

Gemeindeverwaltungsverband

Neckargerach – Waldbrunn

Neckar-Odenwald-Kreis



Binau



Neckargerach



Waldbrunn



Zwingenberg

Flächennutzungsplan

2. Fortschreibung

Zieljahr 2037

Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Planstand: 07.05.2024

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



INHALT

1.	Allgemeines	1
1.1	Aufgaben und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	1
1.2	Erforderlichkeit der Fortschreibung	1
1.3	Planungsgebiet und Planungszeitraum	2
2.	Verfahrensdaten	3
3.	Übergeordnete Planungsvorgaben	4
3.1	Landesplanung	4
3.2	Regionalplanung	5
3.3	Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts für den Verwaltungsraum	6
4.	Wohnbauflächenbedarf	7
4.1	Berechnungsmethodik – Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise	7
4.2	Berechnungsmethodik – Verband Region Rhein- Neckar	9
4.3	Vorhandene Wohnbauflächenpotentiale	10
4.4	Fazit Wohnbauflächenbedarf	12
5.	Gewerbeflächenbedarf	13
5.1	Vorhandene Gewerbeflächenpotentiale	13
5.2	Fazit Gewerbeflächenbedarf	14
6.	Sonstiger Flächenbedarf	15
6.1	Sonderbauflächen	15
6.2	Gemeinbedarf	15
6.3	Grünflächen	16
6.4	Flächen für die Ver- und Entsorgung	16
7.	Flächenbilanz	17
8.	Erläuterung der einzelnen Bauflächen	19
8.1.1	Gemeinde Binau	19
8.1.2	Gemeinde Neckargerach	19
8.1.3	Gemeinde Waldbrunn	20
8.1.4	Gemeinde Zwingenberg	22
8.2	Bauflächenausweisung im Planungsraum – Fazit	23

9.	Gebietsbezogene Flächensteckbriefe	25
10.	Umwelt und Landschaftsplanung	25
11.	Klimaschutz und Erneuerbare Energien	25
12.	Infrastruktur	26
12.1	Straßenverkehr	26
12.2	Öffentlicher Personennahverkehr	27
12.3	Rad- und Wanderwege	28
12.4	Flugverkehr	28
12.5	Energieversorgung	28
12.6	Wasserversorgung	28
12.7	Abwasserbeseitigung	29
12.8	Abfallbeseitigung	29
12.9	Hochwasserschutz	29
13.	Einzelhandel	29
14.	Laufende bzw. abgeschlossene Parallelverfahren	29
15.	Berichtigungen gem. § 13a und § 13b BauGB	30
16.	Angaben zur Planverwirklichung	30

1. Allgemeines

1.1 Aufgaben und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Aufgabe der Bauleitpläne ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke entsprechend § 1 Abs. 1 BauGB vorzubereiten und zu leiten.

Nach Maßgabe des § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Die jetzige Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll als vorbereitender Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB) bis Ende 2037 Grundlage für die daraus zu entwickelnden Bebauungspläne (verbindliche Bauleitpläne § 8 Abs. 2 BauGB) sein.

Inhaltlich trifft der Flächennutzungsplan im Rahmen der Gesamtentwicklung einer Gemeinde die grundsätzliche Entscheidung darüber, in welcher Weise und für welchen Nutzungszweck (Bebauung, Verkehr, Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Erholung, Naturschutz, Erneuerbare Energien, Klimaschutz usw.) die vorhandenen Flächen genutzt werden sollen. Er erzeugt keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten, stellt aber für die Verwaltung und andere Behörden ein planungsbindendes Programm dar, das deren konkrete Planungen vorbereitet und rahmensetzend bindet.

Flächennutzungspläne haben von ihrer Aussage, Prognose und Bauflächenausweisung etwa eine Geltungsdauer von 10 – 15 Jahren. Bei der Aufstellung, Fortschreibung oder Änderung eines Flächennutzungsplans sind die übergeordneten Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung zu beachten.

Der Flächennutzungsplan wird aufgrund seines besonderen Rechtscharakters nicht als Satzung, sondern durch einfachen Feststellungs- bzw. Wirksamkeitsbeschluss erlassen. Er ist daher seiner Form nach keine Rechtsnorm und enthält keine für jedermann verbindlichen Regelungen. Er verleiht keinen Anspruch auf Umsetzung seiner Darstellungen, z.B. in einen Bebauungsplan. Nur im Rahmen der Bauleitplanung, also gegenüber der Gemeinde, besitzt er über das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Verbindlichkeit. Gleiches gilt nach Maßgabe des § 7 BauGB gegenüber den Planungen anderer Planungsträger.

1.2 Erforderlichkeit der Fortschreibung

Die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Jahre 2006 des Gemeindeverwaltungsverbands „Neckargerach-Waldbrunn“ wurde am 29.05.2006 genehmigt und durch Bekanntmachung am 15.06.2006 wirksam.

Der Flächennutzungsplan ist grundsätzlich auf eine Planungsdauer von 10-15 Jahren ausgelegt. Da die städtebauliche Entwicklung des Verwaltungsraums kontinuierlich weiterverfolgt werden soll und die neuen gesetzlichen Anforderungen an die Flächennutzungsplanung zum Thema Klimaschutz und regenerative Energien im Planwerk zu integrieren sind, ist eine flächendeckende Fortschreibung des Flächennutzungsplans auf

aktualisierter Grundlage erforderlich. Eine erhöhte Erforderlichkeit der Planung ist zudem wegen der aktuell stark gestiegenen Zuwanderung durch Migranten gegeben. Die Gesamtfortschreibung soll den Planungszeitraum bis zum Jahr 2037 abdecken.

Inhaltlich sind insbesondere die übergeordneten Vorgaben der Landes- und Regionalplanung (Landesentwicklungsplan 2002 und Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar) sowie die neuesten Kennzahlen des Statistischen Landesamts (2022: Bevölkerungsvorausrechnung bis zum Jahr 2040) mit teilweise steigenden Wachstumsprognosen zu berücksichtigen.

1.3 Planungsgebiet und Planungszeitraum

Das Plangebiet umfasst die Gemarkungen der nachfolgenden Gemeinden:

- **Binau**
- **Neckargerach**
mit dem Ortsteil Guttenbach
- **Waldbrunn**
mit den Ortsteilen Mülben, Oberdielbach, Schollbrunn, Strümpfelbrunn, Waldkatzenbach und Weisbach
- **Zwingenberg**

Die Gesamtfläche beträgt 6.915 ha mit einer Einwohnerzahl Ende des Jahres 2022 von 9.171 Einwohnern. Das entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 133 Einwohner/km². Die Flächenanteile und die Bevölkerung verteilen sich wie folgt auf die Gemeinden:

Binau	483 ha (7,0 %)	1.370 Einw. (14,9 %)
Neckargerach	1.531 ha (22,2 %)	2.337 Einw. (25,5 %)
Waldbrunn	4.429 ha (64,0 %)	4.794 Einw. (52,3 %)
Zwingenberg	472 ha (6,8 %)	670 Einw. (7,3 %)

Der Planungszeitraum umfasst einen Zeitraum von 15 Jahren bis Ende 2037.

2. Verfahrensdaten

Beschluss zur 2. Fortschreibung 2023 des FNP
Freigabe für die frühzeitige Beteiligung
(in der Verbandsversammlung)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(gem. § 3 Abs. 1 BauGB) vom bis zum

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
(gem. § 4 Abs. 1 BauGB) vom bis zum

Entwurfsbeschluss
(in der Verbandsversammlung)

Beteiligung der Öffentlichkeit
(gem. § 3 Abs. 2 BauGB) vom bis zum

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
(gem. § 4 Abs. 2 BauGB) vom bis zum

Beschluss zur erneuten Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB
(in der Verbandsversammlung)

Beteiligung der Öffentlichkeit
(gem. § 3 Abs. 2 BauGB) vom bis zum

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
(gem. § 4 Abs. 2 BauGB) vom bis zum

Feststellung der 2. Fortschreibung 2023 des FNP
(in der Verbandsversammlung)

Genehmigung der 2. Fortschreibung 2023 des FNP durch das
Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis (gem. § 6 BauGB)

Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung

Gemeinde Binau _____

Gemeinde Neckargerach _____

Gemeinde Waldbrunn _____

Gemeinde Zwingenberg _____

Wirksamwerden der 2. Fortschreibung 2023 des FNP _____

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Landesplanung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg von 2002 (LEP 2002):

- Die Verbandsgemeinden Binau, Neckargerach, Waldbrunn und Zwingenberg gehören zum „Ländlichen Raum im engeren Sinne“.
- Der Verwaltungsraum liegt in Nähe zur Landesentwicklungsachse „Heidelberg – Neckargemünd – Eberbach – Mosbach (– Neckarsulm)“ zwischen Eberbach und Mosbach.
- Gemäß Landesentwicklungsplan ist die Grenze zwischen den Mittelbereichen Eberbach und Mosbach im Bereich der Gemeinden Binau, Neckargerach, Waldbrunn und Zwingenberg (alle Neckar-Odenwald-Kreis) offen gelassen. Die beidseitigen Verflechtungen mit den Mittelzentren Eberbach und Mosbach sind zu berücksichtigen.

