

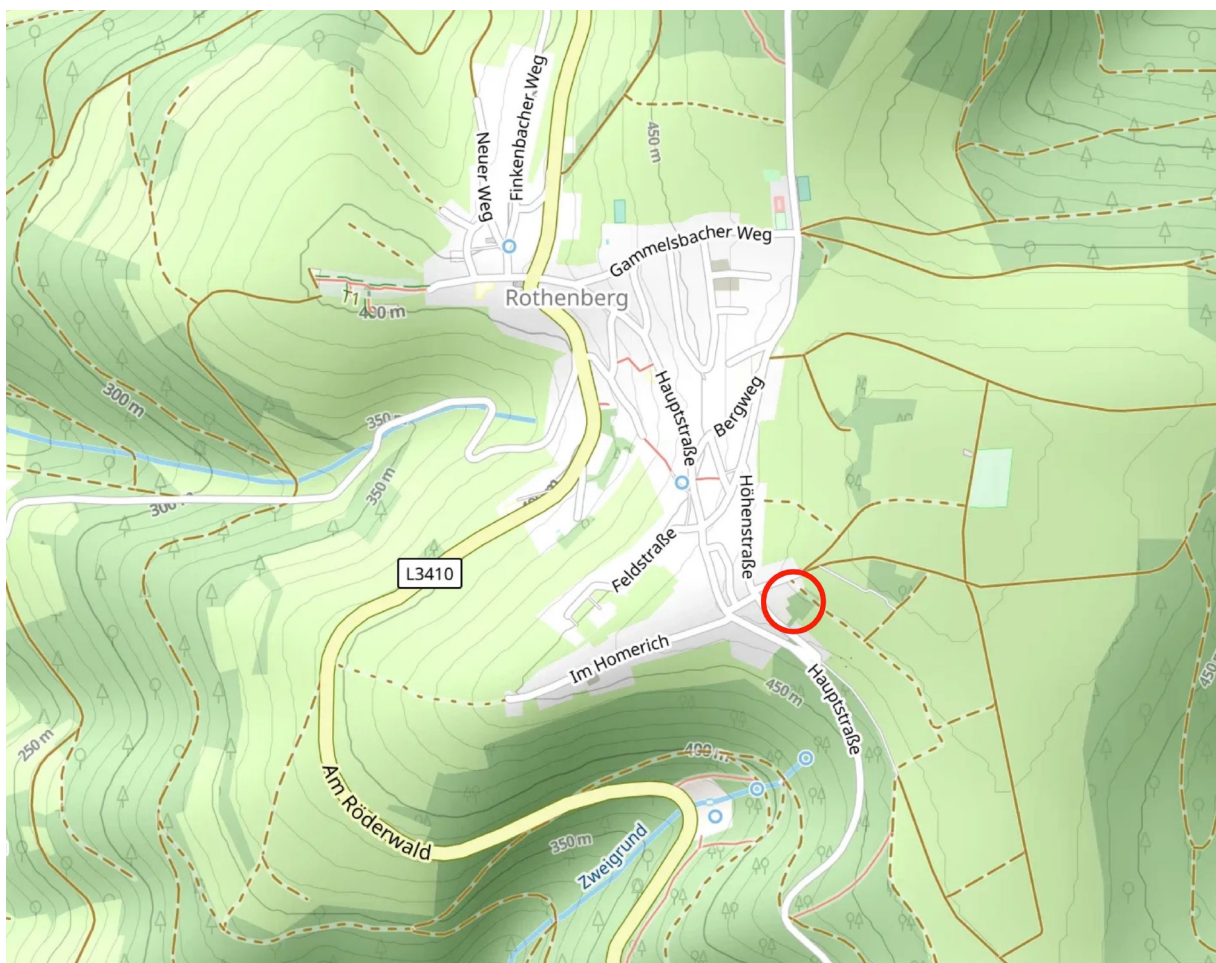
Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ferienpark Rothenberg“ in Oberzent

Planungsstand: Vorentwurf, Arbeitsstand 31.08.2026

Unterlagen für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Lage des Vorhabengebiets:



(c) www.openstreetmap.org 2026

Vorhabenträger: Stefan Pahl
Höhenstraße 20
64760 Oberzent

Bearbeitung: Kaczmarek Städtebau und Stadtplanung
Roßdörfer Straße 72
64287 Darmstadt
www.kaczmarek-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einführung	3
2	Ausgangssituation	5
3	Planungsbindungen	8
4	Planungskonzept.....	11
5	Planungsalternativen	13
6	Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans	14
7	Auswirkungen der Planung	16
8	Kosten und Finanzierung	17
9	Städtebauliche Kennwerte	18
10	Verfahrensablauf	18

Quellenverzeichnis

[HLNUG]	Website und Geofachanwendungen (WebGIS) des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)
[NATUREG]	Hessisches Naturschutzinformationssystem (https://natureg.hessen.de)

Verzeichnis der Anlagen

[BILLER+BREU 2026]	Ingenieurgeologisches Baugrundgutachten / Versickerungskonzeption Niederschlagswasser, Waghäusel 2026
[BERND 2026]	Artenschutzrechtliche Prüfung zum Vorhaben - Umnutzung und Erweiterung des Anwesens „Altes Jagdhaus“ zu einer Ferienanlage mit SPA-Bereich - in Oberzent/Rothenberg, Lindenfels 2026
[PLESSING 2026]	Sachverständigengutachten zur Verkehrssicherheit von drei Eichen auf dem Anwesen Ferienpark Rothenberg-Oberzent, Heidelberg 2026
[OTT 2026]	Entwässerungskonzeption im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ferienpark Rothenberg“ der Stadt Oberzent, Großostheim 2026

1 Einführung

1.1 Lage des Vorhabengebiets

Das Vorhabengebiet liegt in Flur 23 auf der Gemarkung Rothenberg der Stadt Oberzent. Die Stadt Oberzent hat rund 10.200 Einwohner und besitzt neunzehn Stadtteile. Sie entstand am 1. Januar 2018 aus dem Zusammenschluss der Stadt Beerfelden mit den Gemeinden Hesse-neck, Rothenberg und Sensbachtal und nimmt mit 165,5 km² Fläche mehr als ein Viertel des Odenwaldkreises ein. Im Entwurf zum neuen Regionalplan Südhessen wird die 2018 neu gegründete Stadt Oberzent als Unterzentrum aufgeführt.

