



Stadt Eberbach

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Schafacker“

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	
Ordnungsziffer 1: Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Untere Landwirtschaftsbehörde, Schreiben vom 28.03.2011	
Es erfolgt der Hinweis, dass Belange der Landwirtschaft nicht direkt betroffen sind, da sich im Plangebiet keine landwirtschaftlichen Flächen befinden. Durch die Planung könnte ein Bedarf an externen Ausgleichsmaßnahmen entstehen. Diese nehmen in der Regel landwirtschaftliche Flächen in Anspruch. Nach Möglichkeit sollte dies vermieden bzw. so gering wie möglich gehalten werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ordnungsziffer 2: Polizeidirektion Heidelberg, Führungs- und Einsatzstab, Schreiben vom 29.03.2011	
Zum derzeitigen Verfahrensstand sind keine Anregungen bzw. Verbesserungen vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ordnungsziffer 3: VG Eberbach-Schönbrunn, Örtliche Verkehrsbehörde, Schreiben vom 30.03.2011	
<p>Es erfolgt der Hinweis, dass aus dem Planentwurf nicht zu entnehmen ist, wie die geplante Verkehrsfläche (Zufahrt Baugrundstücke und Parkplatzgelände) ausgebaut und ausgeschildert werden soll (verkehrsberuhigter Bereich, Tempo 30-Zone?).</p> <p>Der Planentwurf sieht ebenfalls keine Beparkung entlang der Fahrbahn vor. Es wird befürchtet, dass bei künftigen Bestattungen die Fahrbahn durch Friedhofsbesucher zugeparkt wird.</p>	<p>Rechtsgrundlage für die Anordnung verkehrsberuhigter Bereiche ist der § 45 Abs. 1b Nr. 3 der Straßenverkehrsordnung (StVO). Nach § 45 Abs. 1b Satz 2 StVO setzt eine Anordnung durch die Straßenverkehrsbehörde das Einvernehmen (in Form eines Gemeinderatsbeschluss) der von dieser Regelung betroffenen Gemeinde (hier Stadt Eberbach) voraus.</p> <p>Auf Grundlage dieses Gemeinderatsbeschlusses ordnet die zuständige örtliche Straßenverkehrsbehörde die entsprechende Beschilderung mit VZ. 325 StVO (Verkehrsberuhigter Bereich) an.</p> <p>Wesentliches Merkmal des verkehrsberuhigten Bereichs ist, dass die Regelungen für diese Bereiche, die Differenzierung der einzelnen Straßenteile nach Benutzungsarten wie Gehweg, Radweg, Fahrbahn etc. aufheben. Es gibt nur noch eine einzige „Verkehrsfläche“.</p>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.104 „Schafacker“, 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

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Unabdingbare Voraussetzung für verkehrsberuhigte Bereiche ist eine entsprechende bauliche Gestaltung, ohne die deren Einrichtung nicht zu verantworten ist. Diese Bereiche müssen durch ihre besondere Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat. Ebenso muss Vorsorge für den ruhenden Verkehr (Anlegen von Parkflächen) getroffen werden, da außerhalb dieser Parkflächen nicht geparkt werden darf.</p> <p>Mit in diese Beurteilung muss jedoch unabdingbar auch die Nutzung dieser Straße als potentielle Umleitungsstrecke im Notfall, oder bei örtlichen Baumaßnahmen, mit einbezogen werden. Hier sind wiederum, wie bereits vorher ausgeführt, die mit der Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs einhergehenden Gestaltungsvorgaben dem Verkehrsfluss nicht dienlich.</p> <p>Aus den genannten Gründen lautet die Empfehlung der örtlichen Straßenverkehrsbehörde, den Bereich in die dort bereits bestehende 30 Km/h-Zone (Panoramaweg/Schafwiesenweg) zu integrieren.</p> <p>Es handelt sich bei der geplanten Erschließungsstraße dem Sinne nach um eine „reine Anliegerstraße“ zur Andienung der beiden Wohngebiete Wolfsacker und Schafsacker. Die befürchtete Nutzung als „Abkürzungsstrecke“ zwischen Friedrichsdorfer Landstraße und Güterbahnhofstraße kann aus verkehrstechnischer Sicht, bzw. auch vom Verkehrsverhalten her, nicht nachvollzogen werden. Trotzdem sollte die bauliche Ausgestaltung der Fahrbahn so geplant werden, dass die Strecke an Attraktivität als potentielle Abkürzungsstrecke verliert und trotzdem als eventuelle Umleitungsstrecke genutzt werden kann.</p>
<p>Ordnungsziffer 4: Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt 40, Schreiben vom 11.04.2011</p>	
<p>Es erfolgen Hinweise zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p>	<p>Für den Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.09.2016, BV-Nr. 2016-223/1, in der Zeit vom 10.10.2016 bis einschließlich 10.11.2016 eine weitere Offenlage durchgeführt.</p> <p>In der Zwischenzeit wurden die schriftlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften gemäß der Stellungnahme des Baurechtsamtes optimiert.</p> <p>Es wird auf die Zusammenfassung und Kommentierung zur Offenlage des Bebauungsplanes in 2016 unter Teil A, Ordnungsziffer 7 verwiesen.</p>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.104 „Schafacker“, 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