Für den ländlichen Raum im engeren Sinne enthält der Landesentwicklungsplan folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G):

- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden. (G)
- Die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung flächensparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen. (G)
- Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsverbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern. (G)
- Günstige Voraussetzungen für die Erholung und den Tourismus sollen genutzt und dafür erforderliche Infrastrukturangebote bereitgestellt werden. (G)
- Auf eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs ist hinzuwirken. (G)
- Die Land- und die Forstwirtschaft sollen als leistungsfähige Wirtschaftszweige so fortentwickelt werden, dass sie für den Wettbewerb gestärkt werden und ihre Funktionen für die Ernährungs- und Rohstoffsicherung sowie ihre naturschutzrelevanten und landschaftspflegerischen Aufgaben auf Dauer erfüllen können. (Z)
- Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern. (Z)

- Großflächige Freiräume sollen als Grundlage für eine leistungsfähige und ihre Funktionen erfüllende Land- und Forstwirtschaft erhalten werden; Flächen mit land- oder forstwirtschaftlich gut geeigneten Böden sind zu sichern. (G)
- Ökologisch bedeutsame Teile von Freiräumen sind vor Beeinträchtigung zu schützen und in ökologisch wirksamen, großräumig übergreifenden Zusammenhängen zu sichern. (G).
- Teile von Freiräumen, die für Naherholung, Freizeit und Tourismus besonders geeignet sind, sollen in ihrer landschaftlichen Attraktivität bewahrt und im Freizeit- und Erholungswert verbessert werden. (G)

3.2 Regionalplanung

Die Ziele des Landesentwicklungsplans werden im Regionalplan weiter kartographisch und inhaltlich konkretisiert. Für den Verwaltungsraum ist hierzu der seit 2014 gültige Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar heranzuziehen. Als wesentliche zu beachtende Grundsätze für die Siedlungsentwicklung und -gestaltung, Ausweisung zur Siedlungssteuerung und zum Freiraumschutz wurden darin festgelegt:

- Binau, Neckargerach, Waldbrunn und Zwingenberg werden dem ländlichen Raum zugeordnet.
- Der Verwaltungsraum wird von den großräumigen Entwicklungsachsen „(Kaiserslautern –) Grünstadt – Frankenthal (Pfalz) – Ludwigshafen am Rhein – Mannheim – Heidelberg – Eberbach – Mosbach – Adelsheim/Osterburken (–Tauberbischofsheim)“ und „Heidelberg – Eberbach – Mosbach – Haßmersheim (–Neckarsulm)“ sowie die regionale Entwicklungsachse „Eberbach – Waldbrunn – Limbach – Mudau (–Amorbach)“ tangiert. (Z)
- Die Gemeinden Neckargerach und Waldbrunn bilden das Kleinzentrum Neckargerach/Waldbrunn. (Z)
- Neckargerach (Ortsteil Guttenbach) und Waldbrunn (Ortsteil Strümpfelbrunn) sind als Gemeinden bzw. Gemeindeteile mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereich Wohnen) festgelegt. Hier soll sich die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen. (Z)
- Der Außenbereich im Verwaltungsraum wird überwiegend von Regionalen Grünzügen belegt. (Z)
- Vorranggebiete für die Landwirtschaft befinden sich vor allem im zentralen Verwaltungsraum auf den Gemarkungen von Waldbrunn-Schollbrunn und Zwingenberg sowie im westlichen Verwaltungsraum auf Gemarkung Neckargerach-Guttenbach. (Z)
- Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege werden im Verwaltungsraum vor allem im Bereich von Waldflächen ausgewiesen. Darüber hinaus werden im Bereich der Gemeinde Waldbrunn auch auf landwirtschaftlichen Gebieten und sonstigen Flächen Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

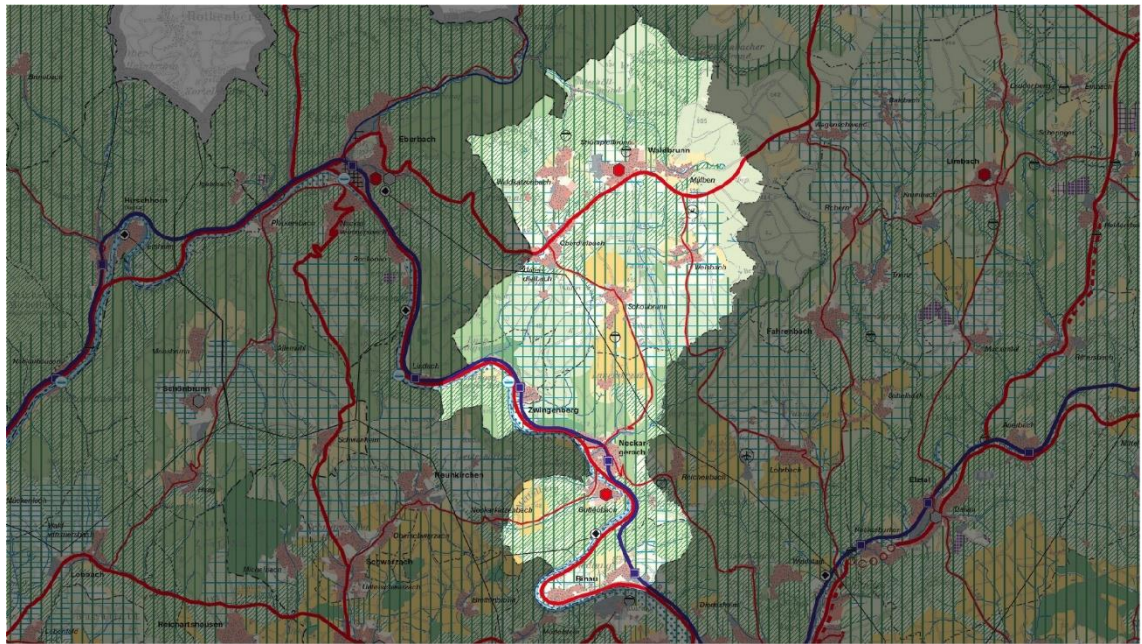


Abb. 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar – eigene Darstellung)

3.3 Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts für den Verwaltungsraum

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs stieg im Jahr 2022 bereits auf etwas mehr als 11,28 Mio. an. Im Jahr 2012 belief sich die Gesamtbevölkerung in Baden-Württemberg noch auf 10,57 Mio. Damit hat sich der Trend der letzten Jahre mit steigenden Zuwanderungszahlen weiter fortgesetzt. Im Jahr 2022 zogen per Saldo rd. 178.000 Personen in den Südwesten. Dies stellt einen stärkeren Zugewinn der Bevölkerung von etwa 148.000 Personen als im vorangegangenen Jahr 2021 dar. Dies stellt einen deutlicheren Zuwachs als in den Jahren 2010 bis 2020 mit einem positiven Wanderungssaldo von durchschnittlich rd. 70.500 Personen da. Auch wenn sich in den Jahren 2020 und 2021 der Zuwachs reduziert hat, weist das Bundesland Baden-Württemberg dennoch insgesamt ein positives Bevölkerungssaldo auf. Dagegen war noch in den Jahren 2008 und 2009 die Einwohnerzahl des Landes aufgrund geringer Wanderungsgewinne und eines negativen Geburtensaldos (weniger Geburten als Sterbefälle) leicht rückläufig. Im Jahr 2022 ist die Gesamtbevölkerung von Baden-Württemberg um insgesamt 158.108 Einwohner angestiegen.

Die Einwohnerzahl Ende des Jahres 2022 bestätigt mit ca. 11,28 Mio. weiterhin einen ansteigenden Trend, welcher sich nach einer Abschwächung um 2020 nun wieder verstärkt fortsetzt.

Vor dem Hintergrund der derzeit bestehenden besonders großen Unsicherheiten im Hinblick auf die weitere Entwicklung der Zuwanderung hat das Statistische Landesamt im Mai 2022 eine neue Bevölkerungsprognose (auf Basis 2020) erstellt. Für die Hauptvariante der Vorausberechnung (ohne Wanderungen) wurde auf Landesebene angenommen, dass die Wanderungsgewinne nach dem »Einbruch« durch Corona nur moderat ansteigen werden. Im Gegensatz dazu wurde bei der oberen Variante (mit Wanderungen) davon ausgegangen, dass die Wanderungsgewinne deutlich schneller und stärker

zunehmen werden. Dabei könnte die Einwohnerzahl des Landes noch bis zum Jahr 2040 auf dann rund 11,42 Mio. Einwohner ansteigen.

Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg (Mai 2022), die sich auf den Zeitraum von Ende 2020 bis 2040 bezieht, geht für den gesamten Verwaltungsraum für das Jahr 2037 von einer Einwohnerzahl von 9.289 Einwohnern (obere Variante mit Wanderungen) aus. Gegenüber dem Einwohnerstand von 2020 (9.186 Einwohner) ist dies ein Bevölkerungswachstum von 103 Einwohnern bzw. rund 1,1 %.

Die vierteljährliche Fortschreibung der Bevölkerungszahl durch das Statistische Landesamt Baden-Württemberg liegt für die Gemeinden Neckargerach und Waldbrunn Ende 2022 um 19 bzw. 31 Einwohner über dem prognostizierten Wert für 2022. Auch die Prognose für 2023 übersteigt Neckargerach mit der Bevölkerungszahl im 3. Quartal 2023 leicht um 12 Einwohner. Für Waldbrunn hingegen wird die Prognose für 2023 mit 19 Einwohnern weniger im 3. Quartal 2023 nicht erfüllt. Für die Gemeinde Binau liegt die tatsächliche Bevölkerungszahl mit 1.370 Einwohnern im 4. Quartal 2022 mit 53 Einwohnern weniger unterhalb der prognostizierten Bevölkerungszahl von 1.423 Einwohnern der Modellrechnung (ohne Wanderungen) für das Jahr 2022. Auch im 3. Quartal 2023 bleibt die Entwicklung um 62 Einwohner hinter der Prognose zurück. Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Zwingenberg liegt in den Jahren 2022 und 2023 (3. Quartal) sehr nah (Abweichung 1-2 Einwohner) an der Prognose (Modellrechnung).

