

Stadtverwaltung Eberbach
-Hauptamt-

Öffentliche Bekanntmachung

Einladung

Hiermit lade ich zu einer öffentlichen Sitzung **des Gemeinderats**
am **Donnerstag, 27.04.2017, 17:30 Uhr**
im **Ratssaal, Rathaus, Leopoldsplatz 1**, ein.

Tagesordnung:

- TOP 1 Fragestunde der Einwohner und der ihnen gleichgestellten Personen und
Personenvereinigungen
- TOP 2 Bekanntgabe der Niederschriften über die öffentlichen Sitzungen des
Gemeinderats vom 12.12.2016, Nr. 14/2016, vom 20.02.2017, Nr. 03/2017 und
vom 23.03.2017, Nr. 06/2017
- TOP 3 Ausbau Heinrich Heine Weg
hier: Ausbaukosten Stichweg
- TOP 4 Sanierung und Umbau des Feuerwehrgerätehauses,
Abteilung Eberbach – Stadt,
Hier: Grundsatzbeschluss Sanierung
- Vergabe der Architektenleistungen –
Einleitung Vergabeverfahren
- TOP 5 Öffentliche Spielplatzflächen im Stadtgebiet Eberbach
- TOP 6 Unterhaltung Kläranlage
Hier: Auftragsvergabe Klärschlammentsorgung
- TOP 7 Sanierung "Neckarstraße I"
Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Baugesetzbuch (BauGB)
- TOP 8 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Alte Dielbacher Straße"
Aufstellungsbeschluss
- TOP 9 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Lichtgut-Alte Dielbacher Straße" der
Stadt Eberbach
a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
sowie zu dem Anhörungsergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung
b) Beschlussfassung über die Billigung des Planentwurfes einschließlich der
örtlichen Bauvorschriften
c) Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung des gebilligten
Bebauungsplanentwurfes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften und der
Begründung
- TOP 10 Verwendung der Haushaltsmittel "Zuschüsse Partnerschaften"
hier: Verwendungsvorschlag des Partnerschaftskomitees

TOP 11 Mitteilungen und Anfragen

Der Bürgermeister

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Peter Reichert', with a stylized, flowing script.

Peter Reichert

Fachamt: Tiefbauabteilung

Vorlage-Nr.: 2017-084

Datum: 27.03.2017

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Ausbau Heinrich Heine Weg
hier: Ausbaukosten Stichweg

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Gemeinderat	27.04.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Die Stichstraße des Heinrich Heine Weg (siehe Anlage 3) wird, wie in der Beschlussvorlage Nr. 2016-221/1 dargestellt, innerhalb der Gesamtmaßnahme „Ausbau Heinrich Heine Weg“ ausgebaut. Die Kosten belaufen sich laut Kostenberechnung auf ca. 91.000 € brutto.
2. Die Finanzierung der Stichstraße in Höhe von ca. 91.000 € erfolgt über den für das Haushaltsjahr 2017 angemeldeten Investitionsauftrag I 54100005660 Verkehrsanlagen „Ausbau Heinrich Heine Weg“

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

- a) Mit Beschlussvorlage Nr. 2016-221/1 wurde in der Gemeinderatssitzung vom 27. Oktober 2016 die Entwurfsplanung zum Ausbau des Heinrich-Heine-Weges (Erschließungsanlage 1) und seiner Stichstraße (Erschließungsanlage 2) vorgestellt.
- b) Nach Beratung im Gremium wurde der Ausbau der Stichstraße (Erschließungs-Anlage 2) mittels Beschluss in der Gemeinderatssitzung vom 27. Oktober 2016 aus dem Ausbauprogramm gestrichen.
- c) Mit Beschlussvorlage Nr. 2017-015/1 wurden dem Gemeinderat die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung in der Sitzung vom 23. März 2017 vorgestellt. Hierbei kam erneut die Frage aus dem Gremium nach dem schlechten Zustand der Stichstraße auf. Die erforderlichen Ausbaukosten sollen dem Gemeinderat vorgelegt werden.

2. Bewertung Straßenzustand

Die Stichstraße „Heinrich-Heine-Weg“ ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Sie weist zahlreiche Netzrisse und Verdrückungen auf, ebenso sind nicht fachgerechte Aufgrabungen von Versorgern vorhanden. Die vorhandenen Schäden ergeben sich aus

dem Baugrundgutachten ermittelten nicht fachgerechten Aufbau der Straße, siehe Anlage 1 Fotodokumentation.

Der Ausbau der Stichstraße des Heinrich Heine Wegs wurde im Zuge der Entwurfsplanung mit untersucht und mit 60.600 € brutto Baukosten ausgewiesen. Die Kosten inkl. Beleuchtung und Baunebenkosten belaufen sich auf ca. **90.602 € brutto**.

Bei Abwicklung des Stichweges als eigenständige Maßnahme in späteren Jahren, ist aufgrund erhöhter Einheitspreise und zusätzlicher Baustelleneinrichtung mit einer Kostensteigerung von ca. 15 % zu rechnen.

3. Kostenaufstellung

Die Kosten für die anstehende Maßnahme „Ausbau Heinrich- Heine- Weg“ wurden im Rahmen der Entwurfsplanung als Kostenberechnung zusammengestellt und stellen sich wie folgt dar:

Hauptweg Erschließungsanlage 1	268.477 € brutto
<u>Stichstraße Erschließungsanlage 2</u>	<u>90.602 € brutto</u>
Gesamtsumme	359.079 € brutto

Die Gesamtsumme der Baumaßnahme entspricht der in der Gemeinderatssitzung vom 27. Oktober 2016 BV Nr. 2016-221/1 dargestellter Kostenaufstellung.

Aus Sicht der Verwaltung, ist ein gleichzeitiger Ausbau der beiden Erschließungsanlagen zum jetzigen Zeitpunkt aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten erstrebenswert.

