



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“, 69412 Eberbach

Zusammenfassung und Kommentierung

der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 2 BauGB sowie der Offenlage gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
A – Anhörung der Träger öffentlicher Belange	
<u>Ordnungsziffer 1:</u> Stadt Eberbach, Amt für öffentliche Ordnung, Schreiben vom 13.08.2015, eingegangen am 13.08.2015	
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde am 27.01.2015 bereits eine Stellungnahme abgegeben. Die Anmerkungen wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Von daher gibt es keine weiteren Einwände bzw. Anmerkungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
<u>Ordnungsziffer 2:</u> Stadt Eberbach, Tiefbauabteilung, Schreiben vom 14.08.2015, eingegangen am 14.08.2015	
Es erfolgt der Hinweis, dass in den zeichnerischen Festsetzungen das Leitungsrecht in einer Breite von 3 m nicht dargestellt ist. In den schriftlichen Festsetzungen sollte folgender Text aufgenommen werden: „Das in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellte Leitungsrecht ist zugunsten des Abwasserkanals der Stadt Eberbach eingetragen. Im Bereich des Leitungsrechts sind Gebäude, Gebäudeteile und Stützmauern sowie die Pflanzung von Bäumen nicht zulässig.“ Bezüglich der Sichtflächen sollte in den schriftlichen Festsetzungen folgender Text aufgenommen werden: „Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung und Nutzung von mehr als 0,8 m über Straßenhöhe freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind hochstämmige Einzelbäume über 2,50 m Stammhöhe. Hinweis an den Planverfasser: Angelehnt an RAS-K1, Punkt 3.4 Sichtfelder der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.“	Die Anregungen sollen in den zeichnerischen sowie schriftlichen Festsetzungen entsprechend berücksichtigt werden. Die Anregungen sollen in den schriftlichen Festsetzungen entsprechend berücksichtigt werden.

Ordnungsziffer 3: Eisenbahn-Bundesamt, Karlsruhe/Stuttgart, Schreiben vom 21.08.2015, eingegangen am 25.08.2015	
Es bestehen Bedenken gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes, da Flächen einer Eisenbahn des Bundes (Flst.-Nr. 882/49 der Gemarkung Eberbach) überplant werden. Diese Flächen sind der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht nach § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt wurden. Die Fläche des Grundstückes Flst.-Nr. 882/49 wäre vor dem Wirksamwerden des Bebauungsplanes freizustellen. Ohne die Freistellung ist die Fläche nachrichtlich entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB darzustellen.	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung hatte bereits mit der DB AG bezüglich der Freistellung des Grundstückes Flst.-Nr. 882/49 der Gemarkung Eberbach von Bahnbetriebszwecken Kontakt aufgenommen. Seitens der DB AG bestand die Bereitschaft, die Fläche freizustellen und an den angrenzenden Eigentümer zu veräußern. Die Verhandlungen sind jedoch, trotz Unterstützung durch die Stadt Eberbach, gescheitert. Das Grundstück Flst.-Nr. 882/49 der Gemarkung Eberbach soll daher aus dem Plangebiet der 3. Änderung herausgenommen werden.
Ordnungsziffer 4: Stadt Eberbach, Stadtförsterei, Schreiben vom 25.08.2015, eingegangen am 25.08.2015	
Es bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes, da keine Stadtwaldflächen betroffen sind.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ordnungsziffer 5: Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt, Referat Bauleitplanung, Schreiben vom 21.08.2015, eingegangen am 26.08.2015	
Es werden folgende Anregungen bzw. Bedenken vorgetragen: Die Verknüpfung einer Baugrenzenüberschreitung mit einer dann besonderen Grundflächenzahl ist ungewöhnlich. Es wird vorgeschlagen, ergänzend eine Festsetzung zu überbaubaren Grundstücksflächen aufzunehmen, hierbei könnte die Baugrenzenüberschreitung nochmals aufgeführt werden. Die Angabe der max. zulässigen Traufhöhe enthält keine Aussage zu einem unsymmetrischen Satteldach. Diese Dachform ist jedoch in den örtlichen Bauvorschriften nicht ausgeschlossen. Das Wort „symmetrisch“ sollte daher gestrichen werden. Bei den örtlichen Bauvorschriften ist bei Ziff. 1.2.2 die Angabe „ab 100 m²“ unklar. Was ist damit gemeint? Ebenso ist unklar, was mit dem Begriff „Traufoberkante“ gemeint ist. Bei Gebäuden ohne Dachüberstand ist dies unklar. Bei Ziff. 2 könnte bei Nichtausnutzung der zulässigen Traufhöhe dann eine Werbeanlage die tatsächliche Traufe überschreiten. Es sollte die (tatsächliche) Traufhöhe als Maximalhöhe festgelegt werden und nicht die max. zulässige Traufhöhe. Ausgenommen, eine Höherlegung über die Traufe bei Nichtausnutzung der max. Traufhöhe soll ausdrücklich zugelassen werden.	Die schriftlichen Festsetzungen beinhalten unter Pkt. 3.2 bereits die überbaubare Grundstücksfläche. Die bisher unter Pkt. 2.1 aufgeführte zulässige Überschreitung der Baugrenze um bis zu 0,50 m bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 soll unter Pkt. 3.2 aufgeführt werden. Die Anregung zur Streichung des Wortes „symmetrisch“ soll in den schriftlichen Festsetzungen entsprechend berücksichtigt werden. Nach Prüfung sollen die örtlichen Bauvorschriften ergänzt werden und erhalten die folgende Formulierung: Entlang der zur K 4115 möglich künftigen Gebäudelängsseite sind 15 % der Wandflächen mit Rankgerüsten bis 2,0 m unter der ausgeführten Traufe vorzusehen sowie mit einer Fassadenbepflanzung auszuführen. Nach Prüfung sollen die örtlichen Bauvorschriften ergänzt werden und erhalten die folgende Formulierung: Werbeanlagen sind mit einem Abstand von mind. 0,50 m unterhalb der ausgeführten Traufe anzubringen.