4. Wohnbauflächenbedarf

Zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs wurden sowohl die Berechnungsmethode gemäß dem Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15.02.2017 als auch die Berechnungsmethode des Verbands Region Rhein-Neckar herangezogen und abschließend verglichen.

4.1 Berechnungsmethodik – Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise

Der Nachweis des Bauflächenbedarfs erfolgt nachfolgend unter Beachtung des Hinweispapiers zur „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15.02.2017.

Der grundsätzliche Flächenbedarf leitet sich ab aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und dem Eigenbedarf aufgrund des Belegungsdichterückgangs.

Prognostizierte Einwohnerentwicklung

Als Grundlage für die Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung wird die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg herangezogen. Im Mai 2022 wurde eine überarbeitete Bevölkerungsvorausberechnung vom Statistischen Landesamt veröffentlicht. Für die Berechnung wurde ein Entwicklungskorridor mit Wanderungen (Obere Variante) und ohne Wanderungen (Modellrechnung) angesetzt. Ausgangswert ist die tatsächliche Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der

Planaufstellung Ende 2022. Für die Gemeinde Binau lag die Einwohnerzahl (EW) im 4. Quartal 2022 bei 1.370 EW, für die Gemeinde Neckargerach bei 2.337 EW, für die Gemeinde Waldbrunn bei 4.794 EW und für die Gemeinde Zwingenberg bei 670 EW.

Die prognostizierte Einwohnerentwicklung stellt sich wie folgt dar:

	Bevölkerungsentwicklung	
	Obere Variante	Modellrechnung
	Stand 2037	Stand 2037
Binau	1.480 EW + 110 EW*	1.307 EW -63 EW*
Neckargerach	2.340 EW + 3 EW*	2.164 EW -163 EW*
Waldbrunn	4.800 EW + 6 EW*	4.346 EW - 448 EW*
Zwingenberg	669 EW - 1 EW*	603 EW - 67 EW*

**Ausgangswert Bevölkerung nach Nationalität – vierteljährlich Ende 2022 (Statistisches Landesamt)*

Eigenbedarf

Ein weiterer Neubau- und damit Flächenbedarf ergibt sich aus dem weiter anhaltenden Trend zu einer höheren Wohnfläche pro Kopf bzw. einem Rückgang der Belegungsdichte. Entsprechend dem Hinweispapier des Landes kann dieser Trend durch einen fiktiven Einwohnerzuwachs von 0,3 % pro Jahr abgebildet werden.

Für die Gemeinde des Gemeindeverwaltungsverbands ergeben sich durch den erwartbaren Rückgang der Belegungsdichte damit bis Ende des Jahres 2037 folgende fiktive Zuwächse:

Binau	+ 62 EW
Neckargerach	+ 105 EW
Waldbrunn	+ 216 EW
Zwingenberg	+ 30 EW

Ergebnis Brutto Wohnbauflächenbedarf

Wohnbauflächenbedarfsberechnung mit Wanderungen für die Gemeinden Neckargerach und Waldbrunn bzw. ohne Wanderungen für die Gemeinden Binau und Zwingenberg der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts:

	Binau	Neckargerach	Waldbrunn	Zwingenberg
Ausgangsbevölkerung (Ende 2022)	1.370	2.337	4.794	670
Prognose Bevölkerung (bis 2037)	1.307	2.340	4.802	603
Einwohnerentwicklung (bis 2037)	- 63	+ 3	+ 6	- 67
Rückgang Belegungsdichte	+ 62	+ 105	+ 216	+ 30
Einwohnerzuwachs	- 1	+ 108	+ 222	- 37
Bruttoflächenbedarf* (ha)	-0,03 bzw. 0	2,16	4,43	- 0,92 bzw. 0

Das vorhandene Innenentwicklungspotential wird in Kapitel 4.3 erläutert.

4.2 Berechnungsmethodik – Verband Region Rhein-Neckar

Der Nachweis des Bauflächenbedarfs erfolgt unter Beachtung der neuen Methodik zur wohnbaulichen Bedarfsermittlung für die Region Rhein-Neckar, die der Planungsausschuss des Verbands in seiner Sitzung am 23.03.2017 beschlossen hat. Diese wird nun als Grundlage für die aktuelle Fortschreibung des Plankapitels 1.4 „Wohnbauflächen“ im Einheitlichen Regionalplan herangezogen. Bezugsebene für die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs ist die Flächennutzungsplanung. Da dem Gemeindeverwaltungsverband vier Kommunen angehören, werden die Bedarfswerte auf Gemeindeebene ermittelt.

- Ausgangswert für die Berechnung ist der jeweils aktuelle Bevölkerungsstand entsprechend der amtlichen Landesstatistik. Der Bedarf an künftigen Wohneinheiten errechnet sich über eine prozentuale Zuwachsrate auf die zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanung vorhandenen Wohneinheiten bzw. Haushalte. Um von der Bevölkerungszahl auf die Haushaltszahl schließen zu können, wird die durchschnittliche Haushaltsgröße aus der BBSR-Prognose (Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung) für die Region von 2,0 EW/HH zugrunde gelegt.
- Die Anzahl der künftig benötigten Wohneinheiten errechnet sich jeweils für einen Zeitraum von fünf Jahren durch die Multiplikation der zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanung errechneten Haushalte mit dem für die Gemeinde vorgegebenen Wachstumsfaktor.
- Die somit ermittelten Wohneinheiten werden durch Division durch den entsprechenden regionalplanerischen Siedlungsdichtewert in einen Flächenbedarfswert umgerechnet, von dem die vorhandenen Potentiale abzuziehen sind.
- Im regionalplanerischen Siedlungsdichtewert sind die jeweilige zentralörtliche Funktion sowie die strukturräumliche Lage der Kommune berücksichtigt.

Wie bereits in Kapitel 3.3 erläutert, wurde bei der neuesten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts (Mai 2022) die aktuelle Entwicklung der Zuwanderung berücksichtigt. Es ergibt sich somit auf Basis der aktuellen Bevölkerungszahlen für die vier Kommunen folgender aus Zuwanderung und Eigenbedarf resultierender Brutto-Wohnbauflächenbedarf:

Gemeinde	Binau	Neckargerach	Waldbrunn	Zwingenberg
Einwohner Ende 2022*	1.370	2.337	4.794	670
Zuwachsfaktor (für 15 Jahre)	5,4 %	8,4 %	8,4 %	5,4 %
Einwohner 2037	1.444	2.533	5.197	706
Belegungsdichte (EW je WE)	2	2	2	2
Siedlungsdichtewert**	20 WE/ha	25 WE/ha	25 WE/ha	20 WE/ha
Wohnbauflächenbedarf bis 2037	1,85 ha	3,93 ha	8,05 ha	0,90 ha

* Bevölkerung nach Nationalität – vierteljährlich (Quelle: Statistisches Landesamt BW)

** Vorgabe Einheitlicher Regionalplan Region Rhein-Neckar: (20 bzw. 25 Wohneinheiten pro ha)

4.3 Vorhandene Wohnbauflächenpotentiale

Gemäß den Hinweisen für die Plausibilitätsprüfung sind Innenentwicklungspotentiale vorrangig zu entwickeln und werden vom Brutto-Wohnflächenbedarf abgezogen. Im Gemeindeverwaltungsverband gibt es folgende Innenentwicklungspotentiale:

Innenentwicklung

Das Innenentwicklungspotential wurde für alle vier Kommunen mit Hilfe des Programms „Raum+Monitor“ vom Verband Region Rhein-Neckar erfasst. Im Rahmen des Programms wird zwischen Baulücken und Innenentwicklungspotentialen unterschieden. Baulücken sind unbebaute Grundstücke. Innenentwicklungspotentiale sind dagegen größere zusammenhängende Flächen, welche auch mehrere Flurstücke umfassen können. Die sogenannten Außenreserven werden im Flächennutzungsplan als geplante Bauflächen dargestellt und somit bereits in der Flächenbilanz berücksichtigt.

Bei der Ermittlung des Innenentwicklungspotentials werden Mischbauflächen entsprechend der einzuhaltenden Nutzungsmischung zur Hälfte angerechnet.

Im Folgenden werden die Potentialflächen der einzelnen Verbandsgemeinden und deren Aktivierbarkeit erläutert:

Gemeinde Binau:

In der Gemeinde Binau bestehen abzüglich bereits bebauter und nicht entwickelbarer Flächen rd. 2,05 ha Baulücken mit einem Wohnbauflächenpotential von 1,87 ha.

Basierend auf Erfahrungswerten wird davon ausgegangen, dass maximal rd. 25 % der Flächen aktivierbar sind. Demnach verfügt die Gemeinde Binau über ein Innenentwicklungspotential von 0,47 ha Wohnbaufläche.

Es verbleiben somit **0,47 ha** als Wohnbauflächenpotential.

Gemeinde Neckargerach:

In der Gemeinde Neckargerach wird regelmäßig sowohl von der Gemeinde als auch von privater Seite die Veräußerungsbereitschaft bei privaten Eigentümern von Baulücken abgefragt. Zudem wurden alle Eigentümer der weiteren innerörtlichen Flächen in den vergangenen Jahren mehrfach seitens der Gemeinde angefragt, ein Verkauf wird allerdings abgelehnt. Darüber hinaus machen die diversen Restriktionen (insbesondere Überschwemmungsflächen und Waldabstand) in vielen Fällen das Bauen unmöglich oder nicht wirtschaftlich.

Vor diesem Hintergrund stehen der Gemeinde Neckargerach keine Wohnbauflächenpotentiale zur Verfügung.

Es verbleiben somit **0,00 ha** als Wohnbauflächenpotential.