Der vormals selbständige Stadtteil Rothenberg ist im heute gültigen Regionalplan noch als Kleinzentrum gelistet. Das nächstgelegene Hessische Mittelzentrum ist Erbach (rd. 20 km), das nächstgelegene Oberzentrum ist Darmstadt (rd. 70 km); die Entfernung nach Heidelberg (Oberzentrum in Baden-Württemberg) ist allerdings mit rd. 40 km weit geringer, so dass beide Oberzentren als zentrale Bezugspunkte relevant sind.

1.2 Abgrenzung des Vorhabengebiets

Das Vorhabengebiet liegt im Südwesten des Stadtteils Rothenberg am höchsten Punkt der Siedlungsfläche. Hier befindet sich heute das Alte Jagdhaus (Höhenstraße 20), welches wohl bis 1987 gastronomisch und beherbergungsbezogen genutzt wurde. Die Fläche beinhaltet das Grundstück des Alten Jagdhauses sowie der nördlich davon gelegenen landwirtschaftlichen Halle. Die Erschließungsflächen beinhalten den nordwestlichen Anschluss an die Höhenstraße als Teilfläche sowie den öffentlichen Wirtschaftsweg, der den Geltungsbereich durchquert.

Der gesamte Geltungsbereich hat eine Größe von rund 6.900 qm und besteht aus den Flurstücken 341 (teilw.) und 343 (teilw.) als Verkehrsflächen sowie den Flurstücken 340 und 342/2 als Grundstücksflächen.

1.3 Anlass und Ziel der Planung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, einen Ferienpark zu errichten. Hierfür sollen auf dem Grundstück des bestehenden "Alte Jagdhauses" und dem nördlich gelegenen Nachbargrundstücks 10 Ferienhäuser mit rund 70 bis 90 qm Grundfläche errichtet werden. Im Zentrum der Ferienanlage soll zusätzlich ein Wellnessbereich ("Spa") entstehen.

Die bestehenden Gebäude, das "Alte Jagdhaus" selbst und die landwirtschaftliche Halle, sollen umgenutzt bzw. umgebaut werden; im "Alten Jagdhaus" sollen weitere Ferienwohnungen und Einrichtungen für die Gästebetreuung entstehen, und die Halle soll zu Wohnzwecken für den Vorhabenträger sowie als Technik- und Lagergebäude umgebaut werden. Ggf. ist hier auch ein Ersatzneubau erforderlich.

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

1.4 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren

Das Vorhabengebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Zwar liegt für das Grundstück "Höhenstraße 22" (zwischen Höhenstraße und Halle) eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1999 vor, diese kann aber nicht mehr als Grundlage der Planung verwendet werden und liefert lediglich einen Hinweis darauf, dass bereits früher eine Erweiterung der Siedlungsfläche auf das Hallengrundstück erwogen wurde.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind möglicherweise nicht erfüllt, da die bestehende Halle bislang lediglich landwirtschaftlich genutzt wird und damit ein Siedlungszusammengang am Ortsrand möglicherweise nicht vollständig besteht. Im Sinne der Planungssicherheit soll der Bebauungsplan im Vollverfahren aufgestellt werden.

Da der Planungsabsicht ein konkretes Investitionsvorhaben zugrunde liegt, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (gemäß § 12 BauGB) aufgestellt. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird (gemäß § 12 Abs. 1) ein Durchführungsvertrag geschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird (gemäß § 12 Abs. 3 BauGB) Bestandteil des Bebauungsplans „Ferienpark Rothenberg“.

1.5 Zuordnung der Vorhabenfläche zu den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen

Zwischen den Wohngebäuden "Höhenstraße 18" und "Höhenstraße 26" wurde eine gedankliche Linie gezogen, welche die Grenze des baulichen Zusammenhangs definiert. Diese Linie wird, analog zur Darstellung des Flächennutzungsplans, wie folgt an die örtlichen Gegebenheiten angepasst:

- Das Flurstück 340 wird komplett im Innenbereich gesehen, da hier weder eine landwirtschaftliche noch eine forstwirtschaftliche Nutzung vorliegt. Es wird als Hausgarten des "Alten Forsthauses" genutzt und ist zudem im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Oberzent als "Wohnbaufläche" dargestellt.
- Das Flurstück 342/2 wird mit der westlichen Hälfte zur Hälfte dem Innenbereich zugeordnet, da auch hier eine Darstellung im FNP als "Wohnbaufläche" erfolgt ist. Zudem wurde für das Teilgrundstück in der Vergangenheit bereits eine Baugenehmigung erteilt.

Der gemäß dieser Zuordnung im Außenbereich Teil des Flurstückes 342/2 ist mit einem Wirtschaftsgebäude bebaut. Dieses soll gemäß der Vorhabenplanung in ein Wohngebäude umgewandelt werden.

