

Gemeindeverwaltungsverband

Kleiner Odenwald

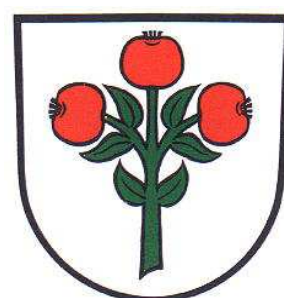
Neckar-Odenwald-Kreis



Aglasterhausen



Neunkirchen



Schwarzach

Flächennutzungsplan 2. Fortschreibung

Zieljahr 2035

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 20.11.2020

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



Partnerschaftsgesellschaft mbB

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	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	11
5.	Gewerbeflächenbedarf	12
6.	Sonstiger Flächenbedarf	12
7.	Flächenbilanz	14
8.	Erläuterung der einzelnen Bauflächen	16
8.1.1	Gemeinde Aglasterhausen	16
8.1.2	Gemeinde Neunkirchen	17
8.1.3	Gemeinde Schwarzach	18
8.2	Bauflächenausweisung im Planungsraum – Fazit	18
9.	Gebietsbezogene Flächensteckbriefe	21
9.1	Aglasterhausen	21
9.2	Neunkirchen	37
9.3	Schwarzach	52
10.	Umweltplanung	63
11.	Naturpark „Neckartal-Odenwald“	63
12.	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	64
13.	Klimaschutz und Erneuerbare Energien	64

14.	Infrastruktur	65
14.1	Straßenverkehr	65
14.2	Öffentlicher Personennahverkehr	66
14.3	Rad- und Wanderwege	66
14.4	Wasserversorgung	66
14.5	Abwasserbeseitigung	67
14.6	Abfallbeseitigung	67
14.7	Energie- und Gasversorgung	67
14.8	Hochwasserschutz	67
15.	Einzelhandel	68
16.	Berichtigungen gem. § 13a, § 13b und § 34 BauGB	68
17.	Angaben zur Planverwirklichung	69

1. Allgemeines

1.1 Aufgaben und Ziele der Flächennutzungsplanung

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

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

Die jetzige Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll als vorbereitender Bauleitplan (§ 1 (2) BauGB) bis Ende 2035 Grundlage für die daraus zu entwickelnden Bebauungspläne (verbindliche Bauleitpläne § 8 (2) BauGB) sein.

Inhaltlich trifft der Flächennutzungsplan im Rahmen der Gesamtentwicklung einer Gemeinde die grundsätzliche Entscheidung darüber, in welcher Weise und für welchen Nutzungszweck (Bebauung, Verkehr, Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Erholung, Naturschutz, Erneuerbare Energien, Klimaschutz usw.) die vorhandenen Flächen genutzt werden sollen. Er erzeugt keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten, stellt aber für die Verwaltung und andere Behörden ein planungsbindendes Programm dar, das deren konkreten 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 (2) 1 BauGB Verbindlichkeit. Gleiches gilt nach Maßgabe des § 7 BauGB gegenüber den Planungen anderer Planungsträger.

1.2 Erforderlichkeit der Fortschreibung

Die letzte Fortschreibung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2006 des Gemeindeverwaltungsverbands „Kleiner Odenwald“ wurde mit der Bekanntmachung am 20.07.2006 wirksam.

Der Flächennutzungsplan von 2006 war auf das Zieljahr 2012 ausgelegt. Da die städtebauliche Entwicklung des Verwaltungsraums kontinuierlich weiterverfolgt werden soll, ist eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans auf aktualisierter Grundlage erforderlich. Die Fortschreibung soll den Planungszeitraum bis zum Jahr 2035 abdecken.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Inhaltlich sind insbesondere die übergeordneten Vorgaben der Landes- und Regionalplanung (Landesentwicklungsplan 2002 und Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar) sowie die neuesten Kennzahlen des statistischen Landesamts (2019: Bevölkerungsvorausrechnung bis zum Jahr 2035) mit teilweise deutlich steigenden Wachstumsprognosen zu berücksichtigen.

1.3 Planungsgebiet und Planungszeitraum

Das Plangebiet umfasst die Gemarkungen der nachfolgenden Gemeinden:

Teilverwaltungsraum (TVR) Aglasterhausen

Hauptort Aglasterhausen mit den Ortsteilen Breitenbronn, Daudenzell und Michelbach.

TVR Neunkirchen

Hauptort Neunkirchen mit dem Ortsteil Neckarkatzenbach

TVR Schwarzach

Gemeinde Schwarzach, bestehend aus den Ortsteilen Ober- und Unterschwarzach.

Die Gesamtfläche beträgt 4.712 ha mit einer Einwohnerzahl Ende des Jahres 2019 von 9.577 Einwohnern. Das entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 203 Einwohner/km². Die Flächenanteile und die Bevölkerung verteilen sich wie folgt auf die Teilverwaltungsräume:

TVR Aglasterhausen	2.284 ha	(48,5 %)	4.827 Einw.	(50,4 %)
TVR Schwarzach	836 ha	(17,7 %)	2.914 Einw.	(30,4 %)
TVR Neunkirchen	1.592 ha	(33,8 %)	1.836 Einw.	(19,2 %)

Der Planungszeitraum umfasst einen Zeitraum von 15 Jahren bis Ende 2035.

2. Verfahrensdaten

Beschluss zur 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans Freigabe für die frühzeitige Beteiligung (in der Verbandsversammlung)	_____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)	vom _____ bis zum _____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)	vom _____ bis zum _____
Entwurfsbeschluss (in der Verbandsversammlung)	_____
Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)	vom _____ bis zum _____
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)	vom _____ bis zum _____
Feststellung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (in der Verbandsversammlung)	_____
Genehmigung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans durch das Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis	_____
Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung	
Gemeinde Aglasterhausen	_____
Gemeinde Neunkirchen	_____
Gemeinde Schwarzach	_____
Wirksamwerden der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans	_____

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 Gemeinden Aglasterhausen, Neunkirchen und Schwarzach gehören zum „Ländlichen Raum im engeren Sinne“.
- Der Verwaltungsraum ist dem Mittelbereich Mosbach zugeordnet.

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 leistungsgebundenen 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)

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

- 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:

- Aglasterhausen, Neunkirchen und Schwarzach werden dem ländlichen Raum zugeordnet.
- Der Verwaltungsraum wird von der großräumigen Entwicklungsachse „Heidelberg – Neckargemünd – Meckesheim – Waibstadt/Neckarbischofsheim – Aglasterhausen – Mosbach – Buchen (Odenwald) – Walldürn/Hardheim (– Tauberbischofsheim)“ durchzogen. (Z)
- Aglasterhausen ist als Kleinzentrum ausgewiesen und erfüllt die qualifizierte Grundversorgung für den Verflechtungsbereich. (Z)
- Aglasterhausen (Hauptort) ist als Gemeinde als „Siedlungsbereich Wohnen“ sowie „Siedlungsbereich Gewerbe“ festgelegt. (Z)
- Neunkirchen ist als auf „Eigenentwicklung Gewerbe“ beschränkte Kommune festgelegt. Hier hat sich die gewerbliche Siedlungsentwicklung ausschließlich an der Eigenentwicklung zu orientieren. (Z)
- Der Außenbereich im Verwaltungsraum wird überwiegend von Regionalen Grünzügen belegt. (Z)
- Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege befinden sich vor allem im Bereich von Waldflächen am nordöstlichen Gemarkungsrand von Neunkirchen und zwischen den Ortsteilen Breitenbronn und Daudenzell. (Z)
- Vorranggebiete für Wald und Forstwirtschaft liegen nördlich des Ortsteils Breitenbronn, westlich von Aglasterhausen (Kernort) und östlich des Ortsteils Unterschwarzach. Das größte Vorranggebiet für Wald- und Forstwirtschaft im Verwaltungsraum befindet sich nordwestlich des Ortsteils Michelbach.
- Vorranggebiete für die Landwirtschaft befinden sich vor allem im zentralen Verwaltungsraum. (Z)
- Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz befinden sich nordwestlich des Ortsteils Oberschwarzach und nordwestlich bis -östlich von Neunkirchen (Kernort). (G)
- In Aglasterhausen ist nachrichtlich ein Bahnhof ausgewiesen, von wo aus nachrichtlich eine regionale Schienenverbindung nach Meckesheim (Verbindung nach Sinsheim und Heidelberg) und Untergimpfern ausgewiesen ist. (N)