Gemeinde Waldbrunn:

Die Gemeinde Waldbrunn versucht mit verschiedenen Maßnahmen, das Innenentwicklungspotential zu aktivieren. Dazu steht die Gemeinde immer wieder mit den Eigentümern in Kontakt, um Kaufinteressenten zu vermitteln. Zudem wird jährlich eine Abfrage zur Veräußerungsbereitschaft von Bauplätzen bzw. Baulücken durchgeführt. Nach aktueller Prüfung durch die Gemeindeverwaltung bestehen in der Gemeinde Waldbrunn folgende Wohnbauflächenpotentiale:

- Hinsichtlich der Innenentwicklungspotentiale steht nur eine ca. 0,27 ha große Fläche im Ortsteil Schollbrunn zur Verfügung.
- Bestehende Baulücken existieren nur in einzelner Form in den Ortsteilen Mülsen (0,64 ha – Baugebiet „Auf der Höhe“), Oberdielbach (0,23 ha), Strümpfelbrunn (0,14 ha) und Waldkatzenbach (0,07 ha).

Es verbleiben somit **1,35 ha** als Wohnbauflächenpotential.

Gemeinde Zwingenberg:

Aufgrund der starken Einschränkung durch freiraumbezogene Restriktionen im Regionalplan sowie die bewegte Topographie und die westliche Begrenzung durch den Neckar ist die Gemeinde Zwingenberg in ihrer Entwicklung stark eingeschränkt. Eine größere Fläche in zentraler Ortslage ist im wirksamen FNP bereits als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

Verbleibende Potentiale bilden lediglich einige wenige Baulücken im Umfang von insgesamt 0,15 ha. Basierend auf Erfahrungswerten wird davon ausgegangen, dass maximal rd. 25 % der Flächen aktivierbar sind. Demnach verfügt die Gemeinde Zwingenberg über ein Innenentwicklungspotential von gerade einmal 0,04 ha Wohnbaufläche.

Es verbleiben somit **0,04 ha** als Wohnbauflächenpotential.

Bestehende Baugebiete in rechtskräftigen Bebauungsplänen

In den Gemeinden befinden sich folgende noch nicht erschlossene Baugebiete:

Gemeinde Binau

- -

Gemeinde Neckargerach

- -

Gemeinde Waldbrunn

- Strümpfelbrunn: Wohnbaufläche „Hahnenfeld“ (Teilfläche) im Umfang von 1,65 ha

Gemeinde Zwingenberg

- -

Die Wohnbaufläche „Hahnenfeld“ im Umfang von 1,65 ha liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hahnenfeld“. Im Flächennutzungsplan ist dieser Teilbereich als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Da dieser Bauabschnitt jedoch noch nicht erschlossen und bebaut ist, wird er als zusätzliches Wohnbauflächenpotential angerechnet.

In der Gemeinde Waldbrunn verbleiben somit insgesamt **3,00 ha** als Wohnbauflächenpotential

4.4 Fazit Wohnbauflächenbedarf

Gemeinde	Brutto-Wohnbauflächenbedarf bis 2038 gem. Berechnungsmethode Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bau- flächenbedarfsnachweise	Brutto-Wohnbauflächenbedarf bis 2038 gem. Berechnungsmethode Verband Region Rhein-Neckar
Binau	-0,03 ha bzw. 0 ha	1,82 ha
Neckargerach	2,16 ha	3,93 ha
Waldbrunn	4,43 ha	8,05 ha
Zwingenberg	-0,92 ha bzw. 0 ha	0,9 ha
Gesamt	6,59 ha	14,70 ha

Gemäß den beiden Berechnungsmethoden ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf im Gemeindeverwaltungsverband Neckargerach-Waldbrunn bis zum Jahr 2037 von 6,59 ha bis 14,70 ha Bruttobauland. Der Wohnbauflächenbedarf der einzelnen Gemeinden geht dabei mit der Gemeindegröße bzw. Einwohnerzahl einher. Somit wurde für die Gemeinde Waldbrunn der größte Wohnbauflächenbedarf ermittelt, während für die Gemeinde Zwingenberg kein bzw. der geringste Bedarf bis 2037 ermittelt wurde.

Wie die Spanne zwischen den Prognosen zeigt, lässt sich der voraussichtliche Wohnbauflächenbedarf nur schwer darstellen. Die Unsicherheit der Prognosen ist klar erkennbar.

Gemeinde	Netto-Wohnbauflächenbedarf bis 2035 gem. Berechnungsmethode Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bau- flächenbedarfsnachweise	Netto-Wohnbauflächenbedarf bis 2035 gem. Berechnungsmethode Verband Region Rhein-Neckar
Binau	-0,16 ha bzw. 0 ha	1,35 ha
Neckargerach	2,16 ha	3,93 ha
Waldbrunn	1,43 ha	5,05 ha
Zwingenberg	-0,04 ha bzw. 0 ha	0,86 ha
Gesamt	3,59 ha	11,19 ha

Bei Abzug des vorhandenen Wohnbauflächenpotentials verbleibt im Verwaltungsraum ein **Netto-Wohnbauflächenbedarf von 3,59 ha bis 11,19 ha**. Für die Gemeinden Neckargerach und Waldbrunn ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von 3,59 ha bis 8,98 ha. Die Gemeinden Binau und Zwingenberg weisen einen Wohnbauflächenbedarf von 0 ha bis 2,21 ha auf.

Da die verfeinerte Berechnungsmethodik des Verbands Region Rhein-Neckar die regionalspezifische Situation berücksichtigt, werden im weiteren Verfahren die gemäß der Methodik des Regionalverbands errechneten Wohnbauflächenbedarfe herangezogen. Im Verwaltungsraum verbleibt somit ein **Netto-Wohnbauflächenbedarf von 11,19 ha**.

5. Gewerbeflächenbedarf

Gemäß den Hinweisen des Wirtschaftsministeriums für Baden-Württemberg gibt es für die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs keinen pauschalen Flächenansatz. Dies ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht sinnvoll. Deshalb wird auch für den Gemeindeverwaltungsverband Neckargerach-Waldbrunn auf eine rechnerische Bedarfsermittlung verzichtet.

Die konkreten Flächenanmeldungen werden verbal-argumentativ insbesondere mit konkreten Ansiedlungsinteressen begründet.

5.1 Vorhandene Gewerbeflächenpotentiale

Gemäß den Hinweisen für die Plausibilitätsprüfung sind Innenentwicklungspotentiale vorrangig zu entwickeln. Im Gemeindeverwaltungsverband gibt es folgende Innenentwicklungspotentiale:

Innenentwicklung

Im Verwaltungsraum gibt es keine größeren Brach- oder Konversionsflächen.

Noch vorhandene gewerbliche Bauplätze in bestehenden Baugebieten werden im Folgenden aufgeführt.

Bestehende Baugebiete in rechtskräftigen Bebauungsplänen

In den einzelnen Gemeinden befinden sich folgende noch nicht vollständig aufgesiedelte Baugebiete:

Waldbrunn

Oberdielbach:

- Bebauungsplan „Sigmundsgut“ (ca. 2 Bauplätze)

Strümpfelbrunn:

- Bebauungsplan „Hohfeld-Vosenbrunnen II“ (Erweiterungsfläche Mosca ca. 3 ha)

Flächen- und Bedarfsanmeldung

In den Gemeinden werden folgende gewerbliche Bauflächen neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen:

Binau

- - *Keine Neuausweisung geplant.*

Neckargerach

- - *Keine Neuausweisung geplant.*

Waldbrunn:

Oberdielbach

- F9 „Sigmundsgut Erweiterung“ am südlichen Ortsrand im Umfang von 8,08 ha
Für eine mittel- bis langfristige Erweiterung des attraktiven Standorts des Gewerbegebiets „Sigmundsgut“ soll südlich angrenzend eine 8,08 ha große geplante Gewerbebaufläche ausgewiesen werden. Der bisher dort befindliche Regionale Grünzug und das Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege wurden bereits im Entwurf der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans zurückgenommen, stattdessen wurde eine Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Planung) aufgenommen.

Zwingenberg

- F29 „Mittelfeld“ am südwestlichen Ortsrand im Umfang von 1,60 ha
Um der in Zwingenberg ansässigen Firma KSR Kuebler Niveau-Messtechnik GmbH dringend benötigte Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen, soll südlich angrenzend an das bestehende Betriebsgelände eine Erweiterungsfläche zur Errichtung eines neuen Werksgebäudes ausgewiesen werden.
Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Neckartal II mit Koppenbachtal, Weisbachtal und Seebachtal“ ist eine Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung erforderlich. Dieses Vorgehen wurde bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Neckar-Odenwald-Kreis vorabgestimmt.

5.2 Fazit Gewerbeflächenbedarf

Aufgrund der vorliegenden Bedarfsanmeldungen werden zwei Neuausweisungen im Umfang von rund 9,87 ha zusätzlich in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die Ausweisungen folgen den regionalplanerischen Vorgaben bzw. verletzen keine

regionalplanerischen Ziele. Die noch im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltenen geplanten gewerblichen Bauflächen im Umfang von 2,18 ha werden unverändert übernommen. Diese dienen weiterhin den ortsansässigen Gewerbebetrieben zur Neuansiedlung. Die Flächenausweisungen werden in Kapitel 8 detailliert begründet.

6. Sonstiger Flächenbedarf

6.1 Sonderbauflächen

Waldbrunn

Oberdielbach:

- F10 „Hotel“ im Umfang von 2,80 ha südöstlich von Waldkatzenbach am Kurzentrum
Um ergänzend zum bestehenden Kurzentrum die Errichtung eines Hotels zu ermöglichen und somit dem Tourismus im hohen Odenwald zu stärken, wird eine entsprechende Sonderbaufläche ausgewiesen.
- F11 „Solarpark Am Funkmast“ im Umfang von 0,98 ha nordöstlich von Oberdielbach
Für eine geplante Freiflächenphotovoltaikanlage wird eine Sonderbaufläche ausgewiesen.
- F12 „Solarpark Schulzenfeld“ im Umfang von 7,30 ha östlich von Oberdielbach
Für eine geplante Freiflächenphotovoltaikanlage wird eine Sonderbaufläche ausgewiesen.

