Fachamt: Planungsabteilung

Vorlage-Nr.: 2026-202

Datum: 17.09.2026

Beschlussvorlage

Bauleitplanung Stadt Oberzent, Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ferienpark Rothenberg";
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	08.10.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

1. Der vorgelegte Planentwurf der Stadt Oberzent, zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ferienpark Rothenberg“, Gemarkung Rothenberg, wird im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur Kenntnis genommen.

2. Anregungen und Einwände werden aus planungsrechtlicher Sicht nicht vorgetragen.

Klimarelevanz:

Obliegt dem Verfahrensführer.

Sachverhalt / Begründung:

Die Stadt Eberbach wurde durch das von der Stadt Oberzent beauftragte Planungsbüro mit E-Mail vom 16.09.2026 zu dem vorgenannten Beteiligungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienpark Rothenberg“, Gemarkung Rothenberg, informiert und unter Fristsetzung bis zum 19.10.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB informiert.

1. Ziel und Zweck der Planung:

Der Vorhabenträger beabsichtigt, einen Ferienpark zu errichten. Hierfür sollen auf dem Grundstück des bestehenden „Alten Jagdhauses“ und dem nördlich gelegenen

Nachbargrundstück 10 Ferienhäuser mit rund 70 bis 90 qm Grundfläche errichtet werden. Im Zentrum der Ferienanlage soll zusätzlich ein Wellnessbereich („SPA) entstehen. Die bestehenden Gebäude „Altes Jagdhaus“ selbst und die landwirtschaftliche Halle, sollen umgenutzt bzw. umgebaut werden; im „Alten Jagdhaus“ sollen weitere Ferienwohnungen und Einrichtungen für die Gästebetreuung entstehen und die Halle soll zu Wohnzwecken für den Vorhabenträger sowie als Technik- und Lagergebäude umgebaut werden. Ggf. ist hier auch ein Ersatzneubau erforderlich.

Das Konzept, eine Ferienhaussiedlung in Rothenberg zu betreiben, soll prioritär verfolgt werden. Es soll aber auch die Möglichkeit gegeben werden, die Ferienhäuser teilweise oder insgesamt zu permanent bewohnten Wohnhäusern umzunutzen. Das Gesamtgelände würde nach WEG-Recht aufgeteilt, so dass die einzelnen Gebäude als Sondereigentum verkauft werden können.

2. Planungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhabengebiet liegt im Südwesten des Stadtteils Rothenberg am höchsten Punkt der Siedlungsfläche. Hier befindet sich heute das Alte Jagdhaus (Höhenstraße 20), welches bis 1987 gastronomisch und beherbergungsbezogen genutzt wurde.

Die Fläche beinhaltet das Grundstück des Alten Jagdhauses sowie die nördlich davon gelegene landwirtschaftlichen Halle. Die Erschließungsflächen beinhalten den nordwestlichen Anschluss an die Höhenstraße als Teilfläche sowie den öffentlichen Wirtschafsweg, der den Geltungsbereich durchquert.

Der gesamte Geltungsbereich hat eine Größe von rund 6900 qm und besteht aus den Flurstücken 341 (teilw.) und 343 (teilw.) als Verkehrsflächen sowie den Flurstücken 340 und 342/2 als Grundstücksfläche.

Da der Planungsabsicht ein konkretes Investitionsvorhaben zugrunde liegt, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (gem. § 12 BauGB) aufgestellt.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird (gemäß § 12 Abs. 3 BauGB) Bestandteil des Bebauungsplans „Ferienpark Rothenberg“.

Alle Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung können auf der Homepage der Stadt Oberzent eingesehen werden.

www.stadt-oberzent.de/stadtleben/bauen-wohnen/bauleitplanung/ferienpark-rothenberg/

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Geltungsbereich des Plangebietes „Ferienpark Rothenberg““ führt nach Einschätzung der Verwaltung zu keinen Beeinträchtigungen von Belangen der Stadt Eberbach.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Ferienpark Rothenberg_Zeichnerischer Teil
Anlage 2: Ferienpark Rothenberg_Städtebauliches Konzept