

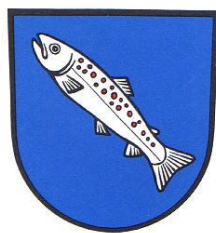
Gemeindeverwaltungsverband

Neckargerach – Waldbrunn

Neckar-Odenwald-Kreis



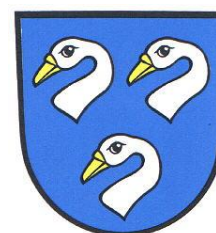
Binau



Neckargerach



Waldbrunn



Zwingenberg

Flächennutzungsplan

2. Fortschreibung

Zieljahr 2038

Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Entwurf

Planstand: 15.09.2025

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 Flächennutzungsplanung	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	15
6.	Sonstiger Flächenbedarf	15
6.1	Sonderbauflächen	15
6.2	Gemeinbedarf	16
6.3	Grünflächen	16
6.4	Flächen für die Ver- und Entsorgung	17
7.	Flächenbilanz	17
8.	Erläuterung der einzelnen Bauflächen	19
8.1	Gemeinde Binau	19
8.2	Gemeinde Neckargerach	19
8.3	Gemeinde Waldbrunn	20
8.4	Gemeinde Zwingenberg	25
8.5	Im Zuge des Verfahrens nicht weiter verfolgte Flächen	26
8.6	Aufgegebene Bauflächen	27
8.7	Bauflächenausweisung im Planungsraum – Fazit	27

9.	Gebietsbezogene Flächensteckbriefe	30
9.1	Binau	30
9.2	Neckargerach	34
9.3	Waldbrunn	39
9.4	Zwingenberg	86
10.	Umwelt- und Landschaftsplanung	91
11.	Klimaschutz und Erneuerbare Energien	91
12.	Infrastruktur	92
12.1	Straßenverkehr	92
12.2	Öffentlicher Personennahverkehr	93
12.3	Rad- und Wanderwege	94
12.4	Flugverkehr	94
12.5	Energieversorgung	95
12.6	Wasserversorgung	95
12.7	Abwasserbeseitigung	95
12.8	Abfallbeseitigung	96
12.9	Starkniederschlag	96
12.10	Hochwasserschutz	96
13.	Einzelhandel	97
14.	Laufende bzw. abgeschlossene Parallelverfahren	97
15.	Berichtigungen gemäß § 13a und § 13b BauGB	98
16.	Angaben zur Planverwirklichung	99

1. Allgemeines

1.1 Aufgaben und Ziele der Flächennutzungsplanung

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 (FNP) 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 2038 Grundlage für die daraus zu entwickelnden Bebauungspläne (verbindliche Bauleitpläne § 8 Abs. 2 BauGB) sein.

Inhaltlich trifft die Gemeinde mit dem Flächennutzungsplan im Rahmen ihrer Gesamtentwicklung 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 2038 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 (2023: Bevölkerungsvorausrechnung bis zum Jahr 2045) 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 2023 von 8.953 Einwohnern. Das entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 129 Einwohner/km². Die Flächenanteile und die Bevölkerung verteilen sich wie folgt auf die Gemeinden:

Binau	483 ha (7,0 %)	1.329 Einw. (14,9 %)
Neckargerach	1.531 ha (22,2 %)	2.288 Einw. (25,5 %)
Waldbrunn	4.429 ha (64,0 %)	4.699 Einw. (52,3 %)
Zwingenberg	472 ha (6,8 %)	637 Einw. (7,3 %)

Der Planungszeitraum umfasst einen Zeitraum von 15 Jahren bis Ende 2038.

2. Verfahrensdaten

Beschluss zur 2. Fortschreibung 2023 des FNP Freigabe für die frühzeitige Beteiligung (in der Verbandsversammlung)	am 15.05.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)	vom 27.05.2024 bis zum 28.06.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)	vom 27.05.2024 bis zum 28.06.2024
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 Verkehrsanbindungen, 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.

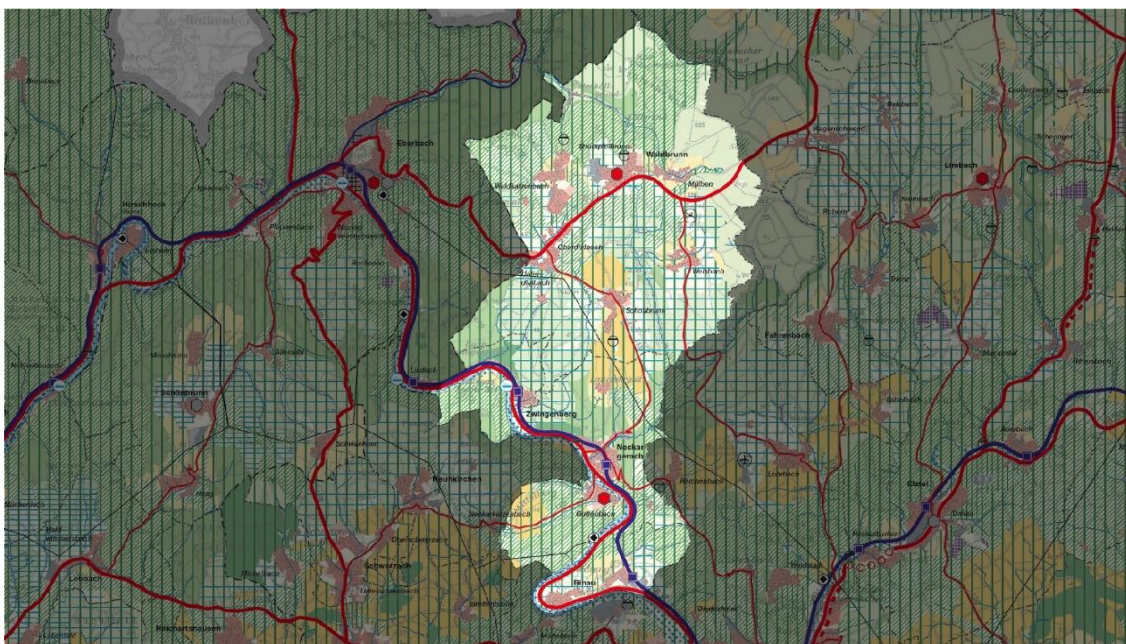


Abb. 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar – eigene Darstellung)

3.3 Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts für den Verwaltungsraum

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs stieg im Jahr 2023 bereits auf etwas mehr als 11,23 Mio. an. Im Jahr 2013 belief sich die Gesamtbevölkerung in Baden-Württemberg noch auf 10,63 Mio. Damit hat sich der Trend der letzten Jahre mit steigenden Zuwanderungszahlen weiter fortgesetzt. Im Jahr 2023 zogen per Saldo rd. 84.000 Personen in den Südwesten. Dies stellt zwar einen schwächeren Zugewinn der Bevölkerung von etwa 94.000 Personen als im vorangegangenen Jahr 2022, jedoch einen deutlicheren Zuwachs als in den Jahren 2011 bis 2021 mit einem positiven Wanderungssaldo von durchschnittlich rd. 65.000 Personen dar.

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 2023 ist die Gesamtbevölkerung von Baden-Württemberg um insgesamt 63.019 Einwohner angestiegen.

Die Einwohnerzahl Ende des Jahres 2023 bestätigt mit ca. 11,23 Mio. weiterhin einen ansteigenden Trend, welcher sich nach einer Abschwächung um 2020 nun wieder verstärkt fortsetzt.

Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg (Mai 2023), die sich auf den Zeitraum von Ende 2023 bis 2045 bezieht, geht für den gesamten Verwaltungsraum für das Jahr 2038 von einer Einwohnerzahl von 9.240 Einwohnern (mit Wanderungen) aus. Gegenüber dem Einwohnerstand von 2023 (8.953 Einwohner) ist dies ein Bevölkerungswachstum von 287 Einwohnern bzw. rund 3,2 %.

Die vierteljährliche Fortschreibung der Bevölkerungszahl durch das Statistische Landesamt Baden-Württemberg liegt für die Gemeinden Neckargerach Ende 2024 um 27 und für die Gemeinde Waldbrunn um 39 Einwohner unter dem prognostizierten Wert für 2024. Für die Gemeinde Binau hingegen liegt die tatsächliche Bevölkerungszahl mit 1.323 Einwohnern im 4. Quartal 2024 mit 2 Einwohnern mehr knapp oberhalb der prognostizierten Bevölkerungszahl von 1.321 Einwohnern der Modellrechnung (ohne Wanderungen). Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Zwingenberg liegt mit 625 Einwohnern im Jahr 2024 unterhalb der Prognose (Modellrechnung) von 633 Einwohnern.

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. Da im Mai 2025 nochmals eine überarbeitete Bevölkerungsvorausberechnung vom Statistischen Landesamt veröffentlicht wurde, werden nun die aktualisierten Bevölkerungszahlen angesetzt. Als Ausgangswert wird die aktuelle Einwohnerzahl Ende 2023 zugrunde gelegt. Für die Gemeinde Binau lag die Einwohnerzahl (EW) im 4. Quartal 2023 bei 1.329 EW, für die Gemeinde Neckargerach bei 2.288 EW, für die Gemeinde Waldbrunn bei 4.699 EW und für die Gemeinde Zwingenberg bei 637 EW. Für die Berechnung wurde vom Statistischen Landesamt ein Entwicklungskorridor mit Wanderungen (Obere Variante) und ohne Wanderungen (Modellrechnung) angesetzt.

Die prognostizierte Einwohnerentwicklung stellt sich wie folgt dar:

	Bevölkerungsentwicklung		Bevölkerungsentwicklung	
	Obere Variante		Modellrechnung	
	Stand 2038		Stand 2038	
Binau	1.372 EW		1.184 EW	
	+ 43 EW*		-145 EW*	
Neckargerach	2.358 EW		2.127 EW	
	+ 70 EW*		-161 EW*	
Waldbrunn	4.858 EW		4.277 EW	
	+ 159 EW*		- 422 EW*	
Zwingenberg	652 EW		576 EW	
	+ 15 EW*		- 61 EW*	

*Ausgangswert Bevölkerung nach Nationalität – vierteljährlich Ende 2023 (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 2038 folgende fiktive Zuwächse:

Binau	+ 60 EW
Neckargerach	+ 103 EW
Waldbrunn	+ 211 EW
Zwingenberg	+ 29 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 2023)	1.329	2.288	4.699	637
Prognose Bevölkerung (bis 2038)	1.184	2.358	4.858	576
Einwohnerentwicklung (bis 2038)	- 145	+ 70	+ 159	- 61
Rückgang Belegungsdichte	+ 60	+ 103	+ 211	+ 29
Einwohnerzuwachs	- 85	+ 173	+ 370	- 32
Bruttoflächenbedarf* (ha)	- 1,70 bzw. 0	3,46	7,41	- 0,65 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 Wachsfaktor.
- 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 2025) 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 2023*	1.329	2.288	4.699	637
Zuwachsfaktor (für 15 Jahre)	5,4 %	8,4 %	8,4 %	5,4 %
Einwohner 2038	1.401	2.480	5.094	671
Belegungsdichte (EW je WE)	2	2	2	2
Siedlungsdichtewert**	20 WE/ha	25 WE/ha	25 WE/ha	20 WE/ha
Wohnbauflächenbedarf bis 2038	1,79 ha	3,84 ha	7,89 ha	0,86 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 vereinzelter Form in den Ortsteilen Mülben (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 Flächennutzungsplan 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

- Binau-Siedlung: Wohnbaufläche „Bodenfeld“ im Umfang von 0,99 ha

Gemeinde Neckargerach

- -

Gemeinde Waldbrunn

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

Gemeinde Zwingenberg

- -

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Bodenfeld“ am 07.11.2024 ist die im FNP-Verfahren bisher geplante 0,99 ha große Wohnbaufläche F1 durch Berichtigung in eine bestehende Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan übergegangen und wird somit dem zusätzlichen Wohnbauflächenpotential zugerechnet.

In der Gemeinde Binau verbleiben somit insgesamt **1,46 ha** als Wohnbauflächenpotential.

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	- 1,70 ha bzw. 0 ha	1,79 ha
Neckargerach	3,46 ha	3,84 ha
Waldbrunn	7,41 ha	7,89 ha
Zwingenberg	- 0,65 ha bzw. 0 ha	0,86 ha
Gesamt	10,87 ha	14,38 ha

Gemäß den beiden Berechnungsmethoden ergibt sich im Gemeindeverwaltungsverband Neckargerach-Waldbrunn bis zum Jahr 2038 ein Wohnbauflächenbedarf von 10,87 ha bis 14,38 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 2038 ermittelt wurde.

Wie die Spanne zwischen den Prognosen zeigt, lässt sich der voraussichtliche Wohnbauflächenbedarf nur schwer darstellen. Die Unsicherheit der Prognosen ist insbesondere bei den Kommunen, die auf die Eigenentwicklung beschränkt sind (Binau und Zwingenberg), klar erkennbar.

Gemeinde	Netto-Wohnbauflächenbedarf bis 2038 gem. Berechnungsmethode Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bau- flächenbedarfsnachweise	Netto-Wohnbauflächenbedarf bis 2038 gem. Berechnungsmethode Verband Region Rhein-Neckar
Binau	-3,16 ha bzw. 0 ha	0,33 ha
Neckargerach	3,46 ha	3,84 ha
Waldbrunn	4,41 ha	4,89 ha
Zwingenberg	-0,69 ha bzw. 0 ha	0,82 ha
Gesamt	7,87 ha	9,88 ha

Bei Abzug des vorhandenen Wohnbauflächenpotentials verbleibt im Verwaltungsraum ein **Netto-Wohnbauflächenbedarf von 7,87 ha bis 9,88 ha**. Für die Gemeinden Neckargerach und Waldbrunn ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von 7,87 ha bis 8,73 ha. Die Gemeinden Binau und Zwingenberg weisen einen Wohnbauflächenbedarf von 0 ha bis 1,15 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 9,88 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 südwestlich 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 1,50 ha
Für die bedarfsorientierte Erweiterung des nördlich angrenzenden ortsansässigen Betriebs KSR Kuebler Niveau-Messtechnik GmbH soll eine 1,50 ha große Gewerbebaufläche ausgewiesen werden.
Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Neckartal II mit Koppenbachtal, Weisbachtal und Seebachtal“ wurde eine Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung erforderlich und ein Zonierungsverfahren durchgeführt, damit das Schutzgebiet der Planung nicht mehr entgegensteht. Die Änderung ist seit dem 26.08.2025 rechtskräftig.

5.2 Fazit Gewerbeflächenbedarf

Aufgrund der vorliegenden Bedarfsanmeldungen werden zwei Neuausweisungen im Umfang von rund 9,58 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 „Kur/Erholung“ im Umfang von 3,74 ha südöstlich von Waldkatzenbach am Kurzentrum

Die Fläche wurde ursprünglich mit der Zweckbestimmung „Hotel“ (2,80 ha) als Neuausweisung ins Verfahren gebracht. Sie soll der Erweiterung der Kuranlage mit Ziel zur Errichtung einer zukünftigen Hotelanlage in unmittelbarer Nähe zur Katzenbuckel-Therme dienen. Durch die Planung sollen die Attraktivität gesteigert und der Tourismus in der Gemeinde Waldbrunn gefördert werden.

Da sich im Bereich der Fläche jedoch bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan befindet, erfolgte eine nachrichtliche Übernahme der Fläche und deren Zweckbestimmung. Details können Kapitel 8. „Erläuterung der einzelnen Bauflächen“ entnommen werden.

- 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.