Strümpfelbrunn:

- F19 „Kur/Erholung“ im Umfang von 1,46 ha südöstlich von Waldkatzenbach am Kurzentrum
Um eine zukünftige Erweiterung oder Ergänzung des Kurzentrums zu ermöglichen, wird eine entsprechende Sonderbaufläche ausgewiesen.

Weisbach:

- F27 „Solarpark Kreuzäcker“ im Umfang von 25,29 ha südöstlich von Weisbach
Für eine geplante Freiflächenphotovoltaikanlage wird eine Sonderbaufläche ausgewiesen.

6.2 Gemeinbedarf

Waldbrunn:

Strümpfelbrunn:

- F21 „Erweiterung Kindercampus“ am südlichen Ortsrand im Umfang von 0,61 ha
Für die zukünftige Erweiterung des Kindercampus in Strümpfelbrunn wird eine Gemeinbedarfsfläche „Schule“ ausgewiesen.

6.3 Grünflächen

Waldbrunn:

Oberdielbach:

- WoMo „Wohnmobilstellplatz“ westlich von Waldkatzenbach im Umfang von 1,17 ha
Für einen zukünftigen Wohnmobilstellplatz wird eine entsprechende Grünfläche in Nachbarschaft zum Sportplatz Waldkatzenbach ausgewiesen.
- „Grünes Band“ in der Ortslage von Oberdielbach im Umfang von 4,88 ha
Um die ortsbildprägende Grünfläche im Bereich des Holderbachs zu sichern und zukünftig zu entwickeln, wird eine sonstige Grünfläche ausgewiesen. Eine genauere Zweckbestimmung soll aus Gründen der Flexibilität vorerst nicht festgelegt werden.

Strümpfelbrunn:

- „Randeingrünung“ am südlichen Ortsrand im Umfang von 0,22 ha
Aufgrund der Anbaubeschränkung (20 m entlang von Landesstraßen) der Buchener Straße L 524 erfolgt ein Flächentausch. Es werden 0,22 ha geplante Wohnbaufläche aufgegeben und stattdessen wird eine sonstige Grünfläche zur Randeingrünung ausgewiesen.
- Friedhoferweiterung (südwestlicher Ortsrand)
Die geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen.

Waldkatzenbach:

- Friedhoferweiterung (südlicher Ortsrand)
Die geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen.

Zwingenberg:

- „Böschungs- und Ufergrün“ am südwestlichen Ortsrand im Umfang von 0,35 ha
Zur Sicherung der Gehölze und des Biotops entlang des Koppenbachs wird eine Fläche für Böschungs- und Ufergrün ausgewiesen.

6.4 Flächen für die Ver- und Entsorgung

Waldbrunn

Schollbrunn:

- Erweiterung Kläranlage im Umfang von insgesamt 0,61 ha
Um Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehende Kläranlage von Waldbrunn zu gewährleisten, werden nördlich und südlich der bestehenden Anlage zwei Flächen mit Zweckbestimmung Kläranlage ausgewiesen.

7. Flächenbilanz

Die geplanten Bauflächen wurden mit einem voranstehenden „F“ und aufsteigender Zahlenfolge nummeriert. Auf eine Nummerierung von Flächen für die Ver-/Entsorgung sowie Grün- und Ausgleichsflächen wurde verzichtet. Die Nummerierung wird im gesamten Verfahren beibehalten bzw. fortgeführt. Die Tabelle zeigt die aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommenen Flächen (Altplanung – in den Plänen blau bandiert) und die neu geplanten Flächenausweisungen (Neuplanung – in den Plänen rot bandiert) untergliedert nach den einzelnen Kommunen. Aufgegebene Bauflächen werden im Planwerk mit einer dünnen, roten X-Bandierung dargestellt und die entfallende Flächengröße angegeben. In der Bilanz werden die entfallenen Flächen nicht aufgeführt. Am Ende findet sich eine Gesamtbilanz des Gemeindeverwaltungsverbands.

		Alt planung	Neu planung	W	M	G	SO	Sonst.
Binau								
<i>Binau</i>								
F1	Bodenfeld		X	0,99				
F30	Hundsrück	X		0,27				
F2	Campingplatz-Erweiterung	X					0,57	
A	Ausgleich		X					0,06
Binau gesamt				1,26	-	-	0,57	0,06
Neckargerach								
<i>Guttenbach</i>								
F3	Steigenäcker	X		5,65				
<i>Neckargerach</i>								
F4	Erweiterung Kerrfeld 2. BA	X		0,1				
A	Ausgleich							0,06
Neckargerach gesamt				5,75	-	-	-	0,06
Waldbrunn								
<i>Oberdielbach</i>								
F5	Lutzenweg		X	1,45				
F6	Abrundung 1	X			0,14			
F7	Abrundung 2	X			0,15			
F8	Schulstraße		X		0,40			
F9	Sigmundsgut Erweiterung		X			8,08		
F10	Hotel		X				2,8	
F11	Solarpark Am Funkmast		X				0,98	
F12	Solarpark Schulzenfeld		X				7,30	

		Alt planung	Neu planung	W	M	G	SO	Sonst.
Grün	„WoMo“ Wohnmobilstellplatz		X					1,17
Grün	Grünes Band		X					4,88
<i>Schollbrunn</i>								
F13	Bergfeld Gassengärten	X		3,13				
F14	Abrundung Kneipp- straße	X			0,27			
F15	Neckargeracher Straße	X				2,18		
V/E	Erweiterung Kläranlage		X					0,61
<i>Strümpfelbrunn</i>								
F16	Bei der Schule	X		0,86				
F17	Laitenhofstraße	X		0,19				
F18	Erweiterung Hahnenfeld		X	2,80				
F19	Kur/Erholung		X				1,46	
F20	Festhalle	X						0,49
F21	Erweiterung Kindercam- pus		X					0,61
Grün	Friedhoferweiterung	X						0,59
Grün	Randeingrünung	X						0,22
A	Ausgleich	X						0,05
<i>Waldkatzenbach</i>								
F22	Bräunlesrot II	X		1,03				
F23	Erweiterung Leimen- grube		X	1,11				
F24	Eberbacher Weg	X		0,18				
F25	Hoffeld	X			0,38			
<i>Weisbach</i>								
F26	Am Buckelweg	X			0,19			
F27	Solarpark Kreuzäcker		X				25,29	
Waldbrunn gesamt				10,75	1,53	10,26	37,83	8,62
Zwingenberg								
<i>Zwingenberg</i>								
F28	Hoher Garten-Süd	X		1,55				
F29	Mittelfeld		X			1,60		
Grün	Böschungs- und Ufer- grün		X					0,35
Zwingenberg gesamt				1,55	-	1,60	-	0,35
GESAMTBILANZ				19,31	1,53	11,86	38,4	9,09

8. Erläuterung der einzelnen Bauflächen

Im Folgenden werden die einzelnen Bauflächen nach Kommunen genauer erläutert und begründet. Bereits genehmigte geplante Bauflächen bzw. noch nicht vollständig aufgesiedelte Baugebiete werden aus der wirksamen 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans übernommen und deshalb lediglich kurz begründet. Diese Flächen sind in den Lageplänen mit blauer Bandierung dargestellt. Die neu aufgenommenen Flächen sind in roter Bandierung dargestellt.

8.1.1 Gemeinde Binau

Es soll im Rahmen der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2023 lediglich **1 Neuausweisung** von Bauflächen erfolgen:

- Fläche 1 (F1): „Bodenfeld“ in Binau-Siedlung, geplante W-Fläche, 0,99 ha

Für die Fläche wurde bereits im Jahre 2017 ein Bebauungsplan im § 13b BauGB-Verfahren aufgestellt. Durch das Urteil zur Unwirksamkeit des § 13b BauGB erfolgte die Einleitung eines Heilungsverfahrens nach § 215a BauGB. Es kann zwar weiterhin eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung erfolgen, zur unabhängigen Sicherung der Planung auf FNP-Ebene wurde die Fläche jedoch in die 2. Fortschreibung aufgenommen.

Die Bauflächenausweisung bildet eine Arrondierung zur Deckung des örtlichen Wohnbauflächenbedarfs. Es ist eine Stichstraße vorgesehen, die 13 Bauplätze erschließt. Der Planbereich wird aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Da die Planung in das Landschaftsschutzgebiet eingreift, ist angrenzend (westlich) eine rd. 0,06 ha große Ausgleichsfläche zur Eingrünung des Baugebiets vorgesehen.

Die bisherige an dieser Stelle ausgewiesene 0,7 ha große Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke „gepl. Ev. Kirchen- und Gemeindezentrum“ wird dabei aufgegeben.

An die geplante Wohnbaufläche grenzen im Osten eine Mischbaufläche und im Norden eine weitere Wohnbaufläche an.

Folgende geplante Bauflächen werden aus der wirksamen 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans komplett bzw. in geänderter Form übernommen:

- Fläche 2 (F2): „Campingplatz-Erweiterung“ in Binau, geplante S-Fläche, 0,57 ha

Die Bauflächenausweisung wird unverändert aus der wirksamen 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans übernommen und dient einer bedarfsorientierten Erweiterung des bestehenden Campingplatzes.