4. Finanzierung

Die Finanzierung der anstehenden Maßnahme in Höhe von ca. 91.000 € erfolgt über den für das Haushaltsjahr 2017 angemeldeten Investitionsauftrag I 54100005660 Verkehrsanlagen „Ausbau Heinrich Heine Weg“

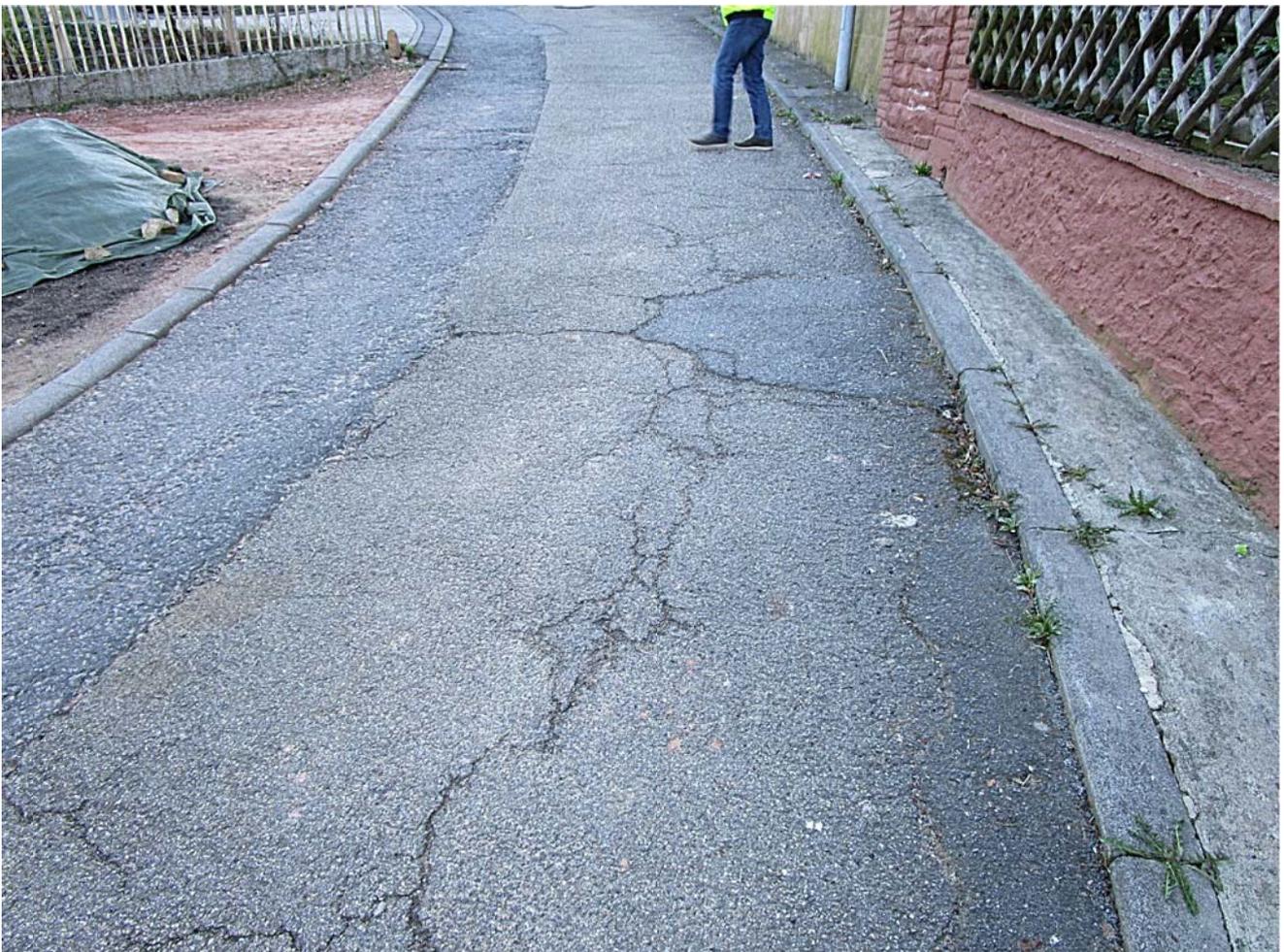
Die entsprechenden Mittel wurden bereits für den Haushalt 2017 angemeldet.

Die Finanzierung ist damit gesichert.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1 - 3





**Kostenfortschreibung Ausbau Heinrich Heine Weg - Stichweg
Verkehrsanlagen / Abwasserentsorgung
Stand: August 2016**

Zeilen Nr.	BA	Bereich	Haushaltsstelle	Kostenannahme	Kostenberechnung	Kostenanschlag	Zusätzliche Leistungen / Nachträge	vorl. Kostenfeststellung	Kostenfeststellung	Anmerkungen	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Verkehrsanlagen										
2		Straßenbau			60.600 €						
3		Straßenbeleuchtung			10.000 €						
4											
5		Zwischensumme			70.600 €						
6		Baunebenkosten			12.002 €						
7		Zwischensumme			82.602 €						
8		Unvorhergesehenes			8.000 €						
9		Summe Verkehrsanlagen			90.602 €						
10											
11	Abwasserentsorgung										
12		Abwasserentsorgung			0,00 €						
13											
14		Zwischensumme			0 €						
15		Baunebenkosten			0 €						
16		Zwischensumme			0 €						
17		Unvorhergesehenes			0 €						
18		Summe Abwasseranlagen			0 €						
19											
20		Summe Verkehrsanlagen + Abwasseranlagen			90.602 €						

Zeichenerklärung zu Spalte 8: S = Schätzung des Aufwandes; A = Angebot vorgelegt, P = Prüfung durch Ing.-Büro erfolgt, V = Nachtragsvereinbarung von AG anerkannt bzw. geschlossen

N = Nachtragsangebot nach Prüfung durch Ing.-Büro abgelehnt bzw. nicht beauftragt, B = zusätzliche Leistung beauftragt

Zeichenerklärung zu Spalte 11: ZL = Zusätzliche Leistung, NA = Nachtrag

Rot gekennzeichnet Positionen sind neue Positionen gegenüber letztem Stand.