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:

Oberdielbach:

- F8 „Schulstraße“ im Umfang von 0,40 ha
Für eine geplante multifunktionale Nutzung der Fläche bspw. als Veranstaltungs- und Festplatz etc. wird eine Gemeinbedarfsfläche „Mehrzweckfläche“ ausgewiesen.

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 am Fuße des Katzenbuckels 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.
- „Randeingrünung II“ am südlichen Ortsrand im Umfang von 0,04 ha
In Verlängerung nach Südwesten wurden zusätzlich zur „Randeingrünung“ weitere 0,04 ha Grünfläche neu aufgenommen. Die Ausweisung erfolgt aufgrund der Anbaubeschränkung (20 m entlang von Landesstraßen) der Buchener Straße L 524 und dient gleichzeitig als Pufferfläche zur geplanten Wohnbaufläche F32.
- „Friedhoferweiterung“ am südwestlichen Ortsrand im Umfang von 0,59 ha
Die geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen.

Waldkatzenbach:

- Friedhoferweiterung am südlichen Ortsrand im Umfang von 0,42 ha
Die geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen.

Zwingenberg:

- „Böschungs- und Ufergrün“ am südwestlichen Ortsrand im Umfang von 0,39 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 Schollbrunn 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 (ha)	M (ha)	G (ha)	SO (ha)	Sonst. (ha)
Binau								
<i>Binau</i>								
F30	Hundsrück	X		0,27				
F2	Campingplatz-Erweiterung	X					0,57	
Binau gesamt				0,27	-	-	0,57	-
Neckargerach								
<i>Guttenbach</i>								
F3	Steigenäcker	X		5,65				
<i>Neckargerach</i>								
F4	Erweiterung Kerrfeld 2. BA	X		0,10				
A	Ausgleich							0,06
Neckargerach gesamt				5,75	-	-	-	0,06

		Alt planung	Neu planung	W (ha)	M (ha)	G (ha)	SO (ha)	Sonst. (ha)
Waldbrunn								
<i>Oberdielbach</i>								
F5	Lutzenweg		X	1,02				
F6	Abrundung 1	X			0,14			
F7	Abrundung 2	X			0,15			
F8	Schulstraße		X					0,40
F9	Sigmundsgut Erweiterung		X			8,08		
F10	Kur/Erholung		nachr.				3,74	
F11	Solarpark Am Funkmast		X				0,98	
F12	Solarpark Schulzenfeld		X				7,30	
Grün	„WoMo“ Wohnmobilstellplatz		X					1,17
Grün	Grünes Band		X					4,88
<i>Schollbrunn</i>								
F13	Bergfeld Gassengärten	X			1,41			
F14	Abrundung Kneippstraße	X			0,27			
F15	Neckargeracher Straße	X				2,18		
F31	Kiefernweg			0,17				
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	2,39				
F20	Festhalle	X						0,49
F21	Erweiterung Kindercampus		X					0,61
F32	Bei der Schule II		X	0,15				
Park- platz	Erweiterung Parkplatz Kur- zentrum	X						1,46
Grün	Friedhoferweiterung	X						0,59
Grün	Randeingrünung	X						0,22
Grün	Randeingrünung II		X					0,04
A	Ausgleich	X						0,05
<i>Waldkatzenbach</i>								
F23	Erweiterung Leimengrube		X		0,52			
Grün	Friedhoferweiterung	X						0,42
<i>Weisbach</i>								
F26	Am Buckelweg	X			0,19			
F27	Solarpark Kreuzäcker		X				25,29	
Waldbrunn gesamt				4,78	2,68	10,26	37,31	10,94

		Alt planung	Neu planung	W (ha)	M (ha)	G (ha)	SO (ha)	Sonst. (ha)
Zwingenberg								
<i>Zwingenberg</i>								
F28	Hoher Garten-Süd	X		1,55				
F29	Mittelfeld		X			1,50		
Grün	Böschungs- und Ufergrün		X					0,39
Zwingenberg gesamt				1,55	-	1,50	-	0,39
GESAMTBILANZ				12,35	2,68	11,76	37,88	11,39

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 Gemeinde Binau

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.
- Fläche 30 (F30): „Hundsrück“ in Binau-Siedlung, geplante W-Fläche, 0,27 ha
 Die Fläche wird aufgrund des westlich befindlichen Biotops und des dort angrenzenden Kleinspielfelds im Westen um rd. 0,80 ha zurückgenommen. Eine Bauzeile entlang der Sonnenhalde wird dabei beibehalten.

8.2 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.

8.3 Gemeinde Waldbrunn

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

- Fläche 5 (F5): „Lutzenweg“ in Oberdielbach, geplante W-Fläche, 1,02 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 Gemeinbedarfsfläche „Mehrzweckfläche“, 0,40 ha
Mit der Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche „Mehrzweckfläche“ soll das Areal in Nachbarschaft zum Gemeindekindergarten und zur Feuerwehr zukünftig z.B. als Festplatz genutzt werden und dient somit der Stärkung der Dorfgemeinschaft.
 - 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 und somit der Erweiterung des Gewerbegebiets „Sigmundsgut“, in dem sich im Jahre 2022 die Post neben diversen vorhandenen Gewerbebetrieben mit einem Zustellstützpunkt angesiedelt hat.
Mittlerweile kann die Gemeinde Waldbrunn für das örtliche Gewerbe in den kommenden Jahren keinerlei Entwicklungsperspektiven mehr bieten. Aktuell liegen der Gemeinde bereits gewerbliche Erweiterungs- und Ansiedlungsanfragen für Gewerbebaugrundstücke im Umfang von netto rd. 2,60 ha vor. Im Einzelnen handelt es sich um Anfragen aus folgenden Bereichen
- | | |
|--------------------------------|----------------------------|
| ▪ Antriebstechnik / Automation | mind. 1.500 m ² |
| ▪ Vertrieb Gewindesysteme | mind. 2.000 m ² |
| ▪ Fliesenleger / Handwerker | mind. 1.500 m ² |
| ▪ Baufirma (Hoch-/Tiefbau) | mind. 5.000 m ² |

- | | |
|---|----------------------------|
| ▪ Büro/Schulungsbereich/Forschung | mind. 5.000 m ² |
| ▪ Rohrleitungsbau/Apparatebau/Behälterfertigung | mind. 5.000 m ² |
| ▪ Zimmerei/Holzbau | mind. 1.000 m ² |
| ▪ Lagerhalle (Arbeitsbühnenvermietung) | mind. 2.000 m ² |
| ▪ Lagerhalle Onlinehändler (Werkzeugbereich) | mind. 4.000 m ² |

Allein aus diesen Anfragen ermittelt sich ein aktueller gewerblicher Siedlungsflächenbedarf von rund 3,50 ha (inkl. Verkehrs-, Grün- und sonstigen Flächen). Ergänzend lässt sich festhalten, dass bereits 5.000 m² der Fläche für einen Strom-Einspeisepunkt der MVV benötigt werden und eine Bebauung im Bereich der bestehenden 110 kV-Freileitung wahrscheinlich nur eingeschränkt stattfinden kann. Für den Planungszeitraum von 10-15 Jahren ist nach der Erfahrung der Gemeinde nochmals mit mindestens dem doppelten Ansatz zu rechnen, so dass aus Sicht der Gemeinde eine Bereitstellung von ca. 7-8 ha gewerblicher Entwicklungsfläche für den Eigenbedarf sinnvoll und erforderlich ist.

Abgeleitet aus der bisherigen Entwicklung des Gewerbegebiets „Sigmundsgut“ (rd. 5,00 ha) ergibt sich sogar ein noch größerer Bedarf:

Die ersten sieben Bauplätze des Baugebiets „Sigmundsgut“ wurden im Jahre 2003 erschlossen. Die weiteren 14 Bauplätze (rd. 3,10 ha) wurden ab 2019 bis erschlossen und sind innerhalb der letzten Jahre bis 2023 zum Großteil unmittelbar bebaut worden oder zumindest als Erweiterungsflächen veräußert worden. Geht man darauf aufbauend von einem Flächenbedarf von ca. 0,75 ha pro Jahr aus, so ergibt sich ein Bedarf an 11,25 ha Gewerbebauflächen bis zum Zieljahr 2038.

Da die Gemeinde Waldbrunn plant, das Gewerbegebiet mit benachbarten Gemeinden als Interkommunales Gewerbegebiet zu errichten, ist zu erwarten, dass der Flächenbedarf entsprechend hoch bleibt.

Bereits diskutierte Alternativstandorte für die künftige gewerbliche Entwicklung scheiden aus Gründen fehlender Flächenverfügbarkeit (z.B. im Ortsteil Strümpfelbrunn) aus oder werden aufgrund deutlich größerer Konflikte mit naturschutzrechtlichen und fachrechtlichen Ausweisungen (z.B. potenzielle Einzelstandorte südlich der L 524) nicht weiterverfolgt werden.

Vor diesem Hintergrund wird die rd. 8 ha große geplante Gewerbebaufläche „Sigmundsgut Erweiterung“ in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

- Fläche 10 (F10): „Kur/Erholung“ (bisher „Hotel“) in Oberdielbach, S-Fläche (nachrichtlich), 3,74 ha

Die Flächenausweisung erfolgt bisher als Fläche „Hotel“ (2,80 ha), um ergänzend zum bestehenden Kurzentrum die Errichtung eines Hotels zu ermöglichen und somit den Tourismus im hohen Odenwald zu stärken. Bereits im Jahr 2021 wurde durch den Kreistagsausschuss für Wirtschaft, Verkehrs, Umwelt und Verkehr die Erstellung eines Entwicklungsplans für einen möglichen Hotel- und Ferienpark Odenwald beauftragt und eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Dabei wurden unter anderem folgende Kriterien für die Standortwahl angegeben:

- Grundstücksgröße mindestens ca. 25.000 m²
- realisierbare Bruttogeschosfläche (BGF) ab ca. 15.000 m²
- Zimmerkapazität Hotel und Ferienpark ab ca. 220 Einheiten
- Wellness mindestens ca. 1.000 m²
- Seminar und Tagung mindestens ca. 1.000 m²
- Stellplatzflächen für mindestens ca. 150 PKW
- Baurecht/Nutzung Sondergebiet Beherbergung – Hotellerie – Sport
- Ausreichende Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Straßen, Ver- und Entsorgung)
- hohe touristische Attraktivität (attraktive Blickachsen, landschaftlich reizvolles Umfeld, Nähe zu touristischen Highlights wie z.B. Naturlandschaft, Golfplatz o.ä.)
- Gute verkehrliche Erreichbarkeit
- ausreichende Visibilität
- Projekt-Umsetzung zeitnah möglich

Die Fläche entspricht aufgrund ihrer Größe und Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Kurzentrum den Eignungskriterien und bildet somit einen attraktiven Standort.

Da von Seiten der Höheren Raumordnungsbehörde des Regierungspräsidiums Karlsruhe darauf hingewiesen wurde, dass die Ausweisung den zu beachtenden Zielen der Raumordnung „Regionaler Grünzug“ und „Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ entgegensteht, erfolgte eine Abstimmung mit der Höheren Raumordnungsbehörde, dem Regionalverband und dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis. Dabei wurde klargestellt, dass für die Fläche bzw. für den Bereich des Kurzentrums und dessen weiteres Umfeld der seit 1974 rechtskräftige Bebauungsplan „Ferienpark Odenwald“ besteht.

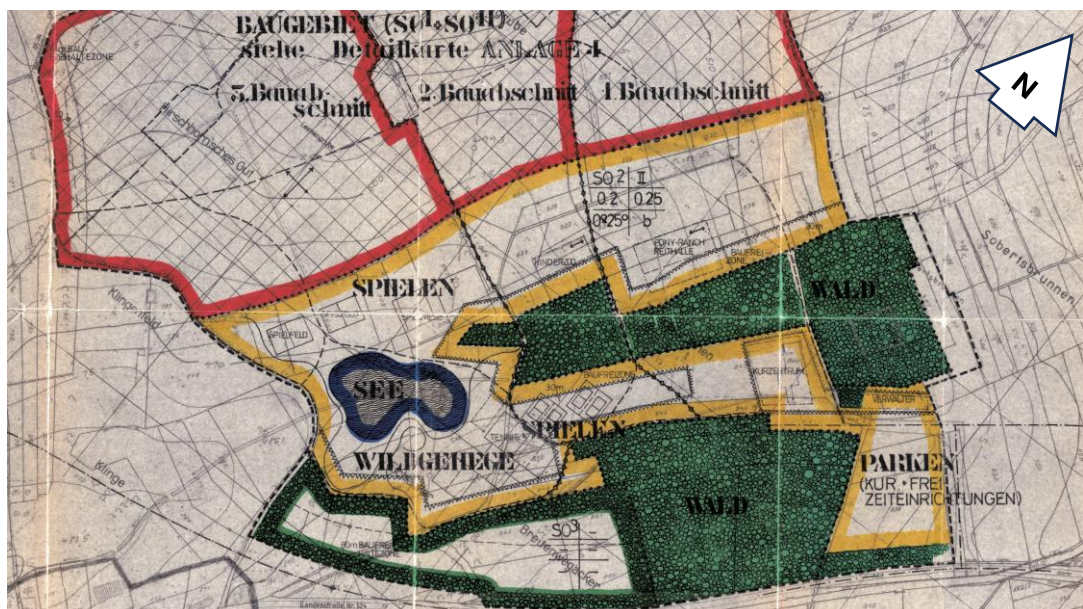


Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Ferienpark Odenwald“.
(Quelle: Gemeinde Waldbrunn)

Dieser setzt neben Sondergebietsflächen für Ferienhäuser und Versorgungseinrichtungen auf Gemarkung Waldkatzenbach auch Sondergebietsflächen zur Unterbringung von „Sport-, Spiel-, Kur- und Erholungsflächen“ sowie „Baulichkeiten, soweit

diese nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung der allgemeinen Erholung dienen“ auf Gemarkung Oberdielbach im erweiterten Bereich des bestehenden Kurzentrums fest.

Daraufhin wurde im Rahmen der Abstimmung festgelegt, dass die FNP-Darstellung an das bestehende Planungsrecht angelehnt werden soll. Die Sonderbaufläche wird gemäß dem im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Bereich „nachrichtlich“ dargestellt. Die Zweckbestimmung wird in „Kur/Erholung“ geändert. Ein Zielabweichungsverfahren ist dabei nicht erforderlich.

Abhängig von der konkreten Planung im nachgelagerten Verfahren ist zur Erfüllung der oben genannten Kriterien für das Vorhaben gegebenenfalls eine Bebauungsplanänderung notwendig. Zudem ist erforderlichenfalls gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls oder generell eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

- Fläche 11 (F11): „Solarpark Am Funkmast“ in Oberdielbach, geplante S-Fläche, 0,98 ha
Die Bauflächenausweisung dient der Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Solarpark Am Funkmast“ erfolgt parallel zur 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans.
- Fläche 12 (F12): „Solarpark Schulzenfeld“ in Oberdielbach, geplante S-Fläche, 7,30 ha
Die Bauflächenausweisung dient der Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Solarpark Schulzenfeld“ erfolgt parallel zur 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans.
- Fläche 18 (F18): „Erweiterung Hahnenfeld“ in Strümpfelbrunn, geplante W-Fläche, 2,39 ha

Die geplante Bauflächenausweisung dient der Erweiterung des bestehenden Baugebiets „Hahnenfeld“ am östlichen Siedlungsrand. Dieses grenzt westlich an die geplante Fläche an und wird bereits schrittweise erschlossen. 2020 erfolgte der Spatenstich zur Erschließung des dritten Bauabschnitts des Baugebiets.