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

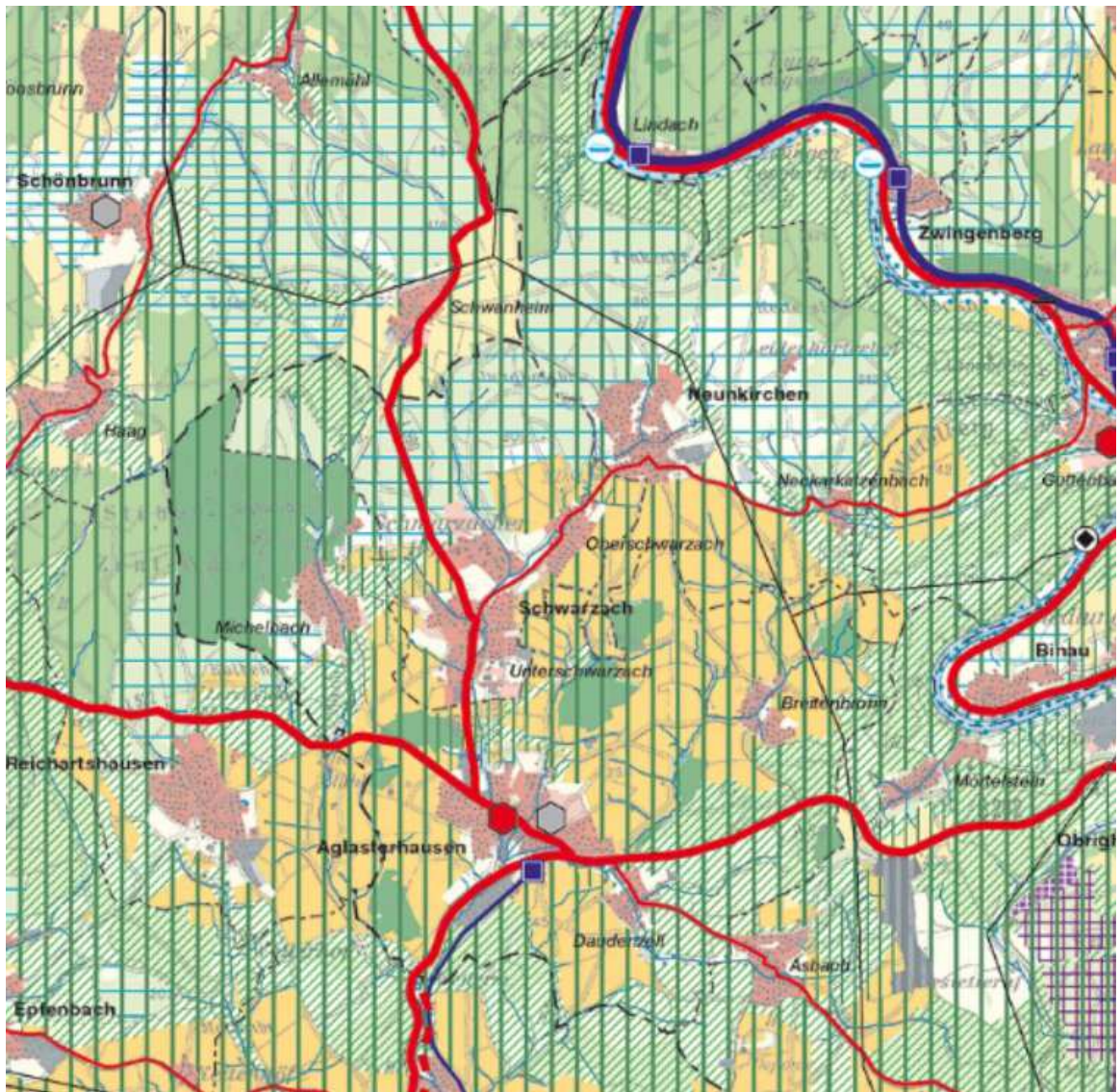


Abb. 1 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans
(Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

3.3 Bevölkerungsprognose

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs stieg im Jahr 2018 bereits auf etwas mehr als 11,06 Mill. an. Damit hat sich – vor allem aufgrund des Zustroms an Migranten – der Trend der letzten Jahre mit steigenden Zuwanderungszahlen nochmals erheblich verstärkt. Im Jahr 2014 zogen per Saldo knapp 90.000 Personen in den Südwesten, im Jahr 2013 waren es rund 70.000. Dagegen war noch in den Jahren 2008 und 2009 die Einwohnerzahl des Landes aufgrund geringer Wanderungsgewinne und eines negativen Geburtensaldos (weniger Geburten als Sterbefälle) rückläufig. Die Einwohnerzahl Ende des Jahres 2019 bestätigt mit ca. 11,10 Mill. diesen ansteigenden Trend.

Vor dem Hintergrund der derzeit bestehenden besonders großen Unsicherheiten im Hinblick auf die weitere Entwicklung der Zuwanderung hat das Statistische Landesamt im Jahr 2019 eine neue Bevölkerungsprognose mit zwei Voraussrechnungsvarianten erstellt. Nach der so genannten Hauptvariante, die auch in den kommenden Jahren von

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

einer relativ hohen Zuwanderung ausgeht, könnte die Einwohnerzahl des Landes noch bis zum Jahr 2035 um rund 270.000 Personen auf dann rund 11,37 Mill. Einwohner ansteigen.

Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg (Juni 2019), die sich auf den Zeitraum von Ende 2017 bis 2035 bezieht, geht für den gesamten Verwaltungsraum für das Jahr 2035 von einer Einwohnerzahl von 9.846 Einwohnern aus. Gegenüber dem Einwohnerstand von 2017 ist dies ein Bevölkerungswachstum von 265 Einwohnern bzw. 2,7 %.

Die vierteljährliche Fortschreibung der Bevölkerungszahl durch das Statistische Landesamt Baden-Württemberg liegt für die Gemeinde Aglasterhausen Ende 2019 leicht unter der aus der Bevölkerungsvorausberechnung hervorgehenden Bevölkerungsentwicklung. Die Bevölkerungszahl der Gemeinde Neunkirchen weicht minimal von der Bevölkerungsvorausberechnung nach unten ab. Für die Gemeinde Schwarzach liegt die Bevölkerungszahl Ende 2019 bereits etwas über dem Wert der Bevölkerungsvorausberechnung.

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.

Das Hinweispapier des Landes ist nicht als starres Regelwerk zu sehen. Nach Angaben des MVI sind örtliche und regionalbedingte Besonderheiten mit einzubeziehen. Nach Angaben des Gemeindetags Baden-Württemberg kann z.B. aufgrund regionaler bzw. örtlicher Besonderheiten eine abweichende Bevölkerungsentwicklung geltend gemacht werden.

Prognostizierte Einwohnerentwicklung

Als Grundlage für die Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung wird die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg herangezogen. Am 18.06.2019 wurde eine überarbeitete Bevölkerungsvorausberechnung vom Statistischen Landesamt veröffentlicht. Für die Berechnung wurde ein Entwicklungskorridor mit einer Hauptvariante sowie einer Nebenvariante angesetzt.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Ausgangswert ist die tatsächliche Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung. Die zur Planaufstellung aktuellsten zur Verfügung stehenden Daten sind von Ende 2019 und geben für die Gemeinde Aglasterhausen eine Einwohnerzahl von 4.827 EW, für die Gemeinde Neunkirchen 1.836 EW und für die Gemeinde Schwarzach 2.914 EW an.

Die prognostizierte Einwohnerentwicklung stellt sich wie folgt dar:

	Bevölkerungsentwicklung	Nebenvariante
	Hauptvariante	
	Stand 2035	Stand 2035
Aglasterhausen	5.073 EW	5.007 EW
	+ 246 EW*	+ 180 EW*
Neunkirchen	1.900 EW	1.874 EW
	+ 64 EW*	+ 38 EW*
Schwarzach	2.874 EW	2.845 EW
	-40 EW*	-69 EW*

*Ausgangswert Bevölkerung nach Nationalität – vierteljährlich Ende 2019 (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 % abgebildet werden.

Für die Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbands ergeben sich durch den erwartbaren Rückgang der Belegungsdichte damit bis zum Jahr 2034 folgende fiktive Zuwächse:

Aglasterhausen	+ 217 EW
Neunkirchen	+ 83 EW
Schwarzach	+ 131 EW

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Ergebnis Brutto-Wohnbauflächenbedarf

Wohnbauflächenbedarfsberechnung auf Grundlage der Hauptvariante der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts:

	Aglasterhausen	Neunkirchen	Schwarzach
Ausgangsbewölkerung (Ende 2019)	4.827	1.836	2.914
Prognose Bevölkerung (bis 2035)	5.073	1.904	2.869
Einwohnerentwicklung (bis 2035)	+ 246	+ 68	- 45
Differenz zw. Hauptvariante und tatsächlicher Einwohner- zahl (Ende 2019)	-	-	+ 45
Rückgang Belegungsdichte	+ 217	+ 83	+ 131
Einwohnerzuwachs	+ 463	+ 151	+ 131
Bruttoflächenbedarf* (ha)	9,26	3,78	3,28

* Vorgabe Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar:
Aglasterhausen 50 Einwohner/ha; Neunkirchen und Schwarzach 40 Einwohner/ha

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 drei 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 Zuwachsfaktor.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

- 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 (Juni 2019) die aktuelle Entwicklung der Zuwanderung berücksichtigt. Es ergibt sich somit auf Basis der aktuellen Bevölkerungszahlen für die drei Kommunen folgender aus Zuwanderung und Eigenbedarf resultierender Brutto-Wohnbauflächenbedarf:

Gemeinde	Einwohner Ende 2019*	Zuwachsfaktor (für 15 Jahre)	Belegungsdichte (EW je WE)	Siedlungsdichtewert**	Wohnbauflächenbedarf bis 2035
Aglasterhausen	4.827	8,4 %	2	25 WE/ha	8,11 ha
Neunkirchen	1.836	5,4 %	2	20 WE/ha	2,48 ha
Schwarzach	2.914	5,4 %	2	20 WE/ha	3,93 ha

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

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

Das vorhandene Innenentwicklungspotential wird im nachfolgenden Kapitel 4.3 erläutert.

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

Die Gemeinden Aglasterhausen, Neunkirchen und Schwarzach fördern seit Jahren in allen Ortsteilen die Innenentwicklung und bedienen sich dabei entsprechender Förderprogramme (z.B. ELR). Die Schließung von Baulücken und die Behebung von Gebäudeleerständen wird als kommunale Daueraufgabe verstanden.

Das Innenentwicklungspotential wurde für alle drei Kommunen mit Hilfe des Programms „Raum+Monitor“ vom Verband Region Rhein-Neckar im Frühjahr 2019 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 erläutert:

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Gemeinde Aglasterhausen:

Im Rahmen des Programms „Raum+Monitor“ des Verbands Region Rhein-Neckar hat die Gemeinde Aglasterhausen das Innenentwicklungspotential im Frühjahr 2019 erfasst.

Insgesamt lässt sich durch das vorhandene Innenentwicklungspotential in etwa eine Bruttobaufläche in der Größe von etwa **5,8 ha** in der Außenentwicklung „einsparen“.

Das umfangreiche Innenentwicklungspotential ergibt sich besonders aufgrund der noch nicht erschlossenen Flächen des Bebauungsplans „Schneidersberg II“ in Aglasterhausen und des Bebauungsplans „Leitern“ in Breitenbronn

Gemeinde Neunkirchen:

Im Rahmen des Programms „Raum+Monitor“ des Verbands Region Rhein-Neckar hat die Gemeinde Neunkirchen das Innenentwicklungspotential im Frühjahr 2019 erfasst.

Insgesamt lässt sich durch das vorhandene Innenentwicklungspotential in etwa eine Bruttobaufläche in der Größe von etwa **0,7 ha** in der Außenentwicklung „einsparen“.

Gemeinde Schwarzach:

Im Rahmen des Programms „Raum+Monitor“ des Verbands Region Rhein-Neckar hat die Gemeinde Schwarzach das Innenentwicklungspotential im Frühjahr 2019 erfasst.

Insgesamt lässt sich durch das vorhandene Innenentwicklungspotential in etwa eine Bruttobaufläche in der Größe von etwa **0,2 ha** in der Außenentwicklung „einsparen“.