Kostenfortschreibung Ausbau Heinrich Heine Weg - Hauptweg Verkehrsanlagen / Abwasserentsorgung Stand: November 2016

Zeilen Nr.	BA	Bereich	Haushaltsstelle	Kostenannahme	Kostenberechnung	Kostenanschlag	Zusätzliche Leistungen / Nachträge	vorl. Kostenfeststellung	Kostenfeststellung	Anmerkungen	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Verkehrsanlagen										
2		Straßenbau			190.400 €						
3		Straßenbeleuchtung			10.000 €						
4											
5		Zwischensumme			200.400 €						
6		Baunebenkosten			34.068 €						
7		Zwischensumme			234.468 €						
8		Unvorhergesehenes			22.812 €						
9		Summe Verkehrsanlagen			257.280 €						
10											
11	Abwasserentsorgung										
12		Abwasserentsorgung			8.700,00 €						
13											
14		Zwischensumme			8.700 €						
15		Baunebenkosten			1.479 €						
16		Zwischensumme			10.179 €						
17		Unvorhergesehenes			1.018 €						
18		Summe Abwasseranlagen			11.197 €						
19											
20		Summe Verkehrsanlagen + Abwasseranlagen			268.477 €						

Zeichenerklärung zu Spalte 8: S = Schätzung des Aufwandes; A = Angebot vorgelegt, P = Prüfung durch Ing.-Büro erfolgt, V = Nachtragsvereinbarung von AG anerkannt bzw. geschlossen

N = Nachtragsangebot nach Prüfung durch Ing.-Büro abgelehnt bzw. nicht beauftragt, B = zusätzliche Leistung beauftragt

Zeichenerklärung zu Spalte 11: ZL = Zusätzliche Leistung, NA = Nachtrag

Rot gekennzeichnet Positionen sind neue Positionen gegenüber letztem Stand.

Fachamt: Rechtsamt

Vorlage-Nr.: 2017-081/1

Datum: 07.04.2017

Beschlussvorlage

Sanierung und Umbau des Feuerwehrgerätehauses, Abteilung Eberbach – Stadt, Hier:
Grundsatzbeschluss Sanierung - Vergabe der Architektenleistungen –
Einleitung Vergabeverfahren

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Gemeinderat	27.04.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Das Feuerwehrgerätehaus der Abteilung Eberbach – Stadt wird grundlegend saniert und dem Bedarf angemessen umgebaut und erweitert.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, einen geeigneten Architekten für die Planung und Durchführung der dafür erforderlichen Baumaßnahmen auszuwählen und dem Gemeinderat einen Vorschlag zur abschließenden Entscheidung vorzulegen.
3. Die Auswahl des Architekten erfolgt gemäß § 74 der Vergabeverordnung (VgV) in einem Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb gemäß § 17 VgV.
4. Die Beauftragung des Architekten erfolgt stufenweise.
5. Die Finanzierung erfolgt über den Investitionsauftrag I 12600000060. Hier stehen für die geplanten Maßnahmen ausreichend Mittel zur Verfügung.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangssituation

- a) Beim Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Eberbach der Abteilung Stadt handelt es sich um einen Neubau aus dem Jahre 1970. Hier wurde ein gemeinsamer Standort für die Freiwillige Feuerwehr Eberbach und dem THW-Ortsverband gesucht und ein Gebäude für beide Hilfsorganisationen geplant und gebaut.
- b) Im Jahr 1975 wurde auf dem Gelände nahe dem Feuerwehrgerätehaus ein Garagengebäude als Lager- und Unterstellfläche für Löschfahrzeuge und Rüstzeug geplant und erstellt.

- c) 1998 erfolgte ein weiterer Anbau zur Erweiterung der Feuerwehrgerätehalle im rückwärtigen Bereich, der durch die Geräteumstellung und Neuanschaffungen, insbesondere der Mannschafts- und Jugendumkleidebereiche, innerhalb der Fahrzeughalle erforderlich wurde.
- d) Im Jahr 2008 wurde der im Jahre 1998 im Zuge des Anbaus geplante Übungshof fertig angelegt und vorwiegend in Eigenleistung der Freiwilligen Feuerwehr Eberbach vervollständigt.
- e) Die freigewordene Wohnung im Obergeschoss wurde in den Jahren 2013/14 zum Funkraum sowie Leitstelle der Freiwilligen Feuerwehr umgebaut.
- f) Nach Bezug des neuerrichteten Gebäude in der Pleutersbacher Straße durch den Ortsverband des THW Eberbach wurde nun ein Teilbereich des Gebäudes sowie die Restfläche des Grundstückes in der Güterbahnhofstraße frei. Hier besteht nun die Möglichkeit die freigewordenen Geländefläche zur Planung der Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses der Abteilung Stadt mit zu verwenden.
- g) Seit Jahren mahnt die Freiwillige Feuerwehr Eberbach eine Modernisierung und Erweiterung ihres Gebäudes, wegen der unzureichenden Platzverhältnisse und dadurch Nichteinhaltung von Vorschriften und Regeln (Arbeitsstättenverordnung, UVV, GUV, DIN 14092, etc.) an.
- h) Im Jahr 2014 wurde das Büro kplan AG Projektentwicklung und Gesamtplanung mit der sogenannten Leistungsphase 0 beauftragt. Diese umfasste folgende Leistungen:
- Erfassung der Basisdaten und Auswertung der überreichten Unterlagen, Zielabgleich vor Ort.
 - Untersuchung des bestehenden Feuerwehrgebäudes und Analyse der Gebäudestruktur und Raumangebot nach Flächenbilanz.
 - Ermittlung des notwendigen und nachhaltigen Bedarfs hinsichtlich der veränderten Einsatz- und Nutzungsanforderungen und Abstimmung des Raum- und Flächenbedarfs mit der freiwilligen Feuerwehr unter Berücksichtigung der einschlägigen Verordnungen.
 - Überprüfung der vorhandenen Räumlichkeiten auf Einhaltung der einschlägigen Verordnungen.
 - Soll-Ist-Vergleich durch Abgleich des festgestellten Bedarfs mit der vorgefundenen Situation.
 - Überprüfung und Definition des technischen Programms.
 - Durchführung einer Bestandsanalyse mit der baulichen Bewertung, graphischer Darstellung des baulichen Bestandes-Hochbau sowie der technischen Gebäudeausrüstung.

