



Stadt Eberbach

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Wolfsacker“

Zusammenfassung und Kommentierung

der im Jahr 2011 erfolgten Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
A – Anhörung der Träger öffentlicher Belange	
<u>Ordnungsziffer 1:</u> Polizeidirektion Heidelberg, Führungs- und Einsatzstab, Schreiben vom 28.03.2011	
Zum derzeitigen Verfahrensstand sind keine Anregungen bzw. Verbesserungen vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
<u>Ordnungsziffer 2:</u> VG Eberbach-Schönbrunn, Örtliche Verkehrsbehörde, Schreiben vom 28.03.2011	
<p>Es erfolgt der Hinweis, dass aus dem Planentwurf nicht zu entnehmen ist, wie die geplante Verkehrsfläche (Panoramaweg und Im Wolfsacker) ausgebaut und ausgeschildert werden soll (verkehrsberuhigter Bereich, Tempo 30-Zone?).</p> <p>Der Planentwurf sieht ebenfalls keine Beparkung entlang der Fahrbahn des Panoramaweges vor.</p>	<p>Die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches ist in der Synopse zur Offenlage des Bebauungsplanes 2016 unter Pkt. B, Ordnungsziffer 1, Nr. 4 abgehandelt.</p> <p>Grundlage für die Beschilderung ist die Ausbauplanung der Erschließungsanlagen, welche auf dem Bebauungsplan aufbauen.</p>
<u>Ordnungsziffer 3:</u> Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Untere Landwirtschaftsbehörde, Schreiben vom 06.04.2011	
<p>Es erfolgt der Hinweis, dass Belange der Landwirtschaft nicht direkt betroffen sind, da im Plangebiet befindliche Flächen nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Es erfolgt der Hinweis auf den Umweltbericht. Zur Kompensation des Eingriffs werden bereits durchgeführte Maßnahmen vom Ökokonto der Stadt Eberbach abgebucht. Zusammengefasst werden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
<u>Ordnungsziffer 4:</u> Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt 40, Schreiben vom 11.04.2011	
Es erfolgen Hinweise zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes.	<p>Für den Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.11.2015, BV-Nr. 2015-304, in der Zeit vom 09.05.2016 bis einschließlich 09.06.2016 eine weitere Offenlage durchgeführt.</p> <p>In der Zwischenzeit wurden die schriftlichen Festsetzungen Örtlichen Bauvorschriften gemäß der Stellungnahme des Baurechtsamtes optimiert.</p>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.83 „Wolfsacker“, 69412 Eberbach 2
 Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß
 § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Ziffern 1.1.1., S. 2 Die Klammeraussage ist irreführend, da keine Einzelfallentscheidung erforderlich ist, falls eine Dachbegrünung geplant ist (Formulierung „werden zugelassen“).</p> <p>Zu Ziffer 1.1.2, S. 6 Es sollte festgelegt werden, wie die „Hauptfassade“ definiert wird.</p> <p>Zu Ziffer 1.1.4, S. 4 Angabe in Zeichnung und im Text sind widersprüchlich: Ortgang ist der Dachabschluss vor dem Giebel, nicht die Giebelwand, insofern müsste die Zeichnung entsprechend angepasst werden.</p> <p>Zu Ziffer 1.1.4, S. 5 Sinnvoll wäre eine Definition des Zwerchgiebels: wie weit muss ein Vorbau vortreten, um das Zwerchgiebelprivileg in Anspruch nehmen zu können? Ortgangangabe siehe S. 4</p> <p>Zu Ziffer 2.1, S. 3 Welche Brüstung? Die niedrigste oder die höchstegelegene? Hier sollte eine Konkretisierung vorgenommen werden, ansonsten könnten übergroße Brüstungshöhen nicht gewollte Höhenlagen der Werbeanlagen hervorrufen.</p> <p>Zu Ziffer 3.3, S. 1 Bezugspunkt für die Stützmauerhöhe ist unklar: gilt die Festlegung ab „vorgelagerter Verkehrsfläche“ auch für Stützwände innerhalb der Grundstücke oder für solche an Nachbargrenzen</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens sollen 2 Planfertigungen, Satzungen, Begründungen etc., sowie zwei Bekanntmachungen vorzulegen.</p>	<p>Es wird auf die Zusammenfassung und Kommentierung zur Offenlage des Bebauungsplanes in 2016 unter Teil A, Ordnungsziffer 3 verwiesen.</p> <p>Wurde in der Planänderung berücksichtigt.</p> <p>Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe hierzu Stellungnahme der Verwaltung zur Offenlage 2016, Teil A, ON 3 Nr. 3 1b.</p> <p>Das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises erhält nach Abschluss des Verfahrens die gewünschten Mehrfertigungen des Bebauungsplanes sowie die Nachweise seiner Rechtskraft.</p>
<p>Ordnungsziffer 5: Deutsche Telekom, Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur, Niederlassung Südwest, Schreiben vom 26.04.2011</p>	
<p>Es erfolgt der Hinweis auf die bisher abgegebene Stellungnahme vom 23.07.2008. Diese gilt weiterhin und wurde bereits behandelt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.83 „Wolfsacker“, 69412 Eberbach
 Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß
 § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