Angrenzend an den geplanten vierten und letzten Bauabschnitt des Baugebiets „Hahnenfeld“ sollen nun durch die Flächenausweisung ca. 35 zusätzliche Bauplätze ermöglicht werden, da das Baugebiet insbesondere bei Rückkehrern und neu Zugezogenen sehr beliebt ist. Die Nachfrage nach Bauplätzen den vier Bauabschnitten hält seit Jahren an. Auch für den Bereich der zukünftig geplanten „Erweiterung Hahnenfeld“ gingen bereits erste Interessensbekundungen ein.

- 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 32 (F32): „Bei der Schule II“ in Strümpfelbrunn, geplante W-Fläche, 0,15 ha
In Ergänzung zur übernommenen Fläche F16 „Bei der Schule“ wird die 0,15 ha große Wohnbaufläche ausgewiesen. Sie dient der Deckung des örtlichen Bedarfs.

- Fläche 23 (F23): „Erweiterung Leimengrube“ in Waldkatzenbach, geplante M-Fläche, 0,52 ha
Die Bauflächenausweisung am südöstlichen Siedlungsrand dient der Deckung des örtlichen Bedarfs in arrondierender Form und ergibt in Kombination mit der nordwestlich angrenzenden Baulücke ca. 11 Bauplätze.
- Fläche 27 (F27): „Solarpark Kreuzäcker“ in Weisbach, geplante S-Fläche, 25,29 ha
Die Bauflächenausweisung dient der Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Solarpark Kreuzäcker“ erfolgt parallel zur 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

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 13 (F13): „Bergfeld-Gassengärten“ in Schollbrunn, geplante M-Fläche, 1,41 ha
Die im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Wohnbaufläche mit ursprünglich 3,13 ha wird auf 1,41 ha reduziert. Zudem wird aufgrund der ländlichen Prägung des Ortsteils die verbleibende Fläche als Mischbaufläche ausgewiesen, um den Bedarf an Flächen für Wohnen, Gewerbe und ggf. Landwirtschaft gleichermaßen zu bedienen.
Ergänzend wird Fläche 31 (F31) „Kiefernweg“ ausgewiesen bzw. als geplante W-Fläche beibehalten.
- 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 enthaltene 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 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.
- Fläche 31 (F31): „Kiefernweg“ in Schollbrunn, geplante W-Fläche, 0,17 ha
Von der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche „Bergfeld-Gassengärten“ wird entlang des Kiefernwegs die 0,17 ha große Fläche F31 „Kiefernweg“ als geplante Wohnbaufläche beibehalten. Siehe auch Ausführungen zu F13 „Bergfeld-Gassengärten“.

8.4 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, 1,50 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, ca. 80 x 80 m großen Werksgebäudes ausgewiesen werden.
Die Erweiterung dient der Optimierung der Logistikvorgänge und der Minimierung des Transportverkehrs. Dabei soll einer der bestehenden Filialstandorte aufgegeben werden. Die Produktion soll sich im Sinne der Wirtschaftlichkeit zukünftig auf den Standort Zwingenberg konzentrieren.
Da die Fläche im Landschaftsschutzgebiet (LSG) lag, wurde eine Ausgrenzung der Fläche aus dem LSG durch Zonierung erforderlich. Für den Verlust der Fläche wurden andere zur Verfügung stehende Flächen in das LSG aufgenommen und der verbleibende Ausgleichsbedarf durch Aufwertungsmaßnahmen innerhalb bestehender LSG-Flächen kompensiert. Die LSG-Änderung ist seit dem 26.08.2025 rechtskräftig.
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.

8.5 Im Zuge des Verfahrens nicht weiter verfolgte Flächen

Nachfolgend werden im Rahmen des Verfahrens wieder aufgegebene Flächen erläutert.

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

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Bodenfeld“ am 07.11.2024 ist die im FNP-Verfahren bisher geplante 0,99 ha große Wohnbaufläche F1 durch Berichtigung in eine bestehende Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan übergegangen. Es bedarf daher nicht mehr einer Neuausweisung einer geplanten Wohnbaufläche in diesem Bereich.

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

Die Bauflächenausweisung südöstlich des Kurzentrums sollte einer langfristigen Erweiterung des Kurzentrums und seiner Funktionen dienen. Im Zuge der Abstimmungen mit den zuständigen Behörden zur Fläche F10 „Hotel“ wurde jedoch eine Anpassung an das bestehende Planungsrecht erforderlich. Die ursprüngliche Ausweisung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans als geplante Parkplatzfläche wurde somit wieder hergestellt.

- Fläche 22 (F22): „Bräunlesrot II“ in Waldbrunn-Waldkatzenbach, geplante W-Fläche, 1,03 ha

Die im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Baufläche sollte unverändert als geplante Wohnbaufläche übernommen werden, da sich der Bebauungsplan „Bräunlesrot II“ bereits in Aufstellung befand. Aufgrund von ausbleibender Mitwirkungsbereitschaft von Grundstückseigentümern wurde das Bebauungsplanverfahren jedoch nicht weiterverfolgt. Die Fläche wird daher nur noch als Entwicklungsfläche Wohnen dargestellt.

- Fläche 24 (F24): „Eberbacher Weg“ in Waldkatzenbach, geplante W-Fläche, 0,18 ha

Die aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommene Baufläche wurde aufgrund einer Entwicklung von Mischbauflächen an anderer Stelle im weiteren Verfahren aufgegeben. Die Fläche wird daher in die angrenzende Entwicklungsfläche Wohnen einbezogen.

- Fläche 25 (F25): „Hoffeld“ in Waldkatzenbach, geplante M-Fläche, 0,38 ha
 Die aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommene Baufläche wurde aufgrund ihres ungünstigen Zuschnitts sowie einer Entwicklung von Mischbauflächen an anderer Stelle im weiteren Verfahren aufgegeben. Die Fläche wird daher nur noch als Entwicklungsfläche Mischnutzung dargestellt.

8.6 Aufgegebene Bauflächen

Nachfolgend werden die im Rahmen der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans aufgegebenen Bauflächen stichpunktartig erläutert.

- Aufgabe von 0,80 ha W-Fläche in Binau-Siedlung
 Betroffenheit Biotop
- Aufgabe von 0,25 ha M-Fläche in Waldbrunn-Mülben
 mittelfristige Entwicklung nicht absehbar
- Aufgabe von 0,19 ha M-Fläche in Waldbrunn-Oberdielbach
 Betroffenheit Streuobst
- Aufgabe von 0,22 ha M-Fläche in Waldbrunn-Oberdielbach
 mittelfristige Entwicklung nicht absehbar
- Aufgabe von 0,13 ha M-Fläche in Waldbrunn-Oberdielbach
 mittelfristige Entwicklung nicht absehbar
- Aufgabe von 1,55 ha W-Fläche in Waldbrunn-Schollbrunn
 mittelfristige Entwicklung nicht absehbar / Betroffenheit Streuobst
- Aufgabe von 0,13 ha M-Fläche in Waldbrunn-Schollbrunn
 Betroffenheit Streuobst
- Aufgabe von 0,10 ha M-Fläche in Waldbrunn-Strümpfelbrunn
 Mittelfristige Entwicklung nicht absehbar

Darüber hinaus erfolgte die Aufgabe dieser Flächen zugunsten der Ausweisung von Bauflächen an anderen Stellen, an denen eine mittelfristige Entwicklung wahrscheinlicher ist.

8.7 Bauflächenausweisung im Planungsraum – Fazit

Wohnbauflächenausweisung

Gemeinde	Netto-Wohnbauflächenbedarf*	Geplante Ausweisung	Differenz* Ausweisung / Bedarf
Binau	0,33 ha	0,27 ha	- 0,06 ha
Neckargerach	3,84 ha	5,75 ha	+ 1,91 ha
Waldbrunn	4,89 ha	6,12ha	+ 1,23 ha
Zwingenberg	0,82 ha	1,55 ha	+ 0,73 ha
Gesamt	9,88 ha	13,69 ha	+ 3,81 ha

* Ausgehend vom Netto-Wohnbauflächenbedarf gemäß der Berechnungsmethode des VRRN

- Aus dem wirksamen Flächennutzungsplan werden davon – teilweise in abgeänderter Form und Nutzung – rund 8,79 ha Wohnbauflächen und 2,16 ha Mischbauflächen übernommen.
- Ergänzend erfolgt im Verwaltungsraum eine Neuausweisung von 3,56 ha Wohnbauflächen und 0,52 ha Mischbauflächen.
- Im Rahmen der Gesamtfortschreibung erfolgt dadurch im Verwaltungsraum eine Bauflächenausweisung mit einem Wohnbauflächenpotential von insgesamt 13,69 ha.
- Insgesamt überschreitet der Gemeindeverwaltungsverband mit den geplanten Flächenausweisungen den ermittelten Wohnbauflächenbedarf um 3,81 ha.
- Die Gemeinde Binau unterschreitet den ermittelten Wohnbauflächenbedarf um 0,06 ha. Dies resultiert unter anderem aus der 0,80 ha großen Teilaufgabe der Wohnbaufläche „Hundsrück“.
- Die Gemeinde Neckargerach überschreitet den ermittelten Wohnbauflächenbedarf um rund 1,91 ha. Dies wird ausschließlich durch die Übernahme der bereits enthaltenen Wohnbauflächen für die jeweiligen Ortsteile ausgelöst.
- Die Gemeinde Waldbrunn übernimmt einige der noch verbliebenen geplanten Bauflächen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan in teilweise abgeänderter Form und Nutzung. Aufgrund der Überschreitung des Wohnbauflächenbedarfs wurden im Umfang von 2,76 ha geplante Wohnbauflächen gestrichen. Zudem wurden einige kleinere geplante Mischbauflächen im Umfang von 1,27 ha gestrichen. Im Gegenzug werden für die Ortsteile an anderer Stelle 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 1,23 ha.
- Die Gemeinde Zwingenberg überschreitet den ermittelten Wohnbauflächenbedarf um rund 0,73 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 9,58 ha vorgesehen.
- Aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan werden 2,18 ha gewerbliche Bauflächen übernommen.
- Die geplanten gewerblichen Bauflächen im Umfang von 11,76 ha decken nach Einschätzung der Verbandskommunen etwa den Bedarf der nächsten 10 bis 15 Jahre.
- Rund 1,50 ha dienen bereits konkreten Erweiterungsabsichten für einen örtlich ansässigen Gewerbebetrieb. Der überwiegende Teil entfällt mit rd. 8,08 ha auf die zukünftige Gewerbegebietserweiterung „Sigmundsgut“ in Waldbrunn-Oberdielbach.

Sonstige Flächenausweisungen

- Insgesamt werden 37,88 ha Sonderbaufläche neu aufgenommen. Den größten Teil machen konkrete Planungen für Freiflächenphotovoltaikanlagen in der Gemeinde Waldbrunn aus. 3,74 ha davon wurden aufgrund von bestehendem Planungsrecht nachrichtlich aufgenommen. Sie dienen einer langfristigen Erweiterung und Ergänzung des bestehenden Kurzentrums in der Gemeinde Waldbrunn.
- Lediglich in der Gemeinde Waldbrunn werden in den Ortsteilen Oberdielbach und Strümpfelbrunn Gemeinbedarfsflächen neu ausgewiesen. Diese dienen der Anlage einer „Mehrzweckfläche“ und 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 Schollbrunn.

9. Gebietsbezogene Flächensteckbriefe

9.1 Binau

F30 Hundsrück (Übernahme in verkleinerter Form)	
Flächendaten	
Ortsteil	Binau-Siedlung
Baufläche	Hundsrück
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	0,27 ha (bisher 1,07 ha)

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	westlicher Ortsrand von Binau-Siedlung
Topographie	südexponiert; mittel geneigt
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorbehaltsflur I, Wertstufe II
Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung (Wiesenflächen)
Umgebungs Nutzungen	Grünfläche Sportplatz (Norden), Wohnbebauung (Osten), Wald (Süden), Wiesenfläche (Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Siedlungsfläche Wohnen (Planung)
Schutzgebiete	betroffen: Biotop „Mähwiese westlich Binau Siedlung II“, Naturpark „Neckartal-Odenwald“ benachbart: Biotop „Feldgehölz südlich Sportplatz Binau“, Biotop „Mähwiese westlich Binau Siedlung I“, Landschaftsschutzgebiet „Neckartal III“
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
direkte Erschließung über die Straße Sonnenhalde möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Nordöstlich bzw. nördlich befinden sich ein Kleinspielfeld und der Sportplatz von Binau. Durch Freizeit- bzw. Sportlärm entstehende Nutzungskonflikte sind zu prüfen.	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Nutzung des bestehenden Leitungsnetzes zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Mischwassers Richtung Süden in die Straße Burg-Dauchstein-Straße	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt an der derzeit einseitig bebauten Straße Sonnenhalde unmittelbar am Ortsrand von Binau-Siedlung. Die Fläche bildet eine ergänzende Bauzeile entlang der Straße Sonnenhalde.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer westlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist insbesondere in Richtung des Landschaftsschutzgebiets zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriffe in die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: *geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

F30	Hundsrück (Übernahme in verkleinerter Form)
------------	--

Bewertungsergebnis

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet▪ Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie einer Eingrünung zum Landschaftsschutzgebiet hin für eine Wohnbebauung geeignet.▪ Die Fläche sollte als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. |
|---|

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Lärmkonflikte: Mögliche Lärmkonflikte zwischen geplanter Wohnbebauung und bestehender Freizeit-/Sportnutzung sind zu ermitteln, zu bewerten und zu lösen. |
|--|

F2 Campingplatz-Erweiterung (Übernahme)	
Flächendaten	
Ortsteil	Binau
Baufläche	Campingplatz-Erweiterung
Nutzungsart	Sonderbaufläche
Größe (insgesamt)	0,57 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	südlich von Binau
Topographie	nicht geneigt
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	unbewertet
Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung (Wiesenfläche)
Umgebungs Nutzungen	Bundesstraße B 37 (Norden), Ackerflächen (Osten), Neckar (Süden), Campingplatz (Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen
Schutzgebiete	betroffen: Wasserschutzgebiet „Tiefbrunnen Gehren Binau“, Landschaftsschutzgebiet „Neckartal III“, Naturpark „Neckartal-Odenwald“ benachbart: Biotop „Hecken an B 37 bei Binau“
Sonstige Fachplanungen	Biotopverbund feuchte Standorte, Überschwemmungsgebiet (HQ ₁₀₀)

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Erschließung über nördlichen Wirtschaftswege oder bestehende Campingplatzfläche	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Lärmimmissionen der B 37 sind ggf. zu prüfen	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
keine technische Erschließung erforderlich	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt südlich von Binau unmittelbar zwischen B 37 und Neckar. Es grenzt im Osten an den bestehenden Campingplatz von Binau.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet ist eine Integration der Campingplatz-Erweiterung in das Landschaftsbild unbedingt zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

F2	Campingplatz-Erweiterung (Übernahme)
Bewertungsergebnis	
<ul style="list-style-type: none">▪ Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Campingplatznutzung (ohne bauliche Anlagen) geeignet.▪ Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie einer landschaftsgerechten Gestaltung aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet geeignet.▪ Die Fläche sollte als Sonderbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.	
Hinweise für nachgelagerte Verfahren	
<ul style="list-style-type: none">▪ Grünordnung: In der als Wiese genutzten Fläche sind einige Bäume vorhanden, die bei der Planung berücksichtigt und erhalten werden sollten. Sicherstellung einer ergänzenden, punktuellen östlichen Gebietseingrünung mit großkronigen Bäumen (wegen Abflussbehinderung keine Heckenanlage vorsehen). Weitergehender Ausgleichsbedarf könnte durch Umnutzung von Acker- in Wiesenflächen im Bereich des Neckarvorlandes erfolgen.▪ Freihaltung von Gewässern und Uferzonen: § 61 BNatSchG ist zu beachten.▪ Lage im Überschwemmungsgebiet: § 65 WG ist zu beachten.▪ Anbaubeschränkung Bundesstraße: § 9 FStrG ist zu beachten.	