- Zusammenfassung und Darstellung der Ergebnisse in einer Präsentation mit Handlungsempfehlung zur Vorbereitung von weiteren Entscheidungen.
- i) Im Jahr 2016 wurden weitere Machbarkeitsstudien beauftragt, um den Finanzierungsbedarf abschließend klären zu können. Parallel wurden durch Verwaltung und Feuerwehr mögliche geeignete Standorte überprüft. Im Ergebnis steht damit fest, dass allein Sanierung, Umbau und Erweiterung am vorhandenen Standort technisch sinnvoll und finanziell leistbar sind. Das voraussichtliche Investitionsvolumen liegt danach bei ca. 4,5 Mio. €.
- j) Damit liegt eine fundierte Grundlage für den absehbaren Bedarf der Feuerwehr Eberbach vor. Hieraus ergibt sich vor allem der Umfang der erforderlichen Baumaßnahmen.

Diese sind aus den oben angeführten Gründen unabweisbar; eine mittelfristige Weiterführung des Betriebs in den vorhandenen Gebäuden ist nicht möglich. Es ist daher jetzt in einem ersten Schritt mit den nötigen Planungen zu beginnen.

2. Vergabeverfahren

a) Gesetzliche Anforderungen

Entsprechend der Vergabeverordnung (VgV) ist die Vergabe von Architektenleistungen oberhalb des Schwellenwerts (dieser beträgt für Planungsleistungen derzeit 209.000 Euro netto) durch öffentliche Auftraggeber – wie die Stadt Eberbach - europaweit öffentlich auszuschreiben.

In der VgV ist die Vergabe von Architektenleistungen im gesonderten Abschnitt 6 geregelt, der deren Besonderheiten Rechnung trägt und ergänzend zu den allgemeinen Vorschriften zur Anwendung kommt. Im Zusammenhang mit den Verfahrensarten zeigt sich dies daran, dass Architektenleistungen in der Regel im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb oder im wettbewerblichen Dialog vergeben werden (§ 74).

Beide Verfahrensarten sind so zu gestalten, dass Architektenleistungen im Leistungswettbewerb vergeben werden (§ 76 Abs. 1). Das bedeutet, dass wesentliches Zuschlagskriterium für diese Dienstleistung ihre Qualität sein soll. Im Anwendungsbereich der HOAI bestimmt sich der Preis (Honorar) nach dem dort vorgeschriebenen Rahmen (§ 76 Abs. 1 Satz 2). Deswegen ist das wichtigste Wesensmerkmal dieser Vergabeverfahren die Aufstellung und Beurteilung von Qualitätskriterien.

Die wettbewerbliche Vergabe ist das tragende Prinzip und das zentrale Element der öffentlichen Auftragsvergabe. Vergabeverfahren sind so zu gestalten, dass Angebote von möglichst vielen verschiedenen Bewerbern miteinander konkurrieren können; grundsätzlich müssen mindestens drei Bewerber beteiligt werden (§ 51 Abs. 2 und 3). Der Wettbewerb darf nicht durch rechts- oder sachwidrige Anforderungen eingeschränkt werden (§ 97 Abs. 1 GWB).

Der Zuschlag wird nach Maßgabe von § 127 GWB auf das wirtschaftlichste Angebot erteilt (§ 58 Abs. 1). Neben dem Preis oder den Kosten können qualitative sowie soziale und umweltbezogene Zuschlagskriterien bei der Vergabeentscheidung (Zuschlag) berücksichtigt werden (§ 58 Abs. 2). Architektenleistungen werden im Leistungswettbewerb vergeben (§ 76 Abs. 1). Ein reiner Preiswettbewerb ist danach ausgeschlossen. Der Preis kann mit geringer Wertung in die Vergabeentscheidung einfließen, muss dies aber nicht.

Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verlangt, dass die gewählten Anforderungen und Kriterien im Vergabeverfahren sowohl angemessen als auch erforderlich sind (§ 97 Abs. 1 GWB). Für die Vergabe von Architektenleistungen nach der VgV bedeutet dies konkret, dass die Eignungskriterien zur Prüfung der Leistungsfähigkeit von Bewerbern mit dem Auftragsgegenstand in Verbindung und zu diesem in einem angemessenen Verhältnis stehen müssen (§ 122 Abs. 4 GWB, § 75 Abs. 4). Unzulässig ist somit, überzogene Eignungskriterien zu fordern.

Vergabeverfahren sind transparent durchzuführen (§ 97 Abs. 1 GWB). Für die Auftraggeber resultiert daraus die Pflicht zu einer umfassenden Information der Bieter, zum Beispiel über die zu erbringenden Eignungsnachweise, die Zuschlagskriterien und deren Gewichtung sowie über die Vertragsbedingungen.

Aus dem Transparenzgebot folgt die verpflichtende Führung eines Vergabevermerks, der die Schritte des Vergabeverfahrens nachvollziehbar dokumentiert (§ 8).

Des Weiteren ist damit die Pflicht verbunden, nicht erfolgreiche Bewerber und Bieter mit einer aussagekräftigen und anhand der angegebenen Kriterien nachvollziehbaren Mitteilung über die Gründe der Nichtberücksichtigung zu unterrichten (§ 62, § 134 GWB).

Die Teilnehmer an einem Vergabeverfahren sind grundsätzlich gleich zu behandeln (§ 97 Abs. 2 GWB). Dies bedeutet, dass die Bevorzugung einzelner Bewerber, Teilnehmer und Bieter unzulässig ist. Das heißt unter anderem, dass allen Bewerbern, Teilnehmern und Bietern die Entscheidungswege bekannt sein müssen und diese in gleicher Art und Weise zu behandeln sind.

Um Vergabeverfahren korrekt durchführen zu können, muss im Vorfeld der Wert des zu vergebenden Auftrags ermittelt werden. Anhand des geschätzten Auftragswerts entscheidet sich, ob ein europaweites Vergabeverfahren durchzuführen ist oder nicht. Erreicht bzw. überschreitet der Auftragswert den Schwellenwert, ist die VgV anzuwenden und der Auftrag europaweit auszuschreiben. Letzteres ist hier der Fall.