3

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Ordnungsziffer 6: Verband Region Rhein-Neckar, Schreiben vom 27.04.2011	
<p>Es wird auf die Stellungnahme vom 14.08.2008 verwiesen. Zum damaligen Zeitpunkt wurden gegen die Planungen keine Einwände erhoben. Daher wird auch gegen den jetzigen Verfahrensschritt kein Einwand erhoben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Ordnungsziffer 7: AVR GmbH, Schreiben vom 02.05.2011	
<p>Es wird angemerkt, dass bei der Planung ausreichende Flächen für das Abstellen der nach der Kreisabfallwirtschaftssatzung erforderlichen Abfallbehälter vorhanden sind. Es wird ausdrücklich auf die Anfahrbarkeit hingewiesen. Das Befahren von Sackgassen ist gemäß den Unfallverhütungsvorschriften nur dann gestattet, wenn eine ausreichende Wendemöglichkeit gegeben ist.</p> <p>Anhand der vorgelegten Unterlagen ist davon auszugehen, dass eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung des Gebietes erfolgen kann.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Ordnungsziffer 8: Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Naturschutzbehörde, Schreiben vom 13.05.2011	
<p>Es erfolgt der Hinweis auf die Stellungnahme aus dem Jahre 2008. Die mangelnde Untersuchung der Avifauna und der am Nordrand des Panoramaweges in einem geschützten Biotop (Trockenmauer) vorkommende Zauneidechse wurden beanstandet. Diese Problematik wurde von der Verwaltung aufgegriffen. Es ist hierzu vorgesehen, eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme in den Bebauungsplan aufzunehmen. Es wird um Mitteilung gebeten, wo diese geplant ist und wann mit dieser begonnen wird. Die Ausgleichsmaßnahme ist rechtlich zu sichern und dauerhaft zu unterhalten.</p> <p>Zudem wurde der Punkt in der Stellungnahme der Verwaltung zur Avifauna nicht ausreichend untersucht. Es fand keine ausreichende Untersuchung zu den Lebensstätten der Vögel statt. Es kann daher keine verlässliche Beurteilung erfolgen, welche Auswirkungen das Vorhaben auf die Avifauna hat. Es muss den artenschutzrechtlichen Belangen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gerecht werden.</p> <p>Es wird auf die fehlende Punktdifferenz bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung hingewiesen. Diese soll gemäß den vorliegenden Unterlagen vom Ökokonto der Stadt Eberbach abgebucht werden. Da beim Bebauungsplanverfahren „Wolfsacker“ wie auch beim Bebauungsplanverfahren „Schäcker“ erhebliche Ausgleichsdefizite bestehen, wäre zu prüfen, ob diese durch das Ökokonto der Stadt Eberbach ausgeglichen werden können. Um eine</p>	<p>Auf Grund der Änderung von gesetzlichen Vorgaben wurden der Umweltbericht und der Grünordnungsplan überarbeitet. Weiterhin wurden artenschutzrechtliche Belange geprüft. Für den Bebauungsplan hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.11.2015, BV-Nr. 2015-304, in der Zeit vom 09.05.2016 bis einschließlich 09.06.2016 eine weitere Offenlage stattgefunden. Die untere Naturschutzbehörde wurde als Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 03.05.2016 nochmals beteiligt. Seitens der Naturschutzbehörde wurden hierzu keine weiteren Anregungen vorgebracht.</p>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.83 „Wolfsacker“, 69412 Eberbach 4
Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
detaillierte Darstellung der Maßnahmen und wo die Ökopunkte abgebucht werden, wird gebeten.	