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Ziffern 1.1 und 1.2, S. 2 Die Klammeraussage ist irreführend, da keine Einzelfallentscheidung erforderlich ist, falls eine Dachbegrünung geplant ist (Formulierung „werden zugelassen“).</p> <p>Zu Ziffer 1.2, S. 6 Es sollte festgelegt werden, wie die „Hauptfassade“ definiert wird.</p> <p>Zu Ziffer 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 1.4, 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 1.7, S. 5 Begriff „Scheitelpunkt“ ist unklar: vermutlich ist der „Schnittpunkt“ gemeint</p> <p>Zu Ziffer 2.2 Welche Brüstung? Die niedrigste oder die höchstgelegene? Hier sollte eine Konkretisierung vorgenommen werden, ansonsten könnten übergroße Brüstungshöhen nicht gewollte Höhenlagen der Werbeanlagen hervorrufen.</p> <p>Zu Ziffer 3.3 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>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 7 Nr. 3.1 Punkt 3.</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 30.05.2008. Diese gilt weiterhin und wurde bereits behandelt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Ordnungsziffer 6: Verband Region Rhein-Neckar, Schreiben vom 28.04.2011</p>	
<p>Es wird auf die Stellungnahme vom 01.07.2008 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>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.104 „Schafacker“, 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

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
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.</p> <p>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> <p>Im Plangebiet sind keine Sackgassen vorhanden. Die Anfahrbarkeit des Plangebietes ist gewährleistet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Ordnungsziffer 8: Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Naturschutzbehörde, Schreiben vom 11.05.2011	
<p>Weitestgehend wurde den Anregungen im Schreiben vom 25.07.2008 entsprochen.</p> <p>Die geforderte artenschutzrechtliche Prüfung steht jedoch noch aus. Eine abschließende Prüfung hierzu kann daher erst nach Vorlage des artenschutzrechtlichen Gutachtens erfolgen.</p> <p>Für eine Beurteilung der fehlenden Punktdifferenz bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird um eine detaillierte Darstellung der Maßnahmen gebeten, bei welchen die Ökokontopunkte abgebucht werden sollen. Um Mitteilung der betroffenen Grundstücke wird gebeten.</p>	<p>Auf Grund der Änderung von gesetzlichen Vorgaben wurden der Umweltbericht und der Grünordnungsplan überarbeitet.</p> <p>Weiterhin wurden artenschutzrechtliche Belange geprüft.</p> <p>Für den Bebauungsplan hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.11.2015, BV-Nr. 2016-223/1, in der Zeit vom 10.10.2016 bis einschließlich 10.11.2016 eine weitere Offenlage stattgefunden. Die untere Naturschutzbehörde wurde als Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 03.05.2016 nochmals beteiligt.</p>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.104 „Schafacker“, 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	
<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 104 „Schafacker“ lag in der Zeit vom 28.03.2011 bis einschließlich 29.04.2011 im Rathaus der Stadt Eberbach aus.</p> <p>Während dieses Zeitraumes gingen seitens der Öffentlichkeit folgende Stellungnahmen ein:</p>	
<u>Ordnungsziffer 1:</u>	
Herr Jürgen Friedrich, Schafwiesenweg 18, Eberbach, Schreiben vom 12.03.2011	
<p>Es erfolgt der Hinweis auf die bisher abgegebene Stellungnahme vom 05.12.2006 sowie Schreiben vom 07.09.2008, 06.01.2009 und 2 Gesprächen mit der Bauverwaltung.</p> <p>Herr Friedrich wendet sich nach wie vor gegen eine teilweise Erfassung seines Grundstückes Flst.-Nr. 5768 der Gemarkung Eberbach durch den Bebauungsplan Nr. 104 „Schafacker“.</p>	<p>Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes in 2011 waren Teilflächen des außerhalb des Bebauungsplangebietes gelegenen Grundstückes Flst.-Nr. 5768 als Baufläche ausgewiesen.</p> <p>Bei der darauf erfolgten Überarbeitung des Bebauungsplanes wurde die Grundstücksteilfläche in einer Breite von ca. 8,0 m sowie die östlich anschließenden Grundstücke am südlichen Plangebietsrand als private Grünfläche festgesetzt als Distanzfläche und Zäsur zwischen den beiden Baugebieten Schafacker und Schafwiesenweg.</p>

Eberbach, den 07.12.2016