Um die Umweltbelange planerisch vollständig und rechtssicher zu bewältigen, wird für das gesamte Vorhabengebiet (trotz der teilweisen Zuordnung zum baulichen Innenbereich) ein Umweltbericht erstellt. In welchem Umfang ein naturrechtlicher Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich ist, soll im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden geprüft werden.

2 Ausgangssituation

2.1 Räumliche Einordnung, Nachbarschaft

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Oberzent-Rothenberg, unmittelbar südöstlich des langgestreckten Ortskerns. Westlich und südlich des Plangebiets liegen Wohngrundstücke, im Norden liegen landwirtschaftliche Flächen; im Osten liegen ein Reiterhof, ein Wohngrundstück und Freizeitgärten.



Abbildung: Luftbild der Umgebung des Vorhabensgebiets (Geltungsbereich gestrichelt)
Quelle Luftbild: Geoserver Hessen

2.2 Bebauung und Nutzung

Derzeit ist das Plangebiet mit zwei Gebäuden bebaut, dem "Alten Jagdhaus" und einer Lagerhalle. Auf dem Grundstück des "Alten Jagdhauses" befindet sich zentral ein Swimmingpool.

Das "Alte Jagdhaus" wurde wohl bis 1987 gastronomisch und beherbergungsbezogen genutzt und ist entsprechend ausgestattet:

- Gästezimmer mit insgesamt 18 Betten
- 14 WC-Anlagen
- Großküche
- Speisesaal
- "Wilddiebstube"

Die Lagerhalle ist in Massivbauweise errichtet und beherbergt landwirtschaftliches Gerät und Fahrzeuge.

2.3 Verkehrserschließung

Kfz-Verkehr

Die verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit des Vorhabengebiets erfolgt über die Höhenstraße. Der ruhende Verkehr ist auf dem Grundstück untergebracht.

Öffentlicher Verkehr

Die nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs ist die Bushaltestelle "Rothenberg Sparkasse" in rund 1 km Entfernung. Die Linie 54 der RMV bietet mehrmals täglich Verbindungen nach Hirschhorn am Neckar und nach Beerfelden im Odenwald.

Fuß- und Radverkehr

Die ruhigen Ortsstraßen des Stadtteils Rothenberg sind fußgänger- und fahrradfreundlich benutzbar. Der überregionale Radwege 3LR / R4 verläuft in Nord-Süd-Richtung und ist auf kurzem Wege (ca. 300 m) erreichbar.

Flugverkehr

Rund 1 km südöstlich des Plangebiets liegt ein Segelfluggelände, rund 500 m östlich ein Gleitschirmfluggelände.

2.4 Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen

Im Stadtteil Rothenberg gibt es eine Grundschule und eine Kindertagesstätte. Nahversorgungseinrichtungen sind im Stadtteil Beerfelden und in Hirschhorn am Neckar gelegen; die Entfernung beträgt jeweils rund 10 km.

2.5 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist an bestehende Ver- und Versorgungsnetze angebunden. Die Kapazität muss überprüft und ggf. erweitert werden.

2.6 Gebietsentwässerung

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen des "Alten Jagdhauses" wird in die Mischwasserkanalisation in der Höhenstraße eingeleitet. Die übrigen Niederschläge versickern derzeit auf den Grundstücksflächen.

2.7 Topografie und Baugrund

Rothenberg liegt als Höhengründung in einer Rodung in rund 400 bis 470 Meter Höhe auf dem Rücken der ansonsten bewaldeten Hirschhorner Höhe. Das Plangebiet liegt oberhalb des Hauptorts und steigt von 473 m im Süden bis auf 485 m im Norden des Geländes an.

Für das Vorhabengebiet liegt eine Baugrunduntersuchung vor (vgl. [BILLER+BREU 2026]). Diese enthält folgende Beschreibung des Baugrunds:

Baugrundbeschreibung

Insgesamt besteht der Baugrund unter dem Mutterboden (Mächtigkeit 30-40 cm) zunächst aus sandigen bis steinigen Verwitterungsböden des Buntsandsteines und darunter aus stark steinigen bis felsigen Sandsteinböden des mittleren Buntsandsteines im Untergrund. Die Böden oben zeigen durchweg erhöhte bindige (lehmige) Anteile, die eine wirksame und zeitnahe Versickerung von Niederschlagswässern hemmen, und sie sind darüber hinaus der Frostempfindlichkeit F2 (mittel frostempfindlich) zuzuordnen. Bei Schurf 4 wurde oben noch eine Auffüllung aus Mutterboden einer Geländemodellierung neben dem Außenschwimmbad festgestellt.

Die (steinigen) Verwitterungsböden reichen bis zwischen 1,0 m bis 3,0 m (= Endtiefe Schurf 1) und bestehen aus (stark) tonigen / stark schluffigen Sandböden mit wechselnden Steinanteilen (DIN 18196: SU*/ST*). Sie zeigen mitteldichte, teilweise auch dichte bezogene Lagerungsdichten an (ID 0,35 bis >0,65). Sie sind als relativ gut tragfähig einzustufen.

Unter diesen Böden folgen stark sandige und schluffige Steinböden bzw. Felsböden des mittleren Buntsandsteines. Hierbei zeigen die Steinanteile des Sandsteines teilweise Kantenlängen mit ca. 0,40 bis 1,20 m Länge. Sie sind daher als Felsböden der Felsklasse 6, 7-6, 6-7 gemäß DIN 18300 alt einzustufen und erfordern oftmals Felsmeißelarbeiten beim Lösen, insbesondere bei engen Gräben o.ä. Sie sind hart bzw. zeigen mitteldichte bis dichte bezogene Lagerungsdichte an. Dieser relativ gut tragfähige Untergrund wurde bis max. 3 m Tiefe bei den Schürfungen nachgewiesen und ist anhand der geologischen Erfahrungswerte noch mehrere Meter unterhalb zu erwarten.