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.83 „Wolfsacker“, 69412 Eberbach 5
 Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß
 § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
B – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 „Wolfsacker“ lag in der Zeit vom 28.03.2011 bis 29.04.2011 im Rathaus der Stadt Eberbach aus.	
Während dieses Zeitraumes gingen seitens der Öffentlichkeit folgende Stellungnahmen ein:	
Ordnungsziffer 1:	
Frau Helga Weber, Beckstraße 5, Eberbach, Schreiben vom 12.01.2011	
Frau Weber bittet, das Grundstück Flst.-Nr. 5912 der Gemarkung Eberbach ihrer Erbgemeinschaft als Bau- und nicht als Gartenland auszuweisen. Der unter Ziffer 6 dieser Zusammenstellung genannten Interessensgemeinschaft gehört sie ebenfalls an. Da das Grundstück unmittelbar an die geplanten Bauflächen angrenzt ist für sie eine solche Abgrenzung nicht verständlich. Sie bittet daher um erneute Prüfung des Sachverhaltes.	Im Rahmen der durch den Gemeinderat am 26.03.2015 beschlossenen Optimierung der Planung, sh. Beschlussvorlage 2015-013, wurde u.a. ein Vorschlag aus der Mitte des Gemeinderates zur Verlegung der Ringstraße an den Panoramaweg sowie die Ausweisung weiteren Baulandes im Bereich der Grundstücke geprüft. Im Ergebnis der Prüfung wurde auf Grund der städtebaulichen Situation im Randbereich zum Ohrsborg dem Vorschlag nicht zugestimmt.
Ordnungsziffer 2:	
Herr Gerhard Reinmuth, Panoramaweg 6, Eberbach, Vorsprache am 28.03.2011	
Das Gebäude „Wolfsacker 2“ ist im vorliegenden Plan nicht korrekt beschrieben. Die Hausnummer müsste „Panoramaweg 6“ lauten.	Der Anregung wird entsprochen und die Hausnummer mit Panoramaweg 6 geändert.
Die Zuordnung der durch Baulast zugunsten des Grundstückes Flst.-Nr. 5879/1 der Gemarkung Eberbach auf dem Grundstück Flst.-Nr. 5881 der Gemarkung Eberbach gesicherten Stellplätze ist beizubehalten.	Hierzu erfolgt eine Entscheidung im Bodenordnungsverfahren „Schafacker-Wolfsacker“.
Einer Zuordnung der Stellplätze zu Teilflächen des bisherigen Grundstücks mit der Flst.-Nr. 5883 der Gemarkung Eberbach wird ausdrücklich widersprochen.	Hierzu erfolgt eine Entscheidung im Bodenordnungsverfahren „Schafacker-Wolfsacker“.
Die über der Straße „Im Wolfsacker“ gelegenen Parkplätze sollen von 6 auf 4 Plätze reduziert werden. Dadurch könnte eine Verbreiterung der Stellplätze erfolgen. Die Parkplatztiefe sollte anstatt der geplanten 5,00 m 5,50 m betragen.	Die Stellplätze entsprechen den derzeit gültigen Regelungen der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO). Dem Vorschlag wird nicht gefolgt.
Über das Ergebnis der Beratungen im Gemeinderat möchte er informiert werden.	Es werden alle genannten Personen, die Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgetragen haben über das Ergebnis der Beratungen im Gemeinderat informiert.
Ordnungsziffer 3:	
Herr Wolfgang Weber, Neuer Weg 7, Eberbach, Schreiben vom 15.04.2011	
Herr Weber erhebt Widerspruch gegen eine mögliche Erhebung von Erschließungsbeiträgen für sein Grundstück Flst.-Nr. 5574 der Gemarkung Eberbach. Dieses ist als Gartenland ausgewiesen und wird über den Panoramaweg erschlossen.	Teilflächen des genannten Grundstückes befinden sich im Plangebiet des Bebauungsplanes und sind als Private Grünflächen „Gartenland“ ausgewiesen. Das Grundstück wird über den Panoramaweg

