

# ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

## Gemeindeverwaltungsverband Neckargerach-Waldbrunn

### 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

#### Offenlegung des Entwurfs des Flächennutzungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Neckargerach-Waldbrunn hat in öffentlicher Sitzung am 29.09.2025 den Entwurf der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans für den Verwaltungsraum gebilligt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Das Plangebiet umfasst das gesamte Verbandsgebiet mit einer Fläche von ca. 69 km<sup>2</sup> und rund 9.200 Einwohner. Das Verbandsgebiet besteht aus den Gemeinden **Binau**, **Neckargerach** mit dem Ortsteil Guttenbach, **Waldbrunn** mit den Ortsteilen Mülben, Oberdielbach, Schollbrunn, Strümpfelbrunn, Waldkatzenbach und Weisbach und **Zwingenberg**.

#### Ziel und Zweck der Planung

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

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

Inhaltlich trifft der Flächennutzungsplan im Rahmen der Gesamtentwicklung einer Gemeinde bzw. des Gemeindeverwaltungsverbands die grundsätzliche Entscheidung darüber, in welcher Weise und für welchen Nutzungszweck 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.

Die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 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 neue gesetzlichen Anforderungen an die Flächennutzungsplanung zu integrieren sind, ist eine flächendeckende Fortschreibung des Flächennutzungsplans auf aktualisierter Grundlage erforderlich. Die Gesamtfortschreibung soll nun den Planungszeitraum bis zum Jahr 2038 abdecken.

Mit Ausarbeitung des Entwurfs wurden die Flächenkulisse und die Begründung überarbeitet. Dabei wurde auch der Wohnbauflächenbedarf basierend auf den Einwohnerzahlen Ende 2023 neu berechnet. Das Zieljahr verschiebt sich dadurch von 2037 auf 2038.

Zu den Belangen des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse inklusive überschlägiger Artenschutzrechtlicher Prüfung und Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung werden im Umweltbericht als Teil der Begründung erläutert.

#### Offenlegung

Der Entwurf der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans und die Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden

**vom 13.10.2025 bis 21.11.2025**

unter dem folgenden Link auf den Internetseiten der Gemeinden des GVV veröffentlicht:

Binau:

<https://www.binau.de/leben-wohnen/bauen-wohnen/oeffentlichkeitsbeteiligung>

Neckargerach:

<https://www.neckargerach.de/de/service/rathaus-aktuell>

Waldbrunn:

<https://www.waldbrunn-odenwald.de/de/buerger/rathaus-service/auf-einen-blick/bauleitplanung>

Zwingenberg:

<https://www.zwingenberg-neckar.de/de/rathaus-verwaltung/neues-aus-dem-rathaus>

Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung wird ebenfalls auf den Internetseiten der Gemeinden des GVV eingestellt. Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden.

## Verfügbare Arten umweltbezogener Informationen

Zur 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans sind umweltbezogene Stellungnahmen und Informationen zu folgenden Schutzgütern verfügbar:

Art der Informationen / Urheber	Inhalt	Schutzgut
Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c vom 15.09.2025 Wagner + Simon Ingenieure GmbH	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Flächennutzungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung</li> <li>- Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</li> <li>- geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen</li> <li>- Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung</li> <li>- überschlägige Ermittlung des Kompensationsdefizits</li> <li>- Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich der Eingriffe im Gebiet</li> <li>- Betrachtung des besonderen Artenschutzes (europ. Vogelarten/Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie)</li> <li>- Abschätzung der voraussichtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für betroffene Tier- und Pflanzenarten</li> </ul>	Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaft, Mensch und seine Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter
Stellungnahme Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis vom 08.07.2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinweise zur Betroffenheit von archäologischen Prüffällen</li> <li>- Hinweise zum Umfang und Detailierungsgrad des Umweltberichts</li> <li>- Hinweise zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung</li> <li>- Hinweise und Anregungen zum Artenschutz</li> <li>- Hinweise und Anregungen zu Schutzgebieten und zum Biotopschutz (insb. FFH-Mähwiesen, Streuobstbestände, Biotop, FFH-Gebiete, Naturpark, Landschaftsschutzgebiete)</li> <li>- Hinweise und Anregungen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung</li> <li>- Hinweise zum Grundwasserschutz</li> <li>- Hinweise zur Beachtung Gewässer 2. Ordnung</li> <li>- Hinweise zum Bodenschutz</li> <li>- Hinweise zum Waldabstand</li> <li>- Hinweise zu möglichen Licht- und Schallimmissionen</li> <li>- Bedenken bzgl. der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen</li> </ul>	Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaft, Mensch und seine Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter
Stellungnahme Regierungspräsidium Karlsruhe – höhere Raumordnungsbehörde vom 03.07.2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinweise und Anregungen zur Betroffenheit von regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen (Regionaler Grünzug, Grünzäsur, Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege, Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz)</li> </ul>	Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaft
Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart vom 24.06.2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege</li> <li>- Hinweise zur Betroffenheit von denkmalgeschützten Bestandteilen</li> </ul>	Kultur- und sonstige Sachgüter
Stellungnahme Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 24.06.2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinweise zum Bodenschutz und zur Bodenkunde</li> <li>- Hinweise zur Ingenieurgeologie und zur Hydrogeologie</li> </ul>	Boden, Wasser
Stellungnahme DB AG – DB Immobilien 27.06.2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinweise zu Bahn-Immissionen</li> </ul>	Mensch und seine Gesundheit
Stellungnahme Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Mühlbach 28.06.2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinweis zum Wasserschutzgebiet</li> </ul>	Wasser
Stellungnahme IHK Rhein-Neckar 28.06.2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinweis zu Gewerbeimmissionen</li> </ul>	Mensch und seine Gesundheit
Stellungnahme Naturpark Neckartal-Odenwald e.V. 03.06.2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Allgemeine Informationen zum Naturpark</li> <li>- Forderungen bzgl. des Ausbaus erneuerbarer Energien</li> <li>- Hinweise zur touristischen Infrastruktur</li> </ul>	Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaft, Mensch und seine Gesundheit
Stellungnahme Regierungspräsidium Freiburg Forstdirektion 23.01.2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinweise zur Überplanung zu Waldflächen</li> <li>- Hinweise zum gesetzlichen Waldabstand</li> </ul>	Pflanzen und Tiere

**Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde zum Inhalt des Bebauungsplanes abgegeben werden.**

Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden,

- per E-Mail an [gemeinde@neckargerach.de](mailto:gemeinde@neckargerach.de) und [tobias.leibfried@neckargerach.de](mailto:tobias.leibfried@neckargerach.de) oder bei Bedarf auch auf anderem Wege z.B.
- schriftlich an den Gemeindeverwaltungsverband (GVV Neckargerach-Waldbrunn, Hauptstraße 25, 69437 Neckargerach, oder
- mündlich zur Niederschrift in den Rathäusern
  - o Binau (Reichenbucher Straße 38a, 74862 Binau),
  - o Neckargerach (Hauptstraße 25, 69437 Neckargerach),
  - o Waldbrunn (Alte Marktstraße 4, 69429 Waldbrunn) oder
  - o Zwingenberg (Alte Dorfstraße 8, 69439 Zwingenberg)jeweils während der allgemeinen Sprechzeiten.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet können die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB genannten Unterlagen im o.g. Zeitraum in den Rathäusern der Gemeinden (Adressen siehe oben) des Gemeindeverwaltungsverbands während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Stellungnahmen, die nicht fristgerecht abgegeben werden, können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan gemäß § 4a Abs. 5 BauGB unberücksichtigt bleiben, sofern der Gemeindeverwaltungsverband deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Neckargerach, den 09.10.2025

gez. Dominik Kircher  
Verbandsvorsitzender