8.1.2 Gemeinde Neckargerach

In Neckargerach sind keine Neuausweisungen geplant. In den vergangenen Jahren wurden lediglich einige Änderungsverfahren bzw. § 13b BauGB-Verfahren zur bedarfsorientierten Wohnbauentwicklung und Nachverdichtung durchgeführt. Zudem stehen noch große Flächenpotentiale zu Verfügung:

Folgende geplante Bauflächen werden aus der wirksamen 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans komplett bzw. in geänderter Form übernommen:

- Fläche 3 (F3): „Steigenäcker“ in Guttenbach, geplante W-Fläche, 5,65 ha

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthaltene Fläche wird unverändert als geplante Wohnbaufläche übernommen und dient der Deckung des örtlichen Bedarfs.

- Fläche 4 (F4): „Erweiterung Kerrfeld 2. BA“ in Neckargerach, geplante W-Fläche, 0,10 ha

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthaltene Fläche wird aufgrund einer mittlerweile erfolgten Teilbebauung in verkleinerter Form als geplante Wohnbaufläche übernommen und dient der langfristigen Deckung des örtlichen Bedarfs. Die südlich angrenzende geplante Ausgleichsfläche wird ebenfalls übernommen.

8.1.3 Gemeinde Waldbrunn

Es sollen im Rahmen der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2023 insgesamt **11 Neuausweisungen** von Bauflächen erfolgen:

- Fläche 5 (F5): „Lutzenweg“ in Oberdielbach, geplante W-Fläche, 1,45 ha

Die Bauflächenausweisung dient der Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen. Sie wird über den Lutzenweg erschlossen und grenzt im Nordwesten an eine weitere Wohnbaufläche und im Südwesten an den Friedhof.

Aktuell wird sie als landwirtschaftliche Wiesen- und Ackerfläche genutzt und ist im Süden mit vereinzelt Gehölzen bestanden. Entlang des nordwestlichen Randbereichs verläuft eine Mittelspannungsfreileitung.

- Fläche 8 (F8): „Schulstraße“ in Oberdielbach, geplante M-Fläche, 0,40 ha

Die Bauflächenausweisung dient der Deckung des örtlichen Bedarfs in arrondierender Form.

- Fläche 9 (F9): „Sigmundsgut Erweiterung“ in Oberdielbach, geplante G-Fläche, 8,08 ha

Die Bauflächenausweisung am südlichen Ortskörper dient der Deckung des langfristigen örtlichen Bedarfs an Gewerbebauflächen. Sie dient der Erweiterung des Gewerbegebiets „Sigmundsgut“, in dem sich im Jahre 2022 die Post mit einem Zustellstützpunkt angesiedelt hat. Da nur noch einige wenige Grundstücke zur Verfügung stehen, soll eine langfristige Erweiterung des Gewerbegebiets gesichert werden.

- Fläche 10 (F10): „Hotel“ in Oberdielbach, geplante S-Fläche, 2,80 ha

Die Bauflächenausweisung dient der Errichtung einer zukünftigen Hotelanlage in unmittelbarer Nähe zur Katzenbuckel-Therme. Durch die Planung sollen die Attraktivität gesteigert und der Tourismus in der Gemeinde Waldbrunn gefördert werden.

- Fläche 11 (F11): „Solarpark Am Funkmast“ in Oberdielbach, geplante S-Fläche, 0,98 ha

Die Bauflächenausweisung dient der Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage.

- Fläche 12 (F12): „Solarpark Schulzenfeld“ in Oberdielbach, geplante S-Fläche, 7,30 ha

Die Bauflächenausweisung dient der Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage.

Fläche 18 (F18): „Erweiterung Hahnenfeld“ in Strümpfelbrunn, geplante W-Fläche, 2,80 ha

Die Bauflächenausweisung am westlichen Siedlungsrand dient der Deckung des örtlichen Bedarfs. Die Fläche umfasst ca. 35 Bauplätze

- Fläche 19 (F19): „Kur/Erholung“ in Strümpfelbrunn, geplante S-Fläche, 1,46 ha

Die Bauflächenausweisung südöstlich des Kurzentrums soll einer langfristigen Erweiterung des Kurzentrums und seiner Funktionen dienen.

- Fläche 21 (F21): „Erweiterung Kindercampus“ in Strümpfelbrunn, geplante Gemeinbedarfsfläche, 0,61 ha

Die Bauflächenausweisung am südwestlichen Siedlungsrand soll der langfristigen Erweiterung des Kindercampus' dienen.

- Fläche 23 (F23): „Erweiterung Leimengrube“ in Waldkatzenbach, geplante W-Fläche, 1,11 ha

Die Bauflächenausweisung am südöstlichen Siedlungsrand dient der Deckung des örtlichen Bedarfs in arrondierender Form. Die Fläche umfasst ca. 14 Bauplätze.

- Fläche 27 (F27): „Solarpark Kreuzäcker“ in Weisbach, geplante S-Fläche, 25,29 ha

Die Bauflächenausweisung dient der Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage.

Folgende geplante Bauflächen werden aus der wirksamen 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans komplett bzw. in geänderter Form übernommen:

- Fläche 6 (F6): „Abrundung 1“ in Oberdielbach, geplante M-Fläche, 0,14 ha

Die im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Baufläche wird unverändert als geplante Mischbaufläche übernommen und dient der Deckung des örtlichen Bedarfs.

- Fläche 7 (F7): „Abrundung 2“ in Oberdielbach, geplante M-Fläche, 0,15 ha

Die im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Baufläche wird unverändert als geplante Mischbaufläche übernommen und dient der Deckung des örtlichen Bedarfs.

- Fläche 14 (F13): „Bergfeld Gassengärten“ in Schollbrunn, geplante W-Fläche, 3,13 ha

Die im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltenen Baufläche wird unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung geringfügig reduziert als geplante Wohnbaufläche übernommen und dient der Deckung des örtlichen Bedarfs.

- Fläche 14 (F14): „Abrundung Kneippstraße“ in Schollbrunn, geplante M-Fläche, 0,27 ha

Die im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Baufläche wird unverändert als geplante Mischbaufläche übernommen. Die Abrundung dient der Deckung des örtlichen Bedarfs.

- Fläche 15 (F15): „Neckargeracher Straße“ in Schollbrunn, geplante G-Fläche, 2,18 ha

Die im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Baufläche wird unverändert als geplante Gewerbebaufläche übernommen. Die Fläche dient der langfristigen Bereitstellung von Erweiterungsflächen für örtliche Betriebe.

- Fläche 16 (F16): „Bei der Schule“ in Strümpfelbrunn, geplante W-Fläche, 0,86 ha
Die im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltenen Baufläche wird unter Berücksichtigung der Anbaubeschränkung der Landesstraße um einen 15 m breiten Streifen reduziert. Der Streifen wird als sonstige Grünfläche ausgewiesen. Die verbleibende Wohnbaufläche wird übernommen und dient der Deckung des örtlichen Bedarfs.
- Fläche 17 (F17): „Laitenhofstraße“ in Strümpfelbrunn, geplante W-Fläche, 0,19 ha
Die im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltenen Baufläche wird unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung reduziert als geplante Wohnbaufläche übernommen und dient der Deckung des örtlichen Bedarfs.
- Fläche 20 (F20): „Festhalle“ in Strümpfelbrunn, geplante Gemeinbedarfsfläche, 0,49 ha
Die im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Baufläche wird unverändert als geplante Gemeinbedarfsfläche übernommen und dient der Bereitstellung einer Fläche für eine Fest- und Mehrzweckhalle.
- Fläche 22 (F22): „Bräunlesrot II“ in Waldkatzenbach, geplante W-Fläche, 1,03 ha
Die im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Baufläche wird unverändert als geplante Wohnbaufläche übernommen und dient der Deckung des örtlichen Bedarfs. Die Fläche umfasst ca. 14 Bauplätze.
- Fläche 24 (F24): „Eberbacher Weg“ in Waldkatzenbach, geplante W-Fläche, 0,18 ha
Die im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Baufläche wird unverändert als geplante Wohnbaufläche übernommen. Die Arrondierung am südwestlichen Ortsrand dient der Deckung des örtlichen Bedarfs.
- Fläche 25 (F25): „Hoffeld“ in Waldkatzenbach, geplante M-Fläche, 0,38 ha
Die im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Baufläche wird in reduzierter Form als geplante Mischbaufläche übernommen. Die Fläche dient der Deckung des örtlichen Bedarfs.
- Fläche 26 (F26): „Am Buckelweg“ in Weisbach, geplante M-Fläche, 0,19 ha
Die im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Baufläche wird unverändert als geplante Mischbaufläche übernommen. Die Arrondierung dient der Deckung des örtlichen Bedarfs.

8.1.4 Gemeinde Zwingenberg

Es soll im Rahmen der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2023 **1 Neuausweisung** von Bauflächen erfolgen:

- Fläche 29 (F29): „Mittelfeld“ in Zwingenberg, geplante G-Fläche, 1,60 ha
Die Bauflächenausweisung dient der bedarfsorientierten Erweiterung des nördlich angrenzenden ortsansässigen Betriebs KSR KUEBLER Niveau-Messtechnik GmbH.
Da die Fläche derzeit im Landschaftsschutzgebiet (LSG) liegt, ist für das nachgelagerte Bebauungsplanverfahren im Vorfeld eine Ausgrenzung der Fläche aus dem LSG erforderlich. Für den Verlust der Fläche werden andere zur Verfügung stehende Fläche in

das LSG aufgenommen und der verbleibende Ausgleichsbedarf durch Aufwertungsmaßnahmen innerhalb bestehender LSG-Flächen kompensiert.