4.4 Fazit Wohnbauflächenbedarf

Laut den beiden Berechnungsmethoden ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf im Gemeindeverwaltungsverband Kleiner Odenwald bis zum Jahr 2035 von 14,52 ha bis 16,32 ha Bruttobauland. Bei den Berechnungsmethoden ergeben sich für die Gemeinden geringfügige Unterschiede beim ermittelten Wohnbauflächenbedarf.

Gemeinde	Brutto-Wohnbauflächenbedarf bis 2035 gem. Berechnungsmethode Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise	Brutto-Wohnbauflächenbedarf bis 2035 gem. Berechnungsmethode Verband Region Rhein-Neckar
Aglasterhausen	9,26 ha	8,11 ha
Neunkirchen	3,78 ha	2,48 ha
Schwarzach	3,28 ha	3,93 ha
Gesamt	16,32 ha	14,52 ha

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Selbst bei Abzug des anhand des Programms „Raum+Monitor“ ermittelten Innenentwicklungspotentials verbleibt im Verwaltungsraum ein **Netto-Bauflächenbedarf von 7,82 ha bis 9,62 ha**.

Gemeinde	Netto-Wohnbauflächenbedarf bis 2033 gem. Berechnungsmethode Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise	Netto-Wohnbauflächenbedarf bis 2032 gem. Berechnungsmethode Verband Region Rhein-Neckar
Aglasterhausen	3,46 ha	2,31 ha
Neunkirchen	3,08 ha	1,78 ha
Schwarzach	3,08 ha	3,73 ha
Gesamt	9,62 ha	7,82 ha

Gemäß BauGB ist u.a. als Ziel der Aufstellung der Bauleitpläne „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse [...]“ zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Die Gemeinden des GVV Kleiner Odenwald sehen es somit als Ziel an, arbeitsplatznahe Wohnstandorte zu schaffen. Die Gemeinden sind sich dabei bewusst, dass hier aufgrund des Gebots der Flächensparnis auch ein verdichteter Wohnungsbau vorzusehen ist.

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.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird lediglich eine kleine gewerbliche Baufläche in Aglasterhausen zur Arrondierung des bestehenden Gewerbegebiets aufgenommen. Zudem werden Mischbauflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Diese dienen unter anderem der Entwicklung von örtlichen Gewerbe- und Handwerksbetrieben.

6. Sonstiger Flächenbedarf

TVR Aglasterhausen

- Sonderbaufläche: „Hausener Straße“ (Seniorenzentrum)

Das Senioren- und Pflegeheim soll neu errichtet werden. Für die Neuerrichtung ist die Aufnahme einer Sonderbaufläche erforderlich. Zur Ermittlung eines geeigneten Standortes wurde eine Standortsuche durchgeführt. Der gewählte Standort befindet sich im Ortsteil Daudenzell.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

TVR Neunkirchen

- Sonderbaufläche „Solarthermie“

Für die Errichtung einer Solarthermie- und Photovoltaikanlage wird die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung erforderlich.

- Kraft-Wärme-Kopplung „Heizzentrale“

Durch die Ergänzung des Flächennutzungsplans um die Darstellung eines Standortes für Kraft-Wärme-Kopplung soll eine bauliche Nutzung des Bereichs zur Nahwärmeversorgung ermöglicht werden.

TVR Schwarzach

- Sonderbaufläche „Johannes-Diakonie“

Die Gemeinde Schwarzach ist Standortgemeinde einer Komplexträgerinrichtung der Behindertenhilfe der Johannes-Diakonie Mosbach. Dies bedeutet, dass nahezu 20% Menschen mit körperlicher / geistiger Behinderung in der Gemeinde beheimatet sind. Im Sinne der angestrebten Inklusion verfolgt die Gemeinde Schwarzach als städtebauliche Zielsetzung ein Zusammenwachsen des Ortsteils Unterschwarzach und des Schwarzacher Hofes. Dazu wird die geplante Sonderbaufläche Nr. 13 für die Johannes-Diakonie im Umfang von rund 9 ha aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und teilweise verlagert. Der neue Standort befindet sich südlich des Schwarzacher Hofes. Durch die teilweise Verlagerung der Baufläche soll die angestrebte städtebauliche Zielsetzung weiterverfolgt werden. Ein erster Baustein wurde bereits mit der Realisierung eines Wohn- und Pflegeheims in diesem Bereich umgesetzt.

7. Flächenbilanz

Die Nummerierung der einzelnen Flächen wurde aus den letzten Fortschreibungsverfahren aus dem Jahr 2006 übernommen. Für neu aufgenommenen Flächen wird die Nummerierung weitergeführt. Die Nummerierung wird im gesamten Verfahren beibehalten. Die Tabelle zeigt die aus dem Flächennutzungsplan 2006 übernommenen Flächen (Altplanung) und die neu geplanten Flächenausweisungen (Neuplanung) untergliedert nach den einzelnen Kommunen. Am Ende findet sich eine Gesamtbilanz des Gemeindeverwaltungsverbands.

		genehmigte Planung	Neuplanung	W	M	G	SO	Sonst.
TVR Aglasterhausen								
<i>Aglasterhausen</i>								
24	Oberes Tal II Erw.		X			0,10		
<i>Breitenbronn</i>								
23	Schmutzbaum	X			0,26			
25	Erweiterung Leitern		X	0,74				
26	Ob der Zellengasse		X		0,57			
<i>Daudenzell</i>								
27	Hinterm Pfarrhaus		X	0,42				
28	Hausener Straße		X		1,36		1,18	
<i>Michelbach</i>								
5	Große Helde III	X		1,20				
29	Brunnenweg		X	0,59				
TVR Aglasterhausen gesamt				2,95	2,19	0,10	1,18	
TVR Neunkirchen								
<i>Neckarkatzenbach</i>								
17	Vorderer Grund II	(X)	X	0,52				
19	Biogasanlage	X					2,46	
<i>Neunkirchen</i>								
21	Hessenberg	(X)	X		0,93			
30	Meistersgrund / Hinter dem Museum		X		0,99			
31	Ehem. Sägewerk		X		0,43			
32	Waldstraße		X	1,13				
33	Solarthermie		X				1,00	
34	Heizzentrale		X					
TVR Neunkirchen gesamt				1,65	2,55	-	1,00	

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

	genehmigte Planung	Neuplanung	W	M	G	SO	Sonst.
TVR Schwarzach							
<i>Unterschwarzach</i>							
35	Bügel-/ Krummenäcker	X	5,96				
36	Äußere Wingertsäcker/ Johannes-Diakonie	X		1,91		3,52	
13	Johannes-Diakonie	X				9,05	
16	Tierpark	X				5,11	
<i>Oberschwarzach</i>							
8	Ölmühle III	X	1,25				
9	Am Schwarzbach	X		0,34			
TVR Schwarzach gesamt			7,21	2,25	-	8,63	
GESAMTBILANZ			11,81	6,99	0,10	10,81	

**in schwarz aufgeführte Flächen sind bereits genehmigte Flächen aus dem gültigen Flächennutzungsplan*

**in rot aufgeführte Flächen sind Neuplanungen im Rahmen der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans*

*** Grünflächen*

**** Gemeinbedarfsfläche*

(X) Die Fläche ist bereits ganz oder teilweise als geplante Baufläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthalten

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 dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen und deshalb nicht näher begründet.

8.1.1 Gemeinde Aglasterhausen

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

- Fläche 24: „Oberes Tal II Erweiterung“ in Aglasterhausen, geplante G-Fläche, 0,1 ha

Die Fläche bildet eine Arrondierung des bestehenden Gewerbegebiets. Durch die Aufnahme dieser Fläche soll ein weiteres gewerbliches Baugrundstück am südwestlichen Rand des Gewerbegebiets „Oberes Tal II“ ermöglicht werden.

- Fläche 25: „Erweiterung Leitern“ in Breitenbronn, geplante W-Fläche, 0,74 ha

Die Fläche befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Breitenbronn. Derzeit ist die Fläche unbebaut und wird als Wiese genutzt. Das Planareal grenzt östlich an das bestehende Wohngebiet „In den Leitern“ an. Im Süden des Gebiets verläuft die Haldenstraße, die die Verbindung mit dem Ortskern darstellt. Die Fläche gliedert sich harmonisch im Übergang zwischen der nördlich und südlich der Haldenstraße gelegenen Bebauung ein.

- Fläche 26: „Ob der Zellengasse“ in Breitenbronn, geplante M-Fläche, 0,57 ha

Die Fläche befindet sich am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Breitenbronn. Derzeit ist die Fläche unbebaut und wird als Wiese genutzt. Im Norden des Gebiets verläuft die K 3937, die die Verbindung mit dem Ortskern darstellt. Die Fläche dient als Erweiterungsfläche für örtliche Handwerksbetriebe.

- Fläche 27: „Hinterm Pfarrhaus“ in Daudenzell, geplante W-Fläche, 0,42 ha

Die Fläche bildet eine Abrundung des Siedlungsbestands und ermöglicht eine Nachverdichtung im Bestand. Im Norden, Osten und Süden rahmt die bestehende Bebauung die Fläche ein. Im Westen begrenzt der ehemalige Bahndamm die Fläche.

- Fläche 28: „Hausener Straße“ in Daudenzell, geplante M- Fläche, 1,36 ha und geplante SO-Fläche, 1,18 ha

Die Fläche bildet eine neue Ortseingangssituation. Im Rahmen einer Standortsuche wurde die Fläche am nordwestlichen Ortseingang als neuer Standort für ein Seniorenzentrum ausgewählt. Hierfür wird die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“ aufgenommen. Zur Abrundung des weiteren Siedlungsgefüges wird zudem eine Mischbaufläche aufgenommen. Diese dient neben dem Wohnen als Erweiterungsmöglichkeit für örtliche Handwerksbetriebe. Die Fläche schließt im Nordosten an die Hausener Straße an und bindet im Süden an den bestehenden Siedlungskörper an.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

- Fläche 29: „Brunnenweg“ in Michelbach, geplante W-Fläche, 0,59 ha

Die Fläche bildet eine Abrundung des Siedlungsbestands und ermöglicht eine Nachverdichtung im Bestand. Die Fläche grenzt im Osten an den Ortskern. Im Westen schließt eine Ferienhaussiedlung an die Fläche an.

