anfallende Niederschlagswasser nicht in gewohntem Maße versickern bzw. verdunsten. Es ist mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses zu rechnen. Die Größe der versiegelten Flächen im zwischenzeitlich realisierten Wohngebiet „Wolfsacker“ hat sich durch die 1. Änderung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes nicht nennenswert verändert, so dass dieser Tekturpunkt der 1. Änderung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes keine spürbaren Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ haben wird.
Oberflächenwasser	
Bestand	▪ Im Planungsbiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. ▪ Das Gebiet liegt in keiner Überflutungsfläche.
Vorbelastung	▪ Das Planungsbiet weist keine Vorbelastung auf.
Konfliktpotential	▪ kein Konfliktpotential aufgrund fehlender Oberflächengewässer
Schutzgut Klima / Luft	
Bestand / Vorbelastung	Das Plangebiet liegt am süd-westlichen Unterhang des „Ohrsberg“, südlich schießt sich die bebaute Neckaraue an. Die vor der Erschließung des Plangebietes als Gärten vorhandenen Freiflächen waren durch ihre Freiluftproduktion und verminderte Aufheizung siedlungsklimatisch relevant. Sie sind für das Siedlungsklima von Eberbach jedoch von untergeordneter Bedeutung.
Konfliktpotential	Durch die Erschließung des Plangebietes „Wolfsacker“ hat sich das Kleinklima geändert. Die Luftfeuchtigkeit wurde reduziert, die bebauten Flächen tragen nicht mehr zur Entstehung von Frischluft bei. Grundsätzlich kann die Feststellung getroffen werden, dass die gegenüber der Ursprungsfassung des Flächennutzungsplanes vorgenommene Reduzierung der Wohnbauflächen (im Inneren des Bestandsgebietes) und damit der versiegelten Flächen zugunsten privater Grünbereiche, positive Auswirkungen auf das Kleinklima haben wird. Der mit diesem Tekturpunkt der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes zu erzielende Effekt einer reduzierten Aufheizung von Flächen wird jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Siedlungsklima der Stadt Eberbach haben.



Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	
Bestand	Die vor einer Erschließung des Plangebietes vorhandenen Gärten wiesen eine sehr unterschiedliche Nutzungsintensität und damit auch eine unterschiedliche Arten- und Strukturvielfalt auf. Durch eine bauliche Inanspruchnahme der bereits in der rechtskräftigen Flächennutzungsplanung enthaltenen Siedlungsfläche, wurde ein Biotopkomplex aus Nutz- und Ziergärten, Ruderalflur und Gehölzbeständen zerstört. Demgegenüber wird die entlang des „Panoramaweg“ angrenzende Trockenmauer als Biotop planungsrechtlich unter Schutz gestellt und bleibt von der Maßnahme unberührt.
Schutzgebiete	Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Trockenmauer, welche als „geschütztes Biotop“ kartiert ist. Diese wird uneingeschränkt, auch als Habitat für Zauneidechsen, erhalten. Populationsgefährdende Auswirkungen auf den Artenschutz streng geschützter Tierarten sind aufgrund der Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht zu erwarten. 
Biotopverbund	Das Planungsgebiet liegt in keiner für den Biotopverbund ausgewiesenen Fläche und in keinem Wildtierkorridor.
Artenschutz	Potenziell artenschutzrechtlich relevante Artengruppen: ▪ Vögel der offenen Feldflur / Höhlenbrüter ▪ keine streng geschützten Vogelarten ▪ Reptilien



Fazit	Die Übernahme privater Grünflächen stellt im Vergleich zur bisherigen rechtskräftigen Fassung des Flächennutzungsplanes, in Anlehnung an den zwischenzeitlich rechtskräftigen Bebauungsplan „Wolfsacker“, im Hinblick auf das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ einen geringeren Eingriff dar. Die ergänzend in die Darstellung des Flächennutzungsplanes aufgenommenen Grünflächen stellen im Einzelfall Rückzugszonen für verschiedene Arten dar und sind somit hinsichtlich des Artenschutzes als eine „Vermeidungsmaßnahme“ zu bezeichnen.
Schutzgut Landschaftsbild	
Bestand / Vorbelastung	Das Plangebiet liegt innerhalb von Eberbach am süd-westlichen Hangfuß des „Ohrsberg“. Der „Ohrsberg“ bildet eine bisher weitgehend unbebaute „Insel“ inmitten des Stadtgebietes von Eberbach. Der Süd-West-Hang ist durch eine Kleingartennutzung geprägt. Die Kuppe des „Ohrsberg“ ist bewaldet. Südlich schließen sich an die Kleingartenanlagen die bebaute Neckaraue, östlich der Friedhof und weitere Siedlungsflächen an. Die vorhandene Bebauung im Plangebiet und deren Umgebung sowie die zum Teil intensive Gartennutzung mit Gartenhäusern, Gewächshäusern und Unrat stellen eine Vorbelastung für das Landschaftsbild dar.
Schutzgebiet	Die bewaldete Kuppe des „Ohrsberg“ nördlich des Plangebietes ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Neckartal II – Eberbach“.
Auswirkungen	Durch die Bebauung findet/fand eine Umwandlung einer bisher von Kleingärten geprägten Flächen zu Wohnbauzwecken statt. Aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes kommt einer Umsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen eine besondere Bedeutung zu. Die nunmehr auch im Flächennutzungsplan vorgenommenen Darstellungen zusätzlicher Grünflächen stellt eine Reduzierung des Eingriffes in das Schutzgut „Landschaftsbild“ dar.
Schutzgut Mensch (Erholung, Wohnumfeld, Lärm)	
Bestand	Im Norden des Plangebietes sowie am westlichen Plangebietsrand verläuft der „Panoramaweg“ – dieser dient den Bewohnern von Eberbach als Nah- und Feierabenderholung sowie als Zugang zum Friedhof und zum „Ohrsberg“-Turm. Der Rundweg ist als Wanderweg ausgewiesen und hat für die unmittelbar angrenzenden Bewohner einen positiven Einfluss auf die Wohn- und Lebensqualität.
Konfliktpotential	Die Strukturen vorhandener Wege bleiben im Umfeld des Neubaugebietes gemäß dem realisierten Konzept des Bebauungsplanes uneingeschränkt erhalten, so dass die vorgenommene Änderung im Flächennutzungsplan keine spürbaren Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ haben wird.



	Positiv zu bewerten ist für das Schutzgut „Mensch“ die Ausweisung zusätzlicher privater Grünzonen innerhalb der bestehenden Siedlungsfläche. Gleiches gilt für die Darstellung privater Grünzonen am Rand der bestehenden Siedlungsflächen, deren Erhalt damit auch langfristig gesichert ist.
Schutzgüter Kultur- und Sachgüter	
Bestand	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

Darstellung über die zu prognostizierende Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung in der Bau- und Betriebsphase

Die Tabelle beinhaltet eine Behandlung der in der Anlage 1 Nr. 2b) BauGB aufgelisteten möglichen erheblichen Auswirkungen der Tekturpunkte der Flächennutzungsplan-Änderung während der Bau- und Betriebsphase. Hinzuweisen ist auf den Umstand, dass die Erschließung des Baugebietes „Wolfsacker“ zwischenzeitlich abgeschlossen ist und das Gebiet sich in der Aufsiedlung befindet.

Übersicht über potenzielle Auswirkungen in der Bau- und Betriebsphase – Kriterien nach Anlage 1 Nr. 2 BauGB		
Kriterien nach Anlage 1 Nr. 2 b) :	Prognose: Beschreibung und Bewertung möglicher erheblicher Auswirkungen während	
	Bauphase	Betriebsphase
der Art und Menge an		
Schadstoffen	Auf Ebene der Flächennutzungsplanung können hierüber keine Aussagen getroffen werden. Vor Aufnahme ergänzender Bautätigkeiten sind entsprechende Bodenuntersuchungen durchzuführen, um erhebliche Auswirkungen auszuschließen.	Emissionen, Hausbrand, Kraftfahrzeuge → nicht erheblich i. S. d. UVPG
Lärm und Emissionen	Baulärm, An- und Abfahrten; → nicht relevant im Sinne der UVPG	Lärmemissionen durch an- und abfahrende Beschäftigte und Besucher des Gewerbegebiets und Lieferverkehr für das Gewerbegebiets sowie durch ausrückende Fahrzeuge des Rettungswesens → nicht erheblich i. S. d. UVPG



Erschütterungen	Ggf. Erschütterungen während der Bau-tätigkeit → nicht relevant i. S. d. UVPG	keine Belastungen zu erwarten
Licht	keine Belastungen zu erwarten	Ausleuchtung der Freifläche (Fläche für den Gemeinbedarf) bei Übungen und im Einsatzfall Ggf. Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigung artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen durch eine nächtliche Außenbeleuchtung.
Wärme	keine Belastungen zu erwarten	Aufheizung durch bebaute oder versiegelte Flächen → nicht erheblich i. S. d. UVPG
Strahlung	Es sind keine außergewöhnlichen Strahlungsbelastungen im Gebiet bzw. für die umliegenden Nutzungen zu erwarten.	Es sind keine außergewöhnlichen Strahlungsbelastungen im Gebiet bzw. für die umliegenden Nutzungen zu erwarten.
Verursachung von Belästigungen	Ggf. Belästigungen durch Lärm und Staub während der Bauphase	Es sind keine nennenswerten Belästigungen zu erwarten.
der Art und Menge der		
erzeugten Abfälle	Größere Abfallmengen sind aus der Bautätigkeit nicht zu erwarten	Aufgrund der dargestellten Art der baulichen Nutzung ist das Entstehen größerer Abfallmengen, bzw. die Lagerung von Sonderabfällen nicht zu erwarten. Aufgrund der zulässigen Nutzungen und der geringen Größe der Bauflächen, sind keine größeren Schmutzwassermengen zu erwarten.
mögliche Abfälle, Beseitigung und Verwertung	Eine Aussage über die Beseitigung und Verwertung der erzeugten Abfälle kann auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht getroffen werden.	Eine Aussage über die Beseitigung und Verwertung der erzeugten Abfälle kann auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht getroffen werden.
Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	Eine Untersuchung auf Kampfmittel im Vorfeld möglicherweise weiterer Baumaßnahmen ist obligatorisch.	Risiken im vorgenannten Sinne sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Das Gebiet liegt in der Erdbeben-Zone 0. In Eberbach oder dem näheren Umfeld befinden sich laut RPK keine Störfallbetriebe.
Kumulierung mit den Auswirkungen von <u>Vorhaben</u> benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	Kumulierende Vorhaben sind nicht bekannt.	Kumulierende Vorhaben sind nicht bekannt.



der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sind keine außergewöhnlichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.	Es sind keine außergewöhnlichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.
der eingesetzten Techniken und Stoffe	keine Belastungen zu erwarten	keine Belastungen zu erwarten

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen und Planungsvarianten, die sich hinsichtlich der Umweltauswirkungen wesentlich unterscheiden, wurden nicht überprüft, da das Gebiet in seinen Grundzügen bereits besteht

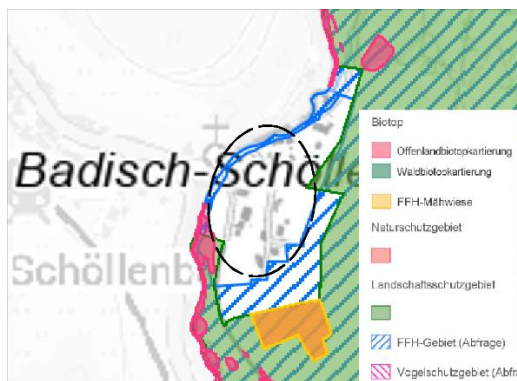
Fazit

Aus der Bewertung der Maßnahme hinsichtlich einer Beanspruchung natürlicher Ressourcen sowie aus der Prognose des Umweltzustandes bei einer Durchführung der Planung wird sehr deutlich, dass durch die Ausweisung privater Grünflächen, anstelle einer Wohnbaufläche, das sich gegenüber der Ursprungsfassung des Flächennutzungsplanes der Ausgleichsbedarf reduziert hat.

Die Ausweisung privater Grünflächen am nördlichen sowie westlichen Gebietsrand des Baugebietes „Wolfsacker“ sowie zwischen den Erschließungsstraßen „Im Wolfsacker“ – „Panoramaweg“ – „Schafwiesenweg“ stellt somit hinsichtlich der Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter eine Minimierungsmaßnahme dar. Die Flächen sind gemäß den Festsetzungen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes zukünftig freizuhalten von jeglichen baulichen Anlagen. Hiervon ausgenommen sind Geräte-, Gewächs- und Gartenhäuser bis 10 m³ bzw. 20 m³ Rauminhalt.



1.1.3 Bebauungsplan „Badisch-Schöllenbach“, 1. Änderung



Auszug aus der Karte der LUBW



Der im Jahr 2008 aufgestellte Bebauungsplan „Badisch Schöllenbach“, 1. Änderung sieht bisher lediglich die Überplanung eines Teilbereiches der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Fläche vor.

Kleine Teilflächen, die im Flächennutzungsplan als „Wohnbauflächen“ dargestellt sind, werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nunmehr als „Grünflächen“ dargestellt.

Der im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Badisch Schöllenbach“ durch die Büros Sternemann und Glup und Bioplan, Sinsheim im Jahr 2008 erstellte Umweltbericht weist folgende Bestandteile auf :

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorbemerkungen	3
Bestandserhebung und -analyse, aufgestellt durch das Büro Bioplan, Sinsheim	
1.0 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter im Planungsgebiet	4-12
2.0 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen	13-14
3.0 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	15
4.0 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen, Beschreibung der Maßnahmen einer Überwachung (Monitoring)	16



Aus der Darstellung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird deutlich, dass durch die im Zuge der Flächennutzungsplanung nunmehr im Nachgang nachvollzogene Ausweisung einzelner Flächen als Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Ziffer 5. BauGB) die Eingriffe minimiert werden.

Bezogen auf die Planungsinhalte des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Badisch Schöllengbach“ erfolgt die Kompensation der Eingriffe durch die Festsetzung eines „Pflanzgebot“ auf einer im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen Grünfläche.

Gestützt auf die Inhalte des vorliegenden, auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgearbeiteten Umweltberichtes kann die Aussage getroffen werden, dass **die Umwidmung der im Flächennutzungsplan dargestellten Baufläche in „private Grünflächen“ positive Auswirkungen auf das innerörtliche Ökosystem dieses ländlich geprägten Ortsteiles haben wird.**



Bestandsdarstellung und Bewertung der Maßnahme hinsichtlich der Beanspruchung natürlicher Ressourcen

Die nachfolgende tabellarische Darstellung stellt eine Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen unter Benennung der einzelnen Schutzgüter gemäß Anlage 1 des Baugesetzbuches dar. Es ist ein Vergleich zwischen der rechtskräftigen Darstellung im Flächennutzungsplan und der im Zuge dieser 1. Änderung der Gesamtfortschreibung vorgenommenen ergänzenden Darstellung (hier : zusätzliche Grünflächen und Darstellung von Gartenflächen anstelle bisheriger „Flächen für die Landwirtschaft“).

Schutzgut Boden	
	Das Plangebiet befindet sich geologisch im Sandstein-Odenwald im Bereich des Unteren und Mittleren Buntsandstein. Für die westliche Siedlungserweiterungsfläche ist gemäß den Angaben des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau mit der Bodenart Lehm zu rechnen. Für die südliche Erweiterungsfläche stehen stark lehmige Sandböden an.
Vorbelastung	Die dargestellten Flächen sind teilweise bebaut. Durch das Befahren einzelner Flächen mit schweren Landmaschinen sind Verdichtungen entstanden, die eine Vorbelastung für die Böden darstellen.
Bewertung	Die natürlich anstehenden Böden sind gegen Versiegelungen und gegenüber Verdichtungen hochempfindlich. Durch die Rückführung bisher dargestellter „Wohnbauflächen“ in „private Grünflächen“ reduzieren sich die zu erwartenden Eingriffe in das Schutzgut „Boden“.
Schutzgut Wasser	
Grundwasser	
Bestand	Am westlichen Rand der Erweiterungsfläche verläuft der „Itter“ in einem ca. 2,00 m bis 3,00 m breiten Bachbett. Die westliche Erweiterungsfläche liegt in der Aue dieses Bachlaufes. So kommt dem Schutz des Oberflächenwassers in diesem Bereich eine besondere Bedeutung zu.
Konfliktpotential	Die Erweiterungsfläche liegt in keinem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet. Die im Flächennutzungsplan dargestellten und mit dieser Fortschreibung des Flächennutzungsplanes reduzierten Planungsflächen befinden sich in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet . Sie besitzen eine mittlere bis geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Somit besteht hinsichtlich der Erweiterung der Siedlungsfläche im Hinblick auf das Schutzgut „Wasser“ nur ein geringes Konfliktpotential .



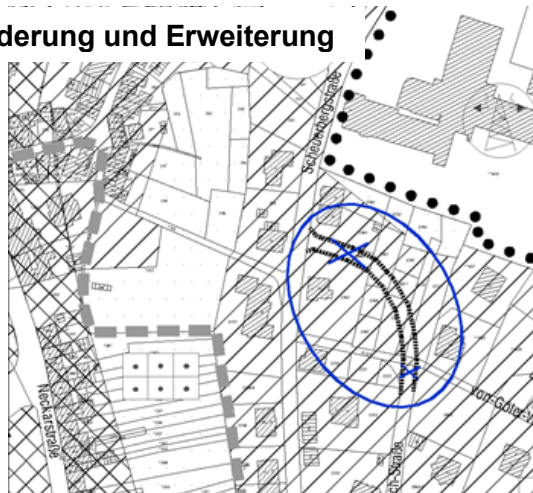
	Dieses wird durch die nunmehr vorgesehene Umwandlung einer bestehenden bzw. geplanten Wohnbaufläche in eine Grünfläche weiter reduziert.
Schutzgut Klima / Luft	
Bestand / Vorbelastung	Das Plangebiet liegt im Übergang vom „Eutertal“ zum „Ittertall“. Die unbebauten Teilflächen werden überwiegend als Grünland genutzt. Die Kuppen sind bewaldet. Die freien Hangflächen fungieren bei siedlungsklimatischen Wetterlagen als Kaltluft- und Frischluftabflussbereich. Im Tal sammelt sich die in höheren Lagen produzierte Kalt- bzw. Frischluft und fließt entsprechend dem Gelände weiter ab. Die vorhandene Siedlung stellt eine gewisse Vorbelastung dar. Der aus den nördlich gelegenen Tälern ankommende Kaltluftstrom wird durch die vorhandene Bebauung abgebremst. Die Erweiterungsflächen besitzen aufgrund ihrer Lage am südlichen Siedlungsrand und ihrer geringen Ausdehnung für das Siedlungsklima keine besondere Bedeutung.
Konfliktpotential	Das Schutzgut „Klima“ besitzt eine geringe Empfindlichkeit gegenüber einer ergänzenden Bebauung. Damit hat die in der 1. Änderung der Gesamtfortschreibung vorgesehene Umwandlung bestehender bzw. geplanter Wohnbauflächen in Grünflächen keine spürbaren Auswirkungen für das Schutzgebiet „Klima, Luft“.
Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	
Bestand	Die im Plangebiet vorhandene Feuchtwiese, sowie der nach § 32 LNatSchG geschützte Bachabschnitt der „Itter“, sind von „hoher“ bis „sehr hoher“ Bedeutung für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“. Die intensiv genutzten Weide- bzw. Wiesenflächen sind von „mittlerer“ Bedeutung.
Schutzgebiete	Der Gewässerabschnitt der „Itter“ entlang der westlichen Grundstücksgrenze (Flurstück Nr. 1031) des westlichen Erweiterungsbereiches ist als geschütztes Biotop nach § 32 LNatSchG ausgewiesen (Biotop-Nr. 16420-226-0007 „Itterbach südlich Schöllbach“). Badisch-Schöllbach liegt am westlichen Rand des „FFH-Gebiet – Itterbach südlich Schöllbach“ (Nr. 7018-341). Die „Itter“ ist mit ihrer naturnahen Ufervegetation im Bereich des Planungsgebietes Bestandteil des „FFH-Gebiet“.
Artenschutz	Folgende nach den Anlagen der „FFH-Richtlinien“ geschützter Arten wurden im Umfeld der Flächennutzungsplanänderung festgestellt : ▪ Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling ▪ Hirschkäfer ▪ Bachneunauge



	▪ Groppe ▪ Gelbbauchunke ▪ Bechsteinfledermaus ▪ Großes Mausohr ▪ Grünes Besenmoos
Empfindlichkeit	Insbesondere die Nasswiesen, unmittelbar angrenzend an das Biotop, sind im Hinblick auf das Schutzgut und die biologische Vielfalt hoch empfindlich. Die vorgenommenen Änderungen im Flächennutzungsplan haben auf das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ eine aufwertende Wirkung.
Schutzgut Landschaftsbild	
Bestand / Vorbelastung	Die Siedlungserweiterungsfläche grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Neckartal II – Eberbach“ an. Das Landschaftsbild südlich von Badisch Schölllenbach weist eine hohe Vielfalt, Schönheit und Eigenart auf. Die südliche Erweiterungsfläche ist aufgrund ihrer exponierten Lage von weitem einsehbar und daher einer Bebauung gegenüber hoch empfindlich.
Auswirkungen	Die Rücknahme der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche und Darstellung einer Grünfläche geht auf die hier ansteigende Topografie und die exponierte Lage der Fläche ein. Sie stellt eine deutliche Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut „Landschaftsbild“ dar.
Schutzgut Mensch (Erholung, Wohnumfeld, Lärm)	
Bestand	Das „Itterbachtal“ liegt am Nord-Rand des Naturparks „Neckartal – Odenwald“ und besitzt aufgrund seiner hohen landschaftlichen Vielfalt und gut ausgebauten Infrastruktur eine hohe Bedeutung für die Nah- und Ferienerholung auf. Der „Mainzer Weg“ wird von den Anwohnern von Badisch Schölllenbach als Zugangsweg zur freien Landschaft genutzt.
Auswirkungen	Die im Flächennutzungsplan dargestellte Reduzierung der Siedlungsfläche trägt dazu bei, dass sich die geplante bzw. vorhandene Bebauung besser in das Landschaftsbild einfügt. Für die Anwohner, aber auch für die Erholungssuchenden hat die Maßnahme einen positiven Einfluss auf die Wohn- und die Nutzerqualität.
Schutzgüter Kultur- und Sachgüter	
Bestand	Im Plangebiet oder dessen Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt. Störende Einflüsse auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.



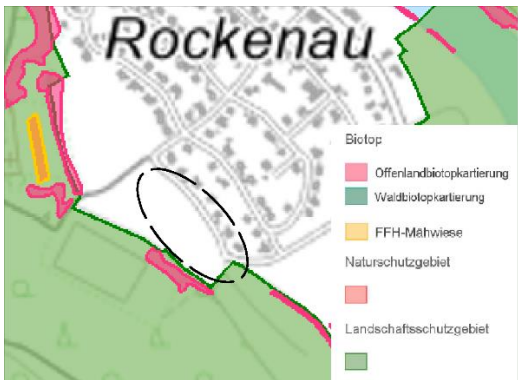
1.1.4 Bebauungsplan „Mittlerer Scheuerberg“, 3. Änderung und Erweiterung



Die Herausnahme einer geplanten Straßentrasse innerhalb einer ausgewiesenen „Wohnbaufläche“ hat auf der Ebene der Flächennutzungsplanung keinerlei Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturschutz.



1.1.5 Bebauungsplan „Klingenacker-
Im Sand“



Auszug aus der Karte der LUBW



Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Klingenacker – Im Sand“ wurde im Jahr 2002 durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Walter Simon, Mosbach, ein Grünordnungsplan erarbeitet. Die Bestandteile dieser Ausarbeitung sind dem nachfolgend abgebildeten Inhaltsverzeichnis zu entnehmen :

Inhaltsverzeichnis	
	Seite
1. Einleitung	4
2. Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
3. Bestandsaufnahme	5
3.1 Naturraum	5
3.2 Relief, Geologie und Boden	5
3.3 Klima	5
3.4 Biotopstruktur und Nutzung	5
3.5 Potentielle natürliche Vegetation	6
3.6 Wasser	6
3.7 Landschaftsbild	6
3.8 Schutzgebiete	6
4. Eingriffe in Natur und Landschaft und ihre Kompensation	7
4.1 Die Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Bestand	8
4.2 Eingriffe und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie des Ausgleichs	8
5. Ziele und Maßnahmen der Grünordnung	10
5.1 Ziele der Grünordnung	10
5.2 Maßnahmen der Grünordnung	10
5.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffe in Natur und Landschaft	10
5.2.2 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes	12
5.2.3 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	13
5.3 Zuordnung der Ausgleichsflächen	14
Anhang	
Eingriffs/Ausgleichsbilanz	15
Vorgaben für die Bepflanzung	19
Artenlisten	
Artenliste 1: Wichtige Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation für Hecken und ähnliche Anpflanzungen	20
Artenliste 2: Obstbaumsorten für Anpflanzungen auf Privatgrundstücken und in der Ausgleichsfläche	20
Artenliste 3: Schwach- bis mittelwüchsige Laubbaum-Sorten für Anpflanzungen auf Privatgrundstücken in beengter Lage	20



Hierin wird festgelegt, dass zum Ausgleich der analysierten Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter westlich des Plangebietes eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten ist.

Eingehend auf diese Ausarbeitung wird die hierfür vorgesehene Fläche, anstatt einer „Fläche für die Landwirtschaft“, nunmehr als Grünfläche und als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ im Flächennutzungsplan dargestellt.

Bestandsdarstellung und Bewertung der Maßnahme hinsichtlich der Beanspruchung natürlicher Ressourcen

Die nachfolgende tabellarische Darstellung stellt eine Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen unter Benennung der einzelnen Schutzgüter gemäß Anlage 1 des Baugesetzbuches dar. Es ist ein Vergleich zwischen der rechtskräftigen Darstellung im Flächennutzungsplan und der im Zuge dieser

1. Änderung der Gesamtfortschreibung vorgenommenen ergänzenden Darstellung (hier : zusätzliche Grünflächen und Darstellung von Gartenflächen anstelle bisheriger „Flächen für die Landwirtschaft“).