Nördlich der Fläche verläuft der Kleine Koppenbach. Der Böschungsbereich wird als Böschungs- und Ufergrün in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Folgende geplante Bauflächen werden aus der wirksamen 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans komplett bzw. in geänderter Form übernommen:

- Fläche 28 (F28): „Hoher Garten-Süd“ in Zwingenberg, geplante W-Fläche, 1,55 ha
 Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthaltenen Fläche wird unverändert als geplante Wohnbaufläche übernommen. In der damaligen Fortschreibung erfolgte die Umwandlung von einer Mischbaufläche in eine Wohnbaufläche.
 Derzeit finden Planungen zur Errichtung eines Wohnkomplexes statt, die darin u.a. betreutes bzw. altersgerechtes Wohnen vorsehen. Zur Schaffung von Planungsrecht wurde der Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ Mitte 2023 ins Verfahren gebracht. Die Planung dient somit der innerörtlichen Aktivierung von Wohnbauflächen und der Schaffung von ca. 85 Wohneinheiten mit Schwerpunkt betreutem Wohnen.

8.2 Bauflächenausweisung im Planungsraum – Fazit

Wohnbauflächenausweisung

Gemeinde	Netto-Wohnbauflächenbedarf*	Geplante Ausweisung	Differenz* Ausweisung / Bedarf
Binau	1,35 ha	1,26 ha	- 0,09 ha
Neckargerach	3,93 ha	5,75 ha	+ 1,82 ha
Waldbrunn	5,05 ha	11,52ha	+ 6,47 ha
Zwingenberg	0,86 ha	1,55 ha	+ 0,69 ha
Gesamt	11,19 ha	19,81 ha	+ 8,62 ha

* Ausgehend vom Netto-Wohnbauflächenbedarf gemäß der Berechnungsmethode des VRRN

- Im Rahmen der Gesamtfortschreibung werden im Verwaltungsraum insgesamt geplante Ausweisungen an Wohnbauflächen im Umfang von rund 19,61 ha vorgesehen.
- Aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan werden davon rund 12,69 ha Wohnbauflächen und 1,13 ha Mischbauflächen übernommen.
- Insgesamt überschreitet der Gemeindeverwaltungsverband mit den geplanten Flächenausweisungen den ermittelten Wohnbauflächenbedarf um 8,62 ha.
- Die Gemeinde Binau unterschreitet den ermittelten Wohnbauflächenbedarf um 0,09 ha. Dies resultiert unter anderem aus der 0,80 ha großen Teilaufgabe der Wohnbaufläche „Hundsrück“.
- Die Gemeinde Neckargerach überschreitet den ermittelten Wohnbauflächenbedarf um rund 1,82 ha. Dies wird ausschließlich durch die Übernahme der bereits enthaltenen Wohnbauflächen für die jeweiligen Ortsteile ausgelöst.

- Die Gemeinde Waldbrunn übernimmt die noch verbliebenen geplanten Bauflächen aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Einige kleinere geplante Mischbauflächen im Umfang von 0,6 ha wurden gestrichen. Darüber hinaus werden für die Ortsteile mehrere Wohnbauflächen und eine Mischbaufläche zur Deckung des örtlichen Bedarfs neu aufgenommen. Insbesondere im Hauptort Strümpfelbrunn soll eine großflächige Wohnbauflächenausweisung einer langfristigen Erweiterung des bestehenden Baugebiets „Hahnenfeld“ dienen. Für die Ortsteile wurden bewusst mehrere Flächen aufgenommen, um ausreichend alternative Entwicklungsmöglichkeiten zu haben. Die Gemeinde Waldbrunn überschreitet den ermittelten Wohnbauflächenbedarf um rund 6,47 ha.
- Die Gemeinde Zwingenberg überschreitet den ermittelten Wohnbauflächenbedarf um rund 0,69 ha. Dies wird ausschließlich durch die Übernahme der bereits enthaltenen Wohnbaufläche ausgelöst. Es ist anzumerken, dass die Fläche inselartig im Siedlungskörper liegt und es bereits konkrete Planungen dafür gibt. Weitere Ausweisungen sind aufgrund des geringen Bedarfs auch hier nicht geplant.

Gewerbliche Bauflächenausweisung

- Im Rahmen der Gesamtfortschreibung werden im Verwaltungsraum insgesamt Neuausweisungen an gewerblichen Bauflächen im Umfang von 9,68 ha vorgesehen.
- Aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan werden rund 2,18 ha gewerbliche Bauflächen übernommen.
- Die geplanten gewerblichen Bauflächen im Umfang von 11,86 ha decken nach Einschätzung der Verbandskommunen etwa den Bedarf der nächsten 10 bis 15 Jahre.
- Rund 2 ha dienen bereits konkreten Erweiterungsabsichten für einen örtlich ansässigen Gewerbebetrieb. Der überwiegende Teil entfällt mit rd. 8 ha auf die zukünftige Gewerbegebietserweiterung „Sigmundsgut“ in Waldbrunn-Oberdielbach.

Sonstige Flächenausweisungen

- Insgesamt werden 37,83 ha Sonderbaufläche neu aufgenommen. Den größten Teil machen konkrete Planungen für Freiflächenphotovoltaikanlagen in der Gemeinde Waldbrunn aus. 4,26 ha davon dienen einer langfristigen Erweiterung und Ergänzung des bestehenden Kurzentrums in der Gemeinde Waldbrunn.
- Lediglich in der Gemeinde Waldbrunn wird im Ortsteil Strümpfelbrunn eine Gemeinbedarfsfläche neu ausgewiesen. Diese dient der Erweiterung des „Kindercampus“.
- Mit insgesamt 6,05 ha erfolgt in Oberdielbach die größte Neuausweisung an Grünflächen. Im innerörtlichen Bereich soll der ortsbildprägende Grünzug um den Holderbach gesichert werden. Zudem ist am Fuße des Katzenbuckels ein Wohnmobilstellplatz vorgesehen. Weitere kleinflächige Ausweisungen im Verwaltungsraum dienen der Eingrünung von geplanten Bauflächen
- Die Neuausweisung von Flächen für die Ver- und Entsorgung dient der Erweiterung der Kläranlage Waldbrunn.

9. Gebietsbezogene Flächensteckbriefe

Nach der frühzeitigen Beteiligung werden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen für die einzelnen geplanten Bauflächen Steckbriefe erstellt. Darin werden die Flächen bewertet, mögliche Konflikte bei einzelnen Planungsaspekten dokumentiert und Hinweise für die nachfolgende Ebene der Bebauungsplanung gegeben.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

10. Umwelt und Landschaftsplanung

Zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird im weiteren Verfahren gemäß den gesetzlichen Vorgaben nach Klärung von Umfang und Detaillierungsgrad mit den Behörden ein Umweltbericht erarbeitet.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

11. Klimaschutz und Erneuerbare Energien

Durch die Änderungen des Baugesetzbuchs (Novelle 2011) ist die politisch angestrebte Energiewende im Planungsrecht angekommen. Die klimagerechte Entwicklung von Städten und Gemeinden soll gestärkt werden.

Für die Umsetzung der Energiewende vor Ort kommt kommunalen Klimaschutz- oder Energiekonzepten als wichtige Entscheidungsgrundlage für die kommunale Planung eine herausragende Bedeutung zu. Diesen wurden durch die Hervorhebung der Abwägungsdirektive in § 1 (6) 11 BauGB ein stärkeres rechtliches Gewicht gegeben. Die Aufstellung von ganzheitlichen kommunalen Klimaschutz- oder Energiekonzepten als städtebaulichem Konzept ist dabei freiwillig.

Darüber hinaus kann nun gemäß § 5 (2) 2 BauGB die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, sowie mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Aufgrund des Flächenbezugs der vorbereitenden Bauleitplanung können deshalb insbesondere Überlegungen zu Biomassenanlagen, Nutzung der Wasserkraft, Freiflächen-PV-Anlagen oder Windkraftanlagen in den FNP integriert werden.

Die Gemeinde Waldbrunn macht daher verstärkten Gebrauch in der Ausweisung von Sonderbauflächen, die der Errichtung für Freiflächenphotovoltaikanlagen dienen sollen. Nachfolgend sind die geplanten Solarparks zur Energiegewinnung aus regenerativen Quellen aufgeführt (Stand 04/2024). Diese leisten einen erheblichen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung.

- Solarpark Am Funkmast in Oberdielbach (Sonderbaufläche mit 0,98 ha)
- Solarpark Schulzenfeld in Oberdielbach (Sonderbaufläche mit 7,30 ha)
- Solarpark Kreuzäcker in Weisbach (Sonderbaufläche mit 25,29 ha)

12. Infrastruktur

12.1 Straßenverkehr

Als Hauptverkehrsachse befindet sich im GVV Neckargerach-Waldbrunn die

- **B 37**
Eberbach – Mosbach (Eberbach – Zwingenberg – Neckargerach – Binau – Mosbach)

Das Plangebiet wird zudem durchzogen von den Landesstraßen

- **L 524**
Eberbach – Mudau (Eberbach – Oberdielbach – Strümpfelbrunn – Mülsen –Mudau)
- **L 527**
Neckargerach – Mosbach
- **L 589**
Mosbach – Waldbrunn (Lohrbach – Weisbach – Strümpfelbrunn)
- **L 633**
Neckargerach – Schwarzach (Neckargerach – Guttenbach – Schwarzach)
- **L 634**
Neckargerach – Unterdielbach (Neckargerach – Schollbrunn – Oberdielbach)

Des Weiteren durchqueren die folgenden Kreisstraßen das Gebiet:

- **K 3925**
Waldkatzenbach – L 2311
- **K 3926**
Oberdielbach – Waldkatzenbach – Strümpfelbrunn
- **K 3927**
Strümpfelbrunn – L 524
- **K 3928**
Strümpfelbrunn – L 524
- **K 3929**
Schollbrunn – Weisbach
- **K 3943**
Neckargerach – L 589

Das klassifizierte Straßennetz wird durch etliche Gemeindeverbindungsstraßen ergänzt.