Grundwassersituation

Bei den Schurfarbeiten am 14.01.2026 konnten keine Wasserzutritte zu den Schürfungen festgestellt werden. Es ist auf Grund der topographischen Höhenlage des Grundstücks auch nicht mit oberflächennahen Grundwasserständen kleiner 5-10 m Tiefe zu rechnen. Allerdings zeigen die Böden oben, aber auch die unterlagernden Stein- und Felsböden, teilweise stark erhöhte Lehmannteile innerhalb der Böden an. Dies kann zu aufstauenden Sickerwässern und verstärkten Schichtwasserbildungen innerhalb der Böden führen. Diese aufstauenden Sickerwässer waren auch bei den Schurfarbeiten durch Pfützenbildungen innerhalb der Schürfe feststellbar.

2.8 Natur und Umwelt

Die Flächen im südlichen Plangebiet wurden bislang als Hausgarten und als Baumschule genutzt. Eine anderweitige landwirtschaftliche Nutzung hat nicht stattgefunden. Im nördlichen Plangebiet wurde die vorhandene Halle zur Lagerung von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten genutzt; im Bereich der Zufahrt ist eine kleine Wiese mit Baumbestand vorhanden.

Die Bestandsaufnahme der Umweltbelange wird im Umweltbericht vertieft. Dieser wird auf der Grundlage der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung erstellt. Folgende Aspekte wurden bereits im Vorfeld geprüft:

Pflanzen

Die Vorhabenfläche wird durch den Vorhabenträger gärtnerisch genutzt. Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Bäume und Gehölze unterschiedlichen Alters; die auf dem ganzen Grundstück vorhandenen Brombeeren wurden Anfang 2026 entfernt. Der Baumbestand wurde im Frühjahr 2026 aufgenommen und bewertet; die endgültige Auswertung liegt noch nicht vor.

Tiere

Für das Grundstück wurde eine artenschutzfachliche Prüfung vorgenommen (vgl. [BERND 2026]). Im Rahmen der Prüfung wurde ein Maßnahmenbedarf für Brutvogelarten (Haussperling) und Fledermäusen (Zwergfledermaus, Mausohr, Langohr) erkannt.

2.9 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers; die Straße und der Wirtschaftsweg gehören der Stadt Oberzent.

3 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Vorhabengebiet liegt im Stadtgebiet der Stadt Oberzent angrenzend an die Siedlungsfläche. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich derzeit teilweise nach § 34 und teilweise nach § 35 BauGB. Um das Vorhaben rechtssicher in vollem Umfang zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, da die geplanten Nutzungen im Außenbereich nicht zulässig wären.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Die Planung findet in einem Bereich statt, der im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 von mehreren Darstellungen berührt wird:

- Südlich des Wirtschaftswegs: "Vorranggebiet Siedlung, Bestand", ganz im Osten der Fläche auch "Vorbehaltsfläche Landwirtschaft";
- Nördlich des Wirtschaftswegs: "Vorrangfläche Landwirtschaft";
- Von Osten angrenzend "Vorranggebiet Natur und Landschaft".

Die Planung ist im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Der Konflikt mit den raumordnerischen Zielen ist aber aus folgenden Gründen gering:

- Südlich des Wirtschaftswegs: Hier befindet sich der Hausgarten der Hausnummer 20 (Altes Jagdhaus). Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung kommt hier aufgrund der Topografie nicht infrage.
- Nördlich des Wirtschaftswegs: Hier befindet sich die Landmaschinenhalle und ihre Erschließung, angrenzend der Pferdehof. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche ist hier bei Berücksichtigung des Bestands nicht möglich.
- Das sich nach Osten entwickelnde Vorranggebiet "Natur und Landschaft" berührt das Plangebiet nur unwesentlich.