Schutzgut Boden	
Bestand	Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Gemäß der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes soll die Fläche zukünftig der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und eine öffentliche Wiese mit Streuobstbäumen angelegt werden.
Bewertung	Es ist durch die Darstellung im Flächennutzungsplan gewährleistet, dass der vorhandene Boden in seinem ursprünglichen Zustand erhalten bleibt und darüber hinaus der intensiveren landwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird. Das Anlegen und Pflegen einer Streuobstwiese ist gegenüber der bisher dargestellten Nutzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ eine deutliche Verbesserung und stellt damit auch für dieses Schutzgut eine Aufwertung dar.
Schutzgut Wasser	
Bestand	Das Gebiet ist Teil des Landschaftswasserhaushaltes mit den Hauptfaktoren Niederschlag, Oberflächenabfluss, Verdunstung und Grundwasserneubildung.
Bewertung	Aufgrund der Geländeneigung ist, insbesondere auf Ackerflächen, mit einem stärkeren Oberflächenabfluss zu rechnen. Durch die Anlage einer Streuobstwiese kann nunmehr der allergrößte Teil des Oberflächenwassers zurückgehalten und flächig zur Versickerung bzw. zur Verdunstung gebracht werden.



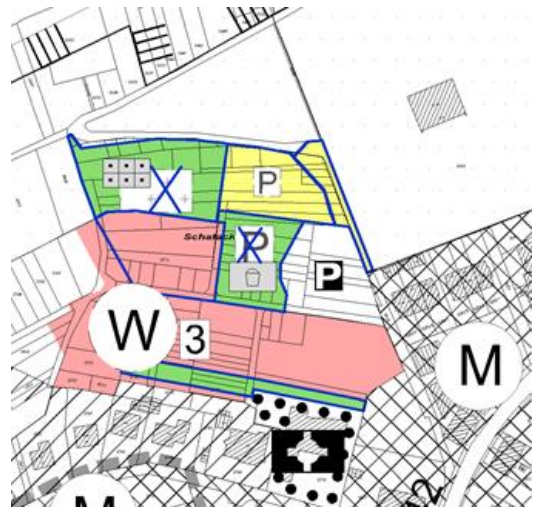
	Gegenüber einer landwirtschaftlichen Nutzung hat die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes somit auf das Schutzgut „Wasser“ sehr positive Auswirkungen.
Schutzgut Klima / Luft	
Bestand	Auf der bisher im Flächennutzungsplan dargestellten „Fläche für die Landwirtschaft“ entsteht Kaltluft, die talabwärts abfließt und eine positive Wirkung auf die unmittelbar angrenzenden Siedlungsflächen hat. Die neu in den Flächennutzungsplan aufgenommene „Streuobstwiese“ hat darüber hinaus eine temperatenausgleichende Wirkung. Positive Auswirkungen auf den Umfang der entstehenden Kaltluft sind darüber hinaus vorhanden, können jedoch vernachlässigt werden.
Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	
Bestand	Gemäß der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan unterliegt die Fläche derzeit formal einer landwirtschaftlichen Nutzung. Sie wird als Grünland genutzt. Auf der Fläche befindet sich kein gesetzlich geschütztes Biotop.
Artenschutz	Die nunmehr in den Flächennutzungsplan aufgenommene „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ und die daraufhin auch im Bebauungsplan festgesetzte Streuobstwiese werden, nach deren Umsetzung, ein hochwertiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen und damit ein Element des Biotopverbundes von besonderer Bedeutung sein.



Fazit	Durch eine auch in der vorbereitenden Bauleitplanung vorgenommene Umwandlung einer „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ erfährt insbesondere das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ sowie „biologische Vielfalt“ eine erhebliche Aufwertung bzw. ist dessen Bestand dauerhaft gesichert.
Schutzgut Landschaftsbild	
Bestand	Mit der Erschließung des Plangebietes ging gemäß dem Umweltbericht zum Bebauungsplan aus dem Jahr 2002 ein Verlust von landschaftsbildprägenden Streuobstwiesen einher und damit eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Der nunmehr als Grünfläche und als „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ in die Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommene Tekturpunkt vollzieht die auch im Bebauungsplan formulierte Forderung, zur Kompensation der Eingriffe im Westen des Plangebietes eine Streuobstwiese anzulegen.
Auswirkungen	Die Umwandlung einer „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „Grünfläche“ und die damit formulierte Vorgabe, auf dieser eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ zu realisieren, wird zur landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes beitragen. Die Umsetzung der Planung ist ein Bestandteil des Kompensationskonzeptes für das Plangebiet und wird die nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes abmildern
Schutzgut Mensch (Erholung, Wohnumfeld, Lärm)	
Bestand	Die Erschließung des Baugebietes „Klingenacker – Im Sand“ hatte keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ zur Folge. Dieses gilt auch für die nunmehr ergänzend in den Flächennutzungsplan aufgenommene Darstellung einer Grünfläche, welche als eine Kompensationsmaßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Form einer Streuobstwiese realisiert wird.
Schutzgüter Kultur- und Sachgüter	
Bestand	Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.



1.1.6 Bebauungsplan „Schafacker“



Auf der Grundlage des seit dem Jahr 2017 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schafacker“ wird ein Teil einer ursprünglich vorgesehenen Friedhof-Erweiterungsfläche als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Weitere Änderungen in der Darstellung der 1. Änderung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes, wie die Verlagerung des geplanten Parkplatzes, die Ausweisung einer „Fläche für Gartenland“ sowie eines Spielplatzes, entsprechen damit dem im oben genannten Bebauungsplan festgesetzten Planungsrecht.

Hierfür wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Walter Simon, Mosbach, ein Umweltbericht erarbeitet – dieser trägt das Datum vom 23.05.2016.

Er beinhaltet für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schafacker“ eine detaillierte Darstellung der im nachfolgenden Inhaltsverzeichnis genannten Themenfelder :



Inhalt	Seite
1 Einleitung	4
1.1 Aufgabenstellung.....	4
1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	4
2 Räumliche Vorgaben.....	5
3 Landschaftsanalyse und -bewertung.....	6
3.1 Tiere und Pflanzen.....	6
3.2 Klima / Luft	7
3.3 Boden.....	7
3.4 Wasser	8
3.5 Landschaftsbild und Erholung.....	9
4 Wirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft.....	10
5 Konflikte und Beeinträchtigungen.....	12
5.1 Konfliktanalyse.....	12
5.2 Eingriffe und ihr Ausgleich.....	13
6 Ziele und Maßnahmen der Grünordnung	14
6.1 Ziele der Grünordnung	14
6.2 Maßnahmen der Grünordnung.....	14
6.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.....	14
6.2.2 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	17
6.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bezüglich des Artenschutzes ..	19
6.2.4 Maßnahmen zum vorgezogenen Ausgleich von Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (CEF)	19
6.2.5 Maßnahmen zur Kompensation außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs	20
6.2.4 Zuordnungsfestsetzung.....	20
7 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	21
Anhang	
Vorgaben für die Bepflanzung	
Tabellen	
Tabelle 1: Bewertung der Biotoptypen.....	6
Tabelle 2: Bewertung der Böden	8
Tabelle 1: Wirkungen	10
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	11
Tabelle 3: Ergebnis der Konfliktanalyse	12
Artenlisten	
Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen	26
Artenliste 2: Schwach- bis mittelwüchsige Laubbaumsorten für Anpflanzungen auf Privatgrundstücken in beengter Lage	27

Im Fachbeitrag „Artenschutz“ werden „Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen“ beschrieben. Der Bericht definiert für die neue Abgrenzung des Plangebietes vor einer Umsetzung des neuen Wohngebietes durchzuführende „CEF-Maßnahmen“ für die Artengruppen Vögel und Zauneidechsen.

Das sich aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergebende Punktwertdefizit kann gemäß der Darstellung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan „Schafacker“ dem Ökokonto der Stadt Eberbach entnommen werden.

Bei der Gesamtbetrachtung ist die planungsrechtliche Vorbelastung der ursprünglich für die Friedhof-Erweiterung angedachten und nunmehr dem Wohngebiet dienenden Flächen zu berücksichtigen.

Die Gesamtgröße der dargestellten Parkierungsfläche verändert sich durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nicht oder nur sehr unwesentlich.



Im Süden des Plangebietes sieht die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes nunmehr die Darstellung einer „private Grünfläche“ vor, welche in der Gesamtbilanz, gegenüber der Ursprungsfassung, ebenfalls eine Minimierung der Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter darstellt.

Auf die detaillierte Darstellung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan „Schafacker“ der Stadt Eberbach wird verwiesen.

Bestandsdarstellung und Bewertung der Maßnahme hinsichtlich der Beanspruchung natürlicher Ressourcen

Die nachfolgende tabellarische Darstellung stellt eine Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen unter Benennung der einzelnen Schutzgüter gemäß Anlage 1 des Baugesetzbuches dar. Es ist ein Vergleich zwischen der rechtskräftigen Darstellung im Flächennutzungsplan und der im Zuge dieser 1. Änderung der Gesamtfortschreibung vorgenommenen ergänzenden Darstellung (hier : zusätzliche Grünflächen und Darstellung von Gartenflächen anstelle bisheriger „Flächen für die Landwirtschaft“).

Schutzgut Boden	
	Die Flächen um den „Ohrsberg“ weisen Böden aus erodierter Parabraunerde aus Löss bzw. aus lösslehmhaltiger Fließerde auf.
Vorbelastung	Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt im Hinblick auf die Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ durch die bisher hier geplante Friedhofserweiterung eine Vorbelastung hinsichtlich der Eingriffe in den Boden durch Grabstätten und Wege dar.
Bewertung	Anstelle einer geplanten Friedhofserweiterungsfläche wird durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes die geplante und zwischenzeitlich auch erschlossene Wohnbaufläche um ca. 1.650 m² erweitert. Im Gegenzug hierzu werden im Flächennutzungsplan ca. 2.050 m² einer öffentlichen Friedhofserweiterungsfläche planungsrechtlich in ein „Gartenland“ umgewandelt. Damit stehen im Hinblick auf das Schutzgut „Boden“ dem höheren Bebauungs- und Versiegelungsgrad im Wohngebiet eine reduzierte Inanspruchnahme der Böden im nunmehr dargestellten Gartenland gegenüber. Neu entwickelt wird eine Parkierungsfläche in einer Größe von ca. 1.550 m². Die Erweiterungsfläche (ca. 1.250 m²) des bisherigen Parkplatzes wird in eine „Spielplatzfläche“ umgewidmet. Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass durch die im Flächennutzungsplan dargestellte Umstrukturierung der Nutzungen im Bereich „Schafacker“ die zu erwartenden Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ in der Summe sich nicht negativ verändern und die vorgenommene Umwidmung der Flächen keine spürbaren Auswirkungen auf das Schutzgut haben werden.



Schutzgut Wasser	
Grundwasser	
Bestand	Die Flächen sind Teil des Landschaftswasserhaushaltes. Aufgrund der Hanglage fließen große Anteile der Niederschläge oberflächlich ab. Kleinere Anteile werden versickern und tragen zur Grundwasserneubildung bei oder werden über den Boden bzw. die Vegetation verdunsten. Das Plangebiet liegt im Mittleren und Unteren Bundsandstein als Grundwasserleiter. Die Gesteine sind von Löss und Lösslehm überlagert.
Vorbelastung	Durch die bisherigen Darstellungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bestehen planungsrechtliche Vorbelastungen.
Konfliktpotential	Aufgrund der geänderten Darstellungen im Flächennutzungsplan können ca. 1.000 m ² (1.650 m ² x 0,6) zusätzliche Fläche versiegelt werden. Hierdurch werden sich der Gewässerhaushalt sowie die Grundwasser-Neubildung nicht spürbar verändern.
Oberflächenwasser	
Bestand	- Im Planungsbiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. - Das Gebiet liegt in keiner Überflutungsfläche.
Vorbelastung	Das Planungsbiet weist keine Vorbelastung auf.
Konfliktpotential	keine Veränderungen
Schutzgut Klima / Luft	
Bestand / Vorbelastung	Das Plangebiet liegt am süd-westlichen Unterhang des „Ohrsberg“, südlich schließt sich die bebaute Neckaraue an. Die vor der Erschließung des Plangebietes als Gärten vorhandenen Freiflächen waren aufgrund ihrer bisherigen Freiluftproduktion und verminderte Aufheizung siedlungsklimatisch relevant. Sie waren in einer Gesamtbetrachtung für das Siedlungsklima von Eberbach jedoch von untergeordneter Bedeutung.
Konfliktpotential	Durch die Erschließung des Plangebietes „Schafacker“ hat sich das Kleinklima lokal geändert. Die Luftfeuchtigkeit wurde reduziert, die bebauten Flächen tragen nicht mehr zur Entstehung von Frischluft bei. Durch die zusätzliche Bebauung kann es zu Barriere-Effekten und auch zu Veränderungen der Verdunstungsrate kommen. Grundsätzlich kann die Feststellung getroffen werden, dass die gegenüber der Ursprungsfassung des Flächennutzungsplanes nunmehr vorgenommene Erweiterung der Wohnbauflächen und damit der versiegelten Flächen, weitere Beeinträchtigungen für das Kleinklima zur Folge haben wird. Dieser Umstand wird jedoch keine spürbaren Auswirkungen auf das Siedlungsklima der Stadt Eberbach haben.



Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	
Bestand	Die vor einer Erschließung des Plangebietes vorhandenen Gärten wiesen im damaligen Bestand eine sehr unterschiedliche Nutzungsintensität und damit auch eine unterschiedliche Arten- und Strukturvielfalt auf. Von der baulichen Inanspruchnahme der bereits in der rechtskräftigen Flächennutzungsplanung enthaltenen Siedlungsfläche, waren ein Biotopkomplex aus Nutz- und Ziergärten, Ruderalflur und Gehölzbeständen betroffen. Die ursprünglich hier vorhandene Biotopvernetzung wurde durch die Realisierung der Baufläche beeinträchtigt.
Schutzgebiete	Nord-westlich des Plangebietes befindet sich eine Trockenmauer, welche als „geschütztes Biotop“ kartiert ist. Dieses wird durch die Inhalte des unmittelbar angrenzenden Bebauungsplanes „Wolfsloch“ ohne Einschränkung als Habitat für Zauneidechsen erhalten. Weitere Biotopflächen befinden sich am nord-westlichen Rand des vorhandenen Friedhofs. Populationsgefährdende Auswirkungen auf den Schutz streng geschützter Tierarten ist aufgrund der im Flächennutzungsplan vorgenommenen Änderung nicht zu erwarten.
Biotopverbund	Das Planungsgebiet liegt in keiner für den Biotopverbund ausgewiesenen Fläche und in keinem Wildtierkorridor.



Artenschutz	Durch eine Inanspruchnahme der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits enthaltenen Planungsflächen ging für eine Vielzahl an Vogelarten, Reptilien und Insekten ein Lebensraum verloren. Durch die nunmehr dargestellte Umwandlung einer Friedhofserweiterungsfläche in eine Wohnbaufläche, die Rückführung eines weiteren Teils der Friedhofserweiterungsfläche in ein Gartenland, aber auch durch den geänderten Standort für zusätzliche Parkplätze am Friedhof, ergeben sich für das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“, im Vergleich zur bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan, keine spürbaren Veränderungen.
Schutzgut Landschaftsbild	
Bestand / Vorbelastung	Das Plangebiet liegt am süd-westlichen Hangfuß des „Ohrsberg“. Der „Ohrsberg“ bildet eine bisher weitgehend unbebaute Insel inmitten des Stadtgebietes von Eberbach. Der Süd-West-Hang ist durch eine Kleingartennutzung geprägt. Die Kuppe des „Ohrsberg“ ist bewaldet. Östlich der geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes schließen sich der bestehende Friedhof sowie weitere Siedlungsflächen an. Die vorhandene Bebauung im Umfeld der fortgeschriebenen Darstellungen stellen für das Landschaftsbild eine Vorbelastung dar.
Schutzgebiet	Die bewaldete Kuppe des „Ohrsberg“ nördlich des Plangebietes ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Neckartal II – Eberbach“.
Auswirkungen	Durch die Bebauung findet/fand die Umwandlung einer bisher von Kleingärten geprägten Flächen zu Wohnbauzwecken statt. Die nunmehr auch in den Flächennutzungsplan übernommene Umwandlung einer Friedhofserweiterungsfläche in eine Wohnbaufläche bzw. in ein Gartenland hat keine spürbaren Auswirkungen auf das Landschaftsbild am Fuß des „Ohrsberg“.
Schutzgut Mensch (Erholung, Wohnumfeld, Lärm)	
Bestand	Im Norden des Plangebietes sowie am westlichen Plangebietsrand verläuft der „Panoramaweg“ – dieser dient den Bewohnern von Eberbach als Nah- und Feierabenderholung sowie als Zugang zum Friedhof und zum „Ohrsberg“-Turm. Der Rundweg ist als Wanderweg ausgewiesen und hat für die unmittelbar angrenzenden Bewohner einen positiven Einfluss auf die Wohn- und Lebensqualität.
Konfliktpotential	Die Strukturen vorhandener Wege bleiben im Umfeld des Neubaugebietes gemäß dem realisierten Konzept des Bebauungsplanes uneingeschränkt erhalten, so dass die auf der Ebene des Flächennutzungsplanes vorgenommene Änderung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ haben wird. Die Grundzüge der Planung, in Form eines Kinderspielplatzes am Rand des Wohngebietes sowie benutzerfreundliche Parkplätze am Friedhof, bleiben uneingeschränkt Inhalt des Flächennutzungsplanes.



Schutzgüter Kultur- und Sachgüter	
Bestand	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

Darstellung über die zu prognostizierende Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung in der Bau- und Betriebsphase

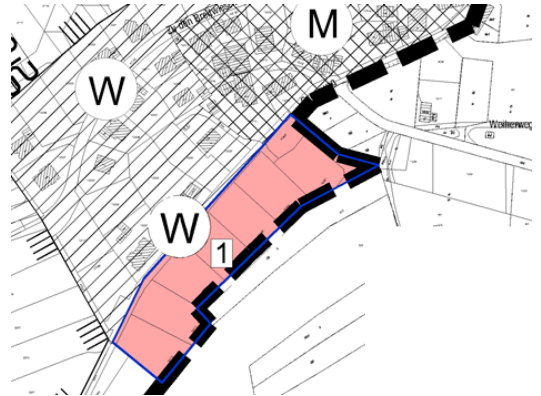
Die Wohnbaufläche „Schafacker“ wurde zwischenzeitlich erschlossen.

Erhebliche Auswirkungen der im Flächennutzungsplan vorgenommenen Änderungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß der Anlage 1 Nr. 2b) BauGB haben sich nicht ergeben bzw. sind zu vernachlässigen.

Verwiesen wird auf die Behandlung der Thematik für das unmittelbar angrenzende Baugebiet „Wolfsacker“ auf den Seiten 23 und 24 dieses Umweltberichtes. Die hier tabellarisch dargestellten Ergebnisse können uneingeschränkt auf die im Bereich der Wohnbaufläche „Schafacker“ vorgenommenen Änderungen übertragen werden.



1.1.7 Bebauungsplan „Grenzweg“



Eine im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits enthaltene Planungsfläche wurde in der Ausformulierung im Süden um ca. 7,00 m bis 8,00 m arrondiert.

Diese geringe Abweichung von der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes hat auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine spürbaren Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter.

Zu dem oben genannten Bebauungsplan und der damit verbundenen Gebietsarrondierung, wurde mit Datum vom 02.02.2012 durch Herrn Dipl.-Biologe Klemens Bernecker, Mitarbeiter des Umweltamtes der Stadt Eberbach, ein Umweltbericht und Grünordnungsplan, einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und einem artenschutzrechtlichen Beitrag mit folgendem Inhalt erarbeitet :

0.	Inhaltsverzeichnis	
I.	Aufstellung des Bebauungsplans	03
II.	Aufgabenstellung des Umweltberichts	05
III.	Beschreibung des Ist-Zustands	07
IV.	Übergeordnete Planungen und anderweitig zu beachtende Vorgaben	20
V.	Beschreibung der planerischen Festsetzungen, des Eingriffs und der Kompensation durch grünordnerische Maßnahmen (GOP – Teil)	33
VI.	Artenschutzrechtliche Prüfung	71
VII.	Zusammenstellung der Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs	78
VIII.	Numerisch-mathematische Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	83
IX.	Liste der Gehölze zur Anpflanzung	90
X.	Zusammenfassung des Umweltberichts	94
XII.	Verwendete Quellen und Literaturverzeichnis	96
Anhang:	- Verordnung zum Wasserschutzgebiet „Holderbrunnen – Eberbach“ - Merkblatt zur Versickerung von Niederschlägen - Hydrogeologisches Gutachten zur Ermittlung der k_f -Werte im Plangebiet	



In seinem Bericht fasst Herr Bernecker das Ergebnis seiner Ausarbeitung wie folgt zusammen :

X. Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Umweltbericht erbrachte folgendes **Ergebnis**:

Die Eingriffswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind in der gebotenen Tiefe abgehandelt, und es konnte aufgezeigt werden, dass diese im Rahmen des Möglichen bzw. der Verhältnismäßigkeit kompensiert werden.

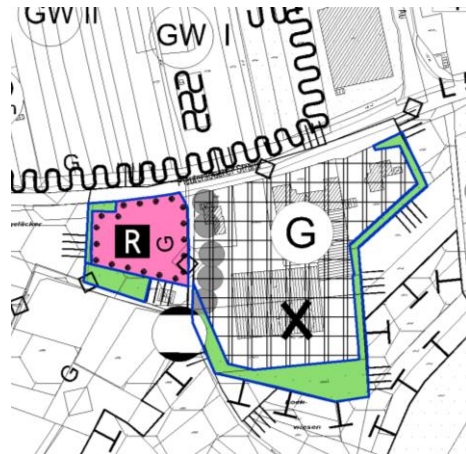
Zusammenfassung bzgl. der Aussagen der hauptsächlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Fauna und Flora sowie Erholungsvorsorge/Landschaftsbild; hinsichtlich der sonstigen Schutzgüter wird auf die entsprechenden Ausführungen der Seiten 63 ff. verwiesen.

- Eingriffe in das nicht-vermehrbares Schutzgut „**Boden**“ lassen sich nur sehr bedingt ausgleichen. Die geringe GRZ, die Bepflanzungsauflagen und die Maßnahmen zur Stützung des natürlichen Wasserkreislaufs sind schutzgutübergreifend und tragen erheblich zur Minimierung der Eingriffswirkung bei.
- Die Umsetzung der im GOP genannten ergänzenden Maßnahmen sind am Standort leider nicht realisierbar; der Eingriff in das Schutzgut „**Wasser**“ ist nur eingeschränkt ausgleichbar.
- Die Belange des **Wasserschutzgebiets Holderbrunnen** wurden beachtet.
- Die makroklimatischen Auswirkungen auf das Schutzgut „**Klima**“ sind unerheblich, die mikro-klimatischen (lokalklimatischen) Wirkungen können vollständig ausgeglichen werden.
- Der Eingriff in das Schutzgut „**Flora und Fauna**“ kann ebenfalls bis auf den Biotoptyp „extensiv bewirtschafteter, wildkrautreicher Acker“ vollumfänglich ausgeglichen werden. Dieser Biotoptyp ist auf der Gemarkung Unterdielbach und auf der Nachbargemarkung Oberdielbach jedoch noch großflächig vorhanden, so dass der Anteil des überplanten Bereichs nicht schutzgutrelevant ist.
- Durch die **ceF-Maßnahme** werden zum einen die artenschutzrechtlichen Vorgaben erfüllt, zum anderen trägt die vorgeschlagene Maßnahme dazu bei, die Habitatstruktur hinsichtlich der Zauneidechse gegenüber dem Ist-Zustand deutlich zu verbessern. Innerhalb des Schutzguts erfolgt in diesem Punkt sogar eine Aufwertung.
- Der Eingriff in das Schutzgut „**Erholungsvorsorge / Landschaftsbild**“ wird mit zunehmendem Entwicklungsgrad der verbindlichen und empfohlenen Ausgleichsmaßnahmen gegen „0“ gehen.

Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass die geringe Abweichung von der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes keine spürbaren Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter haben wird. Diese werden durch das Ausgleichskonzept des vorliegenden Bebauungsplanes vollumfänglich kompensiert.



1.1.9 Bebauungsplan „Pleutersbacher Straße“

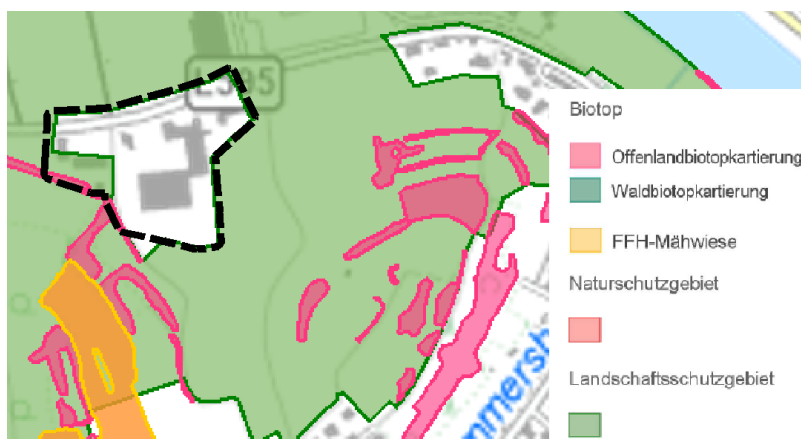


Die Planung sieht vor, den im Flächennutzungsplan bisher als „gewerbliche Baufläche“ dargestellten Bereich zu unterteilen, in eine „gewerbliche Baufläche“ sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf – mit der Zweckbestimmung „Rettungswesen“.

Der im Jahre 2015 aufgestellte Bebauungsplan sieht in den Übergangsbereichen zu den Flächen des unmittelbar angrenzenden Landschaftsschutzgebietes Eingrünungsmaßnahmen vor.

Grundlage dieser Entscheidung war das Ergebnis des parallel zum Bebauungsplan durch das Büro Bioplan im Jahr 2014 erstellten Umweltberichtes und Grünordnungsplanes.