Der Schwellenwert für Planungsleistungen beträgt derzeit 209.000 Euro (netto), Der Auftragswert umfasst folgende Kosten (ohne Mehrwertsteuer) (§ 3 Abs. 1):

- voraussichtliches Honorar, hier ca. 600.000,00 € (Brutto);
- Nebenkosten, die in § 14 HOAI näher definiert sind (zum Beispiel Versandkosten, bestimmte Fahrtkosten),
- etwaige Optionen oder Vertragsverlängerungen,
- Prämien oder Zahlungen an die Bewerber.

Da Planungsleistungen für Architekten und Ingenieure in der Bundesrepublik Deutschland nach der HOAI zu honorieren sind, ist auch der Auftragswert nach der HOAI zu ermitteln. Honorarbestandteile, die nicht dem Preisrecht der HOAI unterliegen (besondere Leistungen, Nebenkosten etc.), sind auf Grundlage von Erfahrungswerten zu schätzen.

b) Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

Üblich für die Vergabe von Architektenleistungen ist das sog. Verhandlungsverfahren. Verhandlungsverfahren sind Verfahren, bei denen der Auftraggeber nach öffentlicher – hier europaweiter - Aufforderung zur Teilnahme sowie nach Prüfung der Eignung und Leistungsfähigkeit der Bewerber (Teilnahmewettbewerb) mit einem oder mehreren Bietern über die Auftragsbedingungen verhandelt.

Im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb wird eine zuvor festgelegte Anzahl von Bewerbern anhand ihrer Eignung und Leistungsfähigkeit im Teilnahmewettbewerb vom

Auftraggeber ausgewählt. Hierfür werden in der Bekanntmachung angemessene Eignungskriterien definiert.

Die eigentlichen Verhandlungen zur Beauftragung werden in der Auftragsverhandlung geführt und der Bieter ausgewählt, der den Zuschlag erhält. Anders als beim Verhandlungsverfahren mit vorgelagertem Planungswettbewerb beruht hier die Vergabeentscheidung auf den von den Bietern in der Vergangenheit erbrachten Leistungen sowie projektbezogenen Aussagen. Dem Auftraggeber werden hier keine konkreten Lösungsvorschläge für die anstehende Bauaufgabe erarbeitet und vorgelegt. Ergänzend können im Verhandlungsverfahren mehrere Architekten gegen ein angemessenes Honorar mit der Erstellung von Lösungsvorschlägen beauftragt werden (§ 76 Abs. 2, § 77 Abs. 2). Maßstab für die Angemessenheit des Honorars ist die HOAI.

c) Vorgehen

Aufgrund des oben aufgeführten Projektvolumens und der daraus resultierenden voraussichtlichen Höhe des Architektenhonorars (ca. 600.000,-€) müssen die Architektenleistungen anhand der vorstehend ausgeführten Kriterien europaweit ausgeschrieben werden.

Es ist beabsichtigt, hier ein Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb durchzuführen. Auf einen Planungswettbewerb oder die Vorlage von Lösungsansätzen wird verzichtet. Gründe hierfür sind die stark eingeschränkten Handlungsspielräume der Stadt: Möglich ist lediglich eine Sanierung im Bestand mit Umbau und Erweiterung am vorhandenen Standort. Schon diese Lösung erreicht jedoch eine für die Stadt Eberbach erhebliche finanzielle Größenordnung. Parallel müssen zudem weitere, größere Bauprojekte (Kindertagesstätte, Kanalsanierung etc.) bewältigt werden. Folglich ist daher jede Möglichkeit einer Kostenersparnis zu nutzen. Die Kosten eines Planungswettbewerbs (Preisgelder, Juroren etc.) oder die HOAI gemäße Vergütung von Lösungsansätzen wie auch diese Verfahren selbst würden allerdings zu einer deutliche Erhöhung der Planungskosten führen.

Hinzu kommt, dass die Dringlichkeit der Sanierung, die aufgrund der in den vergangenen Jahren äußerst angespannten Haushaltslage mehrfach aufgeschoben werden musste, einen weiteren Zeitverzug nicht mehr zulässt. Da umfassendere Verfahren, wie z.B. die genannten, zu einer Verlängerung der Architektauswahl um mehrere Monate führen würden, erscheint dies auch aus diesem Grund nicht vertretbar.

Sollte der Gemeinderat diesem Vorgehen zustimmen, wird durch die Verwaltung das Verfahren anhand der aufgeführten gesetzlichen Vorgaben vorbereitet und möglichst zeitnah begonnen. Es ist beabsichtigt, nach der Sommerpause dem Gemeinderat einen Vergabevorschlag vorzulegen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass nach Einleitung des Verfahrens dieses in der Regel mit der Erteilung eines Zuschlags endet. D.h., eine Aufhebung der Ausschreibung wäre auch hier nur ausnahmsweise zulässig.

Peter Reichert
Bürgermeister

Fachamt: Bauamt

Vorlage-Nr.: 2016-077/2

Datum: 07.04.2017

Beschlussvorlage

Öffentliche Spielplatzflächen im Stadtgebiet Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Gemeinderat	27.04.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Der Spielplatz Nr. 3 „Itterstraße“ soll aufgegeben werden. Die Verwaltung wird beauftragt, für einen Teilbereich des Grundstücks mit der Flst-Nr. 5971/1 der Gemarkung Eberbach ein Wegerecht durch Grundbucheintragung zugunsten der Stadt Eberbach veranlassen. Der bestehende Gestattungsvertrag wird aufgehoben.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, zur weiteren Spielplatzplanung für das Stadtgebiet Eberbach eine Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen und die eingegangenen Stellungnahmen dem Gemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen. Die Offenlage ist ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Die Stadt Eberbach unterhält im Stadtgebiet und in den Ortsteilen insgesamt 22 Spielplätze sowie 5 Spielstationen und 8 Bolzplätze. Die Standorte des Stadtgebietes sind in dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan „Spielplätze – Bolzplätze“ ersichtlich.