9.2 Neckargerach

F3 Steigenäcker (Übernahme)	
Flächendaten	
Ortsteil	Guttenbach
Baufläche	Steigenäcker
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	5,65 ha
Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	südlich von Guttenbach
Topographie	nordostexponiert, mittel geneigt
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangflur, Wertstufe I
Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche)
Umgebungsnutzungen	Dorfgebiet mit Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Hofstelle (Norden), Gartenland (Osten), Wald und Wiesen (Süden), Ackerflächen (Westen)
Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen
Schutzgebiete	betroffen: Naturpark „Neckartal-Odenwald“ benachbart: Biotope „Krebsbach zwischen Neckarkatzenbach und Guttenbach“, „Feldgehölz am Stutz südlich Guttenbach“ und „Trockenmauern südlich Guttenbach“
Sonstige Fachplanungen	Biotopverbund mittlere Standorte
Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Die Erschließung ist in zwei Bauabschnitten vorgesehen und soll zumindest für den 1. BA für das Straßennetz von östlicher Richtung aus der Ortslage heraus über den „Bergweg“ erfolgen. Im 2. BA und bei der Erschließung der Entwicklungsfläche ist die Schaffung einer neuen Zufahrt von der L 633 mit Ausbau einer Brücke über den Krebsbach zur Entlastung der Ortslage nicht zu umgehen.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
-	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Leitungsanbindung für Ver- und Entsorgung über den „Bergweg“. Regenwasserableitung in den „Hebsbach“.	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt südlich des Ortskörpers von Guttenbach, abgesetzt durch den „Hebsbach“.	bedingt geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Aufgrund der vom Ortskörper abgesetzten Lage umgeben vom Landschaftsschutzgebiet ist landschaftsgerechte Eingrünung des Baugebiets zur Integration in das Landschaftsbild unbedingt zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild und Erholung	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

F3	Steigenäcker (Übernahme)
Bewertungsergebnis	
<ul style="list-style-type: none">▪ Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet▪ Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie einer landschaftsgerechten Gestaltung aufgrund umgebenden Landschaftsschutzgebiets geeignet.▪ Die Fläche sollte als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.	
Hinweise für nachgelagerte Verfahren	
<ul style="list-style-type: none">▪ Grünordnung: Intensive Randbegrünung zur Talaue hin. Versuch des Erhaltes vorhandener Bäume durch Berücksichtigung bei der Grundstückseinteilung. Baumalleeartige Bepflanzung entlang des südlichen Feldweges.▪ Waldabstand: Es ist ein Waldabstand von 30 m zu beachten.	

F4 Erweiterung Kerrfeld 2. BA (Übernahme)	
Flächendaten	
Ortsteil	Neckargerach
Baufläche	Erweiterung Kerrfeld 2. BA
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	0,10 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	südlicher Ortsrand von Neckargerach
Topographie	westexponiert, stark geneigt
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	unbewertet
Nutzung	Wiesenfläche mit Gehölzen
Umgebungs Nutzungen	Wohnbebauung (Norden, Osten, Westen), Wiesenfläche und Wald (Süden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen
Schutzgebiete	betroffen: Naturpark „Neckartal-Odenwald“, Biotop FFH-Mähwiese, Streuobstbestände gem. § 33a NatSchG benachbart: Landschaftsschutzgebiet „Neckartal II mit Koppenbachtal, Weisbachtal und Seebachtal“, FFH-Gebiet „Elzbachtal und Odenwald Neckargerach“
Sonstige Fachplanungen	Biotopverbund mittlere Standorte

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Erschließung über die Straße „Gickelfelsen“.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
keine	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Ver- und Entsorgung über das bestehende Leitungsnetz	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt im Süden von Neckargerach. Der Umfang von ca. zwei Bauplätzen füllt die Lücke in der bestehenden Bebauung.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Baufläche fügt sich als Abrundung in das Ortsbild ein. Durch eine südlich angegliederte Ausgleichsfläche verbleibt ausreichend Puffer zum Landschaftsschutzgebiet.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden sowie Landschaftsbild und Erholung	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

F4 Erweiterung Kerrfeld 2. BA (Übernahme)

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Wohnbebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie einer landschaftsgerechten Gestaltung aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet geeignet.
- Die Fläche sollte als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Intensivierung der Gehölzzone im südlichen Anschluss (Ausgleichsfläche) bis hin zur Landschaftsschutzgrenze. Versuch des Erhalts bestehender Obstbäume durch entsprechende Grundstückseinteilung.
- **Natura 2000-Vorprüfung:** Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet „Elzbachtal und Odenwald Neckargerach“ wird eine Natura 2000-Vorprüfung empfohlen.

A Ausgleich (Übernahme)	
Flächendaten	
Ortsteil	Neckargerach
Baufläche	Ausgleich
Nutzungsart	Ausgleichsfläche
Größe (insgesamt)	0,06 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	südlich von Neckargerach
Topographie	westexponiert, stark geneigt
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	unbewertet
Nutzung	Wiesenfläche mit Gehölzen
Umgebungsnutzungen	Wohnbebauung und Wiesenfläche (Norden, Westen), Wiesenfläche (Osten), Wald (Süden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen
Schutzgebiete	betroffen: Naturpark „Neckartal-Odenwald“ benachbart: Landschaftsschutzgebiet „Neckartal II mit Koppenbachtal, Weisbachtal und Seebachtal“, FFH-Gebiet „Elzbachtal und Odenwald Neckargerach“
Sonstige Fachplanungen	Biotopverbund mittlere Standorte

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
nicht erforderlich	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
keine	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
nicht erforderlich	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Die Fläche liegt zwischen geplanter Wohnbebauung und Wald (LSG/FFH-Gebiet). Sie erfüllt somit ihren Zweck als Pufferfläche.	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	Eignung
Durch die Ausgleichsfläche kann ein harmonischer Übergang zwischen Siedlungsrand und Wald erzielt werden.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
-	geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Fläche ist zum Ausgleich der durch die angrenzend geplante Wohnbaufläche entstehenden Eingriffe geeignet. ▪ Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet gut als Puffer zum Landschaftsschutzgebiet und zum FFH-Gebiet geeignet. ▪ Die Fläche sollte als Ausgleichsfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grünordnung: Intensivierung der Gehölzzone bis hin zur Landschaftsschutzgrenze. Versuch des Erhalts bestehender Obstbäume durch entsprechende Grundstückseinteilung.

9.3 Waldbrunn

F5 Lutzenweg (Neuausweisung)	
Flächendaten	
Ortsteil	Oberdielbach
Baufläche	Lutzenweg
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	1,02 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	südöstlicher Ortsrand von Oberdielbach
Topographie	westexponiert; schwach geneigt
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorbehaltsflur II, Wertstufe III
Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung (Wiesenflächen), Lagerfläche für Holz
Umgebungs Nutzungen	Wohnbebauung (Nordwesten), Ackerflächen (Süden und Osten), Friedhof Südwesten

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen, Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz
Schutzgebiete	betroffen: Wasserschutzgebiet „Holderbrunnen Eberbach“, Naturpark „Neckartal-Odenwald“
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über den Lutzenweg möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
keine	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes zur Versorgung des Gebiets. Entwässerung Richtung Nordwesten zum Lutzenweg. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am östlichen Ortsrand von Oberdielbach. Nordwestlich grenzt Wohnbebauung an, südwestlich der Friedhof von Oberdielbach.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer östlicher Ortsrand gebildet, der sich leicht nach Osten verlagert. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden sowie Landschaftsbild und Erholung Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser, Klima und Luft	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: *geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

F5	Lutzenweg (Neuausweisung)
Bewertungsergebnis	
<ul style="list-style-type: none">▪ Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet▪ Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.▪ Die Fläche sollte als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.	

Hinweise für nachgelagerte Verfahren
<ul style="list-style-type: none">▪ Denkmalschutz: Die Fläche liegt im Bereich des archäologischen Prüffalls MA4. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.▪ Grünordnung: Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: insektenschonende Beleuchtung, Erhaltung der Einzelgehölze, schonender Umgang mit dem Boden, verwitterungsfeste Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung und Ableitung von Niederschlagswasser, Eingrünung des Plangebiets, landschaftsbildgerechte Gestaltungsvorgaben (Fassadenfarben etc.)▪ Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet: randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Baugrundstücken

F6 Abrundung 1 (Übernahme)	
Flächendaten	
Ortsteil	Oberdielbach
Baufläche	Abrundung 1
Nutzungsart	Mischbaufläche
Größe (insgesamt)	0,14 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	nordöstlich von Oberdielbach
Topographie	westexponiert; schwach geneigt
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorbehaltsflur II, Wertstufe III
Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung (Wiesenfläche), z.T. Gartennutzung
Umgebungs Nutzungen	Wohnbebauung/Dorfgebiet (Süden, Westen), Wiesen- und Ackerflächen (Norden, Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen
Schutzgebiete	betroffen: Wasserschutzgebiet „Holderbrunnen Eberbach“, Naturpark „Neckartal-Odenwald“
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Erschließung durch Stichweg(e) über den südlich verlaufenden „Schulzenweg“.	bedingt geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
keine	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Ver- und Entsorgung über das Leitungsnetz im „Schulzenweg“	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand und ermöglicht eine Bebauung in „zweiter Reihe“.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Aufgrund der Lage zur offenen Landschaft hin und als Puffer zur landwirtschaftlichen Nutzung wird eine Eingrünung empfohlen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden sowie Landschaftsbild und Erholung	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Mischbebauung geeignet ▪ Aus landschaftsplanerischer Sicht spricht nichts gegen eine Ortsabrundung durch eine Bebauung in zweiter Reihe ▪ Die Fläche sollte als Mischbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzungsmischung: Eine Nutzungsmischung ist insbesondere bei Mischgebieten zwingend erforderlich. ▪ Grünordnung: Ausgleich durch lokale Bepflanzungsmaßnahmen großkroniger Bäume auf den betroffenen Flächen

F7 Abrundung 2 (Übernahme)	
Flächendaten	
Ortsteil	Oberdielbach
Baufläche	Abrundung 2
Nutzungsart	Mischbaufläche
Größe (insgesamt)	0,15 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	nordöstlich von Oberdielbach
Topographie	westexponiert, schwach geneigt
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	unbewertet
Nutzung	Parkplatz und Gartennutzung
Umgebungsnutzungen	Dorfgebiet/Mischbebauung/Wiesenflächen (Norden), landwirtschaftliche Wiesenflächen (Osten, Süden), Mischbebauung (Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen
Schutzgebiete	betroffen: Naturdenkmal „2 Eichen“, Wasserschutzgebiet „Holderbrunnen Eberbach“, Naturpark „Neckartal-Odenwald“
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Erschließung über „Hofweg“	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
keine	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Ver- und Entsorgung über bestehendes Leitungsnetz im „Hofweg“	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet gliedert sich im Südosten an den Ortskörper an.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Unter Beibehaltung oder Neupflanzung einer Eingrünung zur offenen Landschaft hin fügt sich eine zukünftige Bebauung in das Orts- bzw. Landschaftsbild ein.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden sowie Landschaftsbild und Erholung	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Mischbebauung aufgrund der bestehenden Parkplatznutzung sowie des Naturdenkmals bedingt geeignet ▪ Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet unter Gewährleistung einer Eingrünung zur offenen Landschaft hin geeignet. ▪ Die Fläche sollte als Mischbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzungsmischung: Eine Nutzungsmischung ist insbesondere bei Mischgebieten zwingend erforderlich. ▪ Grünordnung: Ausgleich durch lokale Bepflanzungsmaßnahmen großkroniger Bäume auf den betroffenen Flächen

F8 Schulstraße (Neuausweisung)	
Flächendaten	
Ortsteil	Oberdielbach
Baufläche	Schulstraße
Nutzungsart	Gemeinbedarf
Größe (insgesamt)	0,40 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Ortslage von Oberdielbach
Topographie	westexponiert, schwach geneigt
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	unbewertet
Nutzung	Wiesenfläche, Brachland, Gehölzstrukturen
Umgebungs Nutzungen	Mischbebauung und Kindergarten/Feuerwehr, Wiesenflächen und Grünland (Norden und Nordwesten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Flächen
Schutzgebiete	betroffen: Wasserschutzgebiet „Holderbrunnen Eberbach“, Naturpark „Neckartal-Odenwald“, Streuobstbestände gem. § 33a NatSchG
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Die Fläche ist über die Schulstraße erschlossen.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
keine	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Versorgung (sofern erforderlich) über vorhandenes Leitungsnetz in der Schulstraße. Ableitung des Abwassers (sofern erforderlich) und des Niederschlagswassers nach Nordosten in den bestehenden Kanal bzw. in den Holderbach.	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt innerhalb des Ortsgefüges von Oberdielbach in direkter Nachbarschaft zu Kindergarten und Feuerwehr.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Durch Neugestaltung der Fläche kann eine Verbesserung des Ortsbilds erzielt werden.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild und Erholung	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

F8 Schulstraße (Neuausweisung)

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Gemeinbedarfsnutzung geeignet
- Die Fläche sollte als Gemeinbedarfsfläche in den Flächennutzungsplan übernommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: insektenschonende Beleuchtung, Erhaltung des Gehölzbestands, schonender Umgang mit dem Boden, verwitterungsfeste Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung und Ableitung von Niederschlagswasser, Eingrünung des Plangebiets, landschaftsbildgerechte Gestaltungsvorgaben (Fassadenfarben etc.)
- **Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet:** randliche Eingrünung, Einsatz und Bepflanzung in den Baugrundstücken
- **Streuobstbestände:** In Randlage vom Plangebiet befinden sich teilweise geschützte Streuobstbestände. Es sollte versucht werden, diese in die Planung zu integrieren und zu erhalten. Details sind im Rahmen des nachgelagerten Verfahrens zu klären.

F9 Sigmundsgut Erweiterung (Neuausweisung)	
Flächendaten	
Ortsteil	Oberdielbach
Baufläche	Sigmundsgut Erweiterung
Nutzungsart	Gewerbebaufläche
Größe (insgesamt)	8,08 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	südlicher Ortsrand von Oberdielbach
Topographie	nordexponiert; schwach geneigt
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorbehaltsflur I, Wertstufe II
Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung (Wiesenflächen)
Umgebungsnutzungen	Mischbebauung (Norden), Gewerbe (Nordosten), landwirtschaftliche Nutzung (Süden und Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Flächen, Regionaler Grünzug, Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz
Schutzgebiete	betroffen: Biotop „Feldhecken südlich Oberdielbach (Sigmundsgut“, Wasser-schutzgebiet „Holderbrunnen Eberbach“, Naturpark „Neckartal-Odenwald“, Bio-toppe FFH-Mähwiesen
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über die Zwingenberger Straße (und „Im Sigmundsgut“) möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Angrenzende Biotopfläche zu beachten	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers in Richtung Norden. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am südlichen Ortsrand von Oberdielbach. Nördlich grenzt das Gewerbegebiet Sigmundsgut an, südlich befindet sich das Areal des Sportvereins von Oberdielbach. Im Süden kreuzen Hoch- und Mittelspannungsfreileitungen das Plangebiet.	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	Eignung
Die Fläche ragt weit in die offene Landschaft hinein. Es wird ein neuer Ortsrand um das beste-hende Gewerbegebiet Sigmundsgut gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichti-gen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser sowie Landschaftsbild und Erho-lung Beeinträchtigung des Schutzguts Klima und Luft	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

F9 Sigmundsgut Erweiterung (Neuausweisung)

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die Ansiedlung von Gewerbe geeignet.
- Die Fläche sollte als Gewerbebaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: insektenschonende Beleuchtung, Erhaltung der Gehölze, schonender Umgang mit dem Boden, verwitterungsfeste Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung und Ableitung von Niederschlagswasser, Eingrünung des Plangebietes, landschaftsbildgerechte Gestaltungsvorgaben (Fassadenfarben etc.)
- **Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet:** Baum- und Strauchpflanzungen in den Baugrundstücken, Einsatz und Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen
- **110 kV Freileitung:** Im Nahbereich der 110 kV-Leitung ist eine bauliche Nutzung nicht bzw. nur bedingt und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig.