Dieser beinhaltet für das Plangebiet „Pleutersbacher Straße“ eine Betrachtung der nachfolgend aufgeführten umweltrelevanten Bestandteile :



**Auszug aus der Karte der LUBW
Mit Kennzeichnung des Landschaftsschutzgebietes**



Inhaltsverzeichnis

1.0	Umweltbericht	4
1.1	Einleitung	4
1.2	Planerische Vorgaben	6
1.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung	6
1.3.1	Schutzgut Boden	6
1.3.2	Schutzgut Wasser	8
1.3.3	Schutzgut Klima / Luft	9
1.3.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere	9
1.3.4.1	Biotop	9
1.3.4.2	Artenschutz / Fauna	15
1.3.4.3	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	15
1.3.5	Schutzgut Landschaftsbild	16
1.3.6	Schutzgut Mensch	17
1.3.7	Kultur- und Sachgüter	17
1.3.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	17
1.3.9	Zusammenfassende Darstellung von Bestandsbewertung und Erheblichkeit des Eingriffs	17
1.4	Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen	19
1.4.1	Schutzgut Boden	19
1.4.2	Schutzgut Wasser	19
1.4.3	Schutzgut Klima/ Luft	20
1.4.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere	20
1.4.5	Schutzgut Landschaftsbild	21
1.4.6	Schutzgut Mensch	21
1.5	Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	21
1.6	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen	21
1.7	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)	22
1.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung (Umweltbericht)	22
2.0	Empfehlungen für Festsetzungen mit grünordnerischen und ökologischen Zielsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan	25
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	25
2.1.1	Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)	25
2.1.2	Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)	26
2.1.2.1	Pflege- und Artenschutzmaßnahmen im Bereich „Gehölze und Trockenmauer nordwestlich Neckarwimmersbach“ (M 1)	26
2.1.2.2	Anlage / Ergänzung Streuobstwiese sowie Artenschutzmaßnahmen südlich des geplanten Gewerbegebietes (M 2)	26
2.1.2.3	Anbringen von Nisthilfen / Einbau von Niststeinen	27
2.2	Sonstige Festsetzungen oder Örtliche Bauvorschriften mit ökologischen, grünordnerischen oder gestalterischen Zielsetzungen	27
2.3	Hinweise	28
2.3.1	Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz	28
2.3.2	Sonstige Hinweise	28
3.0	Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich	31
3.1	Methodisches Vorgehen zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleich	31
3.2	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Pflanzen und Tiere	33
3.2.1	Ökokontoverfahren	33
3.3	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Boden	37
3.4	Zusammenstellung des Ausgleichsbedarfs	40
3.5	Zusammenfassende Darstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sowie Kompensationsmaßnahmen	40

Die differenzierte Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung und die dargestellte Reduzierung der Bauflächen, wird nunmehr auch ein Inhalt des Flächennutzungsplanes und stellt, gegenüber der bisherigen Fassung, hinsichtlich der Belange des Landschafts- sowie Naturschutzes, eine deutliche Reduzierung der zu erwartenden Eingriffe dar.



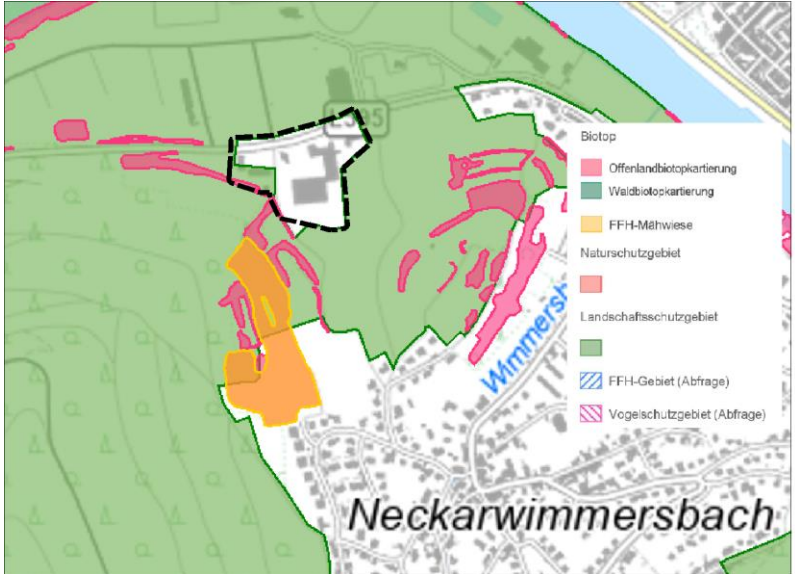
Bestandsdarstellung und Bewertung der Maßnahme hinsichtlich der Beanspruchung natürlicher Ressourcen

Schutzgut Boden	
	Geologische Eiszeit: Braunerden aus Lehm- und lehmigen Sanden; Bodenfunktionen ² : ▪ natürliche Bodenfruchtbarkeit: hoch bis sehr hoch ▪ Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: sehr hoch ▪ Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch
Vorbelastung	▪ ein Großteil der Flächen ist bereits überbaut
Bewertung	▪ hoch bis sehr hoch
Schutzgut Wasser	
Grundwasser	
Bestand	▪ hydrogeologische Einheit: Lössediment ▪ sehr geringe bis fehlende Porendurchlässigkeit
WSG	Das Planungsgebiet liegt in der weiteren Schutzzone III A des WSG „Obere Au“. Die unmittelbare Umgebung wird bereits dem Fassungsbereich Zone I bzw. der engeren Schutzzone II zugeordnet.
Vorbelastung	▪ Vorbelastung durch bauliche Nutzung
Bewertung	Die im Bereich der Fettwiese/-weide (südliches Planungsgebiet) vorhandene Deckschicht aus Lehm hat eine geringe Wasserdurchlässigkeit. Dennoch nimmt der Boden das Niederschlagswasser auf und speichert es. Der Bereich weist somit ein hohes Potenzial als Filter und Puffer für Schadstoffe auf. Nur ein geringer Teil versickert in tiefere Bodenschichten. Die Planungsgebietsfläche hat daher eine allgemeine Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Die Deckschicht aus lehmigem Sand (südlich des THW-Neubaus) weist hingegen nur ein geringes Potenzial als Filter und Puffer für Schadstoffe auf. Der hier zum Teil mit Gehängeschutt überlagerte Boden lässt das Niederschlagswasser rasch durchsickern und verfügt über ein geringes Speichervermögen.
Konfliktpotential	Im Bereich der teilweise geringen Filter- und Pufferfähigkeit der Deckschicht besteht eine erhöhte Gefährdung gegenüber Schadstoffeintrag. Werden grundwasserführende Schichten freigelegt, so besteht die Gefahr, dass Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden.



Oberflächenwasser	
Bestand	- Im Planungsbiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden - Nördlich vom Planungsgebiet verläuft in ca. 350 m Entfernung der Neckar. - Das Gebiet liegt in keiner Überflutungsfläche
Vorbelastung	Das Planungsbiet weist keine Vorbelastung auf.
Konfliktpotential	kein Konfliktpotential aufgrund fehlender Oberflächengewässer
Schutzgut Klima / Luft	
Bestand / Vorbelastung	Das Planungsbiet ist zu großen Teilen bebaut und stellt somit kleinklimatisch eine „Wärmeinsel“ dar. Siedlungsklimatisch stellt die Bebauung ein gewisses Abflusshindernis für den Kalt- und Frischlufttransport auf die nord-östlich angrenzenden Wohngebiete dar.
Konfliktpotential	Da das Plangebiet bereits im Bestand bebaut ist und der Versiegelungsgrad sich nur geringfügig vergrößert, ändert sich das Kleinklima durch das geplante Vorhaben kaum. Erheblichen Auswirkungen bzw. Änderungen auf das Siedlungsklima von Eberbach sind somit nicht zu erwarten.
Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	
Bestand	Das Plangebiet ist im Bestand bereits zu großen Teilen bebaut. Das südliche Planungsgebiet schließt ein Teilstück der angrenzenden Fettwiese/-weide mit ein. Die südliche und östliche Grenze des Planungsgebietes bilden ausgedehnte Streuobstbestände. Im Westen grenzt ein zum Teil verwilderter Streuobstbestand an. Die Waldbestände des Odenwaldes grenzen ca. 60 m süd-westlich an. Im Norden grenzt die überwiegend landwirtschaftlich genutzte und durch Freizeitnutzung geprägte Neckaraue an das Planungsgebiet.
Schutzgebiete	- Es sind keine Schutzgebiete direkt betroffen. - Das Vorhabengebiet liegt im Naturpark Neckartal-Odenwald. - Das gesetzlich geschützte Biotop „Gehölze und Trockenmauer nord-westlich Neckarschwimmbad“ grenzt südlich an das Plangebiet an.



	Das Plangebiet wird von dem LSG „Neckartal II – Eberbach“ umgeben. 
Biotopverbund	Das Planungsgebiet liegt in keiner für den Biotopverbund ausgewiesenen Fläche und keinem Wildtierkorridor.
Artenschutz	Potenziell artenschutzrechtlich relevante Artengruppen: - Vögel der offenen Feldflur / Höhlenbrüter - Fledermäuse - Reptilien - ggf. Äskulapnatter
Vorbelastung	keine Vorbelastung durch bestehende Bebauung und Nutzung
Schutzgut Landschaftsbild	
Bestand / Vorbelastung	Das Plangebiet besitzt aufgrund des hohen Bebauungsgrades nur eine untergeordnete Bedeutung für das Landschaftsbild und stellt bereits eine Vorbelastung dar. Die Bedeutung des Landschaftsbildes der Umgebung kann hingegen, aufgrund des für das LSG „Neckartal II – Eberbach“ charakteristischen Wechsels der Landnutzungen, als „hoch“ eingestuft werden. Durch das Vorhaben werden überwiegend bereits bebaute Flächen in Anspruch genommen. Aufgrund der im Flächennutzungsplan nunmehr dargestellten Eingrünung des Gebietes, sind keine weithin sichtbaren negativen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ zu erwarten.



Schutzgut Mensch (Erholung, Wohnumfeld, Lärm)	
Bestand	Erholung / Wohnumfeld - nord-östlich des Gebietes werden landwirtschaftliche Wege von Freizeitnutzern frequentiert. Lärm / Geruch - kein Konflikt
Konfliktpotential	geringe Auswirkungen
Schutzgüter Kultur- und Sachgüter	
Bestand	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

Darstellung über die zu prognostizierende Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung in der Bau- und Betriebsphase

Die Tabelle beinhaltet eine Behandlung der in der Anlage 1 Nr. 2 b BauGB aufgelisteten möglichen erheblichen Auswirkungen der Tekturpunkte der Flächennutzungsplan-Änderung während der Bau- und Betriebsphase.

Übersicht über potenzielle Auswirkungen in der Bau- und Betriebsphase – Kriterien nach Anlage 1 Nr. 2 BauGB		
Kriterien nach Anlage 1 Nr. 2 b) :	Prognose: Beschreibung und Bewertung möglicher erheblicher Auswirkungen während	
	Bauphase	Betriebsphase
der Art und Menge an		
Schadstoffen	Auf Ebene der Flächennutzungsplanung können hierüber keine Aussagen getroffen werden. Vor Aufnahme ergänzender Bautätigkeiten sind entsprechende Bodenuntersuchungen durchzuführen, um erhebliche Auswirkungen auszuschließen.	Emissionen, Hausbrand, Kraftfahrzeuge → nicht erheblich i. S. d. UVPG



Lärm und Emissionen	Baulärm, An- und Abfahrten → nicht relevant i. S. d. UVPG	Lärmemissionen durch an- und abfahrende Beschäftigte und Besucher des Gewerbegebiets und Lieferverkehr für das Gewerbegebiets sowie durch ausrückende Fahrzeuge des Rettungswesens → nicht erheblich i. S. d. UVPG
Erschütterungen	Ggf. Erschütterungen während der Bau-tätigkeit → nicht relevant i. S. d. UVPG	keine Belastungen zu erwarten
Licht	keine Belastungen zu erwarten	Ausleuchtung der Freifläche (Fläche für den Gemeinbedarf) bei Übungen und im Einsatzfall Ggf. Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigung artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen durch eine nächtliche Außenbeleuchtung.
Wärme	keine Belastungen zu erwarten	Aufheizung durch bebaute oder versiegelte Flächen → nicht erheblich i. S. d. UVPG
Strahlung	Es sind keine außergewöhnlichen Strahlungsbelastungen im Gebiet bzw. für die umliegenden Nutzungen zu erwarten.	Es sind keine außergewöhnlichen Strahlungsbelastungen im Gebiet bzw. für die umliegenden Nutzungen zu erwarten.
Verursachung von Belästigungen	Ggf. Belästigungen durch Lärm und Staub während der Bauphase	Es sind keine nennenswerten Belästigungen zu erwarten.
der Art und Menge der		
erzeugten Abfälle	Größere Abfallmengen sind aus der Bautätigkeit nicht zu erwarten	Aufgrund der dargestellten Art der baulichen Nutzung ist das Entstehen größerer Abfallmengen, bzw. die Lagerung von Sonderabfällen nicht zu erwarten. Aufgrund der zulässigen Nutzungen und der geringen Größe der Bauflächen, sind keine größeren Schmutzwassermengen zu erwarten.
mögliche Abfälle Beseitigung und Verwertung	Eine Aussage über die Beseitigung und Verwertung der erzeugten Abfälle kann auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht getroffen werden.	Eine Aussage über die Beseitigung und Verwertung der erzeugten Abfälle kann auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht getroffen werden
Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	Eine Untersuchung auf Kampfmittel im Vorfeld möglicherweise weiterer Baumaßnahmen ist obligatorisch.	Risiken im vorgenannten Sinne sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Das Gebiet liegt in der Erdbebenzone 0.



		In Eberbach oder dem näheren Umfeld befinden sich laut RPK keine Störfallbetriebe.
Kumulierung mit den Auswirkungen von <u>Vorhaben</u> benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	Kumulierende Vorhaben sind nicht bekannt.	Kumulierende Vorhaben sind nicht bekannt.
Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	Durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sind keine außergewöhnlichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.	Es sind keine außergewöhnlichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.
der eingesetzten Techniken und Stoffe	keine Belastungen zu erwarten	keine Belastungen zu erwarten

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

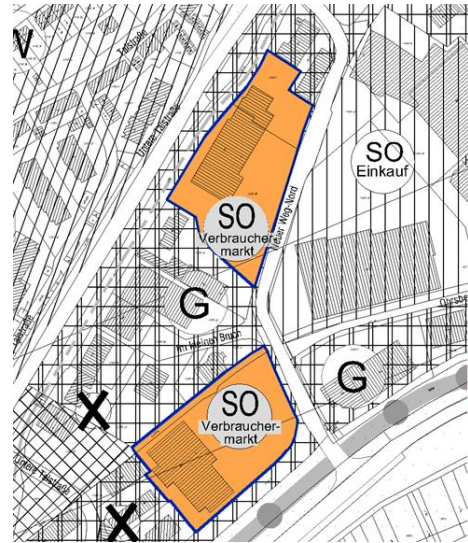
Standortalternativen und Planungsvarianten, die sich hinsichtlich der Umweltauswirkungen wesentlich unterscheiden, wurden nicht überprüft, da das Gebiet in seinen Grundzügen bereits besteht



1.1.9 Bebauungsplan „Neuer Weg – Teilgebiet Einzelhandel“, 5. Änderung und Erweiterung



Auszug aus der Karte der LUBW



Die ausgewiesenen Sonderbauflächen „Verbrauchermarkt“ werden bereits seit Jahrzehnten baulich genutzt und sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als bestehende „gewerbliche Bauflächen“ dargestellt.

Analog des sich in der Aufstellung befindenden Bebauungsplanes (die Genehmigung des Bebauungsplanes durch den Rhein-Neckar-Kreis liegt zwischenzeitlich vor) werden nunmehr auch auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Teilbereiche als Sonderbaufläche „Verbrauchermarkt“ festgesetzt.

Diese Modifizierung des Flächennutzungsplanes hat ausschließlich regionalplanerische Hintergründe und ermöglicht keine zusätzliche Bebauung und Versiegelungen.

Somit wird im vorliegenden Fall auf eine Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen unter Benennung der einzelnen Schutzgüter gemäß Anlage 1 des Baugesetzbuches verzichtet.

Gleiches gilt für eine Darstellung über die zu prognostizierende Entwicklung des Umweltzustandes bei einer Umsetzung der Planung.

Die parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vorgenommene Änderung des Bebauungsplanes „Neuer Weg – Teilgebiet Einzelhandel“, 5. Änderung und Erweiterung hatte gegenüber der Ursprungsfassung geringfügige, aber positive Auswirkungen auf die Belange des Landschafts- und Naturschutzes. Diese betrafen nicht die in diese Änderung der Gesamtfortschreibung vorgesehene Umwandlung einer „gewerbliche Baufläche“ in eine „Sonderbaufläche“.



Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wurde in den Jahren 2020/2022 ein Umweltbericht erstellt.

Dieser weist folgende Gliederung auf :

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Einleitung	
1.1.	Rechtliche Grundlagen	3
1.2.	Bestehendes Planungsrecht	3
1.3.	Bestehende Nutzung	4-5
1.4.	Inhalte und Ziel der Bebauungsplan-Änderung	5
1.5.	Wahl des Verfahrens und der hieraus abzuleitenden Notwendigkeit der Aufstellung eines Umweltberichtes	5
1.6.	Beschreibung der Prüfmethode	6
1.7.	Beschreibung der wesentlichen, die Belange des Umweltschutzes betreffenden Elemente und Wirkfaktoren der Bebauungsplan-Änderung	6-7
2.	Bewertung des Umweltzustandes und Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung (und -Erweiterung)	
2.1.	Biotop-/Vegetationsstrukturen	8
2.2.	Gewässerrandstreifen	8
2.3.	Wertigkeit der Flächen der ehemaligen Bahntrassen für Arten	9
2.4.	Grad der Bebauung und Versiegelung	10
2.5.	Gebäudekubaturen	10
2.6.	Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung auf den Menschen	10
3.	In die Bebauungsplan-Änderung (und -Erweiterung) aufgenommene Festsetzungen mit grünordnerischen bzw. ökologischen Zielsetzungen	11
3.1.	Verbindlich festgesetzte planungsrechtliche bzw. bauordnungsrechtliche Vorschriften zur Aufwertung der einzelnen Schutzgüter	
3.1.1	Flächen, die zukünftig von einer Bebauung freizuhalten sind	11
3.1.2	Wasserdurchlässige Oberflächen befestigter Freiflächen	11
3.1.3	Vermeidung schädlicher Eingriffe in den Vorfluter bzw. in den Boden	11
3.2.	Hinweise und Empfehlungen	
3.2.1	Vorgaben zum Artenschutz	11-12
3.2.2	Sonstige umweltrelevante Hinweise	12
4.	Fazit	12

Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass die vorgesehene Umwandlung der zulässigen Art der baulichen Nutzung keine negativen Auswirkungen auf die einzelnen, im Zuge der Bauleitplanverfahrens zu betrachtenden Schutzgüter haben wird.

Somit sind keine Ausgleichs-Maßnahmen gemäß § 1 a BauGB durchzuführen. Dieses gilt sowohl für die vorgesehene Darstellung einer Sonderbaufläche auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als auch für die Änderung des Bebauungsplanes.



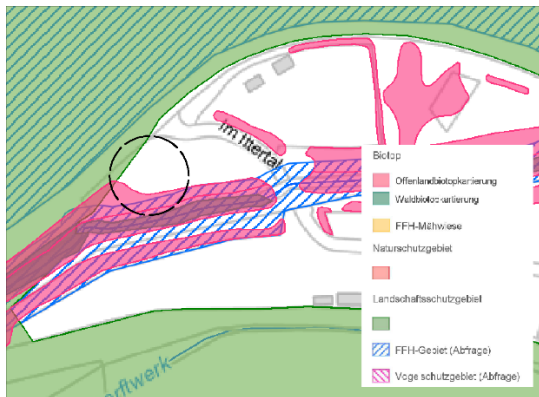
Stadt Eberbach



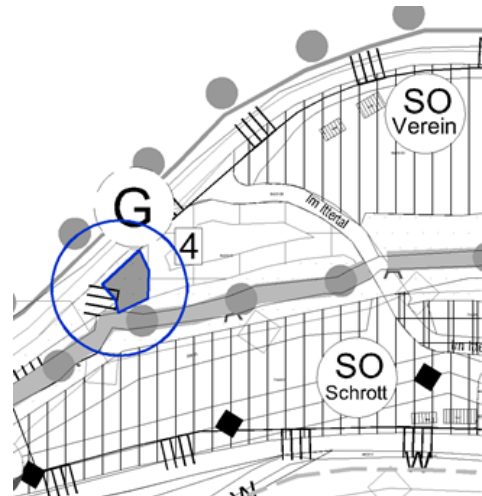
1.2. In der Aufstellung sich befindende Bebauungspläne



1.2.1 Bebauungsplan „Ittertal“, 4. Änderung



Auszug aus der Karte der LUBW



Die ergänzend in den Flächennutzungsplan aufgenommene Teilfläche grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet an.

Bestandsdarstellung und Bewertung der Maßnahme hinsichtlich der Beanspruchung natürlicher Ressourcen

Schutzgut Boden	
Vorbelastung	Die Fläche weist aufgrund der ehemaligen Nutzung dieses Bereiches als städtischer Müllplatz eine erhebliche Vorbelastung auf. Verfüllungen wurden hier vorgenommen ab Mitte der 50-er Jahre bis zum Jahr 1968. Die in den Flächennutzungsplan aufgenommene Erweiterungsfläche wird darüber hinaus seitdem temporär für Ablagerungen von Boden genutzt.
Bewertung	Die mit der Maßnahme auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ermöglichte, über den derzeitigen Planungsstand hinausgehende Inanspruchnahme von Boden kann aufgrund der nur geringen Größe der Erweiterung und der beschriebenen Vorbelastung vernachlässigt werden.
Schutzgut Wasser	
Bestand / Vorbelastung / Konfliktpotenzial	Im vorliegenden Fall sind die Funktionen der zusätzlich in den Flächennutzungsplan genommenen Fläche für die Grundwasserneubildung im Bestand bereits so sehr gestört, dass die Eingriffsrelevanz gering ist. Aufgrund der Vorbelastung, aber auch aufgrund der Altlastrelevanz scheidet eine ortsnahe Versickerung von Oberflächenwasser auf der Fläche aus.



	Lediglich das von gegebenenfalls hier entstehenden Dachflächen abfließende unverschmutzte Regenwasser kann leitungsgebunden in die unmittelbar angrenzende „Itter“ eingeleitet werden. Aufgrund der geringen Größe der Erweiterungsfläche kann der Umfang des durch die Neuausweisung entstehenden Konfliktpotenzials vernachlässigt werden.
Schutzgut Klima / Luft	
Bestand / Vorbelastung	Die ergänzende Darstellung tangiert die Bedeutung des „Ittertal“ als „Luftaustauschbahn“. Aufgrund der geringen Größe der ergänzenden Darstellung kann die Auswirkung auf das Schutzgut „Klima / Luft“ unter der Voraussetzung vernachlässigt werden, dass die bereits für angrenzenden Flächen rechtskräftigen Einschränkungen der zulässigen Nutzung der gewerblichen Baufläche auch auf diesen Bereich übertragen werden.
Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	
Bestand / Schutzgebiete	Der Auenwald entlang der „Itter“ stellt ein naturräumlich hochwertiges Biotopelement dar. Durch die ergänzende Darstellung im Flächennutzungsplan bleibt die Begleitgalerie der „Itter“ unangetastet. Das Biotop ist als solches zu erhalten. Es ist eine landschaftsgerechte Einbindung und damit eine Abgrenzung zwischen der gewerblichen Baufläche und der bestehenden Vegetationsstruktur vorzunehmen. In der weiterführenden Planung ist diese auszugestalten.
Artenschutz	Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Biotopstrukturen sind bei einer veränderten Inanspruchnahme der derzeit bereits temporär genutzten Lagerflächen vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen vorzunehmen. Dieses betrifft insbesondere die Fledermäuse, die Haselmaus, die Äskulapnatter, Zauneidechsen, Gelbbauchunken sowie besondere geschützte Europäische Vogelarten.
Schutzgut Landschaftsbild	
Bestand / Auswirkungen	Die durch die Erweiterung der geplanten gewerblichen Baufläche entstehende Beeinträchtigung für das Landschaftsbild kann aufgrund der bereits in diesem Bereich vorhandenen Vorbelastungen vernachlässigt werden.
Schutzgut Mensch (Erholung, Wohnumfeld, Lärm)	
Bestand / Konfliktpotenzial	Die Darstellung der weiterten gewerblichen Baufläche und damit eine mögliche Erweiterung des in diesem Bereich vorhandenen Lagerfläche, hat auf das Schutzgut „Mensch“ keine zusätzlichen Auswirkungen. Die Fläche liegt in einer großen Entfernung zu bestehenden Wohngebieten und dient der Bevölkerung nicht zu Erholungszwecken.



Schutzgüter Kultur- und Sachgüter	
Bestand	Auf der Erweiterungsfläche und deren näheren Umgebung sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

Aufgrund der nur geringfügigen Erweiterungsfläche und der voraussichtlich untergeordneten gewerblichen Nutzung kann auf eine Prognose potenzieller Auswirkungen in der Bau- und Betriebsphase, entsprechend der Kriterien nach der Anlage 1 Nr. 2 b des Baugesetzbuches, verzichtet werden.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen und Planungsvarianten, die sich hinsichtlich der Umweltauswirkungen wesentlich unterscheiden, wurden nicht überprüft, da es sich im vorliegenden Fall um eine deutlich vorbelastete Fläche handelt.

Die mit der Planerweiterung in Verbindung stehenden Belange des Landschafts- und Naturschutzes wurden durch Herrn Klemens Bernecker vom Umweltamt der Stadt Eberbach auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in Form eines Umweltberichtes aufgezeigt.