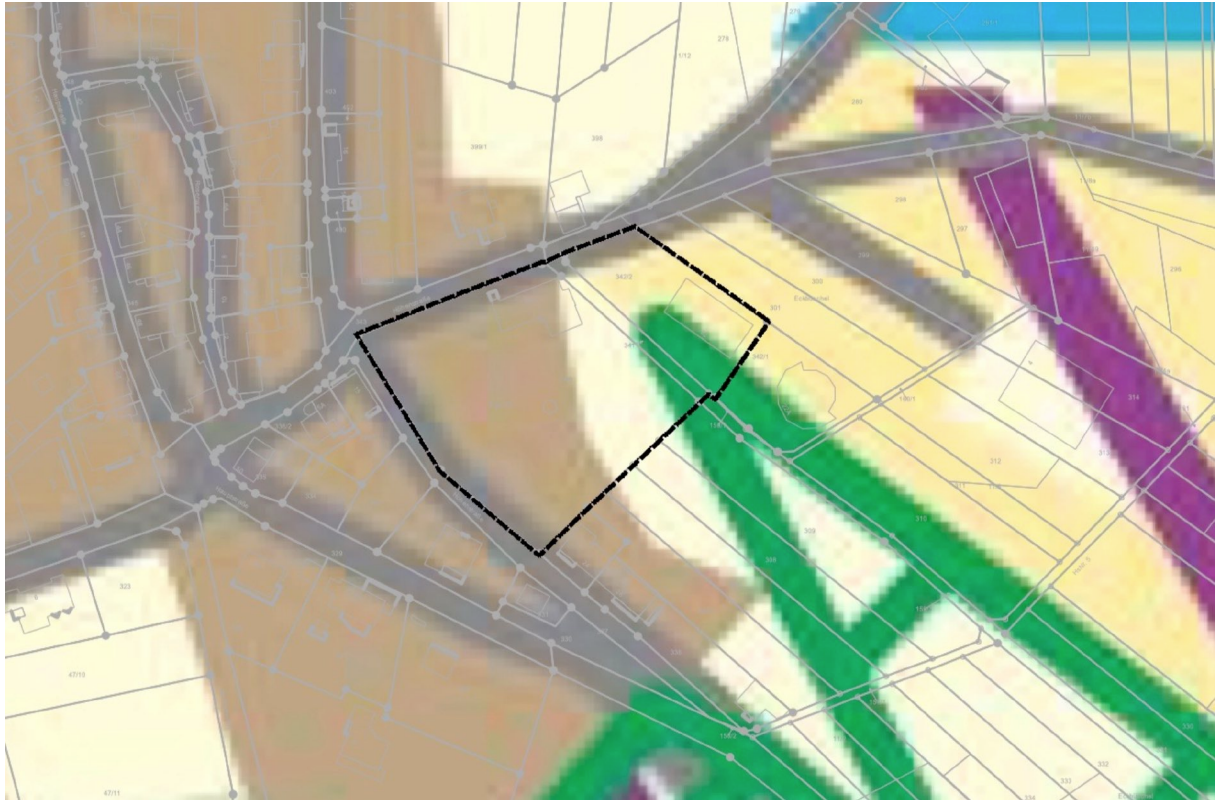


Abbildung: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen (RPS 2010).

Die Abweichung vom Regionalplan betrifft rd. 0,3 ha Fläche. In Zusammenschau mit dem geringen Konfliktpotenzial wird davon ausgegangen, dass die Planung mit den Aussagen des Regionalplans vereinbar ist.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Oberzent stellt das Vorhabengebiet größtenteils als "Wohnbaufläche, Bestand" dar. Lediglich im unmittelbaren Bereich der Halle wird eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Das gesamte Plangebiet ist von der Signatur des Wasserschutzgebiets (Zone III) überlagert.

Die geplante Nutzung ist grundsätzlich mit der dargestellten Wohnbaufläche vereinbar, aus Sicht der Bauleitplanung kann sie daraus entwickelt werden. Die Abweichung von der FNP-Darstellung betrifft daher lediglich 0,1 ha Fläche im Bereich der bestehenden Halle. Es ist daher vorgesehen, den Flächennutzungsplan bei der nächsten Fortschreibung anzupassen.

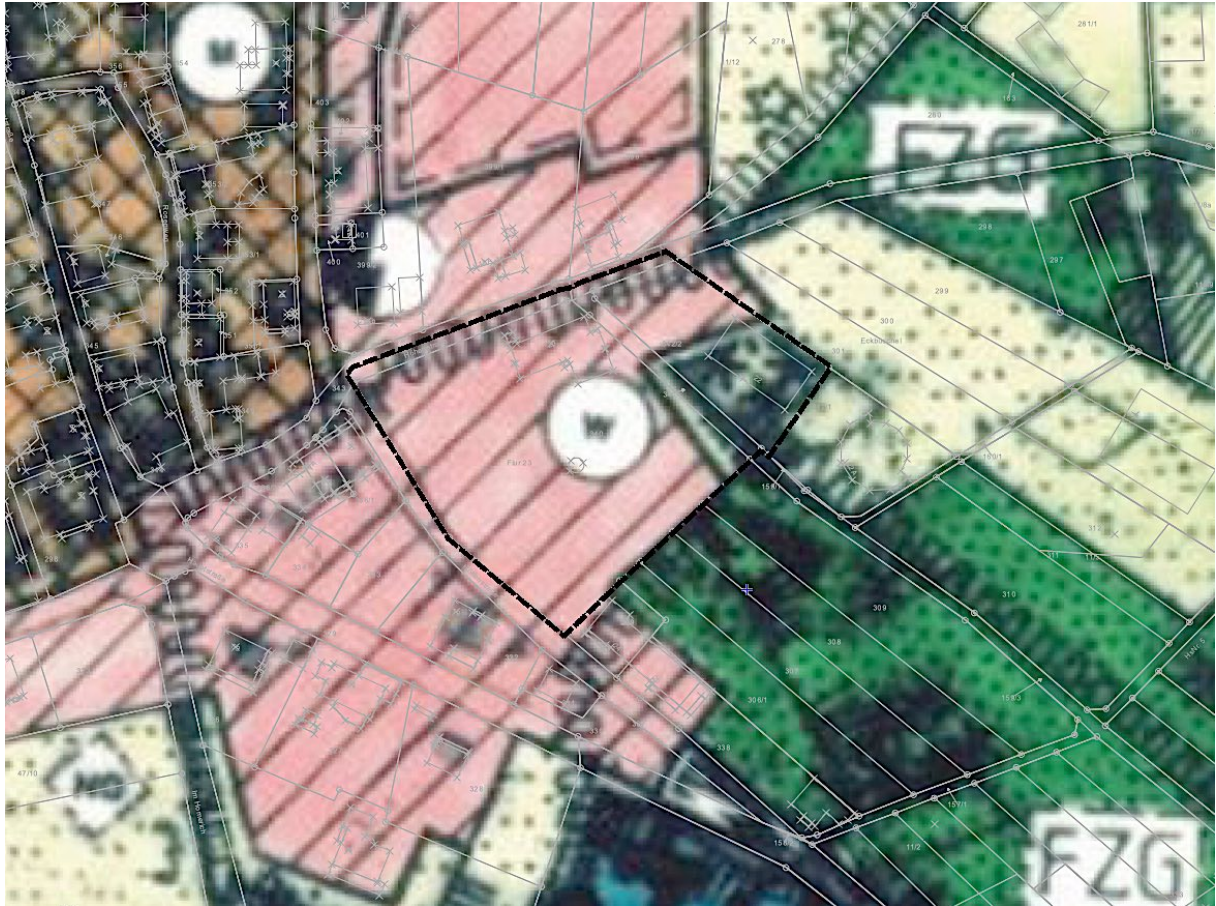


Abbildung: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Oberzent.