8.1.2 Gemeinde Neunkirchen

Es sollen im Rahmen der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans insgesamt sechs Neuausweisungen von Bauflächen und eine symbolische Darstellung erfolgen:

- Fläche 17: „Vorderer Grund“ in Neckarkatzenbach, geplante W-Fläche, 0,52 ha

Die Fläche ist bisher als geplante Mischbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Entsprechend der geplanten Wohnnutzung soll diese nun als Wohnbaufläche dargestellt werden. Die Fläche befindet sich westlich des angrenzenden Heldewegs. Sie besteht überwiegend aus Wiesenfläche und Gehölzbeständen.

- Fläche 21: „Hessenberg“ in Neunkirchen, geplante M-Fläche, 0,93 ha

Die Fläche Hessenberg ist teilweise bereits als geplante Mischbaufläche in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans enthalten. Die geplante Mischbaufläche wird nun im Osten und Westen erweitert. Die Fläche ist im Norden, Osten und Süden von Bebauung umgeben und bildet somit eine Abrundung des Siedlungskörpers und vermeidet eine weitere Inanspruchnahme von umfangreichen Außenbereichsflächen. Die geplante Mischbaufläche dient neben der Wohnnutzung auch der Erweiterung eines örtlichen Gewerbebetriebs.

- Fläche 30: „Meistersgrund/Hinter dem Museum“ in Neunkirchen, geplante M-Fläche, 0,99 ha

Die Fläche bildet eine Abrundung zwischen dem Ortskern und dem bestehenden Gewerbegebiet und ermöglicht eine Nachverdichtung. Mit der Fläche soll eine verträgliche abgestufte Nutzungsmischung mit Gewerbe und Wohnen geschaffen werden. Westlich der Fläche befindet sich das bestehende Gewerbegebiet. Im Norden Westen und Süden rahmt die Bebauung des Ortskerns die Fläche ein. Der Bereich besteht überwiegend aus Wiesenfläche und Gehölzbeständen. Durch die Aufnahme dieser Fläche wird eine weitere Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden.

- Fläche 31: „Ehem. Sägewerk“ in Neunkirchen, geplante M-Fläche, 0,43 ha

Die Fläche des Ehem. Sägewerk soll umgenutzt werden. Hierfür wird die bisher als Gemeinbedarfsfläche dargestellte Fläche in eine geplante Mischbaufläche umgewandelt. Im Bestand befinden sich Lagerhalle, Lagerflächen, eine Wiesenfläche sowie eine Bushaltestelle.

- Fläche 32: „Waldstraße“ in Neunkirchen, geplante W-Fläche, 1,13 ha

Die Fläche befindet sich östlich des Wohnbauschwerpunkts der Gemeinde Neunkirchen und bildet eine Abrundung des Siedlungskörpers. Sie besteht überwiegend aus Wiesenfläche und Gehölzbeständen.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

- Fläche 33: „Solarthermie“ in Neunkirchen, geplante SO-Fläche, 1,00 ha

Die Fläche befindet sich nördlich des Seniorenwohnheims und soll der Nutzung von Solarthermie und Photovoltaik dienen.

- Fläche 34: „Heizzentrale“ in Neunkirchen, symbolische Darstellung

Durch die Ergänzung des Flächennutzungsplans um die Darstellung eines Standortes für Kraft-Wärme-Kopplung soll eine bauliche Nutzung des Bereichs zur Nahwärmeversorgung ermöglicht werden. Der Standort befindet sich im Bereich des Sportplatzparkplatz.

8.1.3 Gemeinde Schwarzach

Es erfolgen im Rahmen der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans zwei Neuausweisungen von Bauflächen:

- Fläche 35: „Bügel-/ Krummenäcker“ in Unterschwarzach, geplante W-Fläche, 5,96 ha

Die Fläche befindet sich am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Unterschwarzach. Derzeit ist die Fläche unbebaut und wird als Ackerflächen und Wieseflächen genutzt. Im Norden schließt das Wohngebiet Brestlich an die Fläche an. Für den nördlichen Teilbereich der Wohnbaufläche „Bügel-/Krummenäcker“ wird aktuell ein Bebauungsplan (ca. 2,95 ha) im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt.

- Fläche 36: „Äußere Wingertsäcker/ Johannes-Diakonie“ in Unterschwarzach, geplante M-Fläche, 1,91 ha und geplante SO-Fläche, 3,52 ha

Die Fläche befindet sich südlich des Schwarzacher Hofes. Durch die teilweise Verlagerung der Sonderbaufläche und die Aufnahme einer Mischbaufläche soll die planerische Zielsetzung eines Zusammenwachsens des Ortsteils Unterschwarzach und des Schwarzacher Hofes im Sinne der angestrebten Inklusion verfolgt werden. Ein erster Baustein wurde bereits mit der Realisierung eines Wohn- und Pflegeheims in diesem Bereich umgesetzt. Die Mischbaufläche dient unter anderem als Erweiterungsmöglichkeit für örtliche Handwerks- und Gewerbebetriebe. Dadurch soll ein verträglicher Übergang zwischen den nördlich angrenzenden Werkstätten des Schwarzacher Hofes und einer Wohnnutzung geschaffen werden.

8.2 Bauflächenausweisung im Planungsraum – Fazit

Wohnbauflächenausweisung

- Im Rahmen der Fortschreibung werden im Verwaltungsraum insgesamt Neuausweisungen an Wohnbauflächen im Umfang von 8,77 ha vorgesehen.
- Aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan werden zudem rund 2,45 ha Wohnbauflächen übernommen.
- Insgesamt überschreitet der Gemeindeverwaltungsverband mit den geplanten Flächenausweisungen den ermittelten Wohnbauflächenbedarf um 5,05 ha.
- Die Gemeinde Aglasterhausen überschreitet den ermittelten Wohnbauflächenbedarf gemäß dem Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise geringfügig um 0,59 ha. Die Überschreitung des ermittelten

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Wohnbauflächenbedarfs wird damit begründet, dass für die einzelnen Ortsteile Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden sollen. Dabei wird z.B. im Ortsteil Michelbach eine Wohnbaufläche im Innenbereich aufgenommen, die eine weitere Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermeidet. Im Hauptort Aglasterhausen ist der Wohnbauflächenbedarf über die noch nicht erschlossenen Bauabschnitte des Bebauungsplans Schneidersberg II gedeckt.

- Die Gemeinde Neunkirchen unterschreitet den ermittelten Wohnbauflächenbedarf gemäß dem Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise geringfügig um 0,15 ha.
- Die Gemeinde Schwarzach überschreitet den ermittelten Wohnbauflächenbedarf gemäß der Berechnung des Verbands Region Rhein-Neckar um 4,61 ha. Die Überschreitung des Bedarfs entsteht durch die Ausweisung der Wohnbaufläche „Bügel / Krummenäcker“ und den Flächenanteil der Mischbaufläche „Äußere Wingertsäcker/Johannes-Diakonie“. Die Mehrausweisung wird mit der besonderen Eigenheit und Struktur der Gemeinde Schwarzach begründet. Die Gemeinde Schwarzach ist Standortgemeinde einer Komplexträgerinrichtung der Behindertenhilfe der Johannes-Diakonie Mosbach. Dies bedeutet, dass nahezu 20 % Menschen mit körperlicher / geistiger Behinderung in der Gemeinde beheimatet sind. Die Gemeinde möchte sich auf Grund dieser Besonderheit zu einem inklusiven Mehrgenerationendorf weiterentwickeln. Hierfür soll neben dem Zusammenwachsen des Schwarzacher Hofes mit dem Ortsteil Unterschwarzach auch der Wohnstandort für ein inklusives Wohnen in der Gesellschaft gestärkt werden.

Um diese Entwicklung weiterzuverfolgen gibt die Gemeinde Schwarzach die Sonderbaufläche Nr. 13 im Umfang von ca. 9 ha auf, welche bisher eine Erweiterung des Schwarzacher Hofes Richtung Norden ermöglichte (vgl. Kap. 6).

Für den nördlichen Teilbereich der Wohnbaufläche „Bügel-/Krummenäcker“ wird aktuell ein Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt.

Gemeinde	Netto-Wohnbauflächenbedarf*	Geplante Ausweisung**	Differenz*** Ausweisung / Bedarf
Aglasterhausen	2,31 ha – 3,46 ha	4,05 ha	- 0,59 ha
Neunkirchen	1,78 ha – 3,08 ha	2,93 ha	+ 0,15 ha
Schwarzach	3,08 ha – 3,73 ha	8,34 ha	- 4,61 ha
Gesamt	7,17 ha – 10,27 ha	15,32 ha	- 5,05 ha

* Der Von-Bis-Wert ergibt sich aus den beiden Berechnungsmethoden des Verbands Region Rhein-Neckar und dem Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise (vgl. Kap. 4.4)

** Neben den Wohnbauflächen wurden Mischbauflächen zur Hälfte angerechnet.

*** ausgehend vom höheren Wert des Netto-Wohnbauflächenbedarf

Gemischte Bauflächenausweisung

- Im Rahmen der Gesamtfortschreibung werden im Verwaltungsraum insgesamt Neuausweisungen an gemischten Bauflächen im Umfang von 6,19 ha vorgesehen.
- Aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan werden insgesamt 0,6 ha gemischten Bauflächen übernommen.
- Aufgrund der Nutzungsmischung wurden 50 % des Flächenanteils im Rahmen der Wohnbauflächenbedarfsermittlung berücksichtigt. Der gewerblichen Flächenanteil dient als Erweiterungsmöglichkeit für örtliche Handwerks- und Gewerbebetriebe.
- In der Gemeinde Neunkirchen werden Mischbauflächen vorwiegend im Innenbereich aufgenommen. Diese dienen der Nachverdichtung und der Umnutzung bereits bebauter Flächen. Eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich wird somit deutlich reduziert.

Gewerbliche Bauflächenausweisung

- Im Rahmen der Gesamtfortschreibung werden im Verwaltungsraum insgesamt Neuausweisungen an gewerblichen Bauflächen im Umfang von 0,1 ha vorgesehen.
- Aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan werden keine geplanten gewerblichen Bauflächen übernommen.