Die Bestandteile des Berichtes vom 08.03.2014 sind dem nachfolgenden Inhaltsverzeichnis zu entnehmen :

0.	Inhaltsverzeichnis	
I.	Aufstellung des Bebauungsplans	03
I I.	Aufgabenstellung des Umweltberichts	05
I I I.	Beschreibung des Ist-Zustands	07
I V.	Übergeordnete Planungen und anderweitig zu beachtende Vorgaben	25
V.	Beschreibung der Schutzgüter, des Eingriffs und möglicher Kompensationsmaßnahmen	33
	→ Einschub: Altlastrelevanz	37
V I.	Artenschutzrechtliche Prüfung	50
V I I.	artenschutzrechtliche Ausgleichs- / „cef“- Maßnahmen	54
V I I I.	Numerisch-mathematische Ermittlung des Ausgleichsbedarfs der Schutzgüter „Boden“ und „Nutzungs-/Biotoptypen“	60



I X.	Darstellung der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets ..	65
X.	Zusammenstellung der Kompensationsmaßnahmen	71
X I.	Zusammenfassung des Umweltberichts	75
X I I.	Verwendete Quellen und Literaturverzeichnis	78
Anhang:	- Auszug Erhebungsbogen der Biotop-Kartierung zum Biotop Nr. 6520-226-0016 „Land-Schilfröhricht westlich Antonslust“ - Unmaßstäbliche Vergrößerung des Grünordnungsplans	

Der Gutachter kommt im Umweltbericht zusammenfassend zu folgendem Ergebnis :

Zusammenfassung bzgl. der Aussagen der hauptsächlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Fauna und Flora sowie Erholungsvorsorge/Landschaftsbild;

- Eingriffe in das nicht-vermehrbares Schutzgut „**Boden**“ lassen sich nur sehr bedingt ausgleichen. Die erheblichen Vorbelastungen infolge der Auffüllung und der Altlast-Problematik lassen eine Versiegelung der Fläche letztendlich als pragmatischen Um- mit den Schutzgütern „Boden“ und „Grundwasser“ erscheinen.
- Ein Eingriff in das Schutzgut „**Grundwasser**“ wird weitgehend unterbunden; **unbelas- tete Dachablaufwässer** werden gemäß den Vorgaben des § 55 (2) WHG direkt in ein Gewässer (Itter) eingeleitet.
- Die makroklimatischen Auswirkungen auf das Schutzgut „**Klima**“ sind unerheblich, die mikro-klimatischen (lokalklimatischen) Wirkungen ebenfalls keine Auswirkungen.
- Der Eingriff in das Schutzgut „**Flora und Fauna**“ kann vollumfänglich ausgeglichen werden.
- Durch die **cef-Maßnahme** werden zum einen die artenschutzrechtlichen Vorgaben er- füllt, zum anderen tragen die vorgeschlagenen Maßnahmen dazu bei, die Habitatstruktur hinsichtlich der Zauneidechse gegenüber dem Ist-Zustand deutlich zu verbessern. Inner- halb des Schutzguts erfolgt in diesem Punkt sogar eine Aufwertung.
- Der Eingriff in das Schutzgut „**Erholungsvorsorge / Landschaftsbild**“ ist geringfügig und wird durch die grünordnerischen Gestaltungsmaßnahmen weitgehend ausgeglichen
- Zum **FFH-Gebiet Nr. 6520 „Odenwald bei Eberbach“** besteht ausreichend Abstand, so dass „Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung“ ebenfalls nicht berührt werden bzw. durch die Maßnahme in der Itter erfolgt eine Aufwertung.
- **Biotope nach § 30 BNatSchG innerhalb des Plangebiets sind nicht betroffen. Auf die gesetzlich geschützten Biotope außerhalb des Plangebiet („Schilfbestand“ und „Itter“) wirken sich die Kompensationsmaßnahmen vorteilhaft aus.**



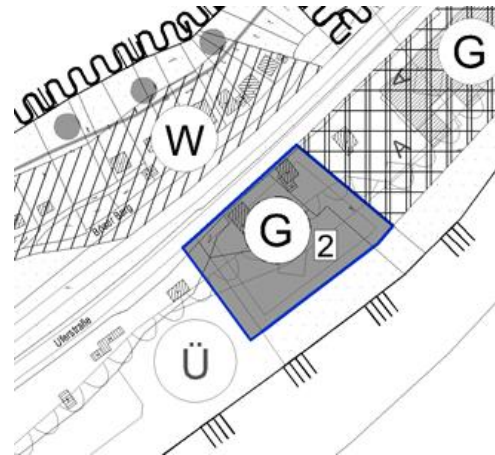
Zusammenfassend wurde im Umweltbericht zur Änderung des Bebauungsplanes die Feststellung getroffen, dass die Eingriffswirkung auf die einzelnen Schutzgüter in der gebotenen Tiefe abgehandelt und diese im Rahmen „des Sinnvollen“, unter Wahrung der Verhältnismäßigkeit, vollständig kompensierbar sind.



1.2.2 Bebauungsplan „Grettenham Teil Ost“, 1. Änderung



Auszug aus der Karte der LUBW



Die vorgenommene **Gebietsarrondierung um nur wenige Meter** hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter.

Detailuntersuchungen für die bisher unbebauten Flächen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen. Bei einer Umsetzung des Planungsansatzes werden hierfür, gemäß der derzeit vorliegenden Bilanzierung, Ausgleichs-Maßnahmen durchzuführen sein.

Der vorliegende Umweltbericht, erstellt durch das Umweltamt der Stadt Eberbach, beinhaltet neben einzelnen Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, auch eine Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange.

Die Ergebnisse wurden in dem Bericht wie folgt zusammengefasst :



Zusammenfassung:

I. Der baurechtliche Ausgleich nach § 1a BauGB in Verbindung mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung der §§ 14 -17 BNatSchG erfolgt über folgende Maßnahmen:

- (1) Schließen und Aufwerten des Biotopstreifens entlang des Neckars auf Höhe des Eingriffsgrundstücks
- (2) Pflanzung von fünf Neckar-Schwarzpappeln auf dem westlichen Teil des Kläranlagengrundstücks Flst.-Nr. 8525
- (3) Erhöhung des Wasserstands im Kompensationsteich auf den Flst.-Nr. 8199 - 8204 mit Wasser aus dem Gammelsbach

II. Vollzug des Artenschutzes nach den Regelungen des § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung folgender cef-Maßnahmen:

- (1) Nachrüsten der Kanalbrücke mit einer Querungshilfe für Reptilien, insbesondere für die Äskulapnatter
- (2) Schaffung eines geschlossenen Wanderkorridors insbesondere für Reptilien entlang des Neckars
- (3) Anlage eines größeren Steinhaufens als Sonnen-, Jagd- und Ruheplatz für Zauneidechse und Glattnatter mit Gestaltung von Sandkuhlen als Eiablageplatz für die Zauneidechse
- (4) Aufhängen von Vogelnistkästen und Fledermauskästen lt. SaP
- (5) Berücksichtigung der Bauzeitenregelungen lt. SaP
- (6) Spezielle fledermauskundliche Untersuchungen der Gebäude Uferstr. Nr. 3 bis Nr. 6, sobald konkrete Planungsabsichten gegeben sind

III. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten nach §§ 22 bis 30 und §§ 32 f. BNatSchG sowie § 33 NatSchG erfolgt nicht.

Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass durch eine Realisierung der das Areal ergänzenden Bebauung, unter Beachtung der vorgeschlagenen Maßnahmen, keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden. Diese Aussage gilt für die geplante Erweiterung einer Bebauung und damit auch den in die 1. Änderung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommenen Geländestreifen im Süd-Westen des Plangebietes.



Stadt Eberbach



1.3. Baurechtlich genehmigte und realisierte Vorhaben



1.3.1 Ausweisung der Flurstücke Nr. 5053/2 bis Nr. 5053/7 der Gemarkung Eberbach als Wohnbauflächen

Die Umwidmung einer „gemischte Baufläche“ in eine „Wohnbaufläche“ ist hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes nicht von Relevanz.

1.3.2 Ausweisung der Grundstücke der Flurstücke Nr. 10038/2 (Teilfläche), Nr. 10038/3 und Nr. 10039 der Gemarkung Eberbach als Wohnbauflächen

Die nunmehr für Wohnzwecke dargestellte Fläche wies bereits vor der erteilten Genehmigung durch das Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises eine Vorbelastung auf, so dass aus diesem Tekturpunkt auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine relevanten Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter abzuleiten sind.

1.3.3 Genehmigte Wohnanlage Flurstück Nr. 267 der Gemarkung Eberbach, Aufhebung des Sanierungsgebietes „Neckarstraße I“ mit Übernahme der geänderten Straßenführung

Die Übernahme geplanter und zwischenzeitlich realisierter innerörtlicher Straßen im Ortskern von Eberbach in den Flächennutzungsplan hat hinsichtlich der Belange der in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Schutzgüter keine Relevanz.

1.3.4 Ausweisung des Grundstückes Flurstück Nr. 71/1 der Gemarkung Brombach als Wohnbaufläche

Die Teilfläche einer im Flächennutzungsplan dargestellten „Wohnbaufläche“ wurde baulich bereits in Anspruch genommen und wird somit als „Bestand“ kartiert.

Dieser Sachverhalt hat keinerlei Auswirkungen auf die im Umweltbericht zu berücksichtigenden Schutzgüter.



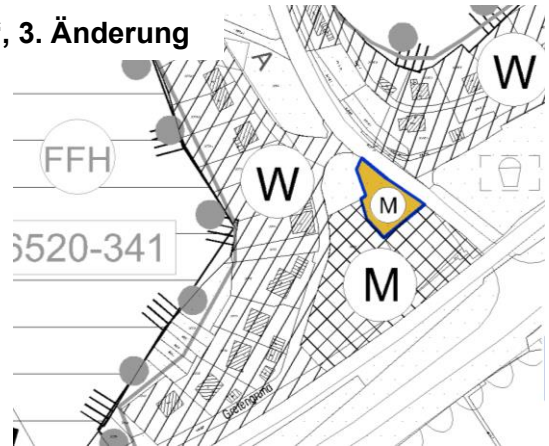
Stadt Eberbach



1.4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes



1.4.1 Bebauungsplan „Böser Berg – Gretengrund“, 3. Änderung



Der aufgenommene Tekturpunkt stellt die **Berichtigung eines auf der Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellten Bebauungsplanes** dar.

Die durch die Änderung des Bebauungsplanes zusätzlich ermöglichte bauliche Nutzung weist eine Grundfläche von weit unter 20.000 m² auf, so dass im Zuge des Bauleitplanverfahrens auf eine Vorprüfung hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen verzichtet werden konnte.

Des Weiteren fand das „beschleunigte Verfahren“ Anwendung, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter bestanden. Auch waren bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht zu beachten.

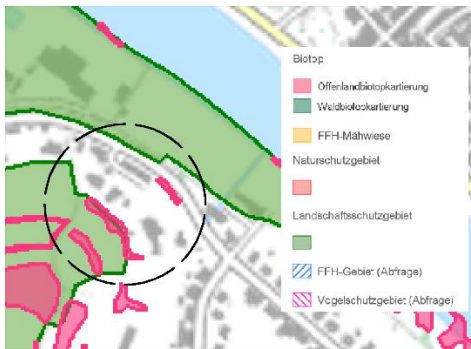
Die Planung sieht vor, einen bisher als „Grünfläche“ dargestellten Bereich in die bauliche Nutzung eines „Mischgebiet“ einzubeziehen.



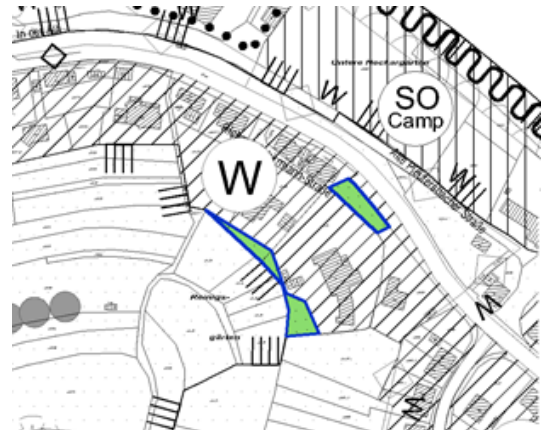
Die planungsrechtlich umgewandelte Fläche wird zwischenzeitlich als Lagerplatz in Anspruch genommen. Auf eine schutzgutbezogene Einschätzung des aus der Umwidmung der Fläche zu prognostizierenden Konfliktpotenzials kann mit Hinweis auf die Vorgaben des § 13 a BauGB verzichtet werden.



1.4.2 Bebauungsplan „Dällenacker-Reinigsgärten“, 2. Änderung



Auszug aus der Karte der LUBW



Die Flächennutzungsplanung greift den Grundgedanken des seit dem Jahr 2014 rechtskräftigen Bebauungsplanes auf und stellt kleine Teilflächen, die unmittelbar an das rechtskräftige Landschaftsschutzgebiet angrenzen, als „private Grünflächen“ dar. Der damit getroffene größere Abstand zwischen einer baulichen Nutzung und den Flächen des Landschaftsschutzgebietes hat positive Auswirkungen, insbesondere auf die Schutzgüter „Flora und Fauna“, „Boden“ sowie „Wasser und Klima“.

Im Zuge der auf der Grundlage des § 13 a BauGB durchgeführten 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde durch das Büro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. Walter Simon, Mosbach, der Fachbeitrag „Artenschutz“ ausgearbeitet. Er bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes und hat folgende Inhalte :

Inhalt	Seite
1 Aufgabenstellung.....	3
2 Lebensraumbereiche und -strukturen	4
3 Die Bebauungsplanänderung und ihre Wirkungen.....	6
4 Europäische Vogelarten	7
5 Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie	11

Anhang

Peter Baust
Bebauungsplan Nr.62 "Dällenacker-Reinigsgärten" 2. Änderung
Ornithologische Untersuchung, Juni 2014

Stadtverwaltung Eberbach Abteilung 3010
Nachgewiesene Fledermausarten in Eberbach und Umgebung, 05.06.2014

Brigitte Heinz
Kurzbericht Ehemalige Jugendherberge in Eberbach - Untersuchung auf Fledermausvorkommen,
9. Juni 2014



Er hinterfragt im Hinblick auf die einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Detail die Auswirkungen der Planung auf die Lebensräume und Habitatstrukturen von Brutvögeln, Fledermäusen und Reptilien (Äskulapnatter).

Die oben abgebildete Karte der LUBW verdeutlicht, dass die im Bebauungsplan „Dällenacker-Reinigsgärten“, 2. Änderung, als „Grünfläche“ ausgewiesenen Bereiche, welche nunmehr auch Inhalt des Flächennutzungsplanes werden, zwischenzeitlich als „Offenlandbiotop“ kartiert sind.

Mit diesem Hintergrund kann zusammenfassend die Feststellung getroffen werden, dass diese Modifizierung der vorgenommenen Darstellung im Flächennutzungsplan positive Auswirkungen auf das Einhalten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG haben wird. Dieses gilt somit selbstverständlich auch für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ und für den Erhalt der ökologischen Vielfalt.

Durch den Verzicht einer Inanspruchnahme dieser Flächen in Form einer Bebauung oder Versiegelung hat die diesbezügliche Überarbeitung des Flächennutzungsplanes des Weiteren auch positive Auswirkungen auf die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“, aber auch „Klima und Luft“.

Des Weiteren hat der Erhalt der vorhandenen Vegetationsstrukturen hat positive Auswirkungen auf die typische Charakteristik des Landschaftsbildes im „Neckartal“.

Im Hinblick auf das Schutzgut „Mensch“ ergeben sich Einschränkungen in der Nutzung der Fläche, welche sich, ganzheitlich betrachtet, wiederum positiv auf den Erholungswert in diesem charakteristischen Landschaftsbild auswirken werden.



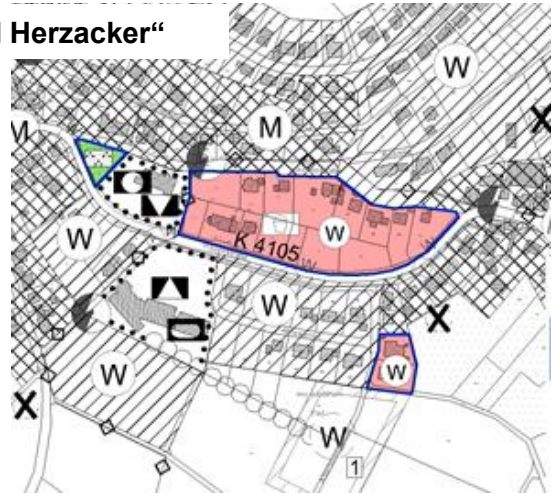
Gemeinde Schönbrunn



1.4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes



1.4.3 Bauflächen „Baumgarten, Im oberen Tal und Herzacker“



Die vorgenommene Umwidmung einer im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen „gemischte Baufläche“ in eine „Wohnbaufläche“ hat keine Auswirkungen auf die Belange des Landschafts- und Naturschutzes.

Für die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“, „Klima und Luft“ sowie „Pflanzen und Tiere“ ergibt sich kein Konfliktpotenzial. Gleiches gilt für die Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Im Hinblick auf mögliche Immissionen hinsichtlich Lärms, Staub und Gerüche stellt die Übernahme der planungsrechtlichen, seit dem Jahr 2008 rechtskräftigen zulässigen „Art der baulichen Nutzung“ in den Flächennutzungsplan eine Minimierung möglicher Konflikte im Hinblick auf das Schutzgut „Mensch“ dar.

Ebenfalls verzichtet werden kann auf eine Prognose potenzieller Auswirkungen in der Bau- und Betriebsphase entsprechend der Kriterien nach der Anlage 1 Nr. 2 b des Baugesetzbuches.



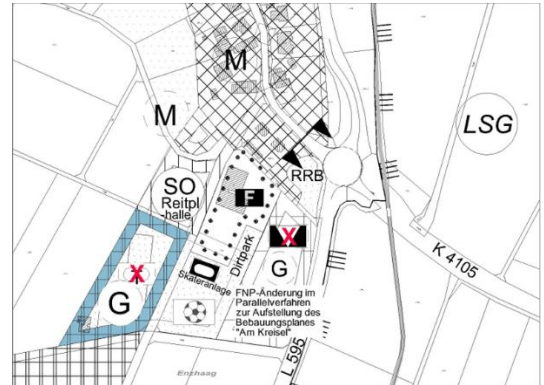
Gemeinde Schönbrunn



2.1. In der Aufstellung sich befindliche Bebauungspläne



2.1.1 Bebauungsplan „Vorderer Brand“



Der Bebauungsplan „Vorderer Brand“ der Gemeinde Schönbrunn sieht vor, eine im Flächennutzungsplan bisher als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Tennisanlage“ dargestellte Fläche in eine „gewerbliche Baufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 Ziffer 3 BauNVO umzuwidmen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu dieser 1. Änderung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes.

Die Gebietsbeschreibung und Darstellung der potenziellen Auswirkungen in Form einer schutzbezogenen Einschätzung des jeweiligen Konfliktpotenzials erfolgt für diesen Tekturpunkt durch das Büro Bioplan, Heidelberg.

Zur Anwendung kam folgende Symbolik :

Einschätzung des schutzgutbezogenen Konfliktpotenzials:

	Sehr hohes Konfliktpotenzial
	Hohes Konfliktpotenzial
	Mittleres Konfliktpotenzial
	Geringes Konfliktpotenzial
	Kein Konfliktpotenzial



Bestandsdarstellung und Bewertung der Maßnahme hinsichtlich der Beanspruchung natürlicher Ressourcen

Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Schutzgut Boden		
Bestand	<u>Boden und Geologie:</u> • geologische Einheit: obere Röttone • geologische Einheit: Plattensandstein-Formation (nordöstlicher Randbereich) • ca. 39 % der Fläche sind bereits versiegelt <u>Bodenfunktionen im Bereich der unversiegelten Flächen:</u> • geringe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit • geringe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	

Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
	• geringe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe	
Konfliktpotenzial	• Aufgrund der hohen Vorbelastung der Bodenfunktionen durch die bestehende Nutzung als Tennisplatz besteht ein geringes Konfliktpotenzial.	
Schutzgut Wasser		
Grundwasser		
Bestand	Einstufung nach LGRB und LUBW • hydrogeologische Einheit: obere Röttone, Deckschicht mit geringer Porendurchlässigkeit und geringer bis sehr geringer Ergiebigkeit • hydrogeologische Einheit: Plattensandstein-Formation, Deckschicht mit mäßiger Porendurchlässigkeit und mittlerer Ergiebigkeit	
WSG	• fachtechnisch abgegrenztes WSG „Hirschbr.-, Moosbr.-, Seislerqu. Schönbrunn“ (226.051)	
Konfliktpotenzial	• Hinsichtlich der Grundwasserneubildung besteht ein geringes Konfliktpotenzial aufgrund der hohen Vorbelastung (39 % bereits versiegelt). • Gefahr des Schadstoffeintrags in das Grundwasser bei Abtrag der Deckschicht. • Mittleres Konfliktpotenzial aufgrund der Lage im WSG.	



Schutzgut Klima / Luft		
Bestand	• Vorbelastung: aufgrund der vorhandenen Bebauung der ehemaligen Tennisanlage (Spielfelder und Vereinsheim), ist die Luftzirkulation bereits stark eingeschränkt. Zudem tragen die Baukörper zur Kaltluftzehrung bei. • Die unversiegelten Flächen und Gehölze im Planungsgebiet tragen zur Frischluftentstehung bei, jedoch besitzt die geplante Baufläche aufgrund ihrer Kleinflächigkeit und der topografischen Lage keine wesentliche Bedeutung für das Siedlungsklima von Schönbrunn.	
Konfliktpotenzial	• Aufgrund der Vorbelastung und der geringen Ausdehnung im Vergleich zum Einzugsgebiet und der topografischen Lage besitzt das Planungsgebiet nur eine geringe Bedeutung für das Siedlungsklima.	
Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt		
Bestand	• Das Gebiet ist überwiegend durch die baulichen Anlagen der ehemaligen Tennisanlage versiegelt. • In den unversiegelten Bereichen befinden sich Gehölze und grasreiche Ruderalvegetation.	

Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
	• Am östlichen Rand stehen vier alte Kirschen und Walnussbäume.	
Schutzgebiete	• Das Projektgebiet befindet sich vollständig innerhalb des Naturparks „Neckartal-Odenwald“ (Schutzgebiets-Nr. 3). • Etwa 140 m östlich vom Gebiet befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet: „Neckartal I - Kleiner Odenwald“ (2.26.045).	
Biotopverbund	• Ca. 60 m nördlich vom Planungsgebiet befinden sich Kernflächen und -räume des Biotopverbunds mittlerer Standorte. • Das Planungsgebiet liegt in keinem Wildtierkorridor.	
Artenschutz	Potenziell artenschutzrechtlich relevante Artengruppen: • Vögel • Fledermäuse	
Konfliktpotenzial	• Geringes Konfliktpotenzial aufgrund der geringen Wertigkeit der Biotopstrukturen. Artenschutzrechtlich sind jedoch erhebliche Konflikte möglich aufgrund des Vorkommens von geschützten Brutvögeln und Fledermäusen².	



Schutzgut Landschaftsbild		
Bestand	<u>Umgebung:</u> • Lage am südwestlichen Siedlungsrand • Nordwestlich schließt sich die Siedlung an, im Westen grenzt ein Skatepark und das Gelände der Feuerwehr • Im Süden und Osten grenzt die offene Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an. <u>Planungsgebiet:</u> • Gehölzbestände und Ruderalflächen tragen zur Eingrünung des Gebiets bei. <u>Vorbelastung:</u> • Ehemalige Tennisplatz-Nutzung • Entlang der östlichen und südlichen Planungsgebietsgrenze verlaufen Straßen.	
Konfliktpotenzial	• Das Gebiet ist zwar durch die bereits bestehende Nutzung stark anthropogen überformt. Aufgrund der Ortsrandlage besteht dennoch ein mittleres Konfliktpotenzial hinsichtlich der Umnutzung als Gewerbefläche.	

Schutzgut Mensch (Erholung, Wohnumfeld, Lärm)		
Bestand	<u>Erholung / Wohnumfeld</u> • Aufgrund der Lage am Siedlungsrand werden die umliegenden Graswege zur Kurzzeit- und Feierabenderholung genutzt • Für die landschaftsbezogene Naherholung spielt das Gebiet keine Rolle. <u>Lärm</u> • Durch die im Osten verlaufende Landstraße und den Betrieb des westlichen angrenzenden Feuerwehrhauses besteht eine Vorbelastung des Gebiets. Voraussichtlich werden die Lärmemissionen durch das geplante Gewerbegebiet flächenmäßig erweitert.	

Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
	Benachbarte Nutzungen werden dadurch nicht beeinträchtigt, da keine lärmsensiblen Wohngebiete o. ä. in der Nähe liegen.	
Konfliktpotenzial	• Hinsichtlich Erholung / Wohnumfeld besteht ein geringes Konfliktpotenzial.	
Schutzgut Kultur- und Sachgüter		
Bestand	• Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.	

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs	
➤ Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild durch Eingrünungsmaßnahmen. ➤ Möglichst Erhalt der im Gebiet vorhandenen Gehölze. ➤ Artenschutzrechtlich ist hier mit einem Vorkommen besonderer Vogelarten, insbesondere Neuntöter, Goldammer und Dorngrasmücke sowie Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus zu rechnen, für die u. U. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu treffen sind.	



Landschaftsplanerische Einschätzung	
Bei den meisten Schutzgütern ist ein geringes bis mittleres Konfliktpotenzial festzustellen. Im Rahmen der Planung wird eine durch die ehemalige Tennisanlage anthropogen vorbelastete Fläche in ein Gewerbegebiet umgenutzt. Dabei kommt es in bislang unversiegelten Bereichen zu zusätzlichen Versiegelungen, wodurch Bodenfunktionen teilweise verloren gehen. Aufgrund der Ortsrandlage ist von Beeinträchtigung des Landschaftsbilds sowie der Erholungsfunktion auszugehen. Artenschutzrechtlich besteht ein mögliches Konfliktpotenzial aufgrund des potenziellen Vorkommens geschützter Vogel- und Fledermausarten. Aus landschaftsplanerischer Sicht ist der Standort für das geplante Vorhaben bei einer Eingrünung der Randbereiche und dem Erhalt vorhandener Gehölze grundsätzlich als geeignet zu bewerten.	Geeignete Fläche



Darstellung über die zu prognostizierende Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung in der Bau- und Betriebsphase

Die Tabelle beinhaltet eine Behandlung der in der Anlage 1 Nr. 2 b BauGB aufgelisteten möglichen erheblichen Auswirkungen der Tekturpunkte der Flächennutzungsplan-Änderung während der Bau- und Betriebsphase.

Tabelle 1: Übersicht über potenzielle Auswirkungen in der Bau- und Betriebsphase - Kriterien nach Anlage 1 Nr. 2 b)		
	Prognose: Beschreibung und Bewertung möglicher erheblicher Auswirkungen während	
Kriterien nach Anlage 1 Nr. 2 b):	Bauphase	Betriebsphase
cc) der Art und Menge an		
- Schadstoffen,	Eine Aussage über die Schadstoffbelastung kann auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht getroffen werden. Vor Aufnahme von Bautätigkeiten sind entsprechende Bodenuntersuchungen durchzuführen, um erhebliche Auswirkungen i. S. d. UVPG auszuschließen.	Emissionen, Hausbrand, Kraftfahrzeuge → nicht erheblich i. S. d. UVPG
- Emissionen von Lärm,	Baulärm, An- und Abfahrten; → nicht erheblich i. S. d. UVPG	Lärmemissionen durch an- und abfahrende Arbeiter des Gewerbegebietes → nicht erheblich i. S. d. UVPG
- Erschütterungen,	Ggf. Erschütterungen während der Bautätigkeit → nicht erheblich i. S. d. UVPG	keine Belastungen zu erwarten
- Licht,	keine Belastungen zu erwarten	Ggf. Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigung artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen durch nächtliche Beleuchtung
- Wärme,	keine Belastungen zu erwarten	Aufheizung der Baukörper und Straßen → nicht erheblich i. S. d. UVPG
- Strahlung	Es sind keine außergewöhnlichen Strahlungsbelastungen durch die Vorhaben in den einzelnen Gebieten bzw. für die umliegenden Nutzungen zu erwarten.	Es sind keine außergewöhnlichen Strahlungsbelastungen durch die Vorhaben in den einzelnen Gebieten bzw. für die umliegenden Nutzungen zu erwarten.
- Verursachung von Belästigungen	Ggf. Belästigungen durch Staub während der Bauphase; → nicht erheblich i. S. d. UVPG	keine Belästigungen zu erwarten
dd) der Art und Menge der		
- erzeugten Abfälle und	Abfall aus der Bautätigkeit zu erwarten → nicht erheblich i. S. d. UVPG	Hausmüll, Schmutzwasser zu erwarten
- ihrer Beseitigung und Verwertung	Eine Aussage über die Beseitigung und Verwertung der erzeugten Abfälle kann auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht getroffen werden.	Eine Aussage über die Beseitigung und Verwertung der erzeugten Abfälle kann auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht getroffen werden.