Bei Ziff. 3.2 ist die Zulassung einer 20 cm hohen Sockelmauer in Verbindung mit einem geforderten Freihaltebereich am unteren Ende der Einfriedung auslegungsfähig. Zählt der Sockel zur Einfriedung und können alle Kleintiere eine 20 cm hohe Sockelmauer überwinden? Bei Ziff. 3.2 stellt sich die Frage, ob zur Höhe der Einfriedung auch der zulässige Sockel zählt. Nach Abschluss des Verfahrens sind dem Baurechtsamt der Plan sowie die Textteile in jeweils 2-facher Fertigung vorzulegen.	Gemäß Ziff. 3.2 der örtlichen Bauvorschriften dürfen Einfriedungen eine Höhe von 2,0 m über dem geplanten Gelände nicht überschreiten. Nach Abstimmung mit der Abteilung Umwelt soll auf die Zulassung einer Sockelmauer gänzlich verzichtet werden, um die Kleintierpassierbarkeit zu ermöglichen. Die örtlichen Bauvorschriften werden entsprechend ergänzt. Das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises erhält nach Abschluss des Verfahrens die gewünschten Mehrfertigungen des Bebauungsplanes sowie die Nachweise seiner Rechtskraft.
Ordnungsziffer 6: Polizeipräsidium Mannheim, Schreiben vom 21.08.2015, eingegangen am 26.08.2015	
Es bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ordnungsziffer 7: Deutsche Telekom Technik GmbH, Mannheim, Schreiben vom 31.08.2015, eingegangen am 02.09.2015	
Auf die im Schreiben vom 29.01.2015 gemachte Stellungnahme wird verwiesen. Diese gilt unverändert weiter.	Auf die Stellungnahme der Verwaltung hierzu – gemäß Anlage 1 der Beschlussvorlage – wird verwiesen.
Ordnungsziffer 8: Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt, Schreiben vom 02.09.2015, eingegangen am 07.09.2015	
Es bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ordnungsziffer 9: IHK Rhein-Neckar, Schreiben vom 16.09.2015, eingegangen am 16.09.2015	
An der Stellungnahme vom 27.02.2015 wird festgehalten. Die vorliegende Bauleitplanung wird weiterhin unterstützt. Mit dieser werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Unternehmens geschaffen und somit der Wirtschaftsstandort Eberbach gestärkt. Zudem können weitere Arbeitsplätze geschaffen werden.	Auf die Stellungnahme der Verwaltung hierzu – gemäß Anlage 1 der Beschlussvorlage – wird verwiesen.
Ordnungsziffer 10: Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Untere Landwirtschaftsbehörde Schreiben vom 16.09.2015, eingegangen am 18.09.2015	
Es wird auf die bereits erfolgte Stellungnahme vom 20.02.2015 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung verwiesen. Zur vorliegenden Planung werden keine Anregungen bzw. Bedenken vorgetragen.	Auf die Stellungnahme der Verwaltung hierzu – gemäß Anlage 1 der Beschlussvorlage – wird verwiesen.