Sonstige Bauflächenausweisung

- Die Ausweisung von Sonderbauflächen entspricht dem konkret vorhandenen Bedarf (siehe Kap. 6.3).
- Es werden drei Neuausweisungen von Sonderbauflächen im Umfang von 5,70 ha in den Gemeinden Aglasterhausen, Neunkirchen und Schwarzach aufgenommen.
- Aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan werden 5,11 ha Sonderbauflächen übernommen.
- Die Sonderbaufläche Nr. 13 „Johannes-Diakonie“ in Schwarzach im Umfang von ca. 9,05 ha wird gestrichen. Hierfür wird die Baufläche Nr. 36 „Äußere Wingertsäcker/Johannes Diakonie“ aufgenommen.
- Die Sonderbaufläche Nr. 19 „Biogasanlage“ im Umfang von ca. 2,46 ha wird gestrichen.

9. Gebietsbezogene Flächensteckbriefe

9.1 Aglasterhausen

24	Oberes Tal II Erweiterung
Flächendaten	
Ortsteil	Aglasterhausen
Baufläche	Oberes Tal II Erweiterung
Nutzungsart	Gewerbliche Baufläche
Größe (insgesamt)	0,1 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Südwestlicher Ortsrand von Aglasterhausen
Topographie	Nordostexponiert; mäßig abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt</i>
Nutzung	Wiesenfläche mit Gehölzbestand
Umgebungs Nutzungen	Gewerbliche Bebauung (Norden und Osten), Wald (Westen), Bahnlinie (Süden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Siedlungsfläche Gewerbe, Randbereich VRG Naturschutz und Landschaftspflege
Schutzgebiete	Nicht bekannt
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über die Straße „Im Oberen Tal“ möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Angrenzende Waldfläche (Berücksichtigung Waldabstand)	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erschließung über bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen des Gewerbegebiets „Oberes Tal“.	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Aglasterhausen. Im Norden und Westen der Fläche befindet sich eine gewerbliche Bebauung. Die Fläche eignet sich für ein weiteres gewerbliches Baugrundstück.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	

*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 Bebauung geeignet ▪ Die Fläche sollte als gewerbliche Baufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Waldabstand:** Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand vom 30 m ist in nachgelagerten Verfahren zu berücksichtigen.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

23 Schmutzbaum	
Flächendaten	
Ortsteil	Breitenbronn
Baufläche	Schmutzbaum
Nutzungsart	Gewerbliche Baufläche
Größe (insgesamt)	0,26 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Südwestlicher Ortsrand von Breitenbronn
Topographie	Südwestexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt</i>
Nutzung	Wiesenfläche
Umgebungs Nutzungen	Bebauung (Westen), Wiesenflächen (Norden und Osten), Neckarkatzenbacher Str. (Süden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Siedlungsfläche Wohnen, Randbereich VRG Landwirtschaft
Schutzgebiete	Nicht bekannt
Sonstige Fachplanungen	tlw. Flächen mittlerer Standorte des landesweiten Biotopverbunds

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über die Neckarkatzenbacher Str. möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Angrenzende Landwirtschaftliche Nutzung	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Mischgebiets im Norden und Süden zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Südwesten. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Breitenbronn. Im Westen der Fläche befindet sich eine gemischte Bebauung. Die Fläche eignet sich für ein Abrundung des Siedlungskörpers	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges entlang der Straße „Am Gründergraben“.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	

*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 Bebauung geeignet ▪ Die Fläche sollte weiterhin als Mischbaufläche im Flächennutzungsplan verbleiben.

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, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Einsatz und Bepflanzung in den Bauflächen.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

25 Erweiterung Leitern	
Flächendaten	
Ortsteil	Breitenbronn
Baufläche	Erweiterung Leitern
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	0,74 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Westlicher Ortsrand von Breitenbronn
Topographie	Südwestexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt</i>
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungs Nutzungen	Wohnbebauung (Westen und Süden), Ackerflächen (Norden und Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Sonstige Fläche (restiktionsfrei)
Schutzgebiete	Nicht bekannt
Sonstige Fachplanungen	Randbereich Generalwildtierkorridor

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung direkt an die Haldenstraße möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
ggf. nördlich gelegener landwirtschaftlicher Betrieb (Biogasanlage)	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Mischgebiets im Norden und Süden zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Südwesten zur Haldenstraße. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am westlichen Ortsrand von Breitenbronn. Im Westen und Süden der Fläche befindet sich Wohnbebauung. Die Fläche eignet sich für eine Wohnbebauung.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Der bestehende Ortsrand wird abgerundet.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	

*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 Bebauung 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, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Einsatz und Bepflanzung in den Bauflächen.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

26 Ob der Zellengasse	
Flächendaten	
Ortsteil	Breitenbronn
Baufläche	Ob der Zellengasse
Nutzungsart	Mischbaufläche
Größe (insgesamt)	0,57 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Westlicher Ortsrand von Breitenbronn
Topographie	Nordexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt</i>
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Wiesenfläche)
Umgebungs Nutzungen	Dr.-Hillengaß-Straße – K3937 (Norden), Wiesen- und Ackerflächen (Westen und Süden), gemischte Bebauung (Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Siedlungsfläche Wohnen, Randbereich VRG Landwirtschaft und Regionaler Grünzug
Schutzgebiete	Nicht bekannt
Sonstige Fachplanungen	Flächen mittlerer Standorte des landesweiten Biotopverbunds

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über Dr.-Hillengaß-Straße möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Ggf. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Mischgebiets zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Nordosten. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	bedingt geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am westlichen Ortsrand von Breitenbronn. Im Westen der Fläche befindet sich eine gemischte Bebauung. Die Fläche eignet sich für eine gemischte Bebauung.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer westlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	

*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 Bebauung geeignet ▪ Die Fläche sollte als Mischbaufläche 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, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Einsatz und Bepflanzung in den Bauflächen.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

27		Hinterm Pfarrhaus	
Flächendaten			
Ortsteil	Daudenzell		
Baufläche	Hinterm Pfarrhaus		
Nutzungsart	Wohnbaufläche		
Größe (insgesamt)	0,42 ha		
Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation			
Lage	Südwestlicher Ortsrand von Daudenzell		
Topographie	Nordostexponiert; leicht abfallend		
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt</i>		
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Wiesenfläche)		
Umgebungsnutzungen	gemischte Bebauung (Norden und Westen), ehemaliger Bahndamm (Südwesten)		
Übergeordnete räumliche Planungen			
Regionalplanung	Siedlungsfläche Wohnen, keine Restriktionen		
Schutzgebiete	Nicht bekannt		
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt		
Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt			
Verkehrliche Anbindung			Eignung*
Äußere Erschließung über Gebrüder-Grimm-Straße möglich.			geeignet
Nutzungskonflikte			Eignung
Nicht bekannt.			geeignet
Technische Ver- und Entsorgung			Eignung
Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Nordosten. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)			bedingt geeignet
Lage / Standortgunst			Eignung
Das Gebiet liegt am westlichen Ortsrand von Daudenzell. Im Westen der Fläche befindet sich eine gemischte Bebauung. Die Fläche eignet sich für eine gemischte Bebauung.			geeignet
Stadt- / Ortsbild			Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer westlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.			bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)			Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>			

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

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung 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, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Einsatz und Bepflanzung in den Bauflächen.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

28 Hausener Straße	
Flächendaten	
Ortsteil	Daudenzell
Baufläche	Hausener Straße
Nutzungsart	Mischbaufläche / Sonderbaufläche
Größe (insgesamt)	1,36 ha / 1,18 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Nördlicher Ortsrand von Daudenzell
Topographie	Nordexponiert; eben
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Acker- und Wiesenflächen)
Umgebungs Nutzungen	Gemischte Bebauung (Süden), Hausener Straße - L 590 (Nordosten), Landwirtschaftliche Flächen (Nordwesten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Sonstige Fläche (restriktionsfrei)
Schutzgebiete	Nicht bekannt
Sonstige Fachplanungen	tlw. Flächen mittlerer Standorte des landesweiten Biotopverbunds

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über die Hausener Straße (L 590) möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Ggf. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung, Verkehrslärm durch B 292	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Nordosten zur Hausener Straße. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Daudenzell. Im Süden und Westen grenzt der Siedlungsbestand an die Fläche. Die Fläche eignet sich für die geplante Nutzungen.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Die Fläche bildet eine neue Ortseingangssituation. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	

*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 Bebauung geeignet. ▪ Die Fläche sollte als Sonder- und Mischbaufläche 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, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Einsatz und Bepflanzung in den Bauflächen.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

5 Große Helde III	
Flächendaten	
Ortsteil	Michelbach
Baufläche	Große Helde III
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	1,20 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Westlicher Ortsrand von Michelbach
Topographie	Kuppenlage
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt</i>
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungs Nutzungen	Wohnbebauung (Westen), Ackerflächen (Norden, Osten und Süden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Siedlungsfläche Wohnen
Schutzgebiete	Nicht bekannt
Sonstige Fachplanungen	Flächen des Biotopverbundes mittlerer Standorte

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über die Straße "Große Helde" möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Ggf. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Wohngebiets zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Südwesten. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am westlichen Ortsrand von Michelbach. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser).	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer westlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	

*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 Bebauung geeignet. ▪ Die Fläche sollte weiterhin Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan verbleiben.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Biotopverbund mittlerer Standorte:** Aufgrund der Lage in Flächen des Biotopverbunds (Kernfläche) ist eine besondere Berücksichtigung von Biotopgestaltungsmaßnahmen erforderlich. Ziel sollte dabei die Schaffung ersetzender Biotopverbundelemente.
- **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 von Niederschlagswasser, Erhalt von Obstbäumen und sonstigen Gehölzen, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

29 Brunnenweg	
Flächendaten	
Ortsteil	Michelbach
Baufläche	Brunnenweg
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	0,59 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Nördlicher Siedlungsbereich von Michelbach
Topographie	Ostexponiert; stark abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt</i>
Nutzung	Wiesenflächen mit Gehölzbestand
Umgebungs Nutzungen	Gemischte Bebauung (Osten und Süden), Ferienhaussiedlung (Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Siedlungsbereich Wohnen
Schutzgebiete	Nicht bekannt
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über den Brunnenweg möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Nicht bekannt.	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes im Brunnenweg. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers über den Brunnenweg. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt inmitten des Siedlungskörpers. Die Fläche eignet sich für Wohnbebauung.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Abrundung des Siedlungsgefüges in Form einer Nachverdichtung.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	