F10 Kur/Erholung (nachrichtlich)	
Flächendaten	
Ortsteil	Oberdielbach
Baufläche	Kur/Erholung
Nutzungsart	Sonderbaufläche
Größe (insgesamt)	3,74 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	im Dreieck der Ortsteile Oberdielbach, Waldkatzenbach und Strümpfelbrunn
Topographie	südexponiert; schwach geneigt
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorbehaltsflur I, Wertstufe II
Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen), Wald
Umgebungsnutzungen	Ackerflächen (Norden, Westen, Süden), Kurzentrum (Südosten), Wald (Süden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Flächen, Grünzäsur, Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege
Schutzgebiete	betroffen: Wasserschutzgebiet „Holderbrunnen Eberbach“, Naturpark „Neckartal-Odenwald“
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über das Wegenetz des südöstlich angrenzenden Kurzentrums.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
-	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Süden. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt direkt am bestehenden Kurzentrum im Dreieck der Ortsteile Strümpfelbrunn, Waldkatzenbach und Oberdielbach in Nähe zum Katzenbuckel. Das Plangebiet ist über die L 524 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche liegt prägnant in der offenen Landschaft. Eine harmonische Integration in das Landschaftsbild ist erforderlich.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden sowie Landschaftsbild und Erholung Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser sowie Klima und Luft	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

F10	Kur/Erholung (nachrichtlich)
------------	-------------------------------------

Bewertungsergebnis

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet▪ Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Sonderbaunutzung für Kur- und Erholung bedingt geeignet.▪ Die Fläche ist nachrichtlich als Sonderbaufläche in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. |
|--|

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Planungsrecht: Für das Gebiet besteht bereits der Bebauungsplan „Ferienpark Hoher Odenwald“ (rechtskräftig seit 1974).▪ Grünordnung: Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung und Ableitung von Niederschlagswasser, Eingrünung des Plangebiets, landschaftsbildgerechte Gestaltungsvorgaben (Fassadenfarben etc.)▪ Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet: Baum- und Strauchpflanzungen im Baugrundstück, Einsaat und Bepflanzung▪ Waldabstand: § 4 Abs. 3 LBO ist zu beachten. |
|--|

F11 Solarpark am Funkmast (Neuaufnahme)	
Flächendaten	
Ortsteil	Oberdielbach
Baufläche	Solarpark am Funkmast
Nutzungsart	Sonderbaufläche
Größe (insgesamt)	0,98 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	nordöstlich von Oberdielbach
Topographie	südwestexponiert, sehr schwach geneigt
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorbehaltsflur II, Wertstufe III
Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung (Wiesenflächen), Funkmast
Umgebungsnutzungen	Wiesen- und Ackerflächen (Osten, Süden und Westen) Christbaumkulturen (Norden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Flächen, Regionaler Grünzug, Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege
Schutzgebiete	betroffen: Naturpark „Neckartal-Odenwald“, Wasserschutzgebiet „Holderbrunnen Eberbach“ benachbart: Biotop: „Feldgehölz nordöstlich Oberdielbach“
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Zufahrt über L 524 und anknüpfendes Wirtschaftswegenetz möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
keine	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erstellung einer Kabeltrasse zum nächstmöglichen Netzverknüpfungspunkt zur Stromeinspeisung	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt zwischen Oberdielbach und Strümpfelbrunn in Nähe zur L 524.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche liegt in der offenen Landschaft umgeben von Ackerflächen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere (teilweise), Boden (teilweise) sowie Landschaftsbild und Erholung Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser sowie Klima und Luft	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

F11 Solarpark am Funkmast (Neuaufnahme)

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für die Photovoltaiknutzung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes geeignet.
- Die Fläche sollte als Sonderbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Erhalt von Gehölzen, Bodenabstand/Zaundurchlässe, Ausschluss von Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, verwitterungsfeste Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien der Nebenanlagen, wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten, Eingrünung des Plangebiets, Einsatz geringspiegelnder Module
- **Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet:** Pflege des Solarparks (u.a. Nachsaat Grünland), Eingrünung bzw. umlaufende Heckenpflanzung

F12	Solarpark Schulzenfeld (Neuausweisung)
------------	---

Flächendaten	
Ortsteil	Oberdielbach
Baufläche	Solarpark Schulzenfeld
Nutzungsart	Sonderbaufläche
Größe (insgesamt)	7,30 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	östlich von Oberdielbach
Topographie	südostexponiert; schwach geneigt
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorbehaltsflur I, Wertstufe II
Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungs Nutzungen	Ackerflächen (Norden, Süden und Westen), Wald (Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Flächen, Regionaler Grünzug, Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz
Schutzgebiete	betroffen: Wasserschutzgebiet „Brunnen Heumatte, Eichwiesen, Kreuzäcker und Talmühle Waldbrunn“, Naturpark „Neckartal-Odenwald“
Sonstige Fachplanungen	Feldvogelkulisse

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über das bestehende Wirtschaftswegenetz möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
keine	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erstellung einer Kabeltrasse zu einem Netzverknüpfungspunkt nordwestlich der Fläche zur Stromeinspeisung	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt östlich von Oberdielbach an einem Südosthang, abgewandt vom Siedlungskörper.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche liegt in der offenen Landschaft umgeben von Ackerflächen und Wald (im Südosten).	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden (teilweise) sowie Landschaftsbild und Erholung Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser sowie Klima und Luft	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

F12 Solarpark Schulzenfeld (Neuausweisung)

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist eine Photovoltaiknutzung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes geeignet.
- Die Fläche sollte als Sonderbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Bodenabstand/Zaundurchlässe, Ausschluss von Beleuchtung, Erhalt des Obstbaums, schonender Umgang mit dem Boden, verwitterungsfeste Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien der Nebenanlagen, wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten, Eingrünung des Plangebiets, Einsatz geringspiegelnder Module
- **Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet:** Einsaat und Pflege des Solarparks, Blüh- und Schwarzbrachen in den Randbereichen
- **Lage im Wasserschutzgebiet:** Die Regelungen der WSG-VO sind zu beachten. Im Rahmen der Photovoltaiknutzung werden (insbesondere bei der Errichtung von Trafostationen) Vorkehrungen zum Grundwasserschutz erforderlich.

Grün „WoMo“ Wohnmobilstellplatz (Neuausweisung)	
Flächendaten	
Ortsteil	Oberdielbach
Baufläche	„WoMo“ Wohnmobilstellplatz
Nutzungsart	Grünfläche
Größe (insgesamt)	1,17 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	westlich von Waldkatzenbach
Topographie	südwestexponiert, schwach geneigt
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorbehaltsflur II, Wertstufe III
Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung (Wiesenfläche)
Umgebungs Nutzungen	Ackerflächen (Norden), Parkplatz und Sportplatz (Osten), Wiesenflächen (Süden, Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Flächen, Regionaler Grünzug, Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege
Schutzgebiete	betroffen: Wasserschutzgebiet „Holderbrunnen Eberbach“, Naturpark „Neckartal-Odenwald“ benachbart: Biotope „Feldhecke I südlich des Katzenbuckels“ und „Sickerquelle westlich Sportplatz Waldkatzenbach“, Landschaftsschutzgebiet „Winterhauch-Katzenbuckel“, FFH-Gebiet „Odenwald-Eberbach“
Sonstige Fachplanungen	Biotopverbund feuchte Standorte

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Erschließung über den „Eberbacher Weg“	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Lärmimmissionen des Sportplatzes sind zu prüfen	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Schmutzwasserableitung über best. Kanal im „Eberbacher Weg“	geeignet
Stromversorgung durch Erweiterung des Leitungsnetzes im „Eberbacher Weg“	
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt westlich von Waldkatzenbach unmittelbar am Fuße des Katzenbuckels.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Aufgrund der Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet ist eine Integration des Wohnmobilstellplatzes in das Landschaftsbild unbedingt zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden	bedingt geeignet
Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild und Erholung	

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Grün	„WoMo“ Wohnmobilstellplatz (Neuausweisung)
Bewertungsergebnis	
<ul style="list-style-type: none">▪ Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Wohnmobilstellplatznutzung geeignet▪ Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie einer landschaftsgerechten und naturnahen Ausgestaltung aufgrund der Lage im Regionalen Grünzug und im Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege sowie der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet geeignet.▪ Die Fläche sollte als Grünfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.	

Hinweise für nachgelagerte Verfahren
<ul style="list-style-type: none">▪ Grünordnung: Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: insektenschonende Beleuchtung, Erhaltung der Gehölze, Baum- und Strauchpflanzungen, Einsaat/Bepflanzung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, Eingrünung des Plangebietes▪ Natura 2000-Vorprüfung: Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet „Odenwald Eberbach“ wird eine Natura 2000-Vorprüfung empfohlen.▪ Behördenabstimmung: Details einer naturnahen Ausgestaltung des Wohnmobilstellplatzes sind mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

Grün		Grünes Band (Neuweisung)	
Flächendaten			
Ortsteil		Oberdielbach	
Baufläche		Grünes Band	
Nutzungsart		Grünfläche	
Größe (insgesamt)		4,88 ha	

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Ortslage von Oberdielbach
Topographie	überwiegend westexponiert, sehr schwach geneigt
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	unbewertet
Nutzung	Wiesenfläche, Naherholung, Talau, Bodenretentionsfilter
Umgebungs Nutzungen	umgeben von Dorfgebiet mit überwiegend Wohnbebauung

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen
Schutzgebiete	Wasserschutzgebiet „Holderbrunnen Eberbach“, Naturpark „Neckartal-Odenwald“, Streuobstbestände gem. § 33a NatSchG
Sonstige Fachplanungen	Biotopverbund feuchte Standorte

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Durch Fuß- und Wirtschaftswege bereits ausreichend erschlossen	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Keine	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
nicht erforderlich	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
In der Ortslage von Oberdielbach	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Durch die Ausweisung der Grünfläche soll ein aufgelockertes Ortsbild erhalten werden.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
-	geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Grün	Grünes Band (Neuausweisung)
Bewertungsergebnis	
<ul style="list-style-type: none">▪ Aus stadtplanerischer Sicht ist gewährleistet die Grünfläche die Erhaltung des aufgelockerten Ortscharakters von Oberdielbach. geeignet▪ Die Fläche sollte als Grünfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.	
Hinweise für nachgelagerte Verfahren	
<ul style="list-style-type: none">▪ Grünordnung: Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den ggf. nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: insektenschonende Beleuchtung, Erhaltung der Gehölze, Baum- und Strauchpflanzungen, Einsaat/Bepflanzung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge▪ Vorkommen FFH-Lebensraumtypen: Im Zuge etwaiger Ausgleichspflanzungen innerhalb der Grünfläche sollten artenreiche Wiesenbestände von einer Bepflanzung ausgenommen werden.▪ Gewässerrandstreifen: § 29 WG i.V.m. § 38 WHG ist zu beachten.	

F13 Bergfeld-Gassengärten (Übernahme mit Änderungen)	
Flächendaten	
Ortsteil	Schollbrunn
Baufläche	Bergfeld-Gassengärten
Nutzungsart	Mischbaufläche (bisher Wohnbaufläche)
Größe (insgesamt)	1,41 ha (bisher 3,13 ha)

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	südöstlich von Schollbrunn
Topographie	südwestexponiert, schwach geneigt
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorbehaltsflur I, Wertstufe II
Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung (Wiesenfläche), teilweise Obstgarten
Umgebungs Nutzungen	Dorfgebiet mit überwiegend Wohnbebauung (Norden), Acker- und Wiesenflächen (Osten und Süden), Wohnbebauung (Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen
Schutzgebiete	betroffen: Wasserschutzgebiet „Dreidolen-, Kandelwiesenquelle“, Naturpark „Neckartal-Odenwald“, Streuobstbestände gem. § 33a NatSchG benachbart: Landschaftsschutzgebiet „Neckartal II mit Koppenbachtal, Weisbachtal und Seebachtal“
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Erschließung von Westen über Verlängerung „Bergfeldstraße“	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
keine	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Ver- und Entsorgung durch Erweiterung des Leitungsnetzes in der „Bergfeldstraße“	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Schollbrunn.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Aufgrund der Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet ist eine Eingrünung zum Landschaftsschutzgebiet erforderlich	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden sowie Landschaftsbild und Erholung	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

F13 **Bergfeld-Gassengärten (Übernahme mit Änderungen)**

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Mischbebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie einer landschaftsgerechten Gestaltung aufgrund der Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet geeignet.
- Die Fläche sollte als Mischbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Nutzungsmischung:** Eine Nutzungsmischung ist insbesondere bei Mischgebieten zwingend erforderlich.
- **Streuobstbestände:** In Randlage vom Plangebiet befinden sich teilweise geschützte Streuobstbestände. Es sollte versucht werden, diese in die Planung zu integrieren und zu erhalten. Details sind im Rahmen des nachgelagerten Verfahrens zu klären.

F14 Abrundung Kneippstraßen (Übernahme)	
Flächendaten	
Ortsteil	Schollbrunn
Baufläche	Abrundung Kneippstraße
Nutzungsart	Mischbaufläche
Größe (insgesamt)	0,27 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	nordwestlich von Schollbrunn
Topographie	südwestexponiert, sehr schwach geneigt
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorbehaltsflur II, Wertstufe III
Nutzung	Gartenland
Umgebungsnutzungen	Ackerfläche und Gartenland (Norden), Mischbebauung (Osten), Mischbebauung und Gewerbe (Süden), Wiesenflächen (Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen
Schutzgebiete	betroffen: Wasserschutzgebiet „Meisenbrunnenquelle und TB Untere Liß“, Naturpark „Neckartal-Odenwald“
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Das Gebiet ist über die Kneippstraße erschlossen.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
keine	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Das Gebiet kann durch die Herstellung von Hausanschlüssen an das bestehende Leitungsnetz in der Kneippstraße technisch erschlossen werden.	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet erstreckt sich entlang der Kneippstraße und benötigt somit keine zusätzliche Erschließung.	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	Eignung
Durch die Bebauung entsteht eine Ortsbildverträgliche Abrundung des Ortskörpers	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Mischbebauung geeignet. ▪ Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie einer landschaftsgerechten Gestaltung geeignet. ▪ Die Fläche sollte als Mischbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzungsmischung: Eine Nutzungsmischung ist insbesondere bei Mischgebieten zwingend erforderlich. ▪ Grünordnung: Es ist besonderer Wert auf eine dauerhafte und intensive Randeingrünung am Nordrand als Siedlungsabschluss zu legen.