3.4 Bebauungsplanung

Für das Plangebiet und seine Umgebung existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

3.5 Schutzgebiete

Hochwasserschutz

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete und Hochwasserrisikobereiche.

Trinkwasserschutz

Das Bauvorhaben liegt innerhalb der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes "Obere Homerichsquelle", Rothenberg (WSG-ID: 037-080). Einzelheiten hierzu finden sich im Umweltbericht.

Denkmalschutz

Denkmalpflegerisch relevante Sachverhalte sind bislang nicht bekannt.

3.6 Sonstige Darstellungen und Untersuchungen

Anfälligkeit für Starkregen

Die Vulnerabilität von Rothenberg für Starkregen ist erhöht, auch der Starkregenindex für Rothenberg ist erhöht. Aus der Darstellung der Fließpfade ist erkennbar, dass das Plangebiet selbst nicht unmittelbar in einem stark gefährdeten Bereich liegt.



Abbildung: Fließpfade (schraffiert), Fließrichtung (Pfeile), Hangneigung (Farben), betroffene Einzelgebäude (rot)
Quelle: Starkregenviewer Hessen [HLNUG]

Kampfmittel

Über das Plangebiet liegen bislang keine Aussagen zu Kampfmitteln vor. Eine Auskunft beim Kampfmittelräumdienst Hessen soll im Zuge der frühzeitigen Beteiligung erfolgen.

4 Planungskonzept

Nutzungen und Bebauung

Die geplante Bebauung besteht aus den beiden Bestandsgebäuden und 10 neuen Baukörpern mit Beherbergungs- und Wohnnutzungen sowie ergänzenden Einrichtungen, insbesondere einem zentralen Gebäude mit Wellnesseinrichtungen ("Spa").

Das "Alte Jagdhaus" soll umgebaut werden und zukünftig 4 Ferienwohnungen sowie ein ergänzendes Serviceangebot für Feriengäste beinhalten. Das weite Bestandsgebäude, die landwirtschaftliche Halle, soll ebenfalls umgebaut werden und die Wohnung für den Vorhabenträger, die zugehörigen Kfz-Stellplätze, sowie Betriebstechnik- und Lagerflächen enthalten. Gegebenenfalls ist hier auch ein Ersatzneubau erforderlich.

Die Ferienhäuser sollen teilweise eingeschossig (6 Häuser), teilweise zweigeschossig (4 Häuser) errichtet werden. Es ist vorgesehen, hier eine Nutzungsflexibilität vorzuhalten, um einen zukünftigen Verkauf einzelner Gebäude zu Wohnzwecken zu ermöglichen.

Grün- und Freiflächen

Verkehrerschließung

Ruhender Verkehr

Das vorliegende Konzept sieht derzeit bis zu 28 Kfz-Stellplätze vor (davon 2 Stellplätze in der Halle). Die Stellplätze sind nur bei der Nutzung als Wohnungen komplett erforderlich; für Ferienwohnungen sind auch weniger Stellplätze ausreichend. Da die Stellplätze teilweise hintereinander angeordnet sind, ist ihre Zahl flexibel anpassbar.

Die erforderlichen Fahrradabstellplätze sollen im Vorbereich der Häuser untergebracht werden, es ist jeweils genügend Platz vorhanden.

Ver- und Entsorgung

Das "Alte Jagdhaus" ist bereits an die Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Die Versorgung der geplanten Bebauung über die bestehende Trinkwasserleitungsstruktur wird noch geprüft.

Das im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans anfallende Schmutzwasser kann in den Kanal in der nördlichen Höhenstraße eingeleitet werden. Für die 3 tiefer liegenden Gebäude an der südlichen Höhenstraße ist ggf. eine Hebeanlage erforderlich.

Niederschlagswasser

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit kann das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser nicht bzw. nur sehr eingeschränkt auf dem Grundstück versickert werden. Für die Entwässerung des Plangebiets wurde daher eine vorläufige Konzeption vorgelegt (vgl. [OTT 2026]). Ein Anschluss an den Mischwasserkanal in der nördlichen Höhenstraße ist für Teilbereiche des Vorhabengebiets möglich; ein Anschluss an die südliche Höhenstraße ist nur bei stark gedrosselter Einleitung (d.h. Rückhaltung im Vorhabengebiet) möglich.

Zur Entlastung der Entwässerung ist derzeit für die Neubauten und für die "Halle" die Errichtung begrünter Flach- oder Pultdächer vorgesehen. Eine wirksame Rückhaltung soll durch eine Mindestsubstratschicht von 12 cm erreicht werden. Die Errichtung einer Regenwassernutzungsanlage (Zisterne) für die Gartenbewässerung ist beabsichtigt.

Brandschutz

Die am Wirtschaftsweg gelegenen Gebäude liegen nicht im 50-m-Abstand zur Höhenstraße, daher soll eine Feuerwehraufstellfläche im Bereich südlich der Halle vorgesehen werden. Die Bereitstellung der Löschwassermenge wird derzeit geprüft.

Energieeinsparung, Nutzung erneuerbarer Energien

Die Gebäude sollen in energiesparender Bauweise errichtet werden und teilweise mit Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien ausgestattet werden.