Der maßgebliche Umfang für den Betrieb und die Unterhaltung von Spielplätzen ergibt sich aus der DIN EN 1176, DIN 18034, den Herstellervorgaben der Spielgeräte sowie den Vorgaben der gesetzlichen Unfallversicherungen. Die regelmäßigen Inspektionen der Spielplätze und deren Umfang ergeben sich aus der DIN EN 1176-1. Die Inspektionen dienen der Feststellung von Schäden und Gefahrenquellen und werden schriftlich dokumentiert. Schwerwiegende sicherheitsrelevante Mängel werden sofort behoben und die regulären Instandhaltungsarbeiten werden im Bericht notiert und anschließend abgearbeitet.

Die visuelle Inspektion zur Erkennung offensichtlicher Gefahrenquellen wird wöchentlich durchgeführt. Hierbei werden die offensichtlichen Schäden oder Gefahrenquellen die durch Vandalismus oder unsachgemäße Benutzung der Geräte entstehen festgestellt.

Die operative Inspektion wird vierteljährlich durchgeführt. Hierbei werden die Geräte einer genauen Überprüfung unterzogen und die Verschleißteile nach den Vorgaben des Herstellers überprüft und gegebenenfalls ersetzt.

Weiterhin wird eine Jahreshauptinspektion zur Sicherstellung des allgemein betriebssicheren Zustandes der vorhandenen Spielgeräte durchgeführt. Im Rahmen dieser Inspektion werden bestimmte Geräteteile wie zum Beispiel Standpfosten freigelegt, um die Wirkung der Witterungseinwirkungen bzw. deren Schadensausmaß in Form von Verrottung oder Korrosion festzustellen und zu dokumentieren. Diese Arbeiten werden durch speziell geschulte Fachkräfte des städtischen Servicebetriebes Bauhof ausgeführt.

In einem ersten Schritt sollen durch eine Planung die Spielplätze im Stadtgebiet näher untersucht werden. Die demographische Entwicklung, das veränderte Spiel- und Freizeitverhalten sowie die Haushaltslage der Stadt Eberbach veranlassen die Verwaltung hier tätig zu werden. Ziel ist es, die vorhandenen Flächen zu optimieren und ggf. weiter bestehende Spielplätze in ihrem Angebot zu erweitern.

Die Vorberatung der Vorlage-Nr.: 2016-077 wurde am 09.05.2016 innerhalb der Bau- und Umweltausschusssitzung und am 12.05.2016 in der Verwaltungs- und Finanzausschusssitzung durchgeführt. Im Ergebnis sind keine weiteren Anregungen bei der Verwaltung eingegangen, sodass der Sachverhalt nochmals zur Beratung vorgeschlagen wird.

2. Nutzung der Grundstücke als Spielplätze mit Kosten

Die jährlichen Unterhaltungskosten (brutto) für die jeweiligen Spielplatzgrundstücke enthalten die Aufwendungen für Gerätewartung und Inspektionen der Spielgeräte nach DIN 1176 und Reparaturen an beschädigten Holz- und Metallbauteilen. Des Weiteren die Grünflächen- und Gehölzpflegearbeiten. Weiter wird in regelmäßigen Abständen und nach Bedarf der Spielsand ausgetauscht.

Bei nachfolgend genannten Grundstücken könnte, aus Sicht der Verwaltung, die Nutzung gänzlich bzw. teilweise als Spielplatzfläche aufgegeben werden.

a) Grundstück Alte Dielbacher Straße/Holdergrund Flst.-Nr. 11478 der Gemarkung Eberbach

Das Grundstück wird derzeit als öffentliche Spielplatzfläche genutzt. Der Spielplatz ist im Übersichtsplan mit der Nummer 5 aufgeführt. Details zum Standort gehen aus der Anlage 2 hervor.

Der Spielplatz wird aktuell nur von wenigen Kindern bespielt, jedoch gibt es in unmittelbarer Nähe keine weiteren Spielplätze. Daher sieht die Verwaltung in diesem Bereich einen Bedarf an Spielfläche und möchte auf einer Teilfläche des Grundstückes weiterhin einen Spielplatz betreiben.

Der Spielplatz ist mit relativ einfachen Spielgeräten für Kinder bis ca. 6 Jahren ausgestattet. Die Spielgeräte sind im Rahmen der Unterhaltung bereits mehrfach durch den städtischen Servicebetrieb repariert worden. Eine Weiterverwendung der vorhandenen Spielgeräte wäre mit einem aufwendigen Rückbau und einem erneuten Einbau verbunden und aufgrund dessen unwirtschaftlich.

Die Unterhaltungsarbeiten für die Spielplatzfläche betragen ca. 10.936 €.

Weiteres Vorgehen

Der Verwaltung liegt aktuell eine Anfrage für eine Teilfläche des Grundstückes zum Erwerb und zur Nutzung als Baufläche vor.

Außerdem wird angestrebt über eine Bebauungsplanänderung eine verträgliche Wohnbebauung in diesem Quartier zu gewährleisten.

Die Verwaltung würde, bei einer Teilung des Grundstückes in eine bauliche und eine Spielplatznutzung, die Herstellung einer neuen Spielanlage mit deutlich erhöhtem Spielwert anstreben.

Damit die verbleibende Restfläche als Spielplatz genutzt werden kann, sind diverse Erdarbeiten notwendig, da die vorhandenen steilen Hangbereiche teilweise abgetragen und neu angelegt werden müssten. Damit könnten für den Aufbau von Spielgeräten Freiflächen entstehen. Weiterhin ist die Einfriedung des neuen Spielbereiches mit einer Zaunanlage erforderlich.

Die geschätzten Kosten für die Herstellung eines Spielplatzes auf einer verkleinerten Fläche betragen ca. 29.400 € (brutto).

b) Grundstück Von-Göler-Weg Flst.-Nr. 11410 der Gemarkung Eberbach

Das Grundstück wird derzeit als öffentliche Spielplatzfläche genutzt. Der Spielplatz ist im Übersichtsplan mit der Nummer 4 aufgeführt. Details zum Standort gehen aus der Anlage 3 hervor.