Tabelle 1: Übersicht über potenzielle Auswirkungen in der Bau- und Betriebsphase - Kriterien nach Anlage 1 Nr. 2 b)		
	Prognose: Beschreibung und Bewertung möglicher erheblicher Auswirkungen während	
Kriterien nach Anlage 1 Nr. 2 b):	Bauphase	Betriebsphase
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	Informationen zu einer Untersuchung der Fläche hinsichtlich potenzieller Kampfmittelbelastung sind nicht bekannt.	Es ist nicht zu erwarten, dass von der Gewerbefläche Risiken im vorgenannten Sinne ausgehen. Außergewöhnliche Risiken hinsichtlich Hochwasser sind nicht gegeben. Das Planungsgebiet liegt in keiner Erdbebenzone. Im Planungsgebiet oder der Umgebung befinden sich laut RPK keine Störfallbetriebe.
ff) der Kumulierung m. d. Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücks. etw. besteh. Umweltprobl. in Bezug auf mglw. betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	Kumulierende Vorhaben sind derzeit nicht bekannt	Kumulierende Vorhaben sind derzeit nicht bekannt.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Es sind keine außergewöhnlichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Ebenso besteht keine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels.	Es sind keine außergewöhnlichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Ebenso besteht keine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	keine Belastungen zu erwarten	keine Belastungen zu erwarten

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen wurden durch die Gemeinde Schönbrunn geprüft, hätten jedoch die Inanspruchnahme einer bisher nicht überplanten, derzeit noch im Außenbereich sich befindenden Fläche zur Folge gehabt. Mit diesem Hintergrund hat die Gemeinde Schönbrunn sich dazu entschieden, die baulich vorbelastete und seit einigen Jahren brach gefallene Fläche der ehemaligen Tennisplätze zu einer „gewerbliche Baufläche“ umzuwidmen.



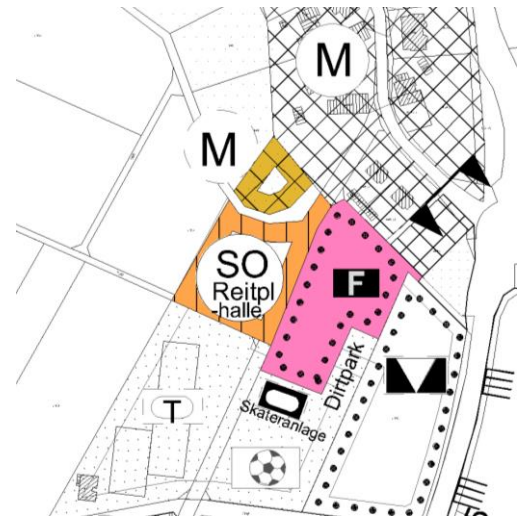
Gemeinde Schönbrunn



2.2. Baurechtlich genehmigte und realisierte Vorhaben



2.2.1 Realisiertes Vorhaben im Gewinn „Enzhaag“



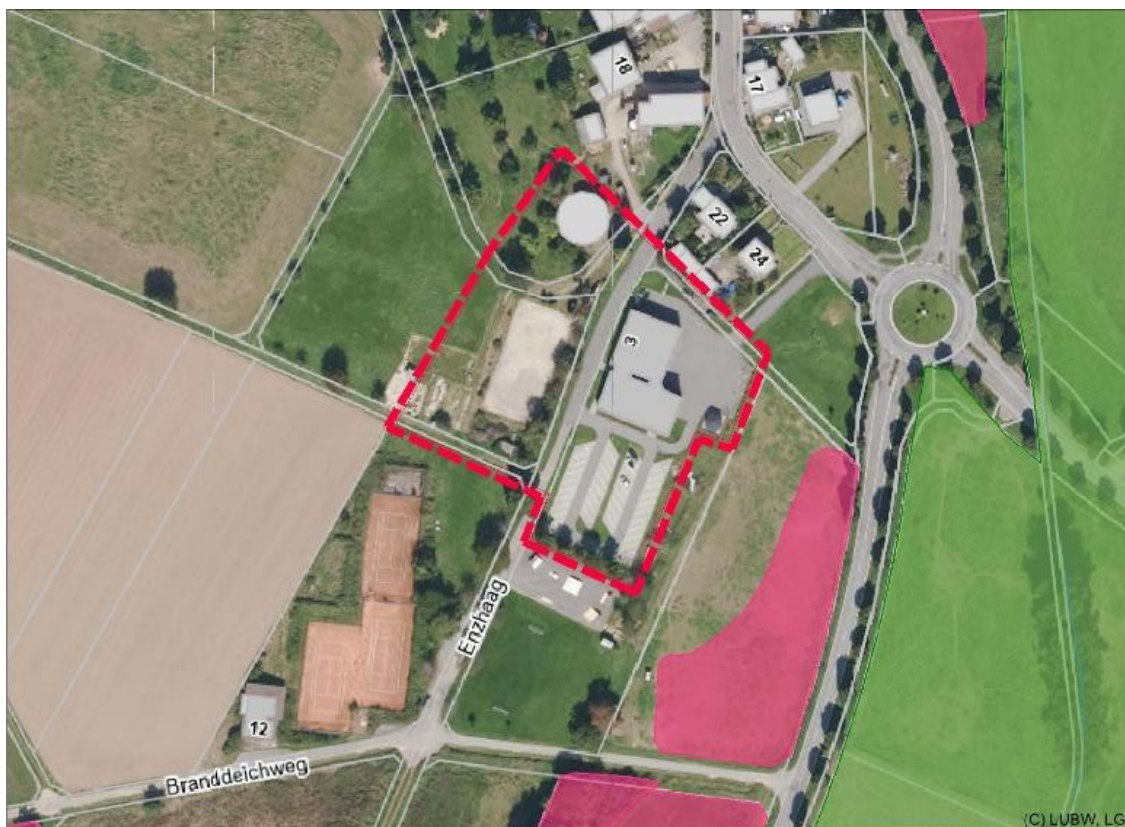
Diese Übernahme in den Flächennutzungsplan hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter.

Im Gewinn „Enzhaag“ wurde durch die Gemeinde Schönbrunn ein neues Feuerwehrgerätehaus errichtet. Anstelle der bisherigen „Fläche für den Gemeinbedarf – kulturellen Zwecken dienendes Gebäude und Einrichtung“ wird mit einer geringfügig modifizierten Abgrenzung eine bestehende „Fläche für die Feuerwehr“ Inhalt des Flächennutzungsplanes.

Der westlich hieran angrenzende Bereich wird entsprechend der vorhandenen Nutzung als Sonderbaufläche „Reitplatz/Reithalle“ bzw. als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Auch diese Darstellung entspricht der im Bestand vorhandenen Nutzung.

Die vorgenommene Konkretisierung der „Fläche für den Gemeinbedarf“ hat keinerlei Auswirkungen auf die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter. Gleiches gilt für die formale Umwidmung der bisher im Flächennutzungsplan für sportliche Zwecke dargestellten Fläche in eine Sonderbaufläche „Reitplatz/Reithalle“. Diese Nutzung entspricht seit Jahrzehnten dem hier vorhandenen baulichen Bestand.

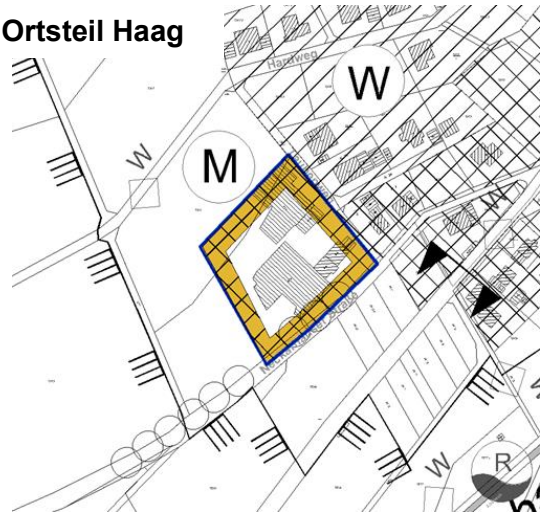
Die nachfolgende Abbildung dokumentiert die vor Ort vorhandene Bestandssituation.



Auf eine Prognose potenzieller Auswirkungen der vorgenommenen Darstellung im Flächennutzungsplan auf die Bau- und Betriebsphase kann aufgrund des oben dargestellten Sachverhaltes verzichtet werden.



2.2.2 Ausweisung einer „gemischte Baufläche“ im Ortsteil Haag



Durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes soll eine mit einem Aussiedlerhof bebaute Fläche im Außenbereich als „gemischte Baufläche“ in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.



Aufgrund der Tatsache, dass der als Baufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommene Bereich bereits intensiv baulich genutzt wird und damit keine nennenswerte Intensivierung des baulichen Bestandes stattfinden wird, ist die Schlussfolgerung zu treffen, dass der Tekturpunkt auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine nennenswerte Relevanz für die einzelnen, zu betrachtenden Schutzgüter haben wird.



2.2.3 Ausweisung des Flurstückes Nr. 4220 als Wohnbaufläche im Ortsteil Schwanheim



Die dargestellte Fläche am südlichen Rand des Ortsteiles Schwanheim ist im Flächennutzungsplan als „geplante Wohnbaufläche“ dargestellt.



Der Umstand, dass eines der zwei Grundstücke zwischenzeitlich bebaut ist und im Flächennutzungsplan zukünftig nicht mehr als Planungs- sondern als Bestandsfläche dargestellt wird, hat keinerlei Auswirkungen auf die im Umweltbericht zu behandelnden Fragen.

Auf eine Bestandsdarstellung und Bewertung der Maßnahme hinsichtlich der Beanspruchung natürlicher Ressourcen sowie eine Darstellung über die zu prognostizierende Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, sowohl in der Bau- als auch in der Betriebsphase, entsprechend der Anlage 1 des Baugesetzbuches kann somit verzichtet werden.



5. Zusammenfassung

Im Umweltbericht zur 1. Änderung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Eberbach – Schönbrunn wurden die Belange des Umweltschutzes anhand der einzelnen Tekturpunkte ermittelt und bewertet.

Für einzelne behandelte Gebiete kann die Feststellung getroffen werden, dass im Vorfeld der Flächennutzungsplan-Fortschreibung bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine detaillierte Bewertung der einzelnen Schutzgüter vorgenommen wurde.

Andere neu in den Flächennutzungsplan aufgenommene Darstellungen hatten für den Umweltschutz keinerlei Relevanz oder stellten letztendlich sogar eine Reduzierung der planungsrechtlich zu erwartenden Eingriffe gegenüber der derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan-Fassung dar.

Somit kann die Feststellung getroffen werden, dass ein Großteil der dargestellten Tekturpunkte letztendlich Minimierungs-Maßnahmen im Sinne der einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter darstellen.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind somit weder Kompensations-Maßnahmen darzustellen, noch sind ergänzende Hinweise als Vorgabe für die weiterführende Bauleitplanung zu formulieren.

Die ergänzend in den Flächennutzungsplan-Entwurf aufgenommenen Darstellungen haben keine negativen Umweltauswirkungen, auch nicht auf den Biotopverbund.

Die Belange der Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Auf die Prüfung alternativer Standorte oder die Entwicklung von Entwurfs-Varianten kann aufgrund der Tatsache, dass ein Großteil der in den Flächennutzungsplan aufgenommenen Tekturpunkte bereits genehmigt oder realisiert wurde, aber auch aufgrund des Umstandes, dass die Belange des Umweltschutzes von der Planung nicht negativ berührt werden, verzichtet werden.



Anlage

Wichtigste zu beachtende Fachgesetze und fachrechtliche Umweltauflagen

Gesetzliche Grundlage	Ziele des Umweltschutzes	Schutzgut	Berücksichtigung in der Bauleitplanung, falls relevant
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Naturschutzgesetz der Länder	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft	Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	- Erstellung eines Artenschutzgutachtens - Festsetzung von internen und externen Maßnahmen - Nach Möglichkeit Beanspruchung bereits vorbelasteter Flächen
		Fläche und Boden	- Nach Möglichkeit Beanspruchung bereits vorbelasteter / (teil-)versiegelter Flächen - Festsetzungen von Maßnahmen
		Wasser	(siehe oben)
		Klima/Luft	Festsetzungen von Maßnahmen
		Landschaftsbild	- Festsetzungen von Maßnahmen - Regelungen zur Ausgestaltung von Bauwerken
		Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Festsetzungen von Maßnahmen
Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)	Besondere und strenge Unterschutzstellung von Tier- und Pflanzenarten	Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	- Erstellung eines Artenschutzgutachtens - Festsetzung von Maßnahmen
Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	- Erstellung eines Artenschutzgutachtens - Festsetzungen im Bebauungsplan - Festsetzung von Maßnahmen
		Fläche und Boden	- Nach Möglichkeit Beanspruchung bereits vorbelasteter / (teil-)versiegelter Flächen - Festsetzungen von Maßnahmen - Ggf. Begrenzung der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
		Wasser	- Nach Möglichkeit Beanspruchung bereits vorbelasteter / (teil-)versiegelter Flächen - Festsetzungen von Maßnahmen - Regelungen zur Versickerung von Niederschlagswasser
		Klima/Luft	- Ggf. Erstellung eines Immissionsgutachtens - Festsetzungen von Maßnahmen
		Landschaftsbild	- Festsetzungen von Maßnahmen - Regelungen zur Ausgestaltung von Bauwerken
		Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	- Erstellung von Fachgutachten, z.B. Schall-/Geruchsgutachten - Festsetzungen von Maßnahmen



		Kultur und sonstige Sachgüter / kulturelles Erbe	- Festsetzungen von Maßnahmen - Regelungen zum Umgang mit Kulturgütern
Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG)	Schutz der Menschen, Wild- und Nutztiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre, des Klimas sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung der Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen	Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	Keine besonders immissions-trächtige Nutzung
		Klima/Luft	- Ggf. Erstellung eines Immissionsgutachtens - Festsetzungen von Maßnahmen
		Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	- Erstellung von Fachgutachten, z.B. Schallgutachten - Festsetzung von Maßnahmen
Bundeswaldgesetz (BWaldG) und Landeswaldgesetz (LWaldG)	Erhaltung, ggf. Vermehrung und nachhaltige Sicherung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Waldes wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion)	Wasser	Festsetzung von Maßnahmen
		Klima/Luft	(siehe oben)
		Landschaftsbild	(siehe oben)
		Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	(siehe oben)
Landeswaldgesetz (LWaldG)	Erhaltung, ggf. Vermehrung und nachhaltige Sicherung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Waldes wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die Tier- und Pflanzenwelt	Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	- Erstellung eines Artenschutzgutachtens - Festsetzung von Maßnahmen
FFH-Richtlinie (Natura 2000)	Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen	Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	- Erstellung eines Artenschutzgutachtens - Festsetzung von Maßnahmen - Nach Möglichkeit Beanspruchung bereits vorbelasteter Flächen
Vogelschutzrichtlinie	Richtlinie zur Erhaltung der wildlebenden Vogelarten	Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	- Erstellung eines Artenschutzgutachtens - Festsetzung von Maßnahmen - Bauzeitenregelung
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktion des Bodens - Abwehren schädlicher Bodenveränderungen - Sanierung von Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen - Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden - Möglichst Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen sowie der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte des Bodens	Fläche und Boden	- Nach Möglichkeit Beanspruchung bereits vorbelasteter / (teil-)versiegelter Flächen - Ggf. Begrenzung der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze - Festsetzungen von Maßnahmen - Regelungen zum Umgang mit Bodenaushub
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung	Wasser und Pflanzen und Tiere	„Unkritische“ Nutzung für das (Grund-)Wasser - Ggf. Festsetzung von Maßnahmen (kritische Nutzung)
Wassergesetz (WG)	- Schutz der Gewässer vor stofflichen Belastungen - Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels - Schutz der Gewässer vor thermischer Belastung	Wasser und Pflanzen und Tiere	(siehe oben)
Wasser-rahmenrichtlinie (WRRL)	Herstellung des guten ökologischen und chemischen Zustands der oberirdischen Gewässer und des guten chemischen und mengenmäßigen Zustands des Grundwassers	Wasser und Pflanzen und Tiere	(siehe oben)



	Herstellung des guten ökologischen Potenzials und des guten chemischen Zustands für künstliche und erheblich veränderte Gewässer		
Grundwasser-verordnung (GrwV)	Ziel: Schutz des Grundwassers gegen Verschmutzung durch bestimmte gefährliche Stoffe, Vereinheitlicht die Umsetzung der EU-rechtlichen Vorgaben und greift Ziele der WRRL und des WHG auf	Wasser und Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	(siehe oben)
Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen.	Klima/Luft	- Erstellung eines Immissionsgutachtens - Festsetzungen von Maßnahmen
		Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	- Erstellung von Fachgutachten, z.B. Geruchsgutachten - Festsetzung von Maßnahmen
Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche.	Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	- Erstellung von Fachgutachten, z.B. Schallgutachten - Festsetzung von Maßnahmen
Denkmal-schutz-gesetz BW (DSchG)	- Schutz und Pflege der Kulturdenkmale - Überwachung des Zustands der Kulturdenkmale - Hinwirkung auf die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmälern	Kultur und sonstige Sachgüter / kulturelles Erbe	- Festsetzungen von Maßnahmen - Regelungen zum Umgang mit Kulturgütern

Quelle :
Bioplan Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, St.-Peter-Straße 2,
69126 Heidelberg



Quellennachweis

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 20. Dezember 2023, die durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert wurde.

Bernecker Klemens und Andrea, 2025: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Enzhaag – Gewerbefläche West“ (Abgabefassung August 2025)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, welches zuletzt durch Artikel 48 des Vierten Gesetzes zur Entlastung der Bürgerinnen und Bürger, der Wirtschaft sowie der Verwaltung von Bürokratie vom 23. Oktober 2024 geändert wurde.

Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 06. Dezember 1983, letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104)

Metropolregion Rhein-Neckar: „1. Änderung des Einheitlicher Regionalplan“, verbindlich seit dem 04. August 2025

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB): Kartenviewer des LGRB (<https://maps.lgrb-bw.de/>) Bodenkarte BW M. 1:50.000, Geologische Karte M. 1:50.000, Hydrologische Karte M.1:50.000

Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW): Daten und Kartendienst der LUBW (<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>)

Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg in der Fassung vom 23. Juni 2025, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 07. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44)

Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (LLG) Baden-Württemberg vom 14. März 1972.
Die letzte Fassung des LLG BW ist am 23. Oktober 2024 in Kraft getreten. Es handelt sich um eine Neufassung, die durch das Gesetz zur Änderung des Landesnaturschutzgesetzes vom 23. Oktober 2024 eingeführt wurde.

Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung – 12. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, 16.01.2024: Überwachungsplan und Überwachungsprogramm gemäß § 17 Störfall-Verordnung, Verzeichnis der Betriebsbereiche, Stand: 15.01.2025, Regierungspräsidium: RP Freiburg

Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (**Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)**)

Wassergesetz von Baden-Württemberg (WG) vom 03. Dezember 2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023

Quelle :

Bioplan Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, St.-Peter-Straße 2, 69126 Heidelberg

Fachamt: Liegenschaftsamt

Vorlage-Nr.: 2026-155

Datum: 29.06.2026

Beschlussvorlage

Annahme einer Schenkung: Übernahme der Grundstücke Flst.-Nrn. 407 und 425 der Gemarkung Rockenau, Krautgarten, Landwirtschaftsfläche

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Ortschaftsrat Rockenau	13.07.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung
Gemeinderat	30.07.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

1. Das Grundstück Flst.-Nr. 407 der Gemarkung Rockenau, Krautgarten, Landwirtschaftsfläche mit 10 qm wird als Schenkung angenommen (Anlage 1)
2. Das Grundstück Flst.-Nr. 425 der Gemarkung Rockenau, Krautgarten, Landwirtschaftsfläche mit 46 qm wird als Schenkung angenommen (Anlage 1)
3. Die finanzielle Abwicklung des Schenkungsvertrages (Notarkosten) erfolgt über den I-Auftrag I11330000050 – Erwerb unbebauter Grundstücke.
Ein Antrag auf außerplanmäßige Mittel in Höhe von 200,00 € ist bei der Kämmerei zu stellen.

Klimarelevanz:

keine

Sachverhalt / Begründung:

Das Gewann Krautgarten am Ortsausgang Rockenau in Richtung Schleuse ist durch kleingliedrige Grundstückszuschnitte geprägt. Die Anordnung der Grundstücke lässt eine wirtschaftliche Ausnutzung der Flächen aus Sicht der Verwaltung nur beschränkt zu.

Auf Anregung des Ortschaftsrates Rockenau wurden alle Grundstückseigentümer schon vor einigen Jahren auf diesen Zustand mit dem Bedarf einer geordneten neuzeitlichen Entwicklung hingewiesen.

Die Stadt hat in den Vorjahren, vor allem in 2016, 2019 und 2023, durch Beschluss des Gemeinderates einige Grundstücke durch Schenkung oder Sachspende ins Eigentum übernommen.

Der Eigentümer der Flst.-Nrn. 407 und 425 der Gemarkung Rockenau möchte der Stadt diese Grundstücke schenken. Die Landwirtschaftsfläche liegt im Überschwemmungsgebiet und hat einen Wert von 0,50 €/qm.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Lageplan M 1 : 500

Fachamt: Stadtkämmerei

Vorlage-Nr.: 2026-149

Datum: 25.06.2026

Beschlussvorlage

Annahme einer Sachspende

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Gemeinderat	30.07.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat stimmt der Annahme der Sachspende zu.

Klimarelevanz:

keine

Sachverhalt / Begründung:

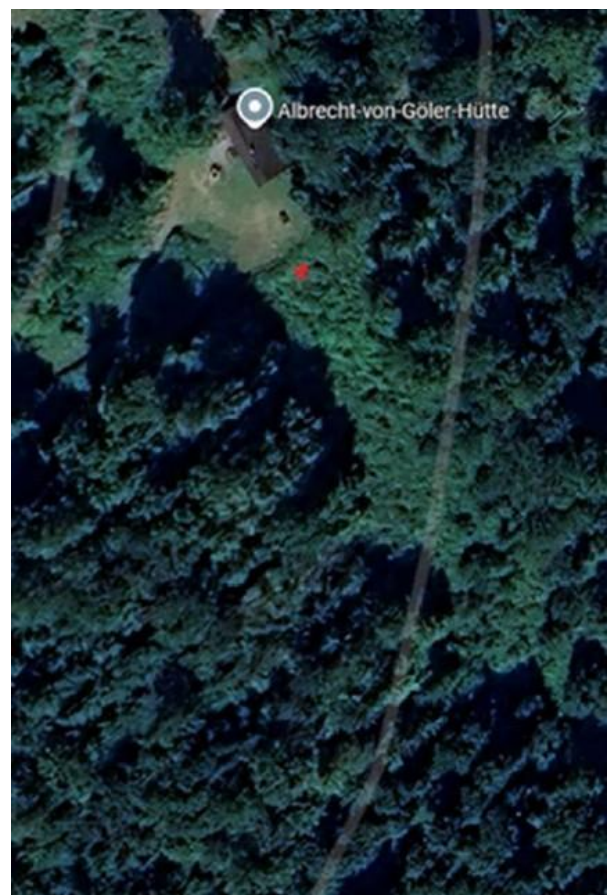
Gemäß § 78 Abs. 4 GemO für Baden-Württemberg in Verbindung mit der Dienstanweisung über die Annahme und Behandlung von Spenden der Stadt Eberbach vom 17.02.2017 müssen Spenden vom Gemeinderat angenommen werden.

Der Kanu-Club-Eberbach, die Volksbank Heidelberg-Neckartal, die Firma Energieholz Wagner GmbH und Timo Bracht beabsichtigen der Stadt Eberbach einen geschnitzten Eberkopf im Wert von 1.903 € inkl. Aufstellung- und Montagekosten zu spenden.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Skizzen Eberkopf und Standortkarte



Fachamt: Stadtkämmerei

Vorlage-Nr.: 2026-133

Datum: 16.06.2026

Informationsvorlage

Halbjahresbericht über die Entwicklung des städtischen Haushaltsplans 2026

Zur Information im:

Gremium	am		Zuständigkeit
Verwaltungs- und Finanzausschuss	09.07.2026	nicht öffentlich	Information
Gemeinderat	30.07.2026	öffentlich	Information

Der Halbjahresbericht über die Entwicklung des städtischen Haushaltsplans 2026 wird zur Kenntnis genommen.

Klimarelevanz:

keine

Sachverhalt / Begründung:

Ein wesentlicher Bestandteil der „Neuen Eberbacher Steuerung“ ist die Vorlage eines Halbjahres- sowie eines Dreivierteljahresberichts, um den Gemeinderat über die Entwicklung des städtischen Haushalts zu informieren. Diese Vorgehensweise hat sich in den vergangenen Jahren bewährt, so dass die Verwaltung auch in diesem Jahr den bereits bekannten Aufbau der Berichte verwendet.

Die beigelegte Übersicht über den Ergebnishaushalt orientiert sich an der Darstellung des Gesamtergebnishaushalts im Haushaltsplan. Die zweite Anlage beinhaltet eine komprimierte Sicht auf die Investitionsmaßnahmen des Jahres 2026 mit Erläuterungen.

A) Ertragsseite

Der Bereich Steuern und ähnliche Abgaben zeigt zur ersten Jahreshälfte eine positive Entwicklung.

Bei der Grundsteuer B wird mit Mindereinnahmen von ca. -177.000 € gerechnet. Die immer noch starken Schwankungen sind auf die Änderungen der Grundsteuerreform 2025 zurückzuführen. Hier wurden teilweise durch unzureichendes Mitwirken der Grundstückseigentümer und damit verbundenen nicht korrekten Schätzungen des Finanzamtes viele fehlerhafte Bescheide ausgestellt, die nun im Nachgang korrigiert werden müssen.

Die Gewerbesteuer ist sehr konjunkturabhängig und aktuell wird mit Mindereinnahmen von -450.000 € gerechnet.