5 Planungsalternativen

Planung an anderen Standorten

Da es sich um ein konkretes Vorhaben mit touristischen Bezug handelt, wurden keine Alternativstandorte geprüft. Durch das Vorhaben werden an geeigneter Stelle Arbeitsplätze geschaffen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB) sowie die Bedürfnisse der Bevölkerung nach Freizeit und Erholung gedeckt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Lange Flugreisen in ferne Urlaubsregionen werden dadurch vermieden, dies dient dem Klimaschutz (§ 1a Abs. 5 BauGB).

Planungsvarianten im Geltungsbereich

Es wurde geprüft, wie weit der Baumbestand auf dem Grundstück erhalten werden kann. Hierfür wurden bereits Anpassungen im Planungskonzept vorgenommen.

Verzicht auf die Umsetzung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Umsetzung der Planung würde die Fläche weiterhin als Hausgarten genutzt. Menschen auf der Suche nach Erholung wurden weiterhin vorzugsweise in ferne Länder fliegen.

6 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans

6.1 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Ferienpark Rothenberg" besteht aus den textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP).

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden eine Begründung mit Anlagen, ein Umweltbericht mit Anlagen, sowie ein Durchführungsvertrag (gemäß §12 Abs. 1 BauGB) erarbeitet.

6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung des Planvorhabens wird (§ 12 Abs. 3 BauGB) ein Sondergebiet mit den im Vorhabenbereich beabsichtigten Nutzungen festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Es ist geplant, rund 2.100 m² Fläche mit Hauptgebäuden und Terrassen zu bebauen. Dabei ist die Ausnutzung auf der nördlichen Baufläche etwas dichter als im Süden. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird daher im Norden auf 0,4 und im Süden auf 0,35 planungskonform begrenzt.

Die Geschossigkeit beträgt 1 bis 2 Vollgeschosse. Es ist nicht vorgesehen, Staffelgeschosse oberhalb der zulässigen Vollgeschosse zu errichten, daher werden diese ausgeschlossen. Eine Begrenzung der Gebäudehöhe ist städtebaulich nicht erforderlich.

Bauweise

Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich, da die überbaubare Fläche durch eng gefasste Baugrenzen festgesetzt ist.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Lage der Baugrenzen ermöglicht die Gebäudekubatur entsprechend des geplanten Vorhabens.

Für die geplante Nutzung (Ferienpark) ist die Errichtung von individuellen und gemeinschaftlichen Terrassen erforderlich. Eine Einordnung der Terrassen als Haupt- oder Nebenanlage ist dabei nicht immer zweifelsfrei möglich, städtebaulich aber auch nicht erforderlich. Daher sind Terrassen immer auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, genau wie die Stellplätze und weiteren Nebenanlagen. Die Begrenzung der maximal versiegelbaren Fläche erfolgt durch § 19 Abs. 4 BauNVO (sogenannte GRZ II).

Verkehrsflächen

Ein Teilbereich der Höhenstraße wurde mit in den Geltungsbereich aufgenommen, um die Lage der öffentlichen Erschließung des Vorhabens zu verdeutlichen. Auch der Wirtschaftsweg, der das Plangebiet durchquert, ist für die Erschließung der Flächen erforderlich.

Im Bereich des Wirtschaftswegs muss eine Feuerwehraufstellfläche vorgesehen werden. Diese dient gleichzeitig zum Ausweichen im Falle einer Begegnung von landwirtschaftlichem Verkehr und Verkehr des Ferienparks.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die festgesetzten Maßnahmen werden im Einzelnen wie folgt begründet:

- Die wasserdurchlässige Herstellung und die Bepflanzung der nicht überbauten Flächen dient dem Wasser- und Bodenschutz. Gefördert werden damit die Grundwasserneubildung sowie die Belebung der Bodenschicht.
- Es soll möglichst viel Grundstücksfläche für eine Versickerung des Niederschlagswassers zur Verfügung stehen, um die Grundwasserneubildung zu fördern und die Abwassermenge zu reduzieren. Daher sollen auch die Stellplätze und ihre Zufahrten ohne eine bauliche Abwasserbeseitigung funktionieren.
- Mit der intensiven Begrünung von Flachdächern wird das Niederschlagswasser wirksam zurückgehalten, so dass auch die Auswirkungen von Starkregenereignisse wirksam vermindert werden können.
- Die Festsetzungen zu den Glasflächen dienen dem Vogelschutz. Weitere Hinweise können bei der Schweizerischen Vogelwarte abgerufen werden (aktuell unter <https://vogelglas.vogelwarte.ch/de/infothek/merkblaetter>).
- Die Festsetzung für die Außenbeleuchtung dient dem Insektenschutz.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Baumbestand wurde dokumentiert und bewertet. Die Bäume mit einer guten Erhaltungsperspektive wurden, wo planerisch möglich, in der Bebauungskonzeption berücksichtigt. Diskutiert wurde auch eine Festsetzung der Linde im Bereich der zentralen Terrasse, die für diesen Ort wertvoll und auch prägend ist. Aufgrund der Erweiterungserfordernisse für das Jagdhaus kann ein Erhalt aber nicht gesichert werden, zumal die Erhaltungsperspektive des Baumes nicht optimal ist. Daher kommt an dieser Stelle auch eine Neupflanzung in Betracht.

Die Festsetzungen sichern ansonsten eine insgesamt sehr qualitätvolle Begrünung der Grundstücke und die grüngestalterische Einbindung in den Landschaftsraum sowie die rückwärtigen Grundstücksbereiche der umgebenden Grundstücke.

6.3 Landesrechtliche Festsetzungen

Dachgestaltung

Über die Festsetzung der Dachform soll für die "Halle" und die Neubauten eine einheitliche, ruhige Dachlandschaft erreicht werden, die sich landschaftlich gut in die Umgebung einfügt. Die Gestaltungsfestsetzung wird durch die bauplanungsrechtliche Festsetzung einer Dachbegrünung mit mindestens 12 cm Substratstärke ergänzt.