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.83 „Wolfsacker“, 69412 Eberbach 6
 Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß
 § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Zudem widerspricht er der Ausweisung des Panoramaweges als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung.</p>	<p>erschlossen. Beim Panoramaweg handelt es sich um keine beitragspflichtige Erschließungsanlage. Demnach können auch keine Beiträge erhoben werden. Der Weg sichert die Erschließung des „Ohrsberges“ als Erholungsfunktion.</p>
<p>Ordnungsziffer 4: Herr Klaus Schmitt, Panoramaweg 5, Eberbach, Schreiben vom 18.04.2011</p>	
<p>Herr Schmitt ist mit der Festlegung der Baugrenze auf die gemeinsame Grundstücksgrenze der Grundstücke Flst.-Nrn. 5872 und 5879 der Gemarkung Eberbach nicht einverstanden. Er befürchtet die Nichteinhaltung von Abstandflächen und somit einen Verstoß gegen die LBO B.-W. Mit einem daraus drohenden Eigentumswechsel seines Grundstückes im Rahmen der Bodenordnung ist er nicht einverstanden.</p>	<p>Die Baugrenze wurde als Angebotsplanung im vorliegenden Entwurf belassen.</p> <p>Regelungen zu den Eigentumsverhältnissen erfolgen im Bodenordnungsverfahren „Schafacker-Wolfsacker“.</p>
<p>Ordnungsziffer 5: Frau Lisa Weber, Neuer Weg 7, Eberbach, Schreiben vom 25.04.2011</p>	
<p>Frau Weber erhebt Widerspruch gegen eine mögliche Erhebung von Erschließungsbeiträgen für ihr Grundstück Flst.-Nr. 5574 der Gemarkung Eberbach. Dieses ist als Gartenland ausgewiesen und wird über den Panoramaweg erschlossen. Zudem widerspricht sie der Ausweisung des Panoramaweges als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung.</p>	<p>Teilflächen des genannten Grundstückes befinden sich im Plangebiet des Bebauungsplanes und sind als Private Grünflächen „Gartenland“ ausgewiesen.</p> <p>Das Grundstück wird über den Panoramaweg erschlossen. Beim Panoramaweg handelt es sich um keine beitragspflichtige Erschließungsanlage. Demnach können auch keine Beiträge erhoben werden. Der Weg sichert die Erschließung des „Ohrsberges“ als Erholungsfunktion.</p>
<p>Ordnungsziffer 6: Interessensgemeinschaft Weber, Gakstatter, Kappes, Lau und Sauer vertreten durch die Kanzlei Haaß, Neckargasse 6, Eberbach-Pleutersbach, Schreiben vom 26.04.2011</p>	
<p>Die geplante Nutzung der Grundstücke Flst.-Nrn. 5909, 5912 und 5913 der Gemarkung Eberbach als Gartenland wird als nicht sinnvoll angesehen. Es muss auf die angrenzende Wohnbebauung und die Friedhofsfläche Rücksicht genommen werden, weshalb die Gartenflächen ihren eigentlich Zweck, nämlich als Erholungsfläche, nur noch eingeschränkt erfüllen können. Es wird daher um Prüfung gebeten, die Grundstücke 5909, 5912 und die restlichen Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 5913 und 5914 in die Wohnbebauung mit einzubeziehen.</p>	<p>Die beiden Grundstücke Flst.-Nrn. 5909 und 5912 sind als Grünfläche im Bebauungsplanentwurf ausgewiesen. Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 5913 und 5914 wurden als überbaubare Flächen einbezogen.</p> <p>Des Weiteren wird auf die Erläuterungen in dieser Synopse, zu Ordnungsziffer 1, verwiesen.</p>