F15 Neckargeracher Straße (Übernahme)	
Flächendaten	
Ortsteil	Schollbrunn
Baufläche	Neckargeracher Straße
Nutzungsart	Gewerbebaufläche
Größe (insgesamt)	2,18 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	nördlich von Schollbrunn
Topographie	südexponiert, schwach geneigt
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorbehaltsflur I, Wertstufe II
Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung (Wiesenfläche)
Umgebungsnutzungen	Wiesenfläche (Norden und Westen), Gewerbenutzung (Osten), Mischbebauung (Süden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen
Schutzgebiete	betroffen: Naturpark „Neckartal-Odenwald“
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
äußere Erschließung von Süden über L 634	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
keine	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
über Erweiterung des Leitungsnetzes in der L 634	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Schollbrunn in Nachbarschaft zum bestehenden Gewerbegebiet.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Durch die Fläche wird ein neuer Ortsrand gebildet. Das Landschaftsbild könnte durch die Gewerbebaufläche beeinträchtigt werden.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser sowie Landschaftsbild und Erholung	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine gewerbliche Nutzung geeignet. ▪ Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie einer landschaftsgerechten Gestaltung geeignet. ▪ Die Fläche sollte als Gewerbebaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grünordnung: Umfassende Randeingrünungen durch großkronige Bäume und kleine Heckenzone als „Eingangsbereichsbepflanzung“ vorsehen. ▪ Anbaubeschränkung Landesstraße: § 22 StrG ist zu beachten.

F31 Kiefernweg (Übernahme mit Änderungen)	
Flächendaten	
Ortsteil	Schollbrunn
Baufläche	Kiefernweg (bisher Teilfläche der Wohnbaufläche Bergfeld-Gassengärten)
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	0,17 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	östlich von Schollbrunn
Topographie	südexponiert, schwach geneigt
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorbehaltsflur I, Wertstufe II
Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung (Wiesenfläche, Holzlager)
Umgebungsnutzungen	landwirtschaftliche Nutzung (Osten und Süden), Wohnbebauung (Norden und Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen
Schutzgebiete	betroffen: Wasserschutzgebiet „Dreidolen-, Kandelwiesenquelle“, Naturpark „Neckartal-Odenwald“ benachbart: Landschaftsschutzgebiet „Neckartal II mit Koppenbachtal, Weisbachtal und Seebachtal“
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Die Fläche ist direkt über den Kiefernweg verkehrlich erschlossen.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Keine	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Die Fläche kann über das Leitungsnetz im Kiefernweg direkt erschlossen werden.	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Die Fläche liegt unmittelbar am östlichen Ortsrand von Schollbrunn.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet einen neuen Ortsrand entlang des Kiefernwegs.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Wohnbebauung geeignet ▪ Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie einer landschaftsgerechten Gestaltung geeignet. ▪ Die Fläche sollte als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren
<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine

V/E	Erweiterung Kläranlage (Neuausweisung)	
Flächendaten		
Ortsteil	Schollbrunn	
Baufläche	Erweiterung Kläranlage	
Nutzungsart	Ver- und Entsorgung	
Größe (insgesamt)	0,61 ha	

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	südlich von Schollbrunn (nördlich und südlich der best. Kläranlage)
Topographie	südostexponiert, mittel geneigt
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	nördl. Teilfl.: Vorbehaltsflur I, Wertstufe II südl. Teilfl.: unbewertet
Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung (Wiesenfläche)
Umgebungsnutzungen	Wiesenflächen (Norden), Wald/Gehölzstreifen (Osten), Wiesenflächen (Süden), Wiesen-/Weide-/Ackerflächen mit Gehölzen (Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Flächen, nördl. Teilfl.: Regionaler Grünzug, Vorranggebiet für die Landwirtschaft südl. Teilfl.: Regionaler Grünzug
Schutzgebiete	betroffen: Landschaftsschutzgebiet „Neckartal II mit Koppenbachtal, Weisbachtal und Seebachtal“, Naturpark „Neckartal-Odenwald“
Sonstige Fachplanungen	Fachplan Gewässerlandschaften

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Erschließung über die östlich verlaufende Talstraße oder das bestehende Gelände der Kläranlage	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
keine	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
technische Erschließung über das im Bereich der Kläranlage vorhandene Leitungsnetz	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Die beiden Teilflächen liegen nördlich und südlich der bestehenden Kläranlage.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Aufgrund der Vorbelastung durch die bestehende Kläranlage keine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild und Erholung	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

V/E	Erweiterung Kläranlage (Neuausweisung)
Bewertungsergebnis	
<ul style="list-style-type: none">▪ Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Kläranlagennutzung geeignet▪ Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie einer landschaftsgerechten Gestaltung geeignet.▪ Die Fläche sollte als Ver- und Entsorgungsfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.	
Hinweise für nachgelagerte Verfahren	
<ul style="list-style-type: none">▪ Grünordnung: Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: insektenschonende Beleuchtung, Erhalt der bachbegleitenden Vegetation, schonender Umgang mit dem Boden, verwitterungsfeste Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien, wasserdurchlässige Beläge, Eingrünung des Plangebiets, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen▪ Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet: Baum- und Strauchpflanzungen in den Randbereichen, Einsaat und Bepflanzung nicht überbaubarer Flächen▪ Waldabstand: § 4 Abs. 3 LBO ist zu beachten.	

F16 Bei der Schule (Übernahme)	
Flächendaten	
Ortsteil	Strümpfelbrunn
Baufläche	Bei der Schule
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	0,86 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	südwestlich von Strümpfelbrunn
Topographie	südwestexponiert, sehr schwach geneigt
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	unbewertet
Nutzung	Wiesenfläche
Umgebungs Nutzungen	Wohn- und Mischbebauung (Norden), L 524, Christbaumkultur, Holzlager, Wiesenflächen (Osten und Süden), Schule/Kindercampus (Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen
Schutzgebiete	betroffen: Wasserschutzgebiet „Brunnen Heumatte, Eichwiesen, Kreuzäcker und Talmühle“, Naturpark „Neckartal-Odenwald“, Streuobstbestände gem. § 33a NatSchG
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
verkehrliche Erschließung über „Hindenburgstraße“	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
mögliche Lärmimmissionen der L 524 sind zu prüfen.	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des Leitungsnetzes in der Hindenburgstraße	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am südlichen Ortsrand von Strümpfelbrunn zwischen Kindercampus und L 524.	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	Eignung
Durch die Fläche wird der Ortsrand nach Süden erweitert	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden sowie Landschaftsbild und Erholung	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Wohnbebauung geeignet ▪ Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie einer landschaftsgerechten Gestaltung aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet geeignet. ▪ Die Fläche sollte als Sonderbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anbaubeschränkung Landesstraße: § 22 StrG ist zu beachten.

F17 Laitenhofstraße (Übernahme)	
Flächendaten	
Ortsteil	Strümpfelbrunn
Baufläche	Laitenhofstraße
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	0,19 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	nordöstlich von Strümpfelbrunn
Topographie	nicht geneigt
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorbehaltsflur II, Wertstufe III
Nutzung	Wiesenfläche
Umgebungsnutzungen	Wiesenflächen (Norden), Gehölze/Wiesenflächen (Osten), K3928/landwirtschaftliche Wiesenflächen (Süden), Wohnbebauung (Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Flächen
Schutzgebiete	betroffen: Naturpark „Neckartal-Odenwald“
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Erschließung über die südlich angrenzende Laitenhofstraße.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
keine	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
technische Erschließung über das in der Laitenhofstraße vorhandene Versorgungsnetz	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt unmittelbar östlich des Ortstrands von Strümpfelbrunn an der Laitenhofstraße. Die Fläche dient gleichzeitig als Lückenschluss zwischen der Fläche F18 „Hahnenfeld Erweiterung“ und der Bebauung in der Laitenhofstraße.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Durch das Gebiet wird das Ortsbild abgerundet.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Wohnbebauung geeignet ▪ Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet ebenfalls geeignet. ▪ Die Fläche sollte als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grünordnung: Vermeidung von Versiegelung durch wasserdurchlässige Oberflächenbeläge von Zufahrten und Stellplätzen

F18 Erweiterung Hahnenfeld (Neuausweisung)	
Flächendaten	
Ortsteil	Strümpfelbrunn
Baufläche	Erweiterung Hahnenfeld
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	2,39 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	nordöstlicher Ortsrand von Strümpfelbrunn
Topographie	nicht geneigt
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorbehaltsflur II, Wertstufe III
Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung (Wiesen- und Ackerflächen)
Umgebungsnutzungen	Wohnbebauung (Westen und Süden), Baumkulturen und Wiesenflächen (Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Flächen, Grünstäure, Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft
Schutzgebiete	betroffen: Naturpark „Neckartal-Odenwald“ benachbart: Biotop „Feldgehölz westlich Mülben“
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über eine Verlängerung des „Kobersdorfer Ring“ sowie über Zufahrt von der K 3928 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
keine	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers Richtung Westen über Kobersdorfer Ring und Süden über Laitenhofstraße. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am östlichen Ortsrand von Strümpfelbrunn angrenzend an das in Realisierung befindliche Baugebiet Hahnenfeld. Die Fläche soll bei der Realisierung mit der Fläche F17 „Laitenhofstraße“ kombiniert werden.	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer östlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Landschaftsbild und Erholung Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser, Klima und Luft	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

F18 Erweiterung Hahnenfeld (Neuausweisung)

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Wohnbebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie einer landschaftsgerechten Gestaltung aufgrund des benachbarten Landschaftsschutzgebiets und der Grünzäsur geeignet.
- Die Fläche sollte als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: insektenschonende Beleuchtung, Erhaltung der Gehölze, schonender Umgang mit dem Boden, verwitterungsfeste Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung und Ableitung von Niederschlagswasser, Bepflanzung öffentlicher und privater Flächen, Planung von Luftschneisen, Schaffung eines Netzes klimatischer Ausgleichsräume, klimaangepasste Gebäudegestaltung, Eingrünung des Plangebiets, landschaftsbildgerechte Gestaltungsvorgaben (Fassadenfarben etc.)
- **Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet:** randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Baugrundstücken

F20 Festhalle (Übernahme)	
Flächendaten	
Ortsteil	Strümpfelbrunn
Baufläche	Festhalle Hahnenfeld
Nutzungsart	Gemeinbedarf
Größe (insgesamt)	0,49 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	südwestlich von Strümpfelbrunn
Topographie	Südwestexponiert; schwach geneigt
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorbehaltsflur I, Wertstufe II
Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung (Wiesen- und Ackerflächen)
Umgebungsnutzungen	Ackerflächen (Norden, Osten, Südosten), Parkplatz und Kurzentrum (Süden, Südwesten), Wald (Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Flächen, Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, Grünzäsur
Schutzgebiete	betroffen: Wasserschutzgebiet „Brunnen Heumatte, Eichwiesen, Kreuzäcker und Talmühle“, Naturpark „Neckartal-Odenwald“
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über die K 3926 oder die Straße „Zu den Kuranlagen“.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Leitungstrasse und Schutzstreifen der Wasserversorgungsleitung sind zu beachten.	eingeschränkt
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Technische Ver- und Entsorgung über Leitungsnetz im Bereich des Kurzentrums in Richtung Südwesten – Möglichkeiten sind genauer zu prüfen	bedingt geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt nordöstlich des Kurzentrums in unmittelbarer Nachbarschaft. Der bestehende Parkplatz am Kurzentrum soll auch der Festhalle dienen. Aufgrund der Lage zwischen den Ortsteilen Oberdielbach, Strümpfelbrunn und Waldkatzenbach besteht über die L 524 und die K 3926 eine gute Erreichbarkeit.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche liegt in der offenen Landschaft. Eine zukünftige Bebauung wird das Landschaftsbild prägen. Eine landschaftsgerechte Gestaltung ist erforderlich.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden sowie Landschaftsbild und Erholung	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

F20	Festhalle (Übernahme)
Bewertungsergebnis	
<ul style="list-style-type: none">▪ Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine bedingt Bebauung geeignet▪ Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Gemeinbedarfsnutzung bedingt geeignet.▪ Die Fläche sollte als Gemeinbedarfsfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.	
Hinweise für nachgelagerte Verfahren	
<ul style="list-style-type: none">▪ Grünordnung: parkähnliche Außenbereichsgestaltung der Anlage zur höchstmöglichen Einbindung in das Umgebungsfeld, gut gegliederte und eingegrünte Hallenbauweise vorsehen▪ Denkmalschutz: Die Fläche befindet sich im Bereich der archäologischen Fundstelle „Suttenäcker“ (Jungsteinzeitliches Steinbeil). Vor diesem Hintergrund ist die archäologische Denkmalpflege in den nachgelagerten Verfahren besonders zu beachten.▪ Anbaubeschränkung Kreisstraße: § 22 StrG ist zu beachten.▪ Leitungstrasse Wasserversorgung: Leitungstrasse und Schutzstreifen der Wasserversorgungsleitung sind zu beachten.	

F21 Erweiterung Kindercampus (Neuausweisung)	
Flächendaten	
Ortsteil	Strümpfelbrunn
Baufläche	Erweiterung Kindercampus
Nutzungsart	Gemeinbedarfsfläche
Größe (insgesamt)	0,61 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	südlicher Ortsrand von Strümpfelbrunn
Topographie	ostexponiert; sehr schwach geneigt
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorbehaltsflur I, Wertstufe II
Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung (Wiesen- und Ackerflächen)
Umgebungs Nutzungen	Schule (Norden), Baumkulturen (Osten), Ackerflächen (Süden), Reitanlage (Süden und Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Flächen, Grünzäsur, Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz
Schutzgebiete	betroffen: Wasserschutzgebiet „Brunnen Heumatte, Eichwiesen, Kreuzäcker und Talmühle“, Naturpark „Neckartal-Odenwald“
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über Straße „Zu den Kuranlagen“ und „Hindenburgstraße“ möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Leitungstrasse und Schutzzone der Bodenseewasserversorgung sind zu beachten.	eingeschränkt
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Technische Erschließung und Ableitung des Abwassers Richtung Nordosten über Hindenburgstraße.	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt unmittelbar am bestehenden Kindercampus und dient einer Erweiterung dessen.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet zusammen eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild und Erholung	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

F21 Erweiterung Kindercampus (Neuausweisung)

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung bedingt geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Gemeinbedarfsfläche geeignet.
- Die Fläche sollte als Gemeinbedarfsfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, verwitterungsfeste Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung und Ableitung von Niederschlagswasser, Ein- und Durchgrünung des Plangebietes, landschaftsbildgerechte Gestaltungsvorgaben (Fassadenfarben etc.)
- **Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet:** Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb der Fläche, Einsaat/Bepflanzung von Verkehrsgrünflächen
- **Leitungstrasse Wasserversorgung:** Leitungstrasse und Schutzstreifen der Wasserversorgungsleitung sind zu beachten.