*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 Bebauung 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, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Erhalt von Obstbäumen und sonstigen Gehölzen, Einsatz und Bepflanzung in den Bauflächen.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

9.2 Neunkirchen

17 Vorderer Grund II	
Flächendaten	
Ortsteil	Neckarkatzenbach
Baufläche	Vorderer Grund II
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	0,52 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Nördlicher Ortsrand von Neckarkatzenbach
Topographie	Südostexponiert; mäßig abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt</i>
Nutzung	Wiesenfläche mit Gehölzbestand
Umgebungsnutzungen	Landwirtschaftliche Nutzflächen (Norden), gemischte Bebauung (Süden und Osten), Wald (Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Siedlungsfläche Wohnen
Schutzgebiete	Angrenzendes Landschaftsschutzgebiet „Neckartal II“
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über den Heldeweg zur L 633 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Angrenzende Waldfläche (Berücksichtigung Waldabstand)	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Süden. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Neckarkatzenbach. Die Fläche eignet sich für eine Wohnbebauung.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Die Fläche bildet eine Abrundung des Siedlungskörpers. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	

*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 Bebauung geeignet. ▪ Die Fläche sollte von einer Mischbaufläche zu einer Wohnbaufläche umgewidmet 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, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Einsatz und Bepflanzung in den Bauflächen.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

19 Biogasanlage	
Flächendaten	
Ortsteil	Neckarkatzenbach
Baufläche	Biogasanlage
Nutzungsart	Sonderbaufläche
Größe (insgesamt)	2,46 ha

Die Fläche wird aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

21 Hessenberg	
Flächendaten	
Ortsteil	Neunkirchen
Baufläche	Hessenberg
Nutzungsart	Mischbaufläche
Größe (insgesamt)	0,93 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Westlicher Ortsrand von Neunkirchen
Topographie	südexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt</i>
Nutzung	Wiesenflächen mit Gehölzen
Umgebungs Nutzungen	Gemischte Bebauung (Norden, Westen und Süden), Gemischte Bebauung (Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Siedlungsfläche Wohnen
Schutzgebiete	Nicht bekannt
Sonstige Fachplanungen	Tlw. Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über die Straßen „Am Hessenberg“ und „Bergstraße“ zur Schwanheimer Straße möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Nicht bekannt.	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Süden. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am östlichen Ortsrand von Neunkirchen und zieht sich in den Siedlungskörper hinein. Die Fläche eignet sich für eine Erweiterung des bestehenden gewerblichen Betriebs als auch für eine Wohnnutzung.	geeignet
Stadt- / 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
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	

*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 Bebauung geeignet. ▪ Die Fläche sollte als Mischbaufläche in den Flächennutzungsplan beibehalten und erweitert 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, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

30 Meistersgrund / Hinter dem Museum	
Flächendaten	
Ortsteil	Neunkirchen
Baufläche	Meistersgrund / Hinter dem Museum
Nutzungsart	Mischbaufläche
Größe (insgesamt)	0,99 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Freifläche zwischen Gewerbegebiet und Ortskern
Topographie	Nordostexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt</i>
Nutzung	Wiesenflächen mit Gehölzbestand
Umgebungs Nutzungen	Gemischte Bebauung (Norden, Westen und Süden), Gewerbegebiet (Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Sonstige Fläche (restriktionsfrei)
Schutzgebiete	Nicht bekannt
Sonstige Fachplanungen	tlw. Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über den Meistersgrundweg möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Ggf. Immissionen durch gewerbliche Nutzung	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Nordeb. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt zwischen dem Gewerbegebiet und dem Ortskern im östlichen Siedlungsbereich von Neunkirchen. Die Fläche eignet sich für eine gemischte Bebauung.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges in Form einer Nachverdichtung.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	

*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 Bebauung geeignet. ▪ Die Fläche sollte als Mischbaufläche 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, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Einsatz und Bepflanzung in den Bauflächen.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

31 Ehem. Sägewerk	
Flächendaten	
Ortsteil	Neunkirchen
Baufläche	Ehem. Sägewerk
Nutzungsart	Mischbaufläche
Größe (insgesamt)	0,43 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Westlich der Ludwigstraße
Topographie	Nordwestexponiert; mäßig abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt</i>
Nutzung	Bauhof, Lagerflächen, Bushaltestelle, Wiesenflächen
Umgebungs Nutzungen	Gemischte Bebauung (Norden und Osten), Wohnbebauung (Westen), Wiesenflächen mit Gehölzbestand (Süden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Siedlungsfläche Wohnen
Schutzgebiete	Nicht bekannt
Sonstige Fachplanungen	tlw. Flächen mittlerer Standorte des landesweiten Biotopverbunds

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über die Ludwigstraße möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Nicht bekannt.	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Die Fläche ist bereits erschlossen. Es handelt sich lediglich um eine Umnutzung.	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt im westlichen Siedlungsbereich von Neunkirchen. Die Fläche ist bereits zum Teil bebaut und eignet sich für eine gemischte Bebauung.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges in Form einer Nachverdichtung.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	

*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 Bebauung geeignet. ▪ Die Fläche sollte von einer Gemeinbedarfsfläche in eine Mischbaufläche umgewidmet 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, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Einsatz und Bepflanzung in den Bauflächen.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

32 Waldstraße	
Flächendaten	
Ortsteil	Neunkirchen
Baufläche	Waldstraße
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	1,13 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Nordwestlicher Ortsrand von Neunkirchen
Topographie	Südostexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Wiesenfläche mit Gehölzbestand)
Umgebungs Nutzungen	Landwirtschaftliche Nutzflächen (Osten und Südosten), Wohnbebauung (Westen und Norden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Sonstige Fläche (restriktionsfrei)
Schutzgebiete	Nicht bekannt
Sonstige Fachplanungen	Flächen mittlerer Standorte des landesweiten Biotopverbunds

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über Waldstraße möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Nicht bekannt	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Wohngebiets zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Süden. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	bedingt geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Neunkirchen. Die Fläche eignet sich für eine Wohnbebauung.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Die Flächen bilden einen neuen nordwestlichen Ortsrand. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	

*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 Bebauung 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, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Einsatz und Bepflanzung in den Bauflächen.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

33 Solarthermie	
Flächendaten	
Ortsteil	Neunkirchen
Baufläche	Solarthermie
Nutzungsart	Sonderbaufläche
Größe (insgesamt)	1,00 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Nördlicher Ortsrand von Neunkirchen
Topographie	Südwestexponiert; mäßig abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt</i>
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungs Nutzungen	Ackerflächen (Norden und Westen), Senioren-/Pflegeheim (Süden), Wald (Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Sonstige Fläche; Randbereich VRG Naturschutz und Landschaftspflege sowie Regionaler Grünzug
Schutzgebiete	Nicht bekannt
Sonstige Fachplanungen	tlw. Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über die Karlstraße möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Ggf. Blendwirkungen	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes über die Karlstraße. Entsorgungseinrichtungen sind voraussichtlich nicht erforderlich.	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet nördlichen Ortsrand von Neunkirchen. Die Fläche eignet sich aufgrund der Topographie für eine Nutzung von Solarthermie und Photovoltaik.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Flächen bilden einen neuen nördlichen Ortsrand. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	

*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 Bebauung 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: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Einsatz und Bepflanzung in den Bauflächen.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

34 Heizzentrale	
Flächendaten	
Ortsteil	Neunkirchen
Baufläche	Heizzentrale
Nutzungsart	Symbolische Darstellung
Größe (insgesamt)	-

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Im Bereich des Sportplatzparkplatz/Boulesportgelände
Topographie	Ostexponiert; mäßig abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	-
Nutzung	Parkplatz
Umgebungs Nutzungen	Sportgelände (Norden, Westen und Osten), Wald (Süden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Regionaler Grünzug, VBG Grundwasserschutz
Schutzgebiete	Nicht bekannt
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über die Straße „Am Kriegswald“ möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Nicht bekannt.	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes.	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Der Standort liegt im Bereich des Sportgeländes. Der Standort eignet sich für eine Heizzentrale.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Heizzentrale im Bereich des Sportgeländes führt zu keiner erheblichen Veränderung des Ortsbildes.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	

*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 Bebauung geeignet. ▪ Die symbolische Darstellung eines Standorts für eine Heizzentrale sollte in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Es wird empfohlen eine randliche Eingrünung der technischen Anlage vorzunehmen.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

9.3 Schwarzach

35 Bügel-/ Krummenäcker	
Flächendaten	
Ortsteil	Unterschwarzach
Baufläche	Bügel-/ Krummenäcker
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	5,96 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Westlicher Ortsrand von Unterschwarzach
Topographie	Südwestexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt</i>
Nutzung	Acker- und Wiesenfläche, tlw. mit Gehölzbestand
Umgebungsnutzungen	Wohnbebauung (Norden und Osten), landwirtschaftliche Flächen (Westen), Wiesenflächen und Grundgraben (Gewässer II. Ordnung) (Süden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Sonstige Fläche (restriktionsfrei)
Schutzgebiete	Nicht bekannt
Sonstige Fachplanungen	tlw. Flächen mittlerer Standorte des landesweiten Biotopverbunds

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über die Straße „Brestlich“ und den Kirchenweg möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Nicht bekannt.	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes des angrenzenden Wohngebietes.. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Südosten. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am westlichen Ortsrand von Unterschwarzach. Die Fläche eignet sich für eine Wohnbebauung.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer westlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	

*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 Bebauung 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, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Einsatz und Bepflanzung in den Bauflächen.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

36 Äußere Wingertsäcker/ Johannes-Diakonie	
Flächendaten	
Ortsteil	Unterschwarzach
Baufläche	Äußere Wingertsäcker / Johannes-Diakonie
Nutzungsart	Mischbaufläche / Sonderbaufläche
Größe (insgesamt)	1,91 ha / 3,52 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Nördlicher Ortsrand von Unterschwarzach
Topographie	Nordostexponiert; mäßig abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt</i>
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen), tlw. Gehölze
Umgebungs Nutzungen	Schwarzacher Hof – Johannes-Diakonie (Norden), Friedhof und L 590 (Westen), Wiesenflächen (Süden), Acker- und Wiesenflächen, Schwarzbach (Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Sonstige Flächen (restriktionsfrei)
Schutzgebiete	Nicht bekannt
Sonstige Fachplanungen	Tlw. Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über die L 590 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Nicht bekannt.	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes des Schwarzacher Hofes. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Südwesten. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt zwischen dem Ortsteil Unterschwarzach und dem Schwarzacher Hof. Die Aufnahme der Bauflächen soll die planerische Zielsetzung eines Zusammenwachsens des Ortsteils Unterschwarzach und des Schwarzacher Hofes im Sinne der angestrebten Inklusion verfolgt werden.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Die städtebauliche Zielsetzung eines Zusammenwachsens wird mit dieser Fläche weiterverfolgt. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	

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

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet.
- Die Fläche sollte als Misch- und Sonderbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.
- Die Fläche Nr. 13 Johannes-Diakonie wird zugunsten der Neuausweisung dieser Fläche aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.