Der Spielplatz wird von Kindern schon längere Zeit nicht mehr angenommen. Die Verwaltung sieht in dem Bereich keinen Bedarf für die langfristige Erhaltung der Spielplatzfläche.

Durch einen Rückbau des Spielplatzes könnten Kosten einspart werden. Zukünftige Investitionen sollten daher im Bereich anderer Spielplätze, welche zentral gelegen sind und gut frequentiert sind konzentriert werden. Auf diesen könnten Spielanlagen mit höherem Spielwert umgesetzt werden.

Die Unterhaltungsarbeiten für die Spielplatzfläche betragen ca. 8.000 €.

Weiteres Vorgehen

Die Fläche soll als Spielplatzfläche stillgelegt werden. Der Bereich wird als öffentliche Grünanlage den Bürgern zur Verfügung gestellt. Die Verwaltung wird das Grundstück nicht veräußern, damit auf Bedarfsveränderungen in der Zukunft reagiert werden kann und gegebenenfalls wieder Spielplatzflächen entwickelt werden können.

c) Grundstück Hohenstaufenstraße/Burgweg Flst.-Nr. 4262/35 der Gemarkung Eberbach

Das Grundstück wird derzeit als öffentliche Spielfläche genutzt. Die Spielstation ist im Übersichtsplan mit der Nummer 4 aufgeführt. Details zum Standort gehen aus der Anlage 4 hervor.

Die Grundstücksfläche ist aufgrund der geringen Grundstücksbreite als Spielplatzfläche nicht optimal geeignet. Durch die beengten Platzverhältnisse auf dem Grundstück ist das

Befahren der Fläche mit Transportfahrzeugen nicht möglich. Somit ist eine Unterhaltung von Spielgeräten und Sandflächen nicht bzw. nur mit erheblichem Aufwand möglich.

Weiterhin ist in der Nähe ein gut ausgestatteter Spielplatz in der Burghalde nicht weit entfernt und übernimmt bereits jetzt die Versorgungsfunktion der Kinder in dem Bereich. Der Spielplatz hat die Nummer 10 auf dem beigefügten Übersichtsplan.

Durch einen Rückbau des Spielplatzes könnten Kosten einspart werden. Zukünftige Investitionen sollten daher im Bereich anderer Spielplätze, welche zentral gelegen und gut frequentiert sind konzentriert werden. Auf diesen könnten Spielanlagen mit höherem Spielwert umgesetzt werden.

Die Aufwendungen für die regulären Unterhaltungsarbeiten auf der Spielplatzfläche betragen ca. 7.672 €. Weiterhin stehen für die Erneuerung der Einfriedung inkl. Zugangstor in den nächsten Jahren Investitionen in Höhe von ca. 4.000 € an.

Weiteres Vorgehen

Der Spielplatz soll weiterhin erhalten bleiben.

d) Grundstück Itterstraße Flst.-Nr. 5971/1 der Gemarkung Eberbach

Das Grundstück wird derzeit als öffentliche Spielplatzfläche genutzt. Der Spielplatz ist im Übersichtsplan mit der Nummer 3 aufgeführt. Details zum Standort gehen aus der Anlage 5 hervor.

Das Grundstück befindet sich nicht im Eigentum der Stadt Eberbach. Zwischen dem Eigentümer und der Stadt Eberbach besteht ein Gestattungsvertrag über die Nutzung als öffentliche Spielplatzfläche. Die Fläche wird von der Stadt Eberbach unterhalten. Der Eigentümer hat gegenüber der Verwaltung konkrete Verkaufsabsichten bekundet.

Der Spielplatz wird sehr häufig durch vandalistisch handelnde Personen aufgesucht und muss teilweise täglich durch die Servicebetriebe gereinigt werden. Weiterhin werden sehr häufig Sachbeschädigungen an den Spielgeräten wieder repariert. Die Beschädigungen betreffen die vorhandenen Spielgeräte sowie heftige Verunreinigungen mit Glasscherben. Es werden Pfosten angesägt, Seile zerschnitten und die Spielbereiche mit Müll und zerbrochenen Flaschen belagert.

Die Unterhaltungsarbeiten für die Spielplatzfläche betragen ca. 7.386 €. Weiterhin fallen in den nächsten Jahren für die Erneuerung von Spielgeräten Investitionen in Höhe von ca. 9.325 € an.

Weiteres Vorgehen

Bei dem oben aufgeführten Grundstück stehen nach Absprache mit dem Eigentümer drei Alternativen für die weitere Vorgehensweise im Raum.

Variante 1

Die Verwaltung kauft den hinteren Teil des Grundstücks mit der Flst.-Nr. 5971/1 für die Neuanlage eines Spielplatzes und einen zusätzlichen Teil für die Zuwegung des Spielplatzes und als Durchgangsweg zu den hinterliegenden Bahngleisen entlang des Grundstücks mit der Flst.-Nr. 6004 der Gemarkung Eberbach. Hier wäre ein Auftrag zu Grundstücksverhandlungen an die Verwaltung zu erteilen.

Variante 2

Die Verwaltung kauft den hinteren Teil des Grundstücks für die Neuanlage eines Spielplatzes und lässt sich ein Geh- und Fahrrecht auf dem Grundstück mit der Flst.-Nr. 5971/1 der Gemarkung Eberbach im Grundbuch sichern.

Variante 3

Es werden keine Kaufverhandlungen für eine Teilfläche mit dem Grundstückseigentümer aufgenommen. Der bestehende Gestattungsvertrag wird aufgehoben. Auf eine Spielplatznutzung wird verzichtet und ein Wegerecht wird durch Grundbucheintragung zugunsten der Stadt Eberbach gesichert.

4. Bebaubarkeit

Die Planungsabteilung hat die Bebaubarkeit der nachfolgend genannten Grundstücke überprüft. Vorbehaltlich der Beurteilung des Baurechtsamtes beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises ist aus Sicht der Verwaltung folgendes festzustellen:

a) Grundstück Alte Dielbacher Straße/Holdergrund Flst.-Nr. 11478 der Gemarkung Eberbach mit einer Größe von 1.113 m²

Das Grundstück ist im am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn als Spielplatzfläche ausgewiesen.