Eine ebenfalls negative Entwicklung zeigt der Gemeindeanteil an der Einkommensteuer mit einer Verschlechterung um -105.900 € auf nunmehr 9 Mio. €.

Bei den Zuweisungen und Zuwendungen werden jedoch Mehreinnahmen von ca. 1,02 Mio. € erwartet. Die Finanzausgleichzahlungen konnten durch die neuen Steuerschätzungen des Bundes neu berechnet werden.

Insgesamt erhöhen sich somit die ordentlichen Erträge voraussichtlich um ca. +300.000 € auf ca. 46,9 Mio. €.

B) Aufwandsseite

Im ersten Quartal des Jahres 2026 gab es einzelne Anträge auf über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen, die je nach Zuständigkeit vom Gemeinderat oder der Verwaltung genehmigt wurden. Somit ergeben sich insgesamt Mehraufwendungen von ca. +29.500 €.

Die Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen verändern sich im Großteil in den Bereichen

- Unterhaltung Grundstücke und bauliche Anlagen -84.800 € für Mehrausgaben bei der Trauerhalle in Pleutersbach +15.200 € und der Verringerung des Ansatzes bei der Dr. Weiß-Grundschule um -100.000 € für die Schaffung eines 2. baulichen Rettungsweges
- Unterhaltung des sonst. unbeweglichen Vermögens -15.200 € für die Finanzierung der Mehrausgaben bei der Trauerhalle in Pleutersbach
- Bewirtschaftung Grundstücke und bauliche Anlagen +71.809 € auf Grunde von Mehrausgaben im Bereich des Winterdienstes
- Aufwendungen für gebäudebezogene Steuern +22.773 € aufgrund der Erhöhung der Grundsteuer bei unbebauten Grundstücken

Bei den Transferaufwendungen gibt es Veränderungen in den Bereichen

- Zuschüsse an übrige Bereiche +70.000 € für den Zuschuss der Musikschule
- Gewerbesteuerumlage -73.900 € aufgrund der reduzierten Gewerbesteuer

Die sonstigen ordentlichen Aufwendungen erhöhen sich um +29.029 € im Bereich Steuern, Versicherungen, Schadensfälle aufgrund von Vorsteuerkürzungen.

Insgesamt erhöhen sich die ordentlichen Aufwendungen auf ca. 47,8 Mio. €.

Beim veranschlagten Gesamtergebnis des Jahres 2026 würde die dargestellte Entwicklung zu einer Verbesserung um ca. +270.478 € führen. Von anfangs geplanten -1,15 Mio. € auf -879.737 €.

C) Investitionen

Bei den Investitionsmaßnahmen wird zur Jahresmitte erwartet, dass nicht alle geplanten Projekte vollumfänglich umgesetzt werden, im Gegenzug kamen ungeplante Projekte hinzu. Gegenüber dem Planansatz von ca. 8,9 Mio. € werden sich die Ausgaben auf ca. 8,5 Mio. € reduzieren.

Bei den Einnahmen durch Investitionszuschüsse wird mit einer Erhöhung des Planansatzes auf nunmehr 1,995 Mio. € gerechnet.

D) Schuldenstand

Der Schuldenstand zum 30.06.2026 beläuft sich auf ca. 5,99 Mio. €. Dies sind bei einer Einwohnerzahl von 14.632 ca. 409 € pro Einwohner.

E) Liquide Mittel

Als liquide Mittel waren zum 23.06.2026 rd. 9,1 Mio. € vorhanden. Aufgrund des Liquiditätsverbundes mit den beiden Eigenbetrieben Städtische Entwässerung Eberbach (SEE) und den Städtischen Diensten Eberbach (SDE) liegt der Kontostand bei rd. 1,7 Mio. €. Die Stadt hat an den Eigenbetrieb SEE rd. 1,3 Mio. € und an den Eigenbetrieb SDE rd. 6,0 Mio. € von den liquiden Mitteln des städtischen Kernhaushaltes geliehen.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Quartalsbericht zum 30.06.2026 - Ergebnishaushalt

Quartalsbericht zum 30.06.2026 - Investitionsmaßnahmen

Quartalsbericht zum 30.06.2026
Ergebnishaushalt

lfd. Nr.		Sach-konto	Ansatz 2026 EUR	Veränderung gegenüber Ansatz 2026 EUR	Voraussichtl. Ergebnis 2026 EUR	Stand zum 23.06.2026
1	Steuern und ähnl. Abgaben		22.946.100	-731.249	22.214.851	9.386.001
	Grundsteuer A	30110000	30.200		30.200	17.891
	Grundsteuer B	30120000	2.527.000	-177.000	2.350.000	1.072.468
	Gewerbsteuer	30130000	8.750.000	-450.000	8.300.000	4.492.203
	Gem.anteil Einkommensteuer	30210000	9.110.000	-105.900	9.004.100	2.464.221
	Gem.anteil Umsatzsteuer	30220000	1.530.000		1.530.000	825.853
	Vergnügungssteuer	30310000	200.000		200.000	72.031
	Hundesteuer	30320000	86.000		86.000	83.219
	Sonstige steuerähnliche Erträge	30490000	0	1.651	1.651	1.651
	Leistg. n.d. Familienleist.ausgl.	30510000	712.900		712.900	356.464
2	Zuweisungen und Zuwendungen, Umlagen		17.401.900	1.020.400	18.422.300	9.470.070
	Schlüsselzuweisungen vom Land	31110000	11.500.000	1.020.400	12.520.400	6.956.023
	Zuweisungen lfd. Zwecke Bund	31400000	259.600		259.600	0
	Zuweisungen lfd. Zwecke Land	31410000	5.102.900		5.102.900	2.457.370
	Zuweisungen lfd. Zwecke Kreis u. Gemeinden	31420000	491.500		491.500	39.771
	Zuweisungen lfd. Zwecke sonst. öff. Sonderr.	31460000	23.500		23.500	7.650
	Zuweisungen lfd. Zwecke übr. Bereich	31480000	24.400		24.400	9.256
3	Aufgelöste Investitionszuwendungen und -beiträge		1.108.600	0	1.108.600	0
	Planung bilanzielle Auflösung	31600000	1.108.600		1.108.600	0
5	Entgelte für öffentliche Leistungen oder Einrichtungen		1.247.100	0	1.247.100	626.119
	Verwaltungsgebühren	33110000	175.400		175.400	85.332
	Kenntnisgabegebühren	33110100	100		100	0
	Benutzungsgebühren und ähnl. Entgelte	33210000	548.400		548.400	369.851
	Grabnutzungsgebühren	33210030	330.000		330.000	114.005
	Beerdigungsgebühren	33210040	193.200		193.200	56.931
6	Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte		2.037.800	10.153	2.047.953	1.025.310
	Mieten und Pachten	34110000	536.200		536.200	351.322
	Nebenkostensätze	34110100	61.500		61.500	56.389
	Erträge aus Verkauf	34210000	1.432.400		1.432.400	599.746
	Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte	34610000	7.700	10.153	17.853	17.853
7	Kostenerstattungen und Kostenumlagen		894.500	0	894.500	127.636
	Erstattungen vom Land	34810000	18.500		18.500	0
	Erstattungen von Gemeinden und Gem.verbänden	34820000	105.200		105.200	7.036
	Erstattungen von verbundenen Unternehmen	34850000	531.200		531.200	42.940
	Erstattungen von übrigen Bereichen	34880000	204.900		204.900	64.739
	Erstattungen Porto und Telefon	34880100	17.000		17.000	938
	Erstattungen Bestattungen	34880200	17.700		17.700	11.984
8	Zinsen und ähnliche Erträge		137.200	0	137.200	16.974
	Zinsertrag von verb.U, Beteil., Sverm.	36150000	100.000		100.000	0
	Zinsertrag von Kreditinstituten	36170000	36.800		36.800	16.804
	Gewinnanteile a. verb. Untern. u. Beteiligungen	36510000	100		100	24
	Weiterbelastung Bankgebühren	36990010	300		300	146
10	Sonstige ordentliche Erträge		859.200	675	859.875	330.242
	Konzessionsabgaben	35110000	560.000		560.000	173.508
	Bußgelder	35610000	160.600		160.600	73.896
	Säumniszuschläge, Mahngebühren und ähnl.	35620000	18.200		18.200	14.961
	Nachzahlungszinsen	35620200	30.600		30.600	16.760
	Verspätungszuschlag	35620300	5.200	675	5.875	5.875
	andere sonstige ordentliche Erträge	35910000	84.600		84.600	45.243
11	Ordentliche Erträge		46.632.400	299.979	46.932.379	20.982.352

lfd. Nr.		Sach-konto	Ansatz 2026 EUR	Veränderung gegenüber Ansatz 2026 EUR	Voraussichtl. Ergebnis 2026 EUR	Stand zum 23.06.2026
12	Personalaufwendungen		-11.288.600	0	-11.288.600	-5.074.399
14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen		-9.341.700	-3.940	-9.345.640	-3.706.943
	Unterh. Grundstücke und bauliche Anlagen	42110000	-1.682.400	84.800	-1.597.600	-655.060
	Unterhaltung des sonst. unbewegl. Vermögens	42120000	-893.700	15.200	-878.500	-276.957
	Unterhaltung des bewegl. Vermögens	42210000	-7.500		-7.500	-6.806
	Erwerb GWG bewegliches Vermögen bis 1.000 €	42220000	-518.000		-518.000	-61.592
	Mieten inkl. Nebenkosten und Pachten	42310000	-192.500		-192.500	-86.647
	Bewirtschaftung Grundstück und baul. Anlagen	42410000	-39.900	-71.809	-111.709	-111.709
	Aufwendungen Strom	42410100	-341.400		-341.400	-176.479
	Aufwendungen Gas	42410110	-256.800		-256.800	-127.503
	Aufwendungen Heizöl	42410120	-58.000		-58.000	-28.692
	Aufwendungen Fernwärme	42410130	-52.800	-1.055	-53.855	-53.855
	Aufwendungen regenerative Energieformen	42410140	-9.900	-6.350	-16.250	-16.250
	Aufwendungen Wasserversorgung	42410200	-47.600		-47.600	-27.202
	Aufwendungen Abfallbeseitigung	42410300	-236.700		-236.700	-136.642
	Aufwendungen Abwasserbeseitigung	42410400	-550.600		-550.600	-35.097
	Aufwendungen Gebäudereinigung	42410500	-799.500		-799.500	-426.632
	Aufwendungen für gebäudebezog. Versicherungen	42410600	-163.200	-4.952	-168.152	-168.152
	Aufwendungen für gebäudebezogene Steuern	42410700	-24.800	-22.773	-47.573	-47.573
	Haltung von Fahrzeugen	42510000	-432.700		-432.700	-196.383
	Besondere Aufwendungen für Beschäftigte	42610000	-166.800		-166.800	-73.631
	Besondere Verwaltungs- u. Betriebsaufwendungen	42710000	-2.620.500	3.000	-2.617.500	-932.772
	Lehr- u. Unterrichtsmaterial	42740000	-19.200		-19.200	-6.696
	Lernmittel	42750000	-137.900		-137.900	-19.438
	Verbrauch Vorräte Bauhof	42810000/ 42810010	-77.200		-77.200	-27.673
	Aufwendungen f.so. Sach- u. Dienstleistungen	42910000	-12.100		-12.100	-7.500
15	Abschreibungen		-3.501.200	0	-3.501.200	-7.932
	Planung bilanzielle Abschreibung	47000000	-3.490.600		-3.490.600	0
	Ausb. Kleinbeträge	47220100	-100		-100	0
	Afa a. FO wg. Unbeinbringlichkeit	47221000	-1.400		-1.400	-770
	Afa a. FO befr. NS + AdV	47222000	-1.300		-1.300	0
	Afa a. FO unbefr. NS + AdV	47223000	-7.800		-7.800	-7.162
16	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-202.400	0	-202.400	-111.384
	Zinsaufwendungen an Kreditinstitute	45170000	-180.400		-180.400	-104.690
	Sonstige Zinsaufwendungen	45900000	-9.600		-9.600	0
	Aufwand aus Bankgebühren	45930010	-12.400		-12.400	-6.694
17	Transferaufwendungen		-22.016.800	3.880	-22.012.920	-10.725.869
	Zuweisungen an Zweckverbände	43130000	-13.100		-13.100	63
	Zuschüsse an private Unternehmen	43170000	-415.800		-415.800	-271.705
	Zuschüsse an übrige Bereiche	43180000	-6.364.400	-70.000	-6.434.400	-3.069.760
	Gewerbesteuerumlage	43410000	-805.900	73.900	-732.000	-169.783
	Allg. Zuw. Am übr. Bereiche	43580000	0	-20	-20	-20
	Allgemeine Umlage an Land	43710000	-5.804.800		-5.804.800	-2.902.418
	Allgemeine Umlage an Gemeinden (GV)	43720000	-8.600.000		-8.600.000	-4.301.095
	Umlage an übrige Bereiche	43780000	-12.800		-12.800	-11.150
18	Sonstige ordentliche Aufwendungen		-1.431.800	-29.441	-1.461.356	-787.207
	Sonstige Personal- u. Versorgungsaufwendungen	44110000	-159.700		-159.700	-87.983
	Aufw. f. ehrenamtliche u. sonst. Tätigkeit	44210000	-125.500		-125.500	-56.322
	So. Aufw. f.d.Inansp.v. Rechten u. Diensten	44290000	-252.400		-252.400	-171.308
	Gebühren und Entgelte	44293000	0		-115	-115
	Rechts- und Beratungskosten	44294000	-38.800		-38.800	-18.437
	Geschäftsaufwendungen	44310000	-481.600		-481.600	-190.734
	Dienstfahrten, Reisekosten	44317000	-16.600		-16.600	-4.099
	Steuern, Versicherungen, Schadensfälle	44410000	-190.200	-29.029	-219.229	-219.229
	Erstattungen an Kreis und Gemeinden	44520000	-116.500		-116.500	-26.150
	Erstattungen an verb. Unternehmen	44550000	-18.900		-18.900	0

lfd. Nr.		Sach- konto	Ansatz 2026 EUR	Veränderung gegenüber Ansatz 2026 EUR	Voraussichtl. Ergebnis 2026 EUR	Stand zum 23.06.2026
	Erstattungen an übrige Bereiche	44580000	-9.700	-412	-10.112	-10.112
	Säumniszuschläge u.ä.	44820000	-21.800		-21.800	-2.718
	Sonstige Aufw.a.lfd.Vw-Tätigkeit	44910000	-100		-100	0
19	Ordentliche Aufwendungen		-47.782.500	-29.501	-47.812.116	-20.413.734
20	Veranschlagtes ordentliches Ergebnis		-1.150.100	270.478	-879.737	568.618
21	Außerordentliche Erträge		0		0	0
22	Außerordentliche Aufwendungen		0		0	0
23	Veranschlagtes Sonderergebnis		0		0	0
24	Veranschlagtes Gesamtergebnis		-1.150.100	270.478	-879.737	568.618

Die Gliederung dieses Quartalsberichts richtet sich nach der Gliederung des Gesamtergebnishaushalt im Haushaltsplan.

So ist eine direkte Vergleichbarkeit mit dem Planansatz gewährleistet.

Der Ansatz der Erträge (Nr. 1 - 11) ist mit positiven Vorzeichen dargestellt. Bei der Veränderung wird eine Verbesserung ebenfalls mit positiven Vorzeichen, eine Verschlechterung mit negativen Vorzeichen dargestellt. Der Ansatz der Aufwendungen (Nr. 12 - 19) ist mit einem negativen Vorzeichen versehen. Bei der Veränderung wird eine Erhöhung der Aufwendungen ebenfalls negativ dargestellt, während eine Verringerung der Aufwendungen positiv dargestellt wird.

Quartalsbericht zum 30.06.2026 Investitionsmaßnahmen							
lfd. Nr.	Investitions-auftrag	Investitionsmaßnahme	Ansatz 2026 EUR	Zwischenzeitlich gemeldete Veränderungen am Planansatz EUR	Voraussichtl. Ergebnis 2026 EUR	Stand zum 23.06.2026 EUR	Stand z.b. Fertigstellung, Vergabe, etc.
1	I11200000051	Beschaffung bewegl.Verm. EDV	0	3.000	3.000	2.880	Es erfolgte die Anschaffung notwendiger Hardware.
2	I11230000052	Stammkapitalerhöhung BGV	0	0	150	150	
3	I11240000110	Zuweisungen und Zuschüsse vom Land	-180.000	0	-180.000	-180.000	Für die Maßnahme Dorfgemeinschaftshaus Brombach wurde die geplante Zuwendung durch den Ausgleichstock ausbezahlt.
4	I11240000160	Dorfgemeinschaftshaus Brombach	0	0	551	551	Es wurden noch einzelne Restarbeiten abgerechnet. Die Maßnahme ist nun abgeschlossen.
5	I11240000210	Zuweisungen und Zuschüsse vom Land	-128.000	0	-128.000	0	Die Abrechnung des Zuschusses für das Außengelände beim DGH Pleutersbach erfolgt Anfang des 3. Quartals 2026.
6	I11240000260	Dorfgemeinschaftshaus Pleutersbach	100.000	0	100.000	10.490	Am Dorfgemeinschaftshaus Pleutersbach werden noch Restarbeiten wie das Setzen der Fahnenmasten durchgeführt, welche im Jahresverlauf abgeschlossen sein werden. Es ist geplant, den Parkplatz vor dem Gebäude noch neu zu asphaltieren.
7	I11240001160	Baumaßnahmen Tiefgarage Leopold.(BgA)	0	50.000	50.000	530	Die Umsetzung der vollständigen Videoüberwachung der Tiefgarage Leopoldsplatz soll im Jahr 2026 erfolgen (GR Beschluss vom 12.03.2026, BV 2026-033).
8	I11250000351	Erwerb v. bewegl. Vermögen	230.000	0	230.000	14.614	Es erfolgte bislang die Anschaffung von verschiedenen Kleingeräten für den Bauhof sowie des Aufsitzfrontmähers. Weitere Anschaffungen sollen im Jahresverlauf getätigt werden. Eine der größeren ist beispielsweise die Ersatzbeschaffung für den Kompakttraktor, der im Mäh- und Winterdienst wichtige Arbeit leistet.
9	I11260000051	Erwerb v. bewegl. Vermögen	0	0	2.203	2.203	Es erfolgte der Kauf einer Wallbox inkl. der Installation am Feuerwehrgerätehaus.
10	I11330000030	Veräußerung unbebauter Grundstücke	0	0	-94.000	-94.000	Die Stadt Eberbach veräußerte verschiedene Grundstücke im Bereich des Mühlenwegs in Eberbach.
11	I11330000250	Erwerb unbebauter Grundstücke Forst	0	250	250	0	Nebenkosten aufgrund der Schenkung eines Grundstückes im Außenbereich.
12	I12210000051	Geschwindigkeitsanzeigeräte	0	2.300	2.200	2.200	Es erfolgte die Neuanschaffung eines mobilen Geschwindigkeitsanzeigeräts.
13	I12600000010	Zuschuss v. Land für Investitionen	-5.000	0	-5.000	0	Der Förderantrag wurde gestellt, es liegt jedoch noch kein Förderbescheid vor.
14	I12600000051	Beschaffung Digitalfunkgeräte	12.600	0	12.600	0	Die Digitalfunkgeräte sollen nach der Sommerpause angeschafft werden.
15	I12600000060	Hochbaumaßnahme Feuerwehr	36.000	0	36.000	0	Die Machbarkeitsstudie für den Bau der Feuerwache Süd wurde bereits beauftragt. Das Planungsbüro ist derzeit in der Umsetzung. Die Kosten werden erst im weiteren Jahresverlauf abgerechnet.
16	I12600000151	Erwerb v. beweglichen Vermögen Brandschutz	40.450	0	40.450	16.185	Es wurde bereits einiges an Betriebs- und Geschäftsausstattung angeschafft. Weitere Anschaffungen sollen im Jahresverlauf erfolgen.
17	I12600000351	Beschaffung von Fahrzeugen	105.000	0	105.000	65.162	Im ersten Quartal wurde ein Kommandowagen für die Feuerwehr angeschafft. Im restlichen Verlauf des Jahres erfolgt die Erstellung der Leistungsverzeichnisse für zwei weitere Fahrzeuge (LF20 und FZ Brombach) sowie die Ausschreibung.
18	I12800000051	Erwerb von beweglichem Vermögen	16.800	0	16.800	0	Die Anschaffungen erfolgen erst im weiteren Jahresverlauf.
19	I21101000051	Dr.-Weiß-Schule bewegl. Vermögen	16.500	0	16.500	0	Die Anschaffungen erfolgen erst im weiteren Jahresverlauf.
20	I21101000060	Hochbaumaßnahme Dr.-Weiß-GS.	0	120.000	120.000	35.150	Hier erfolgt gerade die Vergabe der Leistungen zur Errichtung des 2. baulichen Rettungsweges am Gebäude Schülerhort. Die Nachrüstung des zweiten Fluchtwegs am Nebengebäude ist bis auf Kleinigkeiten erledigt.
21	I21102000010	Zuweisungen und Zuschüsse vom Land	-529.000	0	-529.000	0	Nach derzeitigem Stand erfolgt die Abrechnung des Zuschusses im Jahr 2026.
22	I21102000051	Erwerb v. bewegl. Vermögen Steige GS	0	0	7.493	7.493	Diverse Ersatzbeschaffungen wie z. B. im Bereich der Hardware.
23	I21102000060	Steige-GS. Hochbaumaßnahme	100.000	0	100.000	22.154	Bei der energetischen Sanierung wurde durch die ausführende Fassadenfirma keine mängelfreie Leistung erbracht und die Zahlung der mangelhaften Leistung von der Verwaltung daher nur teilweise freigegeben. Ein Zeitplan für die Behebung der Mängel wird derzeit durch die Firma ausgearbeitet.
24	I21103000051	Gemeinschaftsschule-Erwerb bew. V.	21.000	0	21.000	0	Die Anschaffungen erfolgen nach der Sommerpause.
25	I21104000051	Erwerb v. bewegl. Vermögen Realschule	160.000	0	160.000	25.211	Der Chemiesaal der Realschule wird derzeit umgebaut, eine Fertigstellung ist in den Sommerferien teminiert. Für die neue Ausstattung des Chemiesaals war bisher eine Abschlagszahlung zu leisten.
26	I21104000060	Hochbaumaßnahme Realschule	240.000	0	240.000	77.502	Der Chemiesaal der Realschule wird derzeit umgebaut, eine Fertigstellung ist in den Sommerferien teminiert.
27	I21105000051	HSG bewegl. Vermögen	6.200	0	6.200	1.299	Restlichen Anschaffungen erfolgen nach der Sommerpause.
28	I21105000060	Hochbaumaßnahme HSG	200.000	-50.000	150.000	27.491	Nach der energetischen Sanierung der Fassade soll das HSG auch innen nach und nach renoviert werden. In den Sommerferien sind Malerarbeiten im Flur 2. OG Bauteil "B" und "C" sowie im Außenbereich unter Bauteil "C" geplant. Zudem soll ein "Musterklassenzimmer in Bauteil "B" umgesetzt werden.
29	I21200000051	SBBZ Erw. bewegl. Vermögen	22.500	0	22.500	7.064	Anschaffung von Mobilar. Der Rest wird im Laufe des Jahres noch angeschafft.
30	I31400000060	Hochbaumaßnahme Obdachlosenunterkunft	0	0	2.785	2.785	In der Notunterkunft Odenwaldstraße 37 fanden Restarbeiten zum Ausbau von zwei Wohneinheiten im EG statt. Ausgeführt wurden Fliesenarbeiten und die Installation eines Infrarot-Heizelements.
31	I36200000060	Hochbaumaßnahme Jugendzentrum	500.000	-450.000	50.000	40	Das geplante Jugendzentrum wird zu einem großen Teil durch die Hochbauabteilung selbst geplant, weswegen bisher kaum Kosten angefallen sind. Beabsichtigt ist die Antragstellung der Maßnahme beim LEADER-Programm, wo durch sehr späte Mittelzuweisungen an die Geschäftsstelle erst im späten Herbst mit einer Entscheidung über eine Förderzugsage zu rechnen ist. Außer Planungskosten werden 2026 keine Mittel abfließen.
32	I36501000070	Investitionen Kiga "Arche Noah"	750.000	0	750.000	0	Mit der Dachsanierung wurde noch nicht begonnen, der Träger versichert eine Fertigstellung in diesem Jahr. Die Fertigstellung des Gruppenraumes ist bis Ende der Sommerferien vorgesehen. Die Abrechnung der Zuschüsse erfolgt voraussichtlich zum Jahresende.
33	I36501000151	Erwerb bewegl. Vermögen Kiga Arche Noah	10.000	0	10.000	0	Die Anschaffungen sind noch nicht erfolgt, sollen aber noch in diesem Jahr erfolgen. Die Abrechnung der Zuschüsse erfolgt voraussichtlich zum Jahresende.
34	I36502000070	Investitionen Kita "St. Elisabeth"	80.000	0	80.000	0	Die Planungen sind beauftragt. Die Abrechnung der Zuschüsse erfolgt voraussichtlich zum Jahresende.
35	I36502000151	Erwerb bewegl. Vermögen Kiga St. Maria	14.000	0	14.000	0	Die Anschaffungen sind noch nicht erfolgt, sollen aber noch in diesem Jahr erfolgen. Die Abrechnung der Zuschüsse erfolgt voraussichtlich zum Jahresende.
36	I36503000070	Investitionszuschüsse Kiga St. Maria	30.000	0	30.000	0	Die Klimatisierung des OG wurde beauftragt, die Umsetzung soll zeitnah erfolgen. Die Abrechnung der Zuschüsse erfolgt voraussichtlich zum Jahresende.
37	I36504000070	Investitionszuschüsse Kiga St. Josef	69.500	0	69.500	0	Ein Großteil der Maßnahmen ist erfolgt (Hitzeschutzfolie EG und Klimatisierung OG). Es fehlt noch der Austausch der Lichttechnik, welche im weiteren Jahresverlauf erfolgen soll. Die Abrechnung der Zuschüsse erfolgt voraussichtlich zum Jahresende.
38	I36505000010	Zuschuss v. Land Neubau Kiga Regenbogen	-336.000	0	-336.000	-336.000	Die Förderung des Ausgleichsstock wurde mit Vorlage des VN abgerechnet.
39	I36505000060	Kiga Regenbogen - Neubau	0	70.000	70.000	16.604	Für den 2025 in Betrieb genommenen Kindergarten fielen und fallen noch Restzahlungen und kleine Ergänzungen an. Eingebaut wurde beispielsweise noch die mobile Trennwand zwischen Essbereich und Turnbereich im Mehrzweckraum.
40	I42411000025	Versicherungsleistungen Sporth. Dr.-Weiß-Schule	-300.000	0	-300.000	0	Rechnungen wurden beim Versicherer Anfang des Jahres eingereicht.
41	I42412000060	Sporthalle Steigeschule Hochbaumaßnahme	50.000	-40.000	10.000	0	Nach Gesprächen mit einem auf Sporthallen spezialisierten Architekten ergab sich kein zufriedenstellendes Sanierungskonzept für die Steigesporthalle. Die Hochbauabteilung hat daher selbst einen reduzierten Sanierungsfahrplan entwickelt und Kostenwerte eingeholt. Zum Jahresende soll ein Förderantrag über die Sanierung zum Weiterbetrieb der Sporthalle bei einem Landesprogramm eingereicht werden. Außer Vorbereitungsleistungen werden 2026 keine Mittel benötigt.
42	I42414000060	Hohenstaufen-Sporthalle Hochbaumaßnahme	400.000	0	400.000	4.771	Die Baumaßnahme wurde Ende 2025 beim Land zur Förderung eingereicht. Mit einer Entscheidung ist bis Ende Juli 2026 zu rechnen, sodass im Anschluss die Vergabe der Planungsleistungen erfolgen kann.
43	I42415000010	Zuschüsse vom Land	-223.700	0	-223.700	0	Es wurde ein Förderantrag bei LEADER gestellt. Es liegt nun ein Förderbescheid i. H. v. 223.700 € vor.
44	I42415000015	Spende Skateanlage	0	0	-50	-50	Es handelt sich um Spenden, welche im Jahr 2026 eingegangen sind.
45	I42416000060	Neubau Skatepark	445.000	0	445.000	16.127	Die Umsetzung des Skateparks ist hinter den Kulissen bereits im Gang, die Fertigteilelemente werden im Werk bereits fertiggestellt. Die Fertigstellung soll bis Ende August und die Übergabe noch im September 2026 erfolgen.
46	I54100006960	Ausbau "Baumannstraße" in Friedrichsdorf	30.000	0	30.000	21.618	Die Planungen für die Herstellung der Baumannstraße werden derzeit durch ein Ingenieurbüro finalisiert und sollen im Herbst 2026 beim ELR-Förderprogramm eingereicht werden.
47	I54100007110	Zuweisungen und Zuschüsse vom Land	-200.000	0	-200.000	0	Der Verwendungsnachweis für den 2. Bauabschnitt wurde zur Abrechnung vorgelegt.
48	I54100007160	Barrierefreie Bushaltestellen Umbkost	645.000	-300.000	345.000	0	Die Planungen für den barrierefreien Ausbau der Bushaltestellen in Brombach und Pleutersbach laufen bereits seit Anfang 2025. Inzwischen liegen die Stellungnahmen der Behörden und der Behindertenverbände vor, die Vergabe der Bauleistungen ist für das 4. Quartal geplant.
49	I54100007360	Sanierung Güterbahnhofstr.	10.000	0	10.000	0	Derzeit laufen Abstimmungen zu möglichen Förderungen. Hierfür fallen immer wieder Planungskosten an.
50	I54100007460	Ausbau Ersheimer Straße	20.000	0	20.000	0	Vor dem Hintergrund der geplanten Fahrbahndeckenerneuerung der L595 durch Pleutersbach plant die Verwaltung mit einem Ingenieurbüro eine Anpassung des Knotenpunkts L595 / Ersheimer Straße.
51	I54100007660	Ausbau Stichweg Neuer Weg	305.000	-200.000	105.000	0	Die Planung ist aufgrund der Gründungssituation erschwert und dauert derzeit noch an. Die Beschlussfassung zur Freigabe der Entwurfsplanung soll dem GR noch im Jahr 2026 vorgelegt werden.
52	I54100008060	Abfangung Straßenkörper Waldstraße	380.000	0	380.000	99.727	Die Baumaßnahme an den Stützwänden in der Waldstraße läuft und soll im Sommer 2026 fertig gestellt werden.
53	I54100008260	Ausbau Gässel	300.000	-150.000	150.000	1.430	Die Baumaßnahme läuft. Im 1. Bauabschnitt wurden die Ver-, und Entsorgungsarbeiten abgeschlossen und die Straße provisorisch mit Asphalt verschlossen. Die Herstellung der Straße wird erst 2027 erfolgen und die Kosten damit erst dann anfallen. Die Gesamt-Fertigstellung ist bis Mitte 2027 vorgesehen.
54	I54101000360	Erneuerung Brücke H6 Holderbach	430.000	0	430.000	11.896	Die "versteckte" Brücke über den Holderbach unter dem Fußgängerüberweg in der Odenwaldstraße ist dringend sanierungsbedürftig. Die Vergabe der Bauleistungen ist im Juli 2026 vorgesehen. Die Umsetzung erfordert Umleitungsmaßnahmen der durchgehenden Versorgungsleitungen von Strom, Wasser und Gas und soll ab September 2026 erfolgen.
55	I54101000660	Sanierung Brücke B3 Karstalweg	40.000	0	40.000	0	Die Eisenbahnbrücke muss saniert werden, was von einem Ingenieurbüro geplant wird. Aufgrund der notwendigen Freigaben der Deutschen Bahn (BETRA) hat sich die Planung verzögert.
56	I54101000860	Sanierung Brücke Odenwaldstr.	30.000	0	30.000	0	Die Eisenbahnbrücke muss saniert werden, was von einem Ingenieurbüro geplant wird. Aufgrund der notwendigen Freigaben der Deutschen Bahn (BETRA) hat sich die Planung verzögert.
57	I54500000051	Winterdienst	0	0	16.008	16.008	Es erfolgte eine Ersatzbeschaffung des Fronthubwerk mit Arbeitsplatte und eines Keilräumschilds.
58	I54900000160	Hochbaum. öffentl. Toilette	140.000	0	140.000	3.570	Geplant sind zwei Maßnahmen: Die Errichtung einer barrierefreien WC-Anlage am Bahnhof, wozu die Verwaltung im Gespräch mit der DB ist, um eine kostengünstige Gestattung für einen Standort auf dem Bahngelände zu erlangen und die Generalsanierung der WC-Anlage Tiefgarage Leopoldsplatz.
59	I55100000160	Hochbaumaßnahmen Spiel-/Grünflächen	0	0	8.187	8.187	Der Maschendrahtzaun am Bolzplatz in Lindach wurde erneuert.
60	I55203000060	Hochwasserschutz Itter & Holderbach	10.000	0	10.000	0	Derzeit laufen Abstimmungen zu möglichen Förderungen. Hierfür fallen immer wieder Planungskosten an.
61	I55300000051	Erwerb v. bewegl. Vermögen Friedhof	9.000	0	9.000	0	