Ordnungsziffer 11:	
Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Schreiben vom 14.09.2015, eingegangen am 21.09.2015	
Grundwasserschutz/Wasserversorgung	
Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken. Es erfolgt der Hinweis auf die Stellungnahme vom 20.02.2015.	Auf die Stellungnahme der Verwaltung hierzu – gemäß Anlage 1 der Beschlussvorlage – wird verwiesen.
Kommunalabwasser/Industrieüberwachung	
Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Weiterhin wird auf die Stellungnahme vom 20.02.2015 verwiesen.	Auf die Stellungnahme der Verwaltung hierzu – gemäß Anlage 1 der Beschlussvorlage – wird verwiesen.
Gewässeraufsicht	
Es erfolgt der Hinweis, dass das Wassergesetz von Baden-Württemberg (WG) einen Gewässerrandstreifen von 5 m im Innenbereich fordert (§ 29 Abs. 1 WG). Dieser bemisst sich nach § 38 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bei ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. Ansonsten wird weiterhin auf die Stellungnahme vom 20.02.2015 verwiesen.	Der Gewässerrandstreifen wurde im Plan berücksichtigt. Grundlage für die Festsetzung war eine durchgeführte Geländeaufnahme eines öffentlich bestellten Vermessers. Auf die Stellungnahme der Verwaltung hierzu – gemäß Anlage 1 der Beschlussvorlage – wird verwiesen.
Altlasten/Bodenschutz	
Es bestehen keine Bedenken. Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen bekannt.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ordnungsziffer 12 :	
Rhein-Neckar-Kreis, Straßenverkehrsamt, Schreiben vom 18.09.2015, eingegangen am 29.09.2015	
Es erfolgt der Hinweis, dass die Zufahrt der Nutzung entsprechend dimensioniert sein muss. Zum derzeitigen Verfahrensstand werden keine Bedenken bzw. Anregungen geltend gemacht.	Die Planung der Zufahrt wird einem künftigen Bauantragsverfahren überlassen.
Ordnungsziffer 13:	
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Karlsruhe, Schreiben vom 29.09.2015, eingegangen am 01.10.2015	
Gegen den Bebauungsplan bestehen hinsichtlich der TÖB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise beachtet und berücksichtigt werden:	
Innerhalb des Bebauungsplangebietes liegt eine Fläche, welche sich im Eigentum der DB AG befindet (Flst.-Nr. 882/49) und als planfestgestellte Bahnanlage Bestandsschutz genießt. Das Fachplanungsrecht über diese Fläche obliegt dem Eisenbahnbundesamt. Die Planungshoheit kann nur durch Entwidmung auf die Stadt Eberbach übergehen. Gemäß der gesetzlichen Vorgaben sind solche Flächen der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gem. § 23 AEG von Bahnbetriebzwecken freigestellt worden sind. Bevor der B-Plan seine Rechtskraft erlangt muss daher eine	Die Stadt Eberbach hat kein Interesse am Ankauf des Grundstückes Flst.-Nr. 882/49. Die Verwaltung hatte bereits mit der DB AG bezüglich der Freistellung des Grundstückes Flst.-Nr. 882/49 der Gemarkung Eberbach von Bahnbetriebzwecken Kontakt aufgenommen. Seitens der DB AG bestand die Bereitschaft, die Fläche freizustellen und an den angrenzenden Grundstückseigentümer zu veräußern. Die Verhandlungen sind jedoch, trotz Unterstützung durch die Stadt Eberbach, gescheitert. Das Grundstück Flst.-Nr. 882/49

Freistellung des Grundstückes von Bahnbetriebszwecken vorliegen. Grundlage hierfür ist die Entbehrlichkeit des Grundstückes. Die Freistellung einer solchen Fläche erfolgt ausschließlich durch Verkauf derselben. Das Grundstück Flst.-Nr. 882/49 kann durch die Stadt Eberbach erworben werden. Die Prüfung der Entbehrlichkeit ist bereits durchgeführt.	der Gemarkung Eberbach soll daher aus dem Plangebiet der 3. Änderung herausgenommen werden.
<u>Ordnungsziffer 14:</u> Verband Region Rhein-Neckar, Schreiben vom 29.09.2015, eingegangen am 01.10.2015	
Es bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
<u>Ordnungsziffer 15 :</u> Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 20.11.2015, eingegangen am 30.11.2015	
Es bestehen keine Anregungen und Bedenken, da die Stellungnahme vom 31.03.2015 im weiteren Verfahren in vollem Umfang berücksichtigt wurde. Weiterhin problematisch wird die Trennung der Grundstücke Flst.-Nrn. 8497 und 8499 der Gemarkung Eberbach in zwei Planbereiche gesehen. Für eine Änderungsplanung im Bereich des Grundstückes Flst.-Nr. 8499 der Gemarkung Eberbach ist ein zeitlicher Vorlauf zwecks Artenerhebung einzuplanen.	Wird zur Kenntnis genommen. Das Grundstück Flst.-Nr. 8499 der Gemarkung Eberbach wird derzeit vom rechtsgültigen Bebauungsplan „Böser Berg-Gretengrund“, 2. Änderung und Erweiterung überplant. Derzeit sind keine planungsrechtlichen Änderungen im Bereich des zuvor genannten Grundstückes vorgesehen. Die geforderte Prüfung wird einem entsprechenden Bauantrag dort überlassen.

Eberbach, den 21.06.2016