12.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Im Planungsgebiet besteht nur im Neckartal (Binau, Neckargerach und Zwingenberg) ein direkter Anschluss an die S-Bahn Rhein-Neckar und somit Anschluss an das großräumige Schienennetz der DB.

In jeder der drei Gemeinden werden über den jeweiligen S-Bahnhof die Linien S1 und S2 jeweils tagsüber im Regelfall halbstündlich bedient:

- **S1 Homburg (Saar) Hbf <> Osterburken**

über

Landstuhl – Kaiserslautern Hbf – Neustadt (Weinstr) Hbf – Schifferstadt – Ludwigshafen (Rhein) Hbf – Ludwigshafen (Rhein) Mitte – Mannheim Hbf – Heidelberg Hbf – Neckargemünd – Eberbach – Mosbach-Neckarelz – Seckach

- **S2 Kaiserslautern Hbf <> Mosbach (Baden)**

über

Neustadt (Weinstr) Hbf – Schifferstadt – Ludwigshafen (Rhein) Hbf – Ludwigshafen (Rhein) Mitte – Mannheim Hbf – Heidelberg Hbf – Neckargemünd – Eberbach – Mosbach-Neckarelz

Die Ortsteile der Gemeinde Waldbrunn haben keinen Bahnanschluss, ihre nächsten Zugänge zum Bahnnetz bzw. zu den o.g. Linien sind in Zwingenberg bzw. Neckargerach.

Der Busverkehr im GVV wird über den VRN (Verkehrsverbund Rhein-Neckar) bedient. Insbesondere die Gemeinde Waldbrunn mit ihren Ortsteilen ist wegen des fehlenden Bahnanschlusses über diverse Haltestellen an das Busnetz angeschlossen:

- **Bus 821: Buchen – Mudau – Eberbach**

über

Mülben – Strümpfelbrunn – Waldkatzenbach – Oberdielbach

- **Bus 836: Mosbach – Neckarelz – Binau – Neckargerach – Neunkirchen**

über

Binau – Neckargerach – Guttenbach

- **Bus 837: Mosbach – Lohrbach – Strümpfelbrunn – Oberdielbach – Weisbach**

über

Weisbach – Mülben – Strümpfelbrunn – Waldkatzenbach – Oberdielbach

- **Bus 840: Schulverkehr / Ortsverkehr Limbach – Fahrenbach – Waldbrunn**

über

Mülben – Strümpfelbrunn – Waldkatzenbach – Oberdielbach

Daneben sind Ruftaxi-Linien eingerichtet worden. Diese verkehren nach einem bestimmten Fahrplan und fahren festgelegte Haltestellen an, es ist hierbei jedoch eine Vorbestellung für eine gewünschte Abfahrt notwendig.

- **Ruftaxi-Linie 8935: Elztal – Limbach – Mudau – Waldbrunn**

über

Strümpfelbrunn

- **Ruftaxi-Linie 8936: Binau Bahnhof – Binau – Neckargerach – Reichenbuch**

über

Binau – Neckargerach

- **Ruftaxi-Linie 8952: Neckarelz – Obrigheim – Aglasterhausen – Neunkirchen – Neckargerach – Schwarzach – Reichartshausen**
über
Neckargerach – Guttenbach
- **Ruftaxi-Linie 8953: Waldbrunn – Eberbach**
über
Oberdielbach – Waldkatzenbach – Mülsen – Weisbach – Schollbrunn – Strümpfelbrunn
- **Ruftaxi-Linie 8954: Neunkirchen – Neckargerach – Neunkirchen**
über
Neckargerach

12.3 Rad- und Wanderwege

Zwei bedeutende Strecken des überörtlichen Radwegenetzes durchlaufen das Plangebiet des GVV:

- **Madonnenradweg-Westroute:**
Zwingenberg – Waldbrunn – Laudenberg – Mudau – Buchen
- **Neckartalradweg:**
Eberbach – Zwingenberg – Neckargerach – Binau – Mosbach

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

12.4 Flugverkehr

In der Gemeinde Waldbrunn liegt zwischen den Ortsteilen Mülsen und Weisbach das Fluggelände des Luftsportvereins Hoher Odenwald.

Der Segelflugplatz verfügt über eine 730 m lange Startbahn. Der Verein besitzt fünf Segelflugzeuge (Blanik L23, K 6, Astir CS, Discus CS, HB 21) und einen Motorsegler (Rotax Falke). Gestartet wird an der Winde oder alternativ im Flugzeugschlepp.

Landen dürfen auf dem Flugplatzgelände nur Segelflugzeuge, Segelflugzeuge mit Hilfsantrieb, Reisemotorsegler, Luftsportgeräte (Tragschrauber ausgenommen) und zum Zwecke des Flugzeugschlepps auch Motorflugzeuge.

12.5 Energieversorgung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Im Planteil wird der Leitungsbestand in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern im weiteren Verfahren aktualisiert und ergänzt.

12.6 Wasserversorgung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Im Planteil wird der Leitungsbestand in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern im weiteren Verfahren aktualisiert und ergänzt.

12.7 Abwasserbeseitigung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Im Planteil wird der Leitungsbestand in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern im weiteren Verfahren aktualisiert und ergänzt.

12.8 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung fällt in die Zuständigkeit des Landkreises, der im Jahr 1992 eigens dafür eine Gesellschaft (AWN) gegründet hat. Seit Januar 2018 ist die Abfallwirtschaft im Neckar-Odenwald-Kreis (NOK) neu organisiert. Neben der AWN ist nun auch die „Kreislaufwirtschaft Neckar-Odenwald, Anstalt des öffentlichen Rechtes“ (KWiN) tätig.

Die KWiN übernimmt vom NOK und der AWN alle Aufgaben im Bereich der abfallwirtschaftlichen Dienstleistungen für Privathaushalte, also beispielsweise die Erstellung der Gebührenbescheide, die Abfallberatung, die Wertstoffhöfe und die Abfallsammlungen. Bei der AWN verbleiben die restlichen Aufgabenbereiche, insbesondere der Deponiebetrieb und die gewerbliche Abfallbeseitigung.

Der Standort der Deponie für Haushaltsmüll (Restmüll) liegt in Buchen, außerhalb des Planungsgebiets.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

12.9 Hochwasserschutz

Im Flächennutzungsplan werden nachrichtlich die Überschwemmungsflächen HQ_{100} und HQ_{extrem} dargestellt.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

13. Einzelhandel

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

14. Laufende bzw. abgeschlossene Parallelverfahren

Folgende Flächen wurden im Rahmen der Fortschreibung aufgenommen, für die bereits ein Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung durchgeführt wurde bzw. zeitnah abgeschlossen sein wird:

Gemeinde Waldbrunn:

- SO 89: Bebauungsplan „Strümpfelbrunn-Ost“ Sondergebiet großfl. Einzelhandel

In dem Bereich ist die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in Form eines Lebensmittelmarkts geplant. Da die konkrete Vorhabenplanung kurz vor der Umsetzung steht, wird die Fläche als bestehende Sonderbaufläche dargestellt.

Gemeinde Zwingenberg:

- Fläche 29 (F29): Bebauungsplan „Mittelfeld“, 1,60 ha

Für die Fläche befindet sich der Bebauungsplan „Mittelfeld“ in der Aufstellung. Erforderlichenfalls wird zur Beschleunigung des Verfahrens die Flächennutzungsplanänderung für diesen Bereich im weiteren Verfahren ausgekoppelt.

15. Berichtigungen gem. § 13a und § 13b BauGB

Im Rahmen der Fortschreibung werden folgende Berichtigungen gem. § 13a und § 13 b BauGB vorgenommen:

§ 13a BauGB

Gemeinde Neckargerach

- Bebauungsplan „Gertberg II – Erweiterung“ (2011) – Ortsteil Neckargerach
- Bebauungsplan „Kerrfeld-Erweiterung im Bereich der Flst. Nr. 2802 bis 2804“ (2016) – Ortsteil Neckargerach
- Bebauungsplan „Aufeld – 2. Änderung“ (2020) – Ortsteil Guttenbach
- Außenbereichssatzung „Lauerskreuz“ (2022) – Ortsteil Lauerskreuz

§ 13b BauGB

Gemeinde Neckargerach

- Bebauungsplan „Gehrnweg“ (2021) – Ortsteil Guttenbach
- Bebauungsplan „Kirchhofweg“ (2021) – Ortsteil Guttenbach

Gemeinde Waldbrunn

- Bebauungsplan „Wagenweg“ (05.03.2020) – Ortsteil Weisbach
- Bebauungsplan „Wilhelmstraße Erweiterung“ (05.11.2020) – Ortsteil Weisbach
- Bebauungsplan „Auf der Höhe“ (29.04.2021) – Ortsteil Mülben
- Bebauungsplan „Birken“ (05.05.2022) – Ortsteil Oberdielbach
- Bebauungsplan „Brühlstraße“ (19.01.2023) – Ortsteil Schollbrunn

Sonstige Berichtigungen

Gemeinde Waldbrunn

- Bebauungsplan „Markgrafenstraße“ (06.06.2023) – Ortsteil Mülben

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

16. Angaben zur Planverwirklichung

Der aktuelle Zeitplan sieht vor, in der ersten Jahreshälfte des Jahres 2026 den Feststellungsbeschluss in der Verbandsversammlung zu fassen.

Aufgestellt:

Neckargerach, den ...

DER GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND:

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIK – GLASER
EISENBahnSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de