lfd. Nr.	Investitions-auftrag	Investitionsmaßnahme	Ansatz 2026 EUR	Zwischenzeitlich gemeldete Veränderungen am Planansatz EUR	Voraussichtl. Ergebnis 2026 EUR	Stand zum 23.06.2026 EUR	Stand z.b. Fertigstellung, Vergabe, etc.
62	I55300000060	Baumaßnahmen Friedhöfe	100.000	0	100.000	0	Beim Stadtfriedhof ist die Sanierung des Hauptwegs geplant.
63	I55500000060	Hochbaumaßnahme Forst	200.000	-50.000	150.000	0	Die Mittel sind für die Sanierung des Forstareals eingestellt. Inzwischen hat die Verwaltung neue Erkenntnisse zur Zukunft des Schlachthofgeländes, wodurch eine Zusammenlegung der städtischen Servicebetriebe und der Stadtförsterei geprüft werden soll. Ein erster Schritt kann dabei die Neuanlage eines gemeinsamen Fahrzeugwaschplatzes sein. Der alte Waschplatz des Forsts ist durch einen Defekt des Ölabscheiders nicht länger nutzbar und muss nach Stand der Technik ersetzt werden.
64	I55500000351	Erwerb Fahrzeuge für Forst	20.000	0	20.000	0	
65	I57300000060	Stadthalle Hochbaumaßnahme	185.000	170.000	355.000	80.740	In der Stadthalle sind durch den Sanierungsstau und im Hinblick auf das Stadtjubiläum 2027 Modernisierungsmaßnahmen in den Bereichen Bodenbelag und Beleuchtung geplant. Eine Neubeschichtung der Oberflächen im Foyer wird derzeit geprüft, die Handläufe wurden durch Mitarbeiter des Bauhofs aufgearbeitet.
66	I57300000151	Tiefgarage - Ansch. bewegl. Vermögen	0	0	13.704	13.704	Es wurde eine neue Tauchwasserpumpe am Abgang Tiefgarage Leopoldsplatz benötigt, sowie eine weitere im Technikraum der Tiefgarage.
67	I57300000351	Stadtjubiläum - Erw. bewegl. Vermögen	0	20.000	20.000	8.250	Für das Stadtjubiläum wird ein 3D-Fotopoint mit dem Schriftzug "Eberbach" angeschafft.
68	I57300000360	Neckarlauer Baumaßnahme	1.200.000	-400.000	800.000	34.715	Für die Ufersanierung der Kaimauer am Neckarlauer wurde ein Förderantrag auf Mittel aus der Denkmalförderung gestellt, der wiederum Voraussetzung für weitere Förderungen ist. Erst mit Eingang des Förderbescheids Denkmalschutz darf die Maßnahme im eigentlichen Sinn begonnen werden und die Ausschreibung erfolgen. Durch die lange Verzögerung werden 2026 nicht alle Mittel abgerufen werden können.
69	I57500000460	Baumaßnahme Campingpark (BgA)	0	0	6.424	6.424	Es musste eine neue Wasserversorgung für die Wohnmobilstellplätze angeschafft werden, da die alte defekt war.
70	I61200000280	Kapitaleinlage Eigenbetrieb SDE	1.200.000	700.000	1.900.000	0	Die Kapitalzuführung für den Eigenbetrieb SDE musste um 700.000 € angehoben werden (BV 2026-148). Die erste Auszahlung von ca. 1,5 Mio. € soll nach Beschlussfassung im Gemeinderat im August 2026 erfolgen. Die Restzahlung ist im weiteren Jahresverlauf geplant.

Einnahmen Plan	-1.901.700 €
Ausgaben Plan	8.909.550 €

Einnahmen gem.	-1.995.750 €
Ausgaben gem. Hochrechnung	8.465.931 €

Fachamt: Stadtkämmerei

Vorlage-Nr.: 2026-134

Datum: 16.06.2026

Informationsvorlage

Halbjahresbericht über die Entwicklung des städtischen Eigenbetriebs Städtische Entwässerung Eberbach (SEE)

Zur Information im:

Gremium	am		Zuständigkeit
Verwaltungs- und Finanzausschuss	09.07.2026	nicht öffentlich	Information
Gemeinderat	30.07.2026	öffentlich	Information

Der Halbjahresbericht über die Entwicklung des Wirtschaftsplans 2026 des städtischen Eigenbetriebes „Städtische Entwässerung“ (SEE) wird zur Kenntnis genommen.

Klimarelevanz:

keine

Sachverhalt / Begründung:

Ein wesentlicher Bestandteil der „Neuen Eberbacher Steuerung“ ist die Vorlage eines Halbjahres- sowie eines Dreivierteljahresberichts, um den Gemeinderat über die Entwicklung des städtischen Haushalts zu informieren. Diese Vorgehensweise hat sich in den vergangenen Jahren bewährt, so dass die Verwaltung auch in diesem Jahr den bereits bekannten Aufbau der Berichte verwendet. Durch die Gründung des Eigenbetriebes SEE zum 01.01.2025 entstand ein weiterer Bericht, über den für den Eigenbetrieb aufgestellten Wirtschaftsplan.

Die beigefügte Übersicht beinhaltet den Erfolgsplan sowie eine komprimierte Sicht auf die Investitionsmaßnahmen des Jahres 2026 mit Erläuterungen.

A) Ertrags- und Aufwandsseite

Auf der Ertragsseite ergeben sich keine Veränderungen.

Lediglich bei den ordentlichen Aufwendungen verschlechtert sich das Ergebnis um -43.351 €.

- Bei der „Unterhaltung für Gebäude und bauliche Anlagen“ gibt es ca. +11.500 € aufgrund von Mängelbeseitigungen aus dem DEKRA-Prüfbericht,

- für den „Erwerb GWG bewegliches Vermögen“ ca. +3.700 € für die Anschaffung von einer Kamera für die Zufahrt Kläranlage, iPads, Ortungssender und eines Dosiergefäßes,
- für die „besonderen Aufwendungen für Beschäftigte“ ca. +1.000 € für verschiedene Schulungen und
- im Bereich der „Sonstigen ordentlichen Aufwendungen“ erhöht sich der Ansatz um +25.000 € für die notwendigen Versicherungen.

Das veranschlagte Gesamtergebnis des Jahres 2026 würde sich von ca. +8.960 € auf -34.391 € verschlechtern.

B) Investitionen

Bei den Investitionsmaßnahmen wird zur Jahresmitte erwartet, dass nicht alle geplanten Projekte vollumfänglich umgesetzt werden. Jedoch gab es ungeplante Projekte, welche mit diesen Mitteln finanziert werden können. Gegenüber dem Planansatz von ca. 2.126.400 € werden sich die Ausgaben auf ca. 2.139.626 € erhöhen.

D) Schuldenstand

Der Schuldenstand zum 30.06.2026 beläuft sich auf ca. 13,2 Mio. €. Dies sind bei einer Einwohnerzahl von 14.632 ca. 903 € pro Einwohner.

E) Liquide Mittel

Als liquide Mittel waren zum 23.06.2026 rd. -1,3 Mio. € vorhanden.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Quartalsbericht zum 30.06.2026 - Erfolgsplan

Quartalsbericht zum 30.06.2026 - Investitionsmaßnahmen

Quartalsbericht zum 30.06.2026
Erfolgsplan

lfd. Nr.		Sach-konto	Ansatz 2026 EUR	Veränderung gegenüber Ansatz 2026 EUR	Voraussichtl. Ergebnis 2026 EUR	Stand zum 23.06.2026 EUR
1	Steuern und ähnl. Abgaben		0	0	0	0
2	Zuweisungen und Zuwendungen, Umlagen		0	0	0	0
3	Aufgelöste Investitionszuwendungen und -beiträge		420.700	0	420.700	0
	Planung bilanzielle Auflösung	31600000	420.700		420.700	0
5	Entgelte für öffentliche Leistungen oder Einrichtungen		2.533.200	0	2.533.200	670.008
	Benutzungsgebühren und ähnl. Entgelte	33210000	1.658.100		1.658.100	670.008
	RAP Gebührenrückstellungen Vorjahre	33210010	875.100		875.100	0
6	Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte		0	0	0	0
	Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte	34610000	0		0	0
7	Kostenerstattungen und Kostenumlagen		1.075.000	0	1.075.000	309.179
	Erstattungen von Gemeinden und Gem.verbänden	34820000	1.075.000		1.075.000	309.179
8	Zinsen und ähnliche Erträge		0	0	0	0
10	Sonstige ordentliche Erträge		0	0	0	0
11	Ordentliche Erträge		4.028.900	0	4.028.900	979.187
12	Personalaufwendungen		-412.400		-412.400	-166.945
14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen		-1.399.440	17.030	-1.416.470	-524.224
	Unterh. Grundstücke und bauliche Anlagen	42110000	0	11.472	-11.472	-11.472
	Unterhaltung des sonst. unbewegl. Vermögens	42120000	-697.100		-697.100	-169.091
	Erwerb GWG bewegliches Vermögen bis 1.000 €	42220000	0	3.704	-3.704	-3.704
	Mieten inkl. Nebenkosten und Pachten	42310000	-2.000		-2.000	0
	Aufwendungen Strom	42410100	-325.700		-325.700	-111.382
	Aufwendungen Heizöl	42410120	-12.500		-12.500	0
	Aufwendungen Wasserversorgung	42410200	-6.400		-6.400	-3.023
	Aufwendungen Abfallbeseitigung	42410300	-223.100		-223.100	-113.215
	Aufwendungen Gebäudereinigung	42410500	-11.400		-11.400	-6.482
	Aufwendungen für gebäudebezog. Versicherungen	42410600	-7.900	410	-8.310	-8.310
	Haltung von Fahrzeugen	42510000	-7.000		-7.000	-3.455
	Besondere Aufwendungen für Beschäftigte	42610000	-640	1.402	-2.042	-2.042
	Besondere Verwaltungs- u. Betriebsaufwendungen	42710000	-105.700		-105.700	-92.007
15	Abschreibungen		-1.357.200	0	-1.357.200	0
	Planung bilanzielle Abschreibung	47000000	-1.357.200		-1.357.200	0
16	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-355.200	0	-355.200	-180.174
	Zinsaufwendungen an Kreditinstitute	45170000	-355.200		-355.200	-180.174
17	Transferaufwendungen		-151.700	0	-151.700	-25.000
	Zuweisungen an das Land	43110000	-109.700		-109.700	0
	Zuweisungen an Zweckverbände	43130000	-42.000		-42.000	-25.000
18	Sonstige ordentliche Aufwendungen		-344.000	26.321	-370.321	-87.780
	So. Aufw. f.d.Inansp.v. Rechten u. Diensten	44290000	-600	85	-685	-685
	Geschäftsaufwendungen	44310000	0	1.024	-1.024	-1.024
	Steuern, Versicherungen, Schadensfälle	44410000	0	25.212	-25.212	-25.212
	Erstattungen an verb. Unternehmen	44550000	-343.400		-343.400	-60.850
19	Ordentliche Aufwendungen		-4.019.940	43.351	-4.063.291	-984.124
20	Veranschlagtes ordentliches Ergebnis		8.960	43.351	-34.391	-4.937
21	Außerordentliche Erträge		0	0	0	0
22	Außerordentliche Aufwendungen		0	0	0	0
23	Veranschlagtes Sonderergebnis		0	0	0	0
24	Veranschlagtes Gesamtergebnis		8.960	43.351	-34.391	-4.937

Die Gliederung dieses Quartalsberichts richtet sich nach der Gliederung des Erfolgsplans.

So ist eine direkte Vergleichbarkeit mit dem Planansatz gewährleistet.

Der Ansatz der Erträge (Nr. 1 - 11) ist mit positiven Vorzeichen dargestellt. Bei der Veränderung wird eine Verbesserung ebenfalls mit positiven Vorzeichen, eine Verschlechterung mit negativen Vorzeichen dargestellt. Der Ansatz der Aufwendungen (Nr. 12 - 19) ist mit einem negativen Vorzeichen versehen. Bei der Veränderung wird eine Erhöhung der Aufwendungen ebenfalls negativ dargestellt, während eine Verringerung der Aufwendungen positiv dargestellt wird.

Quartalsbericht zum 30.06.2026

Investitionsmaßnahmen

Ifd. Nr.	Investitions-auftrag	Investitionsmaßnahme	Ansatz 2026 EUR	Zwischenzeit-lich gemeldete Veränderungen am Planansatz EUR	Voraussichtl. Ergebnis 2026 EUR	Stand zum 23.06.2026 EUR	Stand z.b. Fertigstellung, Vergabe, etc.
1	I53800000199	Erwerb bewegl. Vermögen	6.400	19.000	38.626	38.626	Es wurden verschiedene Anschaffungen getätigt. Darunter z.B. ein neuer Gabelstapler.
2	I53800000299	Zuschüsse RÜB-E7 Güterbahnhofstr.	0	0	0	0	Für das Jahr 2026 wurde erneut ein Förderantrag gestellt. Aktuell wartet die Stadt Eberbach noch auf die Rückmeldung der Förderstelle.
3	I53800000299	RÜB-E-7 Güterbahnhofstraße	30.000	0	30.000	0	Die Umsetzung der Maßnahme hängt von den möglichen Fördermitteln ab. Der Antrag 2025 wurde abgelehnt. Für das Jahr 2026 wurde erneut ein Förderantrag gestellt. Aktuell wartet die Stadt Eberbach noch auf die Rückmeldung der Förderstelle.
4	I53800000399	Zuweisungen und Zuschüsse vom Land	0	0	0	0	Kein Zuschuss vorgesehen.
5	I53800000399	Kanalsanierungsprogramm EKVO Abwasser	750.000	0	750.000	90.826	Die Maßnahme ist derzeit in der Umsetzung.
6	I53800000599	Erneuerung RÜB-U1 Unterdielbach	300.000	0	300.000	80.275	Die Maßnahme läuft und soll bis zum 3. Quartal 2026 fertig gestellt werden.
7	I53800000699	Kanal Friedr. Landstr. + Erneuerung RÜ-E6	100.000	-25.000	75.000	40.133	Die Maßnahme wurde auf Wunsch des Gemeinderats auf das letztes Quartal 2027 und folgend verschoben.
8	I53800000799	Kläranlage Betriebsvorrichtung	430.000	-19.000	411.000	16.467	Die Vorentwurfsplanung zum BHKW und der Photovoltaik wurde dem Gemeinderat vorgestellt. Die Entwurfsplanung Fällmittelstation soll im Juli dem Gemeinderat vorgestellt werden.
9	I53800001099	Sanierung Güterbahnhofstr.	10.000	0	10.000	0	Derzeit laufen Abstimmungen zu möglichen Förderungen. Hierfür fallen immer wieder Planungskosten an.
10	I53800001399	Kanal Stichweg Neuer Weg	100.000	0	100.000	0	Die Planung ist aufgrund der Gründungssituation erschwert und dauert derzeit noch an. Die Beschlussfassung zur Freigabe der Entwurfsplanung soll dem Gemeinderat noch im Jahr 2026 vorgelegt werden.
11	I53800001699	Kanal Ausbau Gässel	220.000	0	220.000	8.866	Die Baumaßnahme läuft. Im 1. Bauabschnitt wurden die Ver-, und Entsorgungsarbeiten abgeschlossen. Der Abschluss ist bis zum 2. Quartal 2027 vorgesehen.
12	I53800001799	Kanal Ausbau Baumannstr. Friedrichsdorf	30.000	0	30.000	0	Die Planungen für die Herstellung der Baumannstraße werden derzeit durch ein Ingenieurbüro finalisiert.
13	I53800001899	Kanalisation Hebewerk 1	150.000	0	150.000	27.450	Der Auftrag wurde vergeben. Die Erneuerung der Wasserhebeschnecke ist für das 4. Quartal vorgesehen.
14	I53800002099	Neubau Regenüberlauf RÜ-E-H III Eberbach	0	25.000	25.000	20.854	Die Planungen für den Neubau sind schneller vorangegangen wie vorgesehen. Es wurden die Planungsleistungen abgerechnet.

Einnahmen Plan	0 €
Ausgaben Plan	2.126.400

Einnahmen gem. Hochrechnung	0 €
Ausgaben gem. Hochrechnung	2.139.626 €

Fachamt: Städtische Dienste
Eberbach

Vorlage-Nr.: 2026-147

Datum: 25.06.2026

Informationsvorlage

Halbjahresbericht über die Entwicklung des Wirtschaftsplanes 2026 der Städtischen Dienste Eberbach

Zur Information im:

Gremium	am		Zuständigkeit
Verwaltungs- und Finanzausschuss	09.07.2026	nicht öffentlich	Information
Gemeinderat	30.07.2026	öffentlich	Information

Der Halbjahresbericht über die Entwicklung des Wirtschaftsplanes 2026 der Städtischen Dienste Eberbach wird zur Kenntnis genommen.

Klimarelevanz:

keine

Sachverhalt / Begründung:

Ein wesentlicher Bestandteil der „Neuen Eberbacher Steuerung“ ist die Vorlage eines Halbjahres- sowie eines Dreivierteljahresberichts, um den Gemeinderat über die Entwicklung des Wirtschaftsplanes 2026, des Eigenbetriebes Städtische Dienste Eberbach zu informieren. Diese Vorgehensweise hat sich in den vergangenen Jahren bereits für den städtischen Haushalt bewährt, so dass der Eigenbetrieb auch den bereits bekannten Aufbau der Berichte verwendet.

Die beigefügte Übersicht über den Erfolgsplan orientiert sich an der Darstellung des Erfolgsplanes im Wirtschaftsplan. Die zweite Anlage beinhaltet eine komprimierte Sicht auf die Investitionsmaßnahmen des Jahres 2026 mit Erläuterungen.

A) Erträge

Die Erlöse der Sparten Verkehr und Bäder entwickeln sich gemäß Wirtschaftsplan 2026. In der Sparte Wasserversorgung sind zum Halbjahr zwar noch nicht viele Umsatzerlöse geflossen, aber der größte Teil der Kunden wird erst zum 31.12.2026 abgerechnet. Nach heutigem Kenntnisstand werden wir aber die Planzahlen erreichen.

Auch bei den sonstigen Erträgen ist mit dem Planergebnis zu rechnen.

Gemäß Wirtschaftsplan trägt weiterhin die Sparte Wasser mit mehr als 2/3 der Umsatzerlöse zum Ertragsergebnis bei.

Zum Halbjahr wurden nur minimale Plananpassungen vorgenommen. Vor allem wird im Freibad mit höheren Umsatzerlösen gerechnet.

B) Aufwendungen

Auch bei den Aufwendungen zeigt sich das gleiche Bild wie bei den Erträgen. Die größten Aufwendungen, wie die Leistungsverrechnung mit den Stadtwerken Eberbach GmbH und der Strom- und Gasbezug werden erst zum Stichtag 31.12.2026 abgerechnet.

Somit werden wir auch bei den Aufwendungen nur geringfügige Planansatzänderungen vornehmen. Nur im Bereich der anderen Dienst- und Fremdleistungen rechnen wir mit einer Erhöhung von ca. 138.000 €. Leider mussten wir durch Abwesenheit eigener Mitarbeiter eine externe Firma beauftragen, welche nicht in voller Höhe im Wirtschaftsplan dargestellt war.

C) Investitionen

Bei den Investitionsmaßnahmen wird zum Halbjahr erwartet, dass nicht alle geplanten Projekte vollumfänglich umgesetzt werden. Gegenüber dem Planansatz von ca. 5,9 Mio. € werden sich die Ausgaben auf ca. 4,7 Mio. € reduzieren.

Bei den Einnahmen durch Investitionszuschüsse wird mit einer Erhöhung des Planansatzes auf nunmehr 0,2 Mio. € gerechnet. Durch Verzögerungen bei der Umsetzung von Baumaßnahmen wird sich der Abruf einzelner Zuschüsse in das Folgejahr erstrecken, so dass diese Beträge erst im Jahr 2027 kassenwirksam verbucht werden.

D) Schuldenstand

Der Schuldenstand zum 30.06.2026 beläuft sich auf ca. 17,7 Mio. €. Dies sind bei einer Einwohnerzahl von 14.632 ca. 1.211 € pro Einwohner.