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, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Einsatz und Bepflanzung in den Bauflächen.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

13	Johannes-Diakonie (Schwarzacher Hof)
Flächendaten	
Ortsteil	Unterschwarzach
Baufläche	Johannes-Diakonie
Nutzungsart	Sonderbaufläche
Größe (insgesamt)	9,05 ha

Die Fläche wird zugunsten der Neuausweisung der Fläche Nr. 36 Äußere Wingertsäcker/Johannes-Diakonie aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

36 Tierpark	
Flächendaten	
Ortsteil	Unterschwarzach
Baufläche	Tierpark
Nutzungsart	Sonderbaufläche
Größe (insgesamt)	5,11 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Südwestlicher Ortsrand von Unterschwarzach
Topographie	Südostexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt</i>
Nutzung	Wiesenflächen, tlw. Gehölze, Stellplätze für Wohnmobilstellplatz
Umgebungs Nutzungen	Seniorenzentrum (Norden), gewerbliche Bebauung, Alla-Hopp-Anlage (Westen), Tierpark (Osten), Wiesenflächen mit Gehölzen (Süden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Siedlungsfläche Wohnen
Schutzgebiete	Gesetzlich geschütztes Biotop „Feldgehölz in 'Hafengrube' südöstlich von Unterschwarzach“
Sonstige Fachplanungen	Tlw. Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über Tierpark oder Tonwerkstraße möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Seniorenzentrum	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes des Tierparks. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Osten. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Unterschwarzach. Die Fläche eignet sich für Erweiterung des Tierparks.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer südwestlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	

*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 Erweiterung des Tierparks geeignet. ▪ Die Fläche sollte weiterhin als Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan verbleiben.

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, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

8 Öhlmühle	
Flächendaten	
Ortsteil	Oberschwarzach
Baufläche	Öhlmühle
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	1,25 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Südlicher Ortsrand von Oberschwarzach
Topographie	Nordostexponiert; mäßig abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt</i>
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung, tlw. Gehölze (Ackerflächen)
Umgebungs Nutzungen	Wohnbebauung (Nordosten), Lindenstraße und gemischte Bebauung Asbacher Weg (Südosten), Ackerflächen (Südwesten), L 633 (Nordwesten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Siedlungsfläche Wohnen
Schutzgebiete	Gesetzlich geschütztes Biotop „Feldhecke in 'Öhlmühle' zwischen Unter- und Oberschwarzach“
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über die Mannheimer Straße und den Asbacher Weg möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Verkehrslärm durch L 633	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Wohngebiets zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Südwesten. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am südlichen Ortsrand von Oberschwarzach. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser).	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer südlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	

*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 Bebauung geeignet. ▪ Die Fläche sollte weiterhin als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan verbleiben.

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, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Einsatz und Bepflanzung in den Bauflächen.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

9 Am Schwarzbach	
Flächendaten	
Ortsteil	Oberschwarzach
Baufläche	Am Schwarzbach
Nutzungsart	Mischbaufläche
Größe (insgesamt)	0,34 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Nordlicher Ortsrand von Oberschwarzach
Topographie	Südostexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt</i>
Nutzung	Wiesenflächen, tlw. Gehölze
Umgebungs Nutzungen	Gemischte Bebauung (Westen, Süden und Osten), Wiesenflächen und Gehölze (Norden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Siedlungsfläche Wohnen und sonstige Fläche (restriktionsfrei)
Schutzgebiete	Nicht bekannt
Sonstige Fachplanungen	Tlw. Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über die Hauptstraße (L 633) möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Nicht bekannt.	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Süden. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Oberschwarzach. Die Fläche eignet sich für eine gemischte Bebauung.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer nördlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	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 Bebauung geeignet. ▪ Die Fläche sollte weiterhin als Mischbaufläche im Flächennutzungsplan verbleiben.

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, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Einsatz und Bepflanzung in den Bauflächen.

10. Umweltplanung

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wird nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet.

11. Naturpark „Neckartal-Odenwald“

Das Verbandsgebiet liegt teilweise im Geltungsbereich der Verordnung über den Naturpark „Neckartal-Odenwald“ (vgl. Abb. 2).

Gebiete im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans (Bauflächen), gelten nach § 2 Abs. 3 Nr. 4 NatParkVO als Erschließungszonen, in denen der Erlaubnisvorbehalt der § 4 NatPark-VO nicht gilt. Die Erschließungszonen passen sich gemäß § 2 Abs. 3 der NatPark-VO insoweit der geordneten städtebaulichen Entwicklung an.

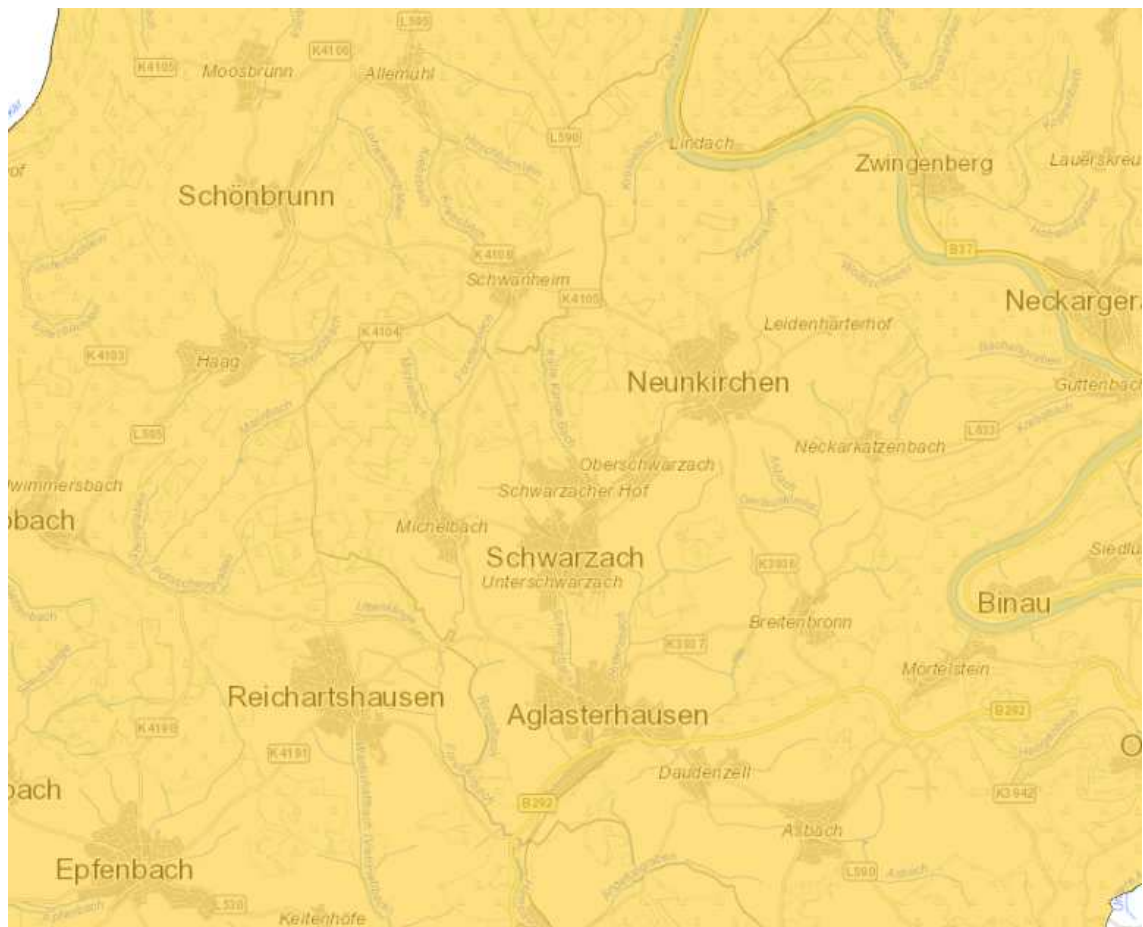


Abb. 2: Naturpark Neckartal Odenwald (Quelle: LUBW)

Bei der Ausweisung von Bauflächen sind das Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion besonders zu beachten. Beeinträchtigungen sind weitgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren. Ein entsprechender Hinweis findet sich in den gebietsbezogenen Flächensteckbriefen der betreffenden Bauflächen.

12. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Durch die geplante Bauflächenentwicklung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die Wertigkeit gemäß der digitalen Flurbilanz der in Anspruch genommenen Flächen wird im weiteren Verfahren im Umweltbericht dargestellt und mit entsprechender Bewertung in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eingestellt.

13. Klimaschutz und Erneuerbare Energien

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

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

Folgende Maßnahmen zum Klimaschutz sollen durch die Verbandsgemeinden zukünftig verstärkt beachtet werden:

- Stärkung der Innenentwicklung

Alle drei Verbandsgemeinden sind bestrebt, verstärkt Innenentwicklungsmaßnahmen umzusetzen. Hierfür wurde das vom Verband Region Rhein-Neckar zur Verfügung gestellte Arbeitstool „Raum+Monitor“ neu eingeführt. Dieses erleichtert die Erfassung des Innenentwicklungspotentials und ermöglicht die regelmäßige Aktualisierung.