F32 Bei der Schule II (Neuausweisung)	
Flächendaten	
Ortsteil	Strümpfelbrunn
Baufläche	Bei der Schule II
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	0,15 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	südwestlich von Strümpfelbrunn
Topographie	südwestexponiert, sehr schwach geneigt
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	unbewertet
Nutzung	Wiesenflächen mit Gehölzen/Holzlagerplatz, Baumkulturen
Umgebungs Nutzungen	Wiesenfläche, Wohnbebauung (Norden, Nordosten), Baumkulturen und Wiesenflächen/Holzlagerplatz (Osten), L 524/Wiesenflächen (Süden), Schule/Kindercampus (Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Flächen
Schutzgebiete	betroffen: Wasserschutzgebiet „Brunnen Heumatte, Eichwiesen, Kreuzäcker und Talmühle“, Naturpark „Neckartal-Odenwald“
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
verkehrliche Erschließung über „Hindenburgstraße“	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
mögliche Lärmimmissionen der L 524 sind zu prüfen.	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des Leitungsnetzes in der Hindenburgstraße	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am südlichen Ortsrand von Strümpfelbrunn zwischen Kindercampus und L 524.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet zusammen mit der Fläche F16 „Bei der Schule“ eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Der Ortsrand wird dadurch nach Süden erweitert.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild und Erholung	geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

F32 Bei der Schule II (Neuausweisung)

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Gemeinbedarfsnutzung geeignet.
- Die Fläche sollte als Gemeinbedarfsfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: insektenschonende Beleuchtung, Erhaltung von Gehölzen, schonender Umgang mit dem Boden, verwitterungsfeste Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung und Ableitung von Niederschlagswasser, Bepflanzung öffentlicher und privater Flächen, klimaangepasste Gebäudegestaltung, Eingrünung des Plangebietes, landschaftsbildgerechte Gestaltungsvorgaben (Fassadenfarben etc.)
- **Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet:** Bepflanzung der Teilfläche „Randeingrünung II“, Einsatz und Bepflanzung in den Baugrundstücken, randliche Eingrünung
- **Anbaubeschränkung Landesstraße:** § 22 StrG ist zu beachten.

Parkplatz	Erweiterung Parkplatz Kurzentrum (Übernahme)
Flächendaten	
Ortsteil	Strümpfelbrunn
Baufläche	Erweiterung Parkplatz Kurzentrum
Nutzungsart	Parkplatz
Größe (insgesamt)	1,46 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	südwestlich von Strümpfelbrunn
Topographie	südwestexponiert; schwach geneigt
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorbehaltsflur I, Wertstufe II
Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung (Wiesen- und Ackerflächen)
Umgebungs Nutzungen	Parkplatz (Nordwesten), Ackerflächen (Nordosten), Baumkulturen (Westen und Süden), Wald (Südwesten und Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Flächen, Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, Grünzäsur
Schutzgebiete	betroffen: Wasserschutzgebiet „Brunnen Heumatte, Eichwiesen, Kreuzäcker und Talmühle“, Naturpark „Neckartal-Odenwald“
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Erschließung über bestehenden Parkplatz des Kurzentrums möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
keine	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
nicht erforderlich	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt an L 524 und K 3926	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	Eignung
Durch eine landschaftsgerechte Gestaltung kann die Fläche ins Landschaftsbild integriert werden.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden sowie Wasser	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: *geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet als Parkplatzfläche geeignet ▪ Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als Parkplatzfläche geeignet. ▪ Die Fläche sollte als Gemeinbedarfsfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anbaubeschränkung Landesstraße: § 22 StrG ist zu beachten.

Grün Friedhoferweiterung (Übernahme)	
Flächendaten	
Ortsteil	Strümpfelbrunn
Baufläche	Friedhoferweiterung
Nutzungsart	Grünfläche
Größe (insgesamt)	0,59 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	südwestlicher Ortsrand von Strümpfelbrunn
Topographie	nordostexponiert; schwach geneigt
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	unbewertet
Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung (Wiesenflächen)
Umgebungsnutzungen	Gewerbe/Mischbebauung (Nordwesten und Norden), Friedhof (Nordosten), Mischnutzung mit Wohnbebauung (Südosten), Wiesenflächen (Süden), Mischnutzung (Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Flächen
Schutzgebiete	betroffen: Wasserschutzgebiet „Brunnen Heumatte, Eichwiesen, Kreuzäcker und Talmühle“, Naturpark „Neckartal-Odenwald“
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
nicht erforderlich	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
keine	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
ggf. durch Erweiterung des best. Leitungsnetzes	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Strümpfelbrunn unmittelbar am bestehenden Friedhof.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Nennenswerte Auswirkungen ergeben sich dabei nicht.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis
<ul style="list-style-type: none"> Aus stadtplanerischer Sicht und landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet für die Friedhoferweiterung geeignet Die Fläche sollte als Grünfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren
<ul style="list-style-type: none"> Denkmalpflege: Die Erweiterungsfläche des Friedhofs grenzt an denkmalgeschützte Bestandteile des vorhandenen Friedhofs (hist. Umfassungsmauern u.a. Der Denkmalschutz ist hier besonders zu beachten.

Grün		Randeingrünung (Neuausweisung)	
Flächendaten			
Ortsteil	Strümpfelbrunn		
Baufläche	Randeingrünung		
Nutzungsart	Grünfläche		
Größe (insgesamt)	0,22 ha		

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	südwestlich von Strümpfelbrunn
Topographie	südwestexponiert; sehr schwach geneigt
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	unbewertet
Nutzung	Wiesenfläche
Umgebungs Nutzungen	Wohn- und Mischbebauung (Norden), L 524, Christbaumkultur, Holzlager, Wiesenflächen (Osten und Süden), Schule/Kindercampus (Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Flächen
Schutzgebiete	betroffen: Wasserschutzgebiet „Brunnen Heumatte, Eichwiesen, Kreuzäcker und Talmühle“, Naturpark „Neckartal-Odenwald“
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
nicht erforderlich	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
keine	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
nicht erforderlich	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Die Fläche liegt im Bereich der Anbaubeschränkung der L 524 und bildet einen Puffer zur geplanten Wohnbebauung.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche gewährleistet eine Eingrünung der benachbarten geplanten Wohnbaufläche und gewährleistet ein verträgliches Orts- und Landschaftsbild.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
-	geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus stadtplanerischer Sicht und landschaftsplanerischer Sicht ist die Randeingrünung geeignet ▪ Die Fläche sollte als Grünfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grünordnung: Bepflanzung/Einsaat ▪ Anbaubeschränkung Landesstraße: § 22 StrG ist ggf. zu beachten.

Grün		Randeingrünung II	
Flächendaten			
Ortsteil	Strümpfelbrunn		
Baufläche	Randeingrünung II		
Nutzungsart	Grünfläche		
Größe (insgesamt)	0,04 ha		

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	südwestlich von Strümpfelbrunn
Topographie	südwestexponiert; sehr schwach geneigt
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	unbewertet
Nutzung	Wiesenfläche
Umgebungs Nutzungen	Wiesenfläche, Wohnbebauung (Norden, Nordosten), Baumkulturen und Wiesenflächen/Holzlagerplatz (Osten), L 524/Wiesenflächen (Süden), Schule/Kindercampus (Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Flächen
Schutzgebiete	betroffen: Wasserschutzgebiet „Brunnen Heumatte, Eichwiesen, Kreuzäcker und Talmühle“, Naturpark „Neckartal-Odenwald“
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
nicht erforderlich	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
keine	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
nicht erforderlich	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Die Fläche liegt im Bereich der Anbaubeschränkung der L 524 und bildet einen Puffer zur geplanten Wohnbebauung.	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	Eignung
Die Fläche gewährleistet eine Eingrünung der benachbarten geplanten Wohnbaufläche und gewährleistet ein verträgliches Orts- und Landschaftsbild.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
-	geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus stadtplanerischer Sicht und landschaftsplanerischer Sicht ist die Randeingrünung geeignet ▪ Die Fläche sollte als Grünfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grünordnung: Bepflanzung/Einsaat ▪ Anbaubeschränkung Landesstraße: § 22 StrG ist ggf. zu beachten.

A Ausgleich (Übernahme)	
Flächendaten	
Ortsteil	Strümpfelbrunn
Baufläche	Ausgleich
Nutzungsart	Ausgleichsfläche
Größe (insgesamt)	0,05 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	nordöstlicher Ortsrand von Strümpfelbrunn
Topographie	südwestexponiert; sehr schwach geneigt
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorbehaltsflur II, Wertstufe III
Nutzung	Wiesenfläche
Umgebungsnutzungen	Wiesenflächen (Norden und Osten), Wohnbebauung (Westen und Süden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Flächen
Schutzgebiete	betroffen: Wasserschutzgebiet „Brunnen Heumatte, Eichwiesen, Kreuzäcker und Talmühle“, Naturpark „Neckartal-Odenwald“
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
nicht erforderlich	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
keine	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
nicht erforderlich	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Die Fläche liegt zwischen Mischbebauung der Laitenhofstraße und zukünftiger Wohnbebauung des Baugebiets Hahnenfeld.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine Grüninsel zwischen bestehender und geplanter Bebauung.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
-	geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus stadtplanerischer und landschaftsplanerischer Sicht ist die Nutzung als Ausgleichsfläche geeignet. ▪ Die Fläche sollte als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren
<ul style="list-style-type: none"> ▪ -

F23 Erweiterung Leimengrube (Neuausweisung)	
Flächendaten	
Ortsteil	Waldkatzenbach
Baufläche	Erweiterung Leimengrube
Nutzungsart	Mischbaufläche
Größe (insgesamt)	0,52 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	südlich des Ortskerns von Waldkatzenbach
Topographie	südexponiert; schwach geneigt
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	unbewertet
Nutzung	Wiesenflächen mit Gehölzen
Umgebungs Nutzungen	betroffen: Wiesenfläche mit Gehölzen (Norden), Wohnbebauung (Süden, Westen, Nordwesten), Ackerflächen (Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Flächen
Schutzgebiete	betroffen: Naturpark „Neckartal-Odenwald“, Streuobstbestände gem. § 33a NatSchG
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über die Straße „Zur Leimengrube“ und ggf. zusätzlich über die Freiherr-von-Drais-Straße möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
keine	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes der Straße „Zur Leimengrube“. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Nordwesten in Richtung Freiherr-von-Drais-Straße erforderlich. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	bedingt geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt im Süden von Waldkatzenbach und grenzt im Süden und Westen an bestehende Wohn- und Mischbebauung.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet zusammen eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Nach Osten hin wird ein neuer Ortsrand gebildet.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden sowie Landschaftsbild Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser sowie Klima und Luft	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

F23 Erweiterung Leimengrube (Neuausweisung)

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Mischbebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Bebauung geeignet.
- Die Fläche sollte als Mischbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Nutzungsmischung:** Eine Nutzungsmischung ist insbesondere bei Mischgebieten zwingend erforderlich.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, verwitterungsfeste Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung und Ableitung von Niederschlagswasser, Eingrünung des Plangebietes, landschaftsbildgerechte Gestaltungsvorgaben (Fassadenfarben etc.)
- **Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet:** randliche Eingrünung, Einsatz und Bepflanzung in den Baugrundstücken
- **Streuobstbestände:** In Randlage vom Plangebiet befinden sich teilweise geschützte Streuobstbestände. Es sollte versucht werden, diese in die Planung zu integrieren und zu erhalten. Details sind im Rahmen des nachgelagerten Verfahrens zu klären.

Grün Friedhoferweiterung (Übernahme)	
Flächendaten	
Ortsteil	Waldkatzenbach
Baufläche	Friedhoferweiterung
Nutzungsart	Grünfläche
Größe (insgesamt)	0,42 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	südlich von Waldkatzenbach
Topographie	nordexponiert, schwach geneigt
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	z.T. Vorbehaltsflur II, Wertstufe III, z.T. unbewertet
Nutzung	Ackerflächen, z.T. Friedhof
Umgebungsnutzungen	Friedhof (Norden), Wohnbebauung (Nordosten), Acker und Wiesenflächen (Osten, Westen und Süden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Flächen, Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, Regionaler Grünzug
Schutzgebiete	betroffen: Naturpark „Neckartal-Odenwald“
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
nicht erforderlich	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
keine	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
ggf. durch Erweiterung des best. Leitungsnetzes	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Waldkatzenbach unmittelbar am bestehenden Friedhof.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Nennenswerte Auswirkungen ergeben sich dabei nicht.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis
<ul style="list-style-type: none"> Aus stadtplanerischer Sicht und landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet für die Friedhoferweiterung geeignet Die Fläche sollte als Grünfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren
<ul style="list-style-type: none"> Denkmalpflege: Die Erweiterungsfläche des Friedhofs grenzt an denkmalgeschützte Bestandteile des vorhandenen Friedhofs (hist. Umfassungsmauern u.a. Der Denkmalschutz ist hier besonders zu beachten.

F26 Am Buckelweg (Übernahme)	
Flächendaten	
Ortsteil	Weisbach
Baufläche	Am Buckelweg
Nutzungsart	Mischbaufläche
Größe (insgesamt)	0,19 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	östlicher Ortsrand von Weisbach
Topographie	südexponiert; schwach geneigt
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorbehaltsflur II, Wertstufe III
Nutzung	Wiesenfläche
Umgebungs Nutzungen	Mischnutzung, überwiegend Wohnbebauung (Norden und Westen), Wiesenfläche (Osten und Süden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Flächen, Grünzäsur
Schutzgebiete	betroffen: Naturpark „Neckartal-Odenwald“
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Direkte Erschließung über Buckelweg möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
keine	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Das Gebiet kann durch die Herstellung von Hausanschlüssen an das bestehende Leitungsnetz in der Kneippstraße technisch erschlossen werden.	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am östlichen Ortsrand von Weisbach am Buckelweg. Über diesen können direkt drei Bauplätze in der Fläche erschlossen werden.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet zusammen eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Der östliche Ortsrand wird abgerundet.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

F26	Am Buckelweg (Übernahme)
------------	---------------------------------

Bewertungsergebnis

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet▪ Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Mischbebauung geeignet.▪ Die Fläche sollte als Mischbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. |
|--|

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Nutzungsmischung: Eine Nutzungsmischung ist insbesondere bei Mischgebieten zwingend erforderlich.▪ Grünordnung: Minderung der Bodenversiegelung durch wasserdurchlässige Beläge, Eingrünung der kleinen Gebietsfläche zu den Außenrändern hin mit großkronigen Obstbäumen▪ Gewässerrandstreifen: § 29 WG i.V.m. § 38 WHG ist zu beachten. |
|--|

F27 Solarpark Kreuzäcker (Neuausweisung)	
Flächendaten	
Ortsteil	Weisbach
Baufläche	Solarpark Kreuzäcker
Nutzungsart	Sonderbaufläche
Größe (insgesamt)	25,29 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	südöstlich von Weisbach
Topographie	südostexponiert; schwach geneigt
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorbehaltsflur I, Wertstufe II
Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung (überwiegend Ackerflächen, teilweise Gehölze)
Umgebungsnutzungen	Ackerflächen, Wald (Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Flächen, Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz, Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (teilweise)
Schutzgebiete	betroffen: Naturpark „Neckartal-Odenwald“, Biotop „Sickerquelle beim Lochbrunnen östlich Weisbach“, Wasserschutzgebiet „Dreidolen- und Kandelwiesenquelle Neckargerach“ (Zone III B), Biotope FFH-Mähwiesen, Streuobstbestände gem. § 33a NatSchG
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über das bestehende Wirtschaftswegenetz.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
keine	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erstellung einer Kabeltrasse zum nächstmöglichen Netzverknüpfungspunkt zur Stromeinspeisung	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt in der freien Landschaft außerhalb von Weisbach. Durch die Südausrichtung ist es für die Photovoltaiknutzung geeignet.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Das Landschaftsbild wird durch die Photovoltaiknutzung beeinträchtigt.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden sowie Landschaftsbild und Erholung Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser sowie Klima und Luft	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

F27 Solarpark Kreuzäcker (Neuausweisung)

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Photovoltaiknutzung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Photovoltaiknutzung geeignet.
- Die Fläche sollte als Sonderbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Erhalt von Bäumen, Nutzung vorhandener Wege als Zufahrten, Bodenabstand/Zaundurchlässe, schonender Umgang mit dem Boden, Verwendung von Trafostationen mit geeigneter Auffangwanne, verwitterungsfeste Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien der Nebenanlagen, wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten, Eingrünung des Plangebiets, Einsatz geringspiegelnder Module
- **Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet:** Wiesenansaat unter und zwischen den Modulen, Eingrünungsmaßnahmen (Gehölzstreifen am Flächenrand)
- **Waldabstand:** § 4 Abs. 3 LBO ist zu beachten.