Für das Hauptgebäude ("Altes Jagdhaus") werden mehrere Umbauten erforderlich (u.a. Erweiterung der Gaststube, Balkone für die Gästewohnungen), die jeweils mit der architektonisch fassenden Dachgestaltung umgesetzt werden sollen. Die Festsetzung einer spezifischen Dachform ist hier nicht erforderlich.

Einfriedungen

Die Festsetzung der Einfriedung zur Straße soll die natürliche Einbindung in das vorherrschende Straßenbild sichern. Eine visuelle Abschottung des Ferienparks von seiner Umgebung soll vermieden werden.

Öffnungen im Sockelbereich der Einfriedungen ermöglichen die Passierbarkeit für Kleinsäuger wie Igel etc. Die Verwendung von Kunststoffen wird ausgeschlossen, um den Eintrag von Kunststoffen in die Umwelt zu vermeiden.

6.4 Hinweise

Die Hinweise sollen dem Vorhabenträger auf Sachverhalte aufmerksam machen, die nicht planerisch festgesetzt werden können oder sollen, im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens jedoch beachtlich sind.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Mit der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens wird Oberzent als Ferienort gestärkt. Die Bebauung soll nutzungsflexibel geplant werden, damit bei einer Änderung des Nutzungskonzepts auch eine Umwandlung der Ferienhäuser zu Wohnhäusern möglich ist.

7.2 Baukultur, Denkmalpflege, Orts- und Landschaftsbild

Die Planung fügt sich gestalterisch und städtebaulich in die Umgebung ein. Die gärtnerisch genutzte Fläche im Plangebiet wird reduziert; zur Minderung des Eingriffs ist die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern im Vorhabengebiet sowie die Begrünung der Flach- bzw. Pultdächer vorgesehen.

7.3 Verkehr

Die Erschließung der Gebäude erfolgt über die Wohnstraße "Höhenstraße". Aufgrund der geringen Gesamtgröße des Vorhabens sind die Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur unerheblich.

7.4 Ver- und Entsorgung

Die Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur werden aktuell geprüft. Gegebenenfalls sind die Kapazitäten zu erneuern / erweitern; sofern die Erneuerung / Erweiterung nicht auch ohne das Vorhaben erforderlich wäre, sind die Aufwendungen durch den Vorhabenträger zu tragen.

Wasserverbrauch

Für den überschlägige Wasserbedarf im Vorhabengebiet wird mit rund 50 Nutzern gerechnet (vgl. Kap.10). Es wird ein Tagesbedarf von 120 l/EW angesetzt. Demnach beträgt der prognostizierte Tagesbedarf für das Vorhabengebiet 6 cbm und der Jahresbedarf 2.190 cbm.

Umgang mit Niederschlagswasser

Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens haben Wasserdurchlässigkeiten (kf-Werte) von ca. 5×10^{-8} m/s bis 8×10^{-8} m/s ergeben. Insofern sind diese Böden als schwach wasserdurchlässig gemäß DIN 18130 zu bezeichnen. Der Bodengutachter empfiehlt daher, keine zentrale Versickerungsanlage einzuplanen, sondern entweder direkt der Kanalvorflut zuzuleiten oder über eine Zwischenspeicherung / Zwischenversickerung mit Notüberlauf in den Kanal für jedes Einzelgebäude getrennt auszuführen (vgl. [BILLER+BREU 2026]). Hierdurch kann zum einen die Gefahr der Schichtwässer vermindert werden, zum anderen können durch dezentralen Versickerungsanlagen mit Notüberlauf zumindest teilweise die Niederschlagswässer wieder im Baugrund versickert werden.

7.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Umweltbericht dargestellt. Dieser wird bis zur formellen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / §4 Abs. 2 BauGB erarbeitet.

7.6 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Derzeit ist das Plangebiet mit dem "Alten Jagdhaus" und einer Halle für landwirtschaftliche Geräte / Maschinen bebaut. Das "Alte Jagdhaus" wird als Wohn- und Arbeitsort genutzt; diese Nutzungen sollen in die Halle verlegt werden. Die Landmaschinen und Geräte sollen in einer anderen Halle in der Nähe untergebracht werden. Die gärtnerische Nutzung im Plangebiet kann in reduzierter Form weitergeführt werden.

Auf die Wohnnutzungen in der Nachbarschaft sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Auch die benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen werden nicht eingeschränkt.

7.7 Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücks- und Flurgrenzen sollen nicht verändert werden.

8 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Oberzent entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine laufenden Kosten. Die einmaligen Kosten für das Aufstellungsverfahren und die Erschließung des Vorhabens trägt der Vorhabenträger.

9 Städtebauliche Kennwerte

Die angegebenen Werte sind zeichnerisch ermittelt und stellen keine Planungsvorgaben oder Festsetzungen dar.

Baufläche:

- Grundstücksflächen (GR) 6.403 m²
- Gebäudegrundfläche (GFI) 1.654 m²

- Geschossfläche (GF) 2.141 m²
- Nutzfläche (NF) = 0,8 * GF 1.713 m²
- Zahl der Nutzer: ca. 52
(rund 33 qm NF/Nutzer)

Erschließungsflächen:

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche 268 m²
(Anteil bis Straßenmitte)
- Feldweg 262 m²

10 Verfahrensablauf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Magistratsbeschluss: 27.07.2026

Der Verfahrensablauf wird bis zum Satzungsbeschluss vervollständigt. Die Verfahrensvermerke werden im Satzungsdokument eingetragen.