- klimagerechte Zuordnung und Gestaltung neuer Bauflächen

Bei der Umsetzung von Bauflächen in nachgelagerten Verfahren ist ein besonderer Wert auf die Grünordnung zu legen. Hierzu wurden Hinweise in die gebietsbezogenen Flächensteckbriefe aufgenommen. Besonders vor dem Hintergrund der zunehmenden sommerlichen Hitzeereignissen werden schattenspendende Elemente in Baugebieten immer wichtiger. Um mit Grund und Boden sparsam umzugehen, sind insbesondere auch verdichtete Bauformen vorzusehen. Damit soll auch der steigende Bedarf an Mietwohnraum gedeckt werden. Inwieweit weitere Festsetzungen zum Klimaschutz, z.B. die Nutzung von Erneuerbaren Energien, umsetzbar sind, ist in dem jeweiligen nachfolgenden Bebauungsplanverfahren intensiv zu prüfen. Für größere Bauflächen ist es sinnvoll, Energiekonzepte zu entwickeln.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

- Flächenvorsorge für Erneuerbare Energieanlagen

Im Rahmen der Fortschreibung wird eine Sonderbaufläche für die Errichtung Solarthermieanlage und symbolisch der Standort einer Heizzentrale in der Verbandsgemeinde Neunkirchen aufgenommen. Weitere Ausweisungen sind aktuell nicht vorgesehen.

- vorbeugender Hochwasserschutz

Im Rahmen der Bauflächenausweisung werden keine Flächen des Überschwemmungsgebiets HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} überplant.

14. Infrastruktur

14.1 Straßenverkehr

Die Bundesstraße 292 tangiert den südlichen Rand des Kernortes Aglasterhausen und bildet die wichtigste Straßenverbindung in Richtung Sinsheim (Anbindung A 6) und in Richtung Mosbach (Anbindung B 27 und B 37).

Eine wichtige Verbindungsstraße ist die Landesstraße L 532 zwischen Aglasterhausen und Wiesenbach in Richtung Heidelberg. Sie verknüpft Aglasterhausen mit Waldwimmersbach und Wiesenbach, von wo aus sie in die B 45, die in Richtung Neckargemünd oder Meckesheim weiterverläuft, einmündet.

Die wichtigste Verbindung nach Eberbach mit Anknüpfung an die B 37 stellt die L 590 dar. Sie verläuft von Hüffenhardt über Asbach und Daudenzell sowie Aglasterhausen nach Unterschwarzach und von dort aus über Schwanheim nach Eberbach.

Kreisstraßen im Planungsraum sind die K 3933, 3934, 3936, 3937.

Zusammengefasst durchqueren folgende klassifizierte Straßen den Verwaltungsraum:

Bundesstraßen:

- B 292 (wichtigste Straßenverbindung auf der Achse Sinsheim – Aglasterhausen – Mosbach)

Landesstraßen:

- L 532 (Wiesenbach – Waldwimmersbach – Reichartshausen – Aglasterhausen)
- L 590 (Hüffenhardt – Asbach – Daudenzell – Aglasterhausen - Schwarzach – Schwanheim - Eberbach)
- L 633 (Schwarzach - Neunkirchen – Neckarkatzenbach - Guttenbach)

Kreisstraßen:

- K 3933 (Michelbach Richtung Schwanheim)
- K 3934 (Schwanheim - Neunkirchen)
- K 3936 (Breitenbronn Richtung B 292)
- K 3937 (Aglasterhausen – Breitenbronn)

Das klassifizierte Straßennetz wird durch Gemeindeverbindungsstraßen ergänzt.

14.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Nur der Kernort Aglasterhausen verfügt innerhalb des Verbandsgebiets über einen Anschluss an das Schienenverkehrsnetz. Der öffentliche Personennahverkehr im übrigen Verbandsgebiet wird ausschließlich mit Linienbussen gewährleistet. Der Haltepunkt Aglasterhausen mit einem Bahnsteiggleis ist der Streckenendpunkt der S-Bahn Linie S51. Der Bahnhof befindet sich im Verbundgebiet des Verkehrsbundes Rhein-Neckar (VRN). Ursprünglich war der Bahnhof Durchgangsbahnhof auf der Strecke der badi-schen Odenwaldbahn von Heidelberg nach Würzburg, der Abschnitt Aglasterhausen-Obrigheim wurde jedoch in den 1970er Jahren stillgelegt. Heute ist der Bahnhof Endbahnhof der im Stundentakt betriebenen Linie S51 der S-Bahn Rhein-Neckar mit dem Verlauf Aglasterhausen – Waibstadt – Meckesheim – Heidelberg / Heilbronn.

Um die S-Bahn erreichbar zu machen, wurde eine separate Ringbuslinie „Kleiner Odenwald“ (824) eingeführt, die die einzelnen Orte der Gemeinden Aglasterhausen, Neunkirchen und Schwarzach in einem regelmäßigen Umlauf mit der S-Bahn am Bahnhof Aglasterhausen verknüpft.

Die Bedienung mit Verkehrsleistungen des öffentlichen Personennahverkehrs erfolgt im Planungsgebiet darüber hinaus durch die

- Regionalbus-Linien 745, 822, 824, 836, 899 des Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN)
- Ruftaxi-Linien 8940, 8952 und 8954 des Neckar-Odenwald-Kreises.

Die Verbandsgemeinden werden trotz der Lage im ländlichen Raum, gemessen an den Mindeststandards des Nahverkehrsplans NOK, in Bezug auf das Buslinienetz verhältnismäßig gut bedient. Auch die Verbindungen zu der Kreisstadt Mosbach können noch in einer akzeptablen Zeit gewährleistet werden.

14.3 Rad- und Wanderwege

Das Verbandsgebiet hat aufgrund seiner äußerst reizvollen Lage ein umfangreiches und dichtes Netz an Rad- und Wanderwegen.

Gut ausgeschilderte Radwege verbinden die Ortschaften Aglasterhausen, Neunkirchen und Schwarzach zum Radwegenetz „Kleiner Odenwald“. Über das Radwegenetz „Kleiner Odenwald“ hinaus grenzen weiterführende Strecken in Richtung Eberbach, Mosbach und in die Brunnenregion an.

Im Verbandsgebiet gibt es zahlreiche Wanderwege, die durch den Odenwald führen. Über die Gemarkungsgrenzen hinaus, führt beispielsweise der ca. 130 km lange qualifizierte Wanderweg „Neckarsteig“ von Heidelberg bis nach Bad Wimpfen. Von den neun Etappen verläuft die Etappe 5 von Eberbach nach Neunkirchen und die Etappe 6 von Neunkirchen nach Neckargerach im Verbandsgebiet.

14.4 Wasserversorgung

Die Gemeinden Neunkirchen ist seit 2003 Mitglied des Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Mühlbach. Aglasterhausen und Schwarzach sind im Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Mühlbach Gemeinden mit technischer Betriebsführung.

14.5 Abwasserbeseitigung

Die Gemeinden Aglasterhausen, Neunkirchen und Schwarzach bilden gemeinsam mit den Städten Neckarbischofsheim, Bad Rappenau, Sinsheim und Waibstadt sowie den Gemeinden Helmstadt-Bargen, Hüffenhardt und Obrigheim, den Abwasserzweckverband Schwarzbachtal und betreiben ihre Abwasserbeseitigungsanlage selbst. Die Kläranlage des Abwasserzweckverbands befindet sich in der Gemarkung der Stadt Waibstadt im Gewann „In der Au“ vor dem Ortsteil Bernau und an der Grenze zur Stadt Neckarbischofsheim.

14.6 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.

Die Gemeinden Aglasterhausen, Neunkirchen und Schwarzach verfügen zudem je über einen eigenen Grüngutplatz für die Abgabe von Baum-, Strauch- und Heckenschnitt sowie Rasenschnitt, Gartenabfälle und Laub.

14.7 Energie- und Gasversorgung

Die Gemeinde Aglasterhausen und Schwarzach wird durch die MVV Energie/Gas und EnBW versorgt. Für die Gemeinde Neunkirchen sind die Stadtwerke Eberbach, die EnBW Energie Baden-Württemberg AG, die EnBW Regional AG sowie die Netze BW GmbH verantwortlich.

14.8 Hochwasserschutz

Nach den verheerenden Überflutungen im Dezember 1993 und Juni 1994 haben sich die betroffenen Gemeinden zusammengeschlossen, um zu beraten, wie künftig derartige Schadensereignisse gemildert werden können.

Das Ing.-Büro Wald+Corbe wurde beauftragt, eine Flussgebietsuntersuchung des Elsenz- und Schwarzbachgebietes einschließlich der Nebengewässer vorzunehmen. Auf Grundlage dieser Untersuchung wird ein Hochwasserschutz für das genannte Gebiet, bezogen auf ein 100-jährliches Ereignis, angestrebt.

Zur Realisierung der notwendigen überörtlichen Maßnahmen wurde der „Zweckverbands Hochwasserschutz – Einzugsbereich Elsenz-Schwarzbach“ gegründet. Die Gemeinden Aglasterhausen, Neunkirchen und Schwarzach sind Mitglieder dieses Zweckverbandes.

Folgende Hochwasserrückhaltebecken (HRB) bestehen im Verbandsgebiet und werden im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt:

- HRB A11 „Im Wehr“ – Gemarkung Schwarzach
- HRB A21 „Bockwiese“ – Gemarkung Aglasterhausen
- HRB A26 „Rittersbach“ – Gemarkung Aglasterhausen
- HRB A28 „Breitenbach“ – Gemarkung Breitenbronn
- HRB A34 „Bodengraben“ – Gemarkung Daudenzell
- HRB A41 „Alte Wiese“ – Gemarkung Daudenzell

15. 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.

Nachdem zur Thematik „Sondergebiete für großflächiger Einzelhandel“ noch Abstimmungsbedarf besteht, werden sich die kommunalen Gremien und die Verbandsversammlung noch separat mit diesem Thema befassen. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in das Planwerk eingearbeitet.

16. Berichtigungen gem. § 13a, § 13b und § 34 BauGB

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

Berichtigungen gem. § 13a BauGB

- Bebauungsplan „Auf der Höhe II – 3. Änderung“ in Unterschwarzach, Gemeinde Schwarzach
- Bebauungsplan „Hinter der Mühle“ in Unterschwarzach, Gemeinde Schwarzach

Berichtigungen gem. § 13b BauGB

- -

Berichtigungen gem. § 34 BauGB

- Einbeziehungssatzung „Johannesdiakonie – Wohn- und Pflegeheim“ in Unterschwarzach, Gemeinde Schwarzach

17. Angaben zur Planverwirklichung

Der aktuelle Zeitplan sieht vor, im Frühjahr des Jahres 2021 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen. Der Abschluss des Verfahrens wird zum jetzigen Zeitpunkt im Jahr 2022 erwartet.