E) Zahlungsmittelbestand

Der Zahlungsmittelbestand beträgt zum 23.06.2026 -6.028.279,25 €.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Halbjahresbericht zum 30.06.2026 - Erfolgsplan
Halbjahresbericht zum 30.06.2026 - Investitionsmaßnahmen

Halbjahresbericht zum 30.06.2026

lfd. Nr.	Sachkonto	Ansatz 2026 EUR	Veränderung gegenüber Ansatz 2026 EUR	Voraussichtl. Ergebnis 2026 EUR	Stand zum 30.06.2026
	Umsatzerlöse aus Personalgestaltung	40000000	333.000	333.000	123.226
	Umsatzerlöse aus Wasserabgabe	43001000	2.482.000	2.482.000	571
	Umsatzerlöse Wasserabgabe Stadt hoheitl. Bereich	43008100	50.000	50.000	0
	Umsatzerlöse Wasserabgabe Stadt BGA's	43008200	6.000	6.000	0
	Umsatzerlöse Wasserabgabe e.con GmbH	43008800	1.000	1.000	0
	Aufl. empfangener Ertragszusch. WV	43800000	21.000	21.000	0
	Erlöse aus Baukostenzuschüsse Wa	43810000	5.000	5.000	0
	Sonstige Umsatzerlöse WV	43900000	300.000	300.000	31.635
	Sonstige Umsatzerl. WV Betriebsführung	43901000	460.000	460.000	150.527
	Sonstige Umsatzerlöse WV hoheitlicher B	43908100	14.000	14.000	3.359
	Sonstige Umsatzerlöse WV BGA's	43908200	6.000	6.000	209
	Umsatzerlöse Linienverkehr	47000000	590.000	590.000	222.507
	Sonstige Umsatzerlöse Linienverkehr	47001000	9.000	9.000	4.925
	Erstattungen nach §45a PBefG VB	47100000	28.000	28.000	0
	Erstattungen nach SchwBG VB	47110000	7.000	7.000	0
	Sonstige Zuschüsse ÖPNV	47200000	0	9.000	8.611
	Erlöse aus E-Ladesäule Ladekarten SDE	47500000	21.000	21.000	5.257
	Erlöse aus E-Ladesäule Roaming	47503000	1.000	1.000	835
	Erlöse aus E-Carsharing	47610000	8.000	8.000	2.340
	Erlöse aus Gelegenheitsverkehr VB	47700000	11.000	11.000	0
	Erlöse aus Gelegenheitsverkehr VB Stadt hoh	47708100	56.000	56.000	25.044
	Reklameflächenvermietung VB	47800000	12.000	12.000	11.987
	Sonstige Erlöse VB	47900000	0	0	125
	Umsatzerlöse Hallenbad	49000000	36.000	36.000	28.901
	Umsatzerlöse Vereine Hallenbad	49001000	20.000	20.000	14.154
	Umsatzerlöse Schulen Hallenbad	49002000	10.000	10.000	6.615
	Umsatzerlöse Bahnmielte Sonstige Hallenbad	49003000	0	0	103
	Umsatzerlöse Schwimmkurse Hallenbad	49004000	5.000	5.000	0
	Umsatzerlöse Freibad	49050000	135.000	170.000	124.262
	Umsatzerlöse Vereine Freibad	49051000	1.000	1.000	114
	Umsatzerlöse Schulen Freibad	49052000	1.000	1.000	158
	Umsatzerlöse Bahnmielte Sonstige Freibad	49053000	0	0	24
	Erlöse aus Stromverkauf BHKW	49200000	30.000	30.000	0
	Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung	49800000	55.000	55.000	28.352
	Erlöse Schließfächer, Verkäufe etc.	49910000	1.000	1.000	0
	Erlöse Sauna und Dampfbad BB 19%	49940000	20.000	20.000	0
	Sonstige Erlöse Bäderbetriebe	49960000	0	2.000	1.500
1.	Umsatzerlöse		4.735.000	4.781.000	795.339
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		0	0	0
	andere aktivierte Eigenleistungen	51010000	47.000	47.000	0
3.	andere aktivierte Eigenleistungen		47.000	47.000	0
	Erträge aus der Auflös. v. Werber. n.	52000000	30.000	30.000	0
	Ertr. Aus d. Abgang d. AnVerm	53000000	32.000	32.000	0
	Andere betriebliche Erträge	53400000	44.000	44.000	3.521

	Sonstige betr. Erträge periodenfremd	53401000	16.000		16.000	2.601
	Verw. v. Gegenst. außerh. d. Untern.	53403001	1.000		3.000	1.662
	Maßgebühren	53550000	0		0	8
4.	sonstige betriebliche Erträge		123.000		125.000	7.792
	Erträge aus Lieferungen an andere Betriebszweige		71.000	2.000	71.000	0
	Strombezug von SWE GmbH	54010000	251.000		251.000	96.389
	Erdgasbezug von SWE GmbH	54020000	158.000		158.000	60.574
	Energiesteuererstattung	54021000	-15.000		-15.000	0
	Fremdwasserbezug	54030000	152.000		152.000	31.154
	Aufw. aus E-Ladesäulen Verbundkarte	54071000	2.000	3.000	5.000	1.968
	Aufw. aus E-Ladesäulen Roaming	54072000	1.000	6.000	7.000	1.732
	Aufw. aus E-Carsharing	54080000	23.000		23.000	11.760
	Brenn- und Treibstoffe	54100000	107.000		107.000	45.219
	Material - Lagerentnahmen	54400000	33.000		33.000	24.899
	Material - Direktverbrauch	54500000	144.000		144.000	80.954
	Abschreibungen auf Vorräte, Inventurdif	54800000	18.000		18.000	0
	Preisdifferenzen	54850000	0		0	13
	Entgelt für Wasserentnahme	54900000	53.000		53.000	24.046
5.a)	Materialaufwand für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		927.000	9.000	936.000	378.708
	Aufwendungen für bezogene Leistungen	54700000	912.000		912.000	768.453
	Aufw. f. bez. Leistg. verb. Unternehmen	54702000	160.000		160.000	29.842
	Konzessionsabgaben, Wegebeneutzungsentgelte	54702000	207.000		207.000	109.500
5.b)	Materialaufwand für bezogene Leistungen		1.279.000	0	1.279.000	907.794
	Materialaufwand für Bezug von anderen Betriebszweigen		71.000	0	71.000	0
	Löhne brutto	55000000	2.034.000		2.034.000	844.590
	Unentgeltliche Wertabgaben	55800000	1.000	3.000	4.000	1.978
6.a)	Personalaufwand Löhne und Gehälter		2.035.000	3.000	2.038.000	846.568
	Arbeitg.anteile zur gesetzl. SozVers. L	56000000	424.000		424.000	187.381
	Beiträge zur Berufsgenossenschaft	56200000	15.000		15.000	11.058
	Zuführungen zu Pensionsrückstellungen	56400000	0		0	0
	Zuweisungen zur ZVK Lohnempfänger	56500000	218.000		218.000	85.416
	Beiträge zu Pensionskassen	56520000	12.000		12.000	0
	Unterstützungen	56600000	2.000		2.000	0
6.b)	Personalaufwand soziale Abgaben und Aufw. für Altersversorgung und Unterstützung		671.000	0	671.000	283.854
	Abschreibungen auf immaterielle Vermöge	57000000	22.000		22.000	0
	Abschreibungen auf Sachanlagen	57100000	598.000		598.000	0
	Vollabschreibung geringwertiger Vermöge	57300000	0		0	0
7.a)	Abschreibungen auf immaterielle VG des Anlagevermögens und Sachanlagen		620.000	0	620.000	0
7.b)	Abschreibungen auf VG des Umlaufvermögens		0	0	0	0
	Ausbuchungen IS-U	58410000	1.000		1.000	0
	Einzelwertberichtigungen auf Forderungen	58453000	2.000		2.000	0
	Mieten, Pachten und Leasinggebühren	59100000	10.000		10.000	1.075
	Kfz-Leasinggebühren	59101000	0	70.000	70.000	35.132
	Gebühren und Beiträge	59120000	98.000		98.000	16.767
	Haftpflichtversicherung	59200000	8.000	1.000	9.000	9.301
	Kraftfahrzeugversicherung	59210000	27.000	3.000	30.000	29.902
	Gebäudebrandversicherung	59220000	23.000		23.000	23.084
	Sonstige Versicherungen	59290000	29.000	-6.000	23.000	22.505

Halbjahresbericht zum 30.06.2028

Itd. Nr.	Investitions-auftrag	Investitionsmaßnahme	Investitionsmaßnahmen			Vorausicht. Ergebnis 2028 EUR	Stand zum 30.06.2028 EUR	Stand z.B. Fertigstellung, Vergabe, etc.
			Ansatz 2026 EUR	Zwischenzeitlich gemeldete Veränderungen am Planansatz EUR	Veränderungen am Planansatz EUR			
1		Wasserversorgung						
2	8034431011/1416	Wassernetz & Hochbehälter Dornbatal (Projekt Wasser 2025)	2.675.000	-3.000	2.675.000	193.206		
3	80344313	Zuschuss von Land (Neuordnung Wasservers. 3. BA)	-1.242.600	-600.542	-1.844.142	0		Telaufzahlung Förderung wird beantragt, Beantragung Mehrkosten läuft
4		Förderleitung DN/D 260	36.975	36.975	36.975	36.975	0	Nachforderung, abgeschlossene Baumaßnahme
5		Förderleitung Wasser	10.000	0	10.000	0	0	verschoben auf 2027
6		H8 Lindbach	100.000	-100.000	0	0	0	verschoben auf 2027
7	80344422	Wassernetz Rockenau, Einbau Ultrafiltration (Projekt Wasser 2025)	344.000	-245.000	125.000	8.804	0	nur Teilaufführung 2027
8		Zuschuss vom Land	-223.210	223.210	0	0	0	Abruf erst 2027
9	80344461	Wassernetz Brombach, Einbau Ultrafiltration (Projekt Wasser 2025)	330.000	-205.000	125.000	7.130	0	nur Teilaufführung 2027
10		Zuschuss vom Land	-216.645	216.645	0	0	0	Abruf erst 2027
11	80344456	Gläsel, 200er Wasserleitung (Fridola 4. BA (RUB & Holderbachverdüchtung))	435.000	-185.000	250.000	53.224	0	nur Teilaufführung 2027
12		Fridola 4. BA (RUB & Holderbachverdüchtung)	100.000	-50.000	50.000	0	0	nur Teilaufführung 2027
13		Sich.weg. Neuer Weg 100er Wasserleitung	94.800	0	94.800	0	0	Ausführung erst 2027
14		Verlegung Druckmindererschicht Frid. Oberdorf, 100er	30.000	-30.000	0	0	0	Ausführung erst 2027
15		Baummitröße, 100er Wasserleitung	110.000	-200.000	0	0	0	Ausführung erst 2027
16	80344460	Förderleitung Altmühl-Plautersbach, 100er	200.000	50.000	50.000	267	0	Stützmauer akute Gefährdung
17	80344455/61	Waldstraße WHL, neu verlegen	0	50.000	50.000	28.280	0	
18	89301457	Wasserzähler	123.000	0	123.000	78.759	0	
19		Säulrohre	3.000	0	3.000	0	0	
20	89301462/34/6/6/7/8	Werkzeug und Geräte	31.000	0	31.000	16.023	0	
21		Möbel	15.000	0	15.000	1.254	0	
22	89301469/70	Hardware	20.000	0	20.000	0	0	
23		H8 Brombach Ersatzneubau / Erweiterung (Projekt Wasser 2025)	50.000	-50.000	0	0	0	verschoben, evtl. 2028
24		Erweiterung Wasserleitungsmaße WVN/HB Dornbatal (Projekt Wasser 2025)	80.000	-80.000	0	0	0	Bauverzögerung, Kompensation erfolgt erst 2027
25		Erweiterung Untere Teilsstraße und Neuer Weg (Projekt Wasser 2025)	50.000	-50.000	0	0	0	wahrscheinlich erst 2029
26		Zonentrennung Lichtqustraße (Projekt Wasser 2025)	10.000	-5.000	5.000	0	0	wahrscheinlich erst 2028
27		Fridola 2. BA DN 200 (Planung)	50.000	-45.000	5.000	0	0	nur 2027 geplant
28		Güterbahnstraße	50.000	0	50.000	0	0	
29		Verkehrsbetriebe	325.000	20.000	345.000	0	0	
30		Linienbus Ersatz HD-ES 772	325.000	-325.000	0	0	0	wird erst 2027 ausgeschrieben
31	89701102/45/46/47	3 Ladaeulen (Lad. jährl. in der Au.)	25.000	23.801	25.000	23.801	0	
32	89701142	Klimanlage Büro VB	4.000	-200	3.800	3.800	0	
33	89701141/43	Büroanrichtung	7.000	336	7.336	7.336	0	Materialbank für Werkstatt & Büromöbel RennWeis
34		Fahrgastzählung	40.000	0	40.000	0	0	nur Planungskosten
35	80700105	Projekt E-Bus Flotte	25.000	25.000	6.552	0	0	neues Gerät für neuen Linienbus
36	89701147	Ladaeulen Alptronic	60.000	60.000	51.952	51.952	0	
37		Bilderbetriebe	0	892	892	892	0	Nachforderung
38	89900101	Neubau Hallenbad	8.000	8.000	1.760	1.760	0	
39	89901351	Kameras mit Videobewachung	45.000	8.031	53.031	53.031	0	
40	89901345/44	Choranlage erneuern	6.000	0	6.000	0	0	
41	89901348	Telefon- & Telefonanlage	30.000	-2.380	27.620	27.620	0	
42		Beckensteiger	150.000	-150.000	0	0	0	voraussichtlich 2027 oder später (Grundlage Erstellung Gesamtkonzept)
43		Schwimmbadenabdeckung	5.000	0	5.000	0	0	
44	89901341	Säulgräfte (Team poln. Kleingarten)	25.000	25.000	1.501	1.501	0	
45		BHKW	0	175.000	175.000	0	0	
46	89901346/52/60/00/02	Choranlage	0	1.658	1.658	1.658	0	Durchholstreckenaufh., Trainingsjahr, Werbellinfradständer
47	89901347	Sanierung d. Hallenbadflur	0	100.580	100.580	100.580	0	
48	89901349	Erweiterung Brandmeldeanlage	0	1.927	1.927	1.927	0	
49	89901350	Kassensystem	0	750	750	750	505	

Einnahmen Plan	-1.683.455 €
Ausgaben Plan	5.904.800 €

Einnahmen gem. Hochrechnung	-1.844.142 €
Ausgaben gem. Hochrechnung	4.690.369 €

Fachamt: Städtische Dienste
Eberbach

Vorlage-Nr.: 2026-146/1

Datum: 13.07.2026

Vergabeermächtigung

Verkehrsbetriebe Städtische Dienste Eberbach (SDE)
Hier: E-Busbeschaffung Midibus

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Gemeinderat	30.07.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

1. Für die Ersatzbeschaffung eines Midibusses als Elektrofahrzeug, nach den Vorgaben des Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN) wird die Ausschreibung der erforderlichen Leistung freigegeben.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, innerhalb eines Gesamtkostenrahmens von 450.000 € netto den entsprechenden Auftrag gemäß den vergaberechtlichen Vorschriften auf das wirtschaftlichste Angebot zu erteilen.
3. Die Finanzierung der Beschaffungen wird im Investitionsplan 2027 der Städtische Dienste Eberbach eingeplant.
Für den neuen E-Bus wird ein Förderantrag für das aktuelle Förderprogramm des Landes Baden-Württemberg gestellt.

Klimarelevanz: Durch Umstellen auf Elektronantrieb werden für den Linienbus ca. 66 t CO₂/a eingespart. Das Laden der E-Busse erfolgt mit Ökostrom.

Sachverhalt/Begründung:

1. Ausgangslage

Der 13 Jahre alte Dieselbus Midibus HD-ES 781 mit 450.000 Fahrkilometer hatte in den letzten 12 Monaten Reparaturkosten in Höhe von ca. 47.000 € und ist somit nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben. Darin nicht enthalten sind regelmäßige Wartungskosten. Die

Kosten für die letzte HU-Prüfung belief sich durch Reparaturen auf 13.500€. Der Restwert im Verkauf liegt momentan noch bei ca. 15.500€

Auf Grund der Lieferzeit von 10 bis 12 Monaten für einen neuen Elektrobus sollen rechtzeitig die Weichen hierfür gestellt werden.
Der erste Elektrobus in der SDE-Flotte, welche im Jahr 2025 in Diensten gestellt wurde, hat sich bewährt.

Durch die niedrigeren Wartungs- und Betriebskosten eines Elektrobusses kann ein effizienter Verkehrsbetrieb aufgebaut werden. Darüber hinaus kann der Einsatz von Elektrobussen zu einer höheren Unabhängigkeit von den teilweise erheblichen Schwankungen der Dieselpreise beitragen. Die Energieversorgung kann über die Stadtwerke Eberbach sichergestellt werden, wodurch ein Teil der Wertschöpfung in Eberbach verbleibt. Dies stärkt regionale Wirtschaftskreisläufe und erhöht die lokale Bedeutung der Energieversorgung für den Betrieb des kommunalen Fuhrparks. Die schrittweise Umstellung auf elektrische Antriebstechnologien kann somit neben betrieblichen und wirtschaftlichen Aspekten auch positive regionale Wertschöpfungseffekte entfalten.

2. Festlegung der Vergabeart

Für diese Maßnahme wird gem. der VgV i.V.m. der SektVO eine beschränkte Ausschreibung durchgeführt.

3. Finanzierung

Im Investitionsplan 2027 der Verkehrsbetriebe (Konto 0557.0000) werden die Kosten eingeplant.

Ein Förderantrag des Landes Baden-Württemberg für emissionsfreie Linienbusse wird bis 31.10.2026 angemeldet. Hier ist eine Förderung von 70% der Differenz zu einem Dieselfahrzeug zu erwarten.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlagen:

Beschlussvorlage

Eigenkapitalausstattung des Eigenbetriebs Städtische Dienste Eberbach (SDE);
Kapitalzuführung der Stadt Eberbach an den Eigenbetrieb SDE

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Verwaltungs- und Finanzausschuss	09.07.2026	nicht öffentlich	Beratung
Gemeinderat	30.07.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beschließt eine Kapitalzuführung vom Haushalt der Stadt Eberbach an die Allgemeine Rücklage des Eigenbetriebs Städtische Dienste Eberbach in Höhe von 1.500.000 €.
2. Der Gemeinderat stimmt der überplanmäßigen Ausgabe in Höhe von 700.000 € bei I61200000280 – Kapitaleinlage Eigenbetrieb SDE zu.

Klimarelevanz:

Keine

Sachverhalt / Begründung:

Im Erfolgsplan des Eigenbetriebs SDE sind in den vergangenen Jahren die Verluste in den beiden Sparten Bäder und ÖPNV deutlich angestiegen. Eine Fortsetzung dieser Entwicklung ist auch für das Jahr 2026 zu erwarten. Aktuell wird im Eigenbetrieb SDE ein negativer Kassenbestand von ca. 6 Mio. € ausgewiesen. Zu dessen teilweisen Ausgleich erfolgt im weiteren Jahresverlauf beim Eigenbetrieb SDE eine Darlehensaufnahme. Ebenso ist mit der Auszahlung von Zuschüssen für die Investitionen in der Wasserversorgung zu rechnen. Allerdings wird die Gesamtsumme aus Darlehensaufnahme und Zuschussauszahlung nicht ausreichen, um den negativen Kassenbestand auszugleichen. Über den Differenzbetrag muss daher eine Kapitalzuführung der Stadt Eberbach erfolgen.

Nach § 12 Abs. 2 Satz 2 Eigenbetriebsgesetz (EigBG) ist die Gemeinde verpflichtet, einen Eigenbetrieb mit den zur Aufgabenerfüllung notwendigen Finanz- und Sachmitteln auszustatten. Damit diese Finanzausstattung weiterhin gewährleistet wird empfiehlt die

Verwaltung, eine Kapitaleinlage über den Gesamtbetrag von 1.500.000 € in die Rücklage der SDE zu tätigen.

Im Haushaltsplan der Stadt Eberbach sind hierfür 1.200.000 € eingeplant. Von diesem Betrag ist bereits ein Anteil von 400.000 € für die Weiterleitung des ÖPNV-Zuschusses vorgesehen. Um die beabsichtigte Kapitaleinlage von 1.500.000 € leisten zu können werden somit zusätzliche Haushaltsmittel in Höhe von 700.000 € benötigt. Diese müssten vom Gemeinderat als überplanmäßige Ausgabe bereitgestellt werden.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Fachamt: Stadtkämmerei

Vorlage-Nr.: 2026-136

Datum: 16.06.2026

Beschlussvorlage

Einführung und Anwendung des § 2b des Umsatzsteuergesetzes (UStG)

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Verwaltungs- und Finanzausschuss	09.07.2026	nicht öffentlich	Beratung
Gemeinderat	30.07.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

1. Die Stadt Eberbach wendet ab dem 01.01.2027 die Regelungen des § 2b des Umsatzsteuergesetzes (UStG) für sämtliche steuerlich relevanten Tätigkeiten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben an.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, die zur Umsetzung des § 2b UStG notwendigen organisatorischen, vertraglichen und steuerlichen Maßnahmen zu treffen.

Klimarelevanz:

Keine

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Mit der Einführung des § 2b UStG wurde die umsatzsteuerliche Behandlung juristischer Personen des öffentlichen Rechts grundlegend neu geregelt.

Gemeinden, Städte und Landkreise gelten danach grundsätzlich auch bei öffentlich-rechtlichen Tätigkeiten als Unternehmer, soweit dadurch Wettbewerbsverzerrungen gegenüber privaten Anbietern entstehen können.

Nach Ablauf der gesetzlichen Übergangsregelungen zum 31.12.2026 sind die Vorgaben des § 2b UStG ab dem 01.01.2027 verbindlich anzuwenden. Die Stadt Eberbach muss ihre Leistungen und Rechtsbeziehungen überprüfen und die notwendigen organisatorischen Maßnahmen zur Umsetzung entsprechend einleiten.

Betroffen sind insbesondere:

- Vermietungen und Verpachtungen
- Verkauf von Waren und Dienstleistungen
- Kostenersätze und Entgelte
- interkommunale Zusammenarbeit
- Nutzung öffentlicher Einrichtungen
- sonstige privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Leistungsbeziehungen

Die Umsetzung erfordert eine kontinuierliche steuerliche Bewertung sowie gegebenenfalls Anpassungen bestehender Verträge und Gebührenregelungen.

Die Stadt Eberbach ist verpflichtet, die gesetzlichen Vorgaben umzusetzen und ihre Tätigkeiten entsprechend umsatzsteuerlich zu beurteilen. Der Beschluss dient der formalen Bestätigung der organisatorischen Umsetzung und der Beauftragung der Verwaltung.

2. Weitere Vorgehensweise

Die Stadt Eberbach setzt die Umstellung gemeinsam mit der Steuerberatungsgesellschaft BW Partner um. Hierfür wird eine Einnahmeanalyse durchgeführt, die zeigt, welche Tätigkeiten der Stadt Eberbach ab dem 01.01.2027 umsatzsteuerpflichtig werden.

Die aus der Umsetzung resultierenden Änderungen, wie beispielsweise Satzungs- oder Vertragsanpassungen, werden dem Gemeinderat, soweit sie in dessen Zuständigkeit fallen, zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Ohne Anlagen

Fachamt: Stadtkämmerei

Vorlage-Nr.: 2026-145

Datum: 24.06.2026

Vergabeermächtigung

Beschaffung neues Softwareverfahren für das Finanzwesen

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Verwaltungs- und Finanzausschuss	09.07.2026	nicht öffentlich	Beratung
Gemeinderat	30.07.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

1. Für die Beschaffung eines neuen Softwareverfahrens für das Finanzwesen wird die Ausschreibung der erforderlichen Leistungen freigegeben.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, innerhalb eines Gesamtkostenrahmens von 160.000 € den entsprechenden Auftrag, gemäß den vergaberechtlichen Vorschriften auf das wirtschaftlichste Angebot zu erteilen.

Klimarelevanz:

Keine

Sachverhalt/Begründung:

1. Ausgangslage

Ausgangslage:

Die Stadtverwaltung setzt aktuell das SAP System R/3 für das gesamte Finanzwesen ein. Bereits mit der Umstellung auf SAP R/3 Doppik im Jahre 2014 zeigte sich, dass dieses Softwareverfahren viel zu komplex für die Anforderungen einer Stadt in der Größenordnung von Eberbach ist. In den vergangenen Jahren führten die verschiedenen Programmänderungen leider zu keiner Verbesserung.

Das kommunale Rechenzentrum Komm.ONE wird ab dem Jahr 2028 den Support für das aktuelle SAP-System einstellen. Die Stadt Eberbach erhielt daher ein Angebot für die Umstellung auf das Nachfolgesystem SAP S/4 HANA. Dieser Umstieg müsste im Jahresverlauf 2027 erfolgen. Der zeitliche Aufwand für das gesamte Umstellungsprojekt fällt sehr hoch aus und würde die Mitarbeiter der Stadtkämmerei erheblich binden.

Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung den Umstieg auf ein neues Softwareverfahren für das Finanzwesen vor. Der Umstellungsaufwand würde so zwar nochmals größer als bei einem Umstieg auf SAP S/4 HANA ausfallen, aber in den Folgejahren bietet sich dann durch ein passendes Softwareverfahren eine deutliche Verbesserung bei den Arbeitsprozessen in der Stadtkämmerei. Ebenso wäre es dann auch sehr viel schneller möglich, auf die zunehmenden Anforderungen durch die Digitalisierung einzugehen. Mit der Finanzwesensoftware Infoma von der Axians GmbH bietet sich ein Verfahren, welches die Anforderungen von Eberbach erfüllt.

2. Festlegung der Vergabeart

Für diese Maßnahme wird gem. der UVgO ein Verhandlungsverfahren eingeplant. Hier wird vor allem durch eine ergiebige Markterkundung nach dem geeignetsten Verfahren, unter den Aspekten der Wirtschaftlichkeit ausgewählt.

3. Finanzierung

Für den Umstieg auf SAP S/4 HANA muss mit einmaligen Kosten von ca. 63.000 € gerechnet werden. Die laufenden Kosten liegen zukünftig bei ca. 155.000 € pro Jahr. Bei dem Umstieg auf Infoma muss mit einmaligen Kosten von ca. 75.000 € gerechnet werden. Die jährlichen Kosten würden sich hier aber deutlich reduzieren und bei ca. 70.000 € liegen. Somit hätten sich die Umstiegskosten bereits im ersten Jahr wieder amortisiert.

Peter Reichert
Bürgermeister