9.4 Zwingenberg

F28 Hoher Garten-Süd (Übernahme)	
Flächendaten	
Ortsteil	Zwingenberg
Baufläche	Hoher Garten-Süd
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	1,55 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Ortskern von Zwingenberg
Topographie	westexponiert; schwach geneigt
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	unbewertet
Nutzung	Wohnbebauung, überwiegend Wiesenfläche mit Gehölzen
Umgebungs Nutzungen	Wohnbebauung (Norden, Osten und Süden), Bahnlinie/Gewerbe (Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Flächen
Schutzgebiete	betroffen: Naturpark „Neckartal-Odenwald“
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über Bahnhofstraße und „Im Hohen Garten“ möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Nutzungskonflikte durch Schienenlärmimmissionen können durch eine entsprechende Grundrissgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen in den nachgelagerten Verfahren gelöst werden.	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Technische Versorgung über umliegendes Leitungsnetz Entwässerung in Richtung Bahnhofstraße. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am östlichen Ortsrand von Bretzingen. Im Norden und Westen der Fläche befindet sich Wohnbebauung. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser).	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche ergibt eine Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsgefüges. Das Ortsbild wird sich in diesem Bereich erheblich verändern.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: *geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

F28	Hoher Garten-Süd (Übernahme)
------------	-------------------------------------

Bewertungsergebnis

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet▪ Die Fläche sollte als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. |
|--|

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Geotechnik: Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung.▪ Grünordnung: Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen, Bepflanzung der Bauflächen |
|--|

F29 Mittelfeld (Neuaufnahme)	
Flächendaten	
Ortsteil	Zwingenberg
Baufläche	Mittelfeld
Nutzungsart	Gewerbebaufläche
Größe (insgesamt)	1,50 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	südwestlicher Ortsrand von Zwingenberg
Topographie	westexponiert; schwach geneigt
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	unbewertet
Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen, Hofstelle)
Umgebungsnutzungen	Wohnbebauung und Gewerbe (Norden), Bahngleise (Osten), Gewässer und Gehölzstrukturen (Süden), Bundesstraße B 37 (Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Flächen
Schutzgebiete	betroffen: Naturpark „Neckartal-Odenwald“ benachbart: Biotope: „Bachlauf/Feldgehölz S Zwingenberg“ und „Auwaldstreifen am Koppenbach südlich Zwingenberg“, Wasserschutzgebiet „Meisenbrunnenquelle und TB Untere Liß“, Landschaftsschutzgebiet „Neckartal II mit Koppenbachtal, Weisbachtal und Seebachtal“
Sonstige Fachplanungen	Biotopverbund feuchte Standorte

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
äußere Erschließung von Westen über B 37	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Lärmimmissionen im nördlich benachbarten Wohngebiet wurden auf Bebauungsplanebene geprüft: Durch Geräuschkontingentierung keine Konflikte zu erwarten	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Ableitung des Abwassers über den im Norden und Osten durch das Plangebiet verlaufenden Mischwasserkanal. Ableitung des Niederschlagswassers in den „Großen Koppenbach“ geplant.	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am südlichen Ortsrand von Zwingenberg. Die Fläche dient als Erweiterungsfläche für den nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb. Aufgrund des dazwischen liegenden „Kleinen Koppenbach“ muss zur Verbindung der Betriebsareale eine Brück über den „Kleinen Koppenbach“ errichtet werden.	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet zusammen eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Sie fügt sich in die bestehende Situation ein und ist nördlich und südlich mit Gehölzen umgeben.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden sowie Landschaftsbild und Erholung Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser sowie Klima und Luft	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

F29 Mittelfeld (Neuaufnahme)

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Gewerbenutzung geeignet.
- Die Fläche sollte als Sonderbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung. Teilweise besteht im Plangebiet eine Setzungsgefahr aufgrund bindiger, kompressibler Lockergesteine.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: insektenschonende Beleuchtung, Verwendung von Vogelschutzglas, Erhalt des Gewässers (priv. Grünfläche am Kleinen Koppenbach), Vorgaben für Einfriedungen, schonender Umgang mit dem Boden, verwitterungsfeste Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien, wasser-durchlässige Beläge
- **Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet:** Baum- und Strauchpflanzungen im Geltungsbereich, Erhalt/Einsaat der Verkehrsgrünfläche
- **Anbaubeschränkung Bundesstraße:** § 9 FStrG ist zu beachten.
- **Gewässerrandstreifen:** § 29 WG i.V.m. § 38 WHG ist zu beachten.

Grün	Böschungs- und Ufergrün (Neuausweisung)
Flächendaten	
Ortsteil	Zwingenberg
Baufläche	Böschungs- und Ufergrün
Nutzungsart	Grünfläche
Größe (insgesamt)	0,39 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	südwestlicher Ortsrand von Zwingenberg
Topographie	westexponiert; schwach geneigt
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	unbewertet
Nutzung	Gewässer und Uferböschung, Gehölzstrukturen, Ackerflächen
Umgebungs Nutzungen	Wohnbebauung und Gewerbe (Norden), Bahngleise (Osten), Ackerflächen (Süden), Bundesstraße B 37 (Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Flächen
Schutzgebiete	betroffen: Biotop „Bachlauf/Feldgehölz S Zwingenberg“, Naturpark „Neckartal-Odenwald“
Sonstige Fachplanungen	Biotopverbund feuchte Standorte

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
nicht erforderlich	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
keine	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
nicht erforderlich	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Die Fläche liegt im Bereich des „Kleinen Koppenbach“ im Süden von Zwingenberg	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche gewährleistet die Eingrünung des „Kleinen Koppenbachs“ und lockert das Ortsbild auf.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
-	geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus stadtplanerischer und landschaftsplanerischer Sicht ist die Fläche als Grünfläche geeignet ▪ Die Fläche sollte als Grünfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gewässerrandstreifen: § 29 WG i.V.m. § 38 WHG ist zu beachten.

10. Umwelt- und Landschaftsplanung

Zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde gemäß den gesetzlichen Vorgaben ein Umweltbericht erarbeitet. Dieser ist Teil der Begründung.

Im Umweltbericht werden die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung dargelegt. Über die Betrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter hinausgehend wurde dabei auch der Artenschutz berücksichtigt. Zur Beachtung des § 44 BNatSchG wurde eine überschlägige artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde ermittelt, welche nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Tier- und Pflanzenarten und europäischen Vogelarten in den einzelnen Flächen vorkommen und betroffen sein können. Es wird dabei dargelegt, welche Arten näher betrachtet bzw. untersucht werden müssen und in welchem Umfang voraussichtlich Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) im nachgelagerten Verfahren erforderlich werden.

Ergänzend zur Umweltprüfung wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden die voraussichtlichen Eingriffe und das zu erwartende Kompensationsdefizit ermittelt. Die Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung ist als Anlage 1 dem Umweltbericht beigefügt.

Details können dem Umweltbericht entnommen werden.

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 Abs. 6 Nr. 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 Abs. 2 Nr. 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 Flächennutzungsplan 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.

Planung Kreisverkehrsplatz Oberdielbach (KVP)

Um in Oberdielbach die verkehrliche Situation im Bereich der Einmündung der K 3926 in die L 524 zu optimieren, ist zukünftig gemäß Plandarstellung ein Kreisverkehrsplatz als Knotenpunkt vorgesehen.

Dabei soll im Rahmen einer Neugestaltung des Umfelds nordwestlich des KVP ein Mobilitätsknotenpunkt („Mobilityhub“) eingerichtet werden, der den Individualverkehr mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verknüpft. Am „Mobilityhub“ sollen neben einem „Park and Ride“ (P+R) Parkplatz auch Leihfahrräder, Carsharing etc. angeboten werden.

Durch die Neugestaltung soll eine Verkehrsberuhigung erzielt und die fußläufige Erreichbarkeit zwischen Bushaltestellen und „Mobilityhub“ optimiert werden. Die Maßnahmen sollen die Aufenthaltsqualität des Bereichs deutlich verbessern und durch eine geplante Zugänglichkeit zum Holderbach mit anknüpfendem Fußwegenetz attraktiver machen. Die Planung soll voraussichtlich 2027 abgeschlossen sein.

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 – Mülsen – Strümpfelbrunn – Waldkatzenbach – Oberdielbach
- **Bus 840: Schulverkehr / Ortsverkehr Limbach – Fahrenbach – Waldbrunn**
über
Mülsen – Strümpfelbrunn – Waldkatzenbach – Oberdielbach

Daneben wurden Ruftaxi-Linien eingerichtet. 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

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

Die Stromversorgung des Verwaltungsgebiets wird durch die Netze BW GmbH sichergestellt. Die Leitungsnetze der örtlichen Versorgung wurden im Zuge von Baugebieterschließungen permanent ergänzt und es wurden weitere Umspannstationen errichtet.

Unterirdische und oberirdische Leitungen (über 10 kV) sowie die Umspannwerke sind im Planwerk nachrichtlich dargestellt.

Da in der Fläche F9 „Sigmundsgut Erweiterung“ die Errichtung eines Umspannwerks geplant ist, wurde am voraussichtlich zukünftigen Standort ein entsprechendes Symbol aufgenommen.

12.6 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im GVV erfolgt teilweise aus „Eigenwasser“ (Quelle/Brunnen) und teilweise aus „Fernwasser“ (Verband).

Die Gemeinden Binau und Zwingenberg sowie der Hauptort Neckargerach können dabei auf „Eigenwasser“ zurückgreifen. Im Ortsteil Guttenbach erfolgt die Wasserversorgung über „Fernwasser“ des Zweckverbands Wasserversorgungsgruppe Mühlbach. In der Gemeinde Waldbrunn wird auf „Mischwasser“ aus „Eigenwasser“ und „Fernwasser“ des Zweckverbands Bodensee-Wasserversorgung und lediglich im Ortsteil Mülsen wird vollständig auf das „Fernwasser“ des Zweckverbands Bodensee-Wasserversorgung zurückgegriffen.

Die Hauptleitungen zur Wasserversorgung sowie die Wasserbehälter und Brunnen/Quellen sind im Planwerk nachrichtlich dargestellt.

12.7 Abwasserbeseitigung

In den Ortslageplänen sind die Hauptabwasserleitungen und die bestehenden Kläranlagen dargestellt.

Im Verbandsgebiet bestehen mehrere Kläranlagen an folgenden Standorten (Einzugsbereich):

- Binau (Nutzung als Pumpstation zur Ableitung zur Kläranlage Obrigheim)
- Binau-Siedlung (Nutzung als Pumpstation zur Ableitung zur Kläranlage Obrigheim)
- Neckargerach (Guttenbach und Neckargerach)
- Schollbrunn (Schollbrunn und Weisbach)
- Strümpfelbrunn (Mülben und Strümpfelbrunn)
- Waldkatzenbach (Waldkatzenbach Hauptort, Oberdielbach-Meisentialsiedlung)

Die übrigen Einzugsbereiche im Verbandsgebiet sind an Kläranlagen angeschlossen, die sich außerhalb des Gemeindeverwaltungsverbands befinden:

- Kläranlage Eberbach (Oberdielbach, Oberdielbach-Post, Feriendorf Waldkatzenbach, Waldkatzenbach-Unterhöllgrund, Zwingenberg)
- Kläranlage Obrigheim (Binau mit Binau-Siedlung)

Strümpfelbrunn-Oberhöllgrund verfügt über eine dezentrale Abwasserbeseitigung mit genehmigten Hauskläranlagen.

Planung Erweiterung Kläranlage Schollbrunn (V/E)

Da einige Kläranlagen in der Gemeinde Waldbrunn in die Jahre gekommen sind, ist deren mittel- bis langfristige Aufgabe unausweichlich. Daher ist in Schollbrunn die Erweiterung der bestehenden Kläranlage zur Zentralisierung der Abwasserbeseitigung in der Gemeinde Waldbrunn vorgesehen.

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.

12.9 Starkniederschlag

In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

12.10 Hochwasserschutz

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

Die Fläche F2 „Campingplatz Erweiterung“ in Binau liegt vollständig in der Überflutungsfläche HQ_{100} und somit im Überschwemmungsgebiet gemäß § 65 WG. Die gesetzlichen Vorgaben sind bei der zukünftigen Nutzung zu beachten.

13. Einzelhandel

Nach den Vorgaben des Einzelhandelserlasses des Wirtschaftsministeriums vom 21.02.2001 muss bei der Erstellung oder Fortschreibung der Flächennutzungspläne eine Aussage zum Bestand zentraler Einrichtungen und deren Fortentwicklung in die Begründung mit aufgenommen und ein eventuelles Steuerungserfordernis überprüft werden.

Bestandssituation im Gemeindeverwaltungsverband:

- Neckargerach: Penny (Discounter mit 800 m² Verkaufsfläche)
- Oberdielbach: Netto (Discounter mit 800 m² Verkaufsfläche)
- Strümpfelbrunn: Penny (Discounter mit 800 m² Verkaufsfläche)

Einzelhandelskonzepte zur Steuerung von großflächigem Einzelhandel wurden in den Gemeinden bzw. für den Gemeindeverwaltungsverband nicht erstellt.

In Strümpfelbrunn ist mit Errichtung eines Edeka-Markts in Nachbarschaft zum bestehenden Penny-Markt großflächiger Einzelhandel geplant. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Strümpfelbrunn-Ost“ mit Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren wurde ein Sondergebiet mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.250 m² festgesetzt.

Zur Überprüfung der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens wurde daher eine Auswirkungsanalyse durch die GMA erstellt. Dabei wurde die Angebots- und Wettbewerbssituation in Waldbrunn und im Umland untersucht und eine Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien (Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot) vorgenommen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die verbrauchernahe Versorgung durch die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters gestärkt wird. Entstehende Umsatzumverteilungseffekte bewegen sich dabei im verträglichen Rahmen. Die raumordnerischen Beurteilungskriterien werden durch die Planung eingehalten bzw. erfüllt.

Ein Erfordernis zur Steuerung von großflächigem Einzelhandel besteht derzeit somit nicht.

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 großflächiger Einzelhandel Lebensmittelmarkt

In dem Bereich ist die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in Form eines Lebensmittelmarkts (Edeka) geplant. Das Bebauungsplanverfahren sowie die Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren sind bereits abgeschlossen und der Markt befindet sich bereits im Bau. Die Fläche wird daher als bestehende Sonderbaufläche dargestellt.

Gemeinde Zwingenberg:

- Fläche 28 (F28) „Hoher Garten-Süd“: Bebauungsplan „Bahnhofstraße“, 1,40 ha
Für die Fläche befindet sich der Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ in Aufstellung. Das Bebauungsplanverfahren soll Ende 2025 abgeschlossen werden.
- Fläche 29 (F29) „Mittelfeld“: Bebauungsplan „Mittelfeld“, 1,50 ha
Für die Fläche befindet sich der Bebauungsplan „Mittelfeld“ in Aufstellung. Das Bebauungsplanverfahren wird voraussichtlich im Herbst 2025 abgeschlossen sein.

15. Berichtigungen gemäß § 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 Binau

- Bebauungsplan „Bodenfeld“ (07.11.2024) – Ortsteil Binau-Siedlung (Beendigung gem. § 215a 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

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 – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de