Es befindet sich im Plangebiet des am 29.10.1968 genehmigten Bebauungsplanes „Alte Dielbacher Straße“. Dort ist das Grundstück als gemischte Baufläche mit einer überbaubaren Fläche in der offenen Bauweise ausgewiesen. Als Maß der baulichen Nutzung sind 3 Vollgeschosse und eine Grund- und Geschossflächenzahl von 0,4/0,8 festgesetzt.

Nach Einschätzung der Planungsabteilung könnte auf einer Teilfläche des Grundstückes unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes sowie der Nähe zum Holderbach eine Bebauung vorgesehen werden.

b) Grundstück Von-Göler-Weg Flst.-Nr. 11410 der Gemarkung Eberbach mit einer Größe von 1.198 m²

Das Grundstück ist im am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplan der vVG Eberbach-Schönbrunn als Spielplatzfläche ausgewiesen.

Es befindet sich im Plangebiet des am 01.07.1986 genehmigten Bebauungsplanes „Scheuerberg“. Das Grundstück ist dort als öffentliche Spielplatzfläche ausgewiesen.

Das städtebauliche Umfeld ist überwiegend durch eine Einzelhausbebauung geprägt.

Die Erschließung des Grundstückes könnte über den, wenn auch steileren, Von-Göler-Weg erfolgen. Das talseitige Baugrundstück Flst.- Nr. 3840 verfügt gleichfalls über eine Zufahrtsmöglichkeit.

Bei einer Bebauung des Grundstückes wäre ein über das Grundstück verlaufender öffentlicher Kanal zu beachten.

Nach Einschätzung der Planungsabteilung könnte auf dem Grundstück eine Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung ermöglicht werden.

**c) Grundstück Hohenstaufenstraße/Burgweg
Flst.-Nr. 4262/35 der Gemarkung Eberbach mit einer Größe von 349 m²**

Das Grundstück ist im am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplan der vVG Eberbach-Schönbrunn als Spielplatzfläche ausgewiesen.

Das Grundstück sowie der umgebende Bereich ist nicht durch einen Bebauungsplan überplant und ist somit dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Das städtebauliche Umfeld ist durch eine offene Bauweise mit Einzelhäusern, Doppelhäusern und einer Reihenhausbauung geprägt.

Nach Einschätzung der Planungsabteilung könnte auf dem Grundstück nach einer Arrondierung des Fußweges im Einmündungsbereich zur Hohenstaufenstraße eine Einzelhausbebauung vorgesehen werden.

**d) Grundstück Itterstraße
Flst.-Nr. 5971/1 der Gemarkung Eberbach mit einer Größe von 2.371 m²**

Das Grundstück ist im am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplan der vVG Eberbach-Schönbrunn teilweise als Mischgebietsfläche sowie als Spielplatzfläche ausgewiesen.

Das Grundstück sowie der umgebende Bereich ist nicht durch einen Bebauungsplan überplant und ist somit dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

Weiterhin stellt das Grundstück, eine Baulücke in der zeilenartigen Bebauung entlang der Itterstraße dar. Im Hinblick der nordwestlich auf dem Grundstück Flst.-Nr. 6004 der Gemarkung Eberbach anschließenden Bestandsbebauung wäre bei einer möglichen Bebauung im Besonderen das Maß der baulichen Nutzung (Höhe der baulichen Anlage) zu prüfen. Weiterhin ist bei Planungen die Lage des Grundstückes im Bereich einer Überflutungsfläche zu beachten. Das Grundstück ist bereits bei HQ 10 überflutet.

Nach Einschätzung der Planungsabteilung könnte auf dem Grundstück eine Bebauung analog der auf den südöstlich angrenzenden Grundstücken Flst.-Nr. 5976 und 5976/1 der Gemarkung Eberbach aktuell erfolgten Bebauung vorgesehen werden.

5. Erschließungssituation

**a) Grundstück Alte Dielbacher Straße/Holdergrund
Flst.-Nr. 11478 der Gemarkung Eberbach**

Die Erschließungsanlage (Stichweg abzweigend von der Alten Dielbacher Straße) befindet sich im Plangebiet des am 29.10.1968 genehmigten und rechtsgültigen Bebauungsplan „Alte Dielbacher Straße“. Nach Prüfung ist festzustellen, dass es sich bei der Erschließungsanlage weder um eine historische noch um eine vorhandene Straße im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts handelt. Die Straße hat einen Teerbelag ohne Randeinfassung. Die Teileinrichtung Straßenbeleuchtung fehlt gänzlich. Die Straße wurde bisher noch nicht entsprechend dem rechtsgültigen Bebauungsplan von der Stadt Eberbach hergestellt. Nach einer endgültigen Herstellung der Anlage wären von den erschlossenen Grundstücken Erschließungsbeiträge anzufordern.

**b) Grundstück Von-Göler-Weg
Flst.-Nr. 11410 der Gemarkung Eberbach**

Die Erschließungsanlage „Von-Göler-Weg“ wird planungsrechtlich von den beiden rechtsgültigen Bebauungsplänen „Scheuerberg“ und „Oberer Scheuerberg“ erfasst. Der Von-Göler-Weg erschließt u. a. das Grundstück Flst.-Nr. 11410 der Gemarkung Eberbach. Nach Prüfung ist festzustellen, dass es sich bei der Erschließungsanlage weder um eine historische noch um eine vorhandene Straße im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts handelt. Die Straße wurde bisher noch nicht entsprechend den rechtsgültigen Bebauungsplänen von der Stadt Eberbach hergestellt. Nach einer endgültigen Herstellung der Anlage wären von den erschlossenen Grundstücken Erschließungsbeiträge anzufordern.

**c) Grundstück Hohenstufenstraße/Burgweg
Flst.-Nr. 4262/35 der Gemarkung Eberbach**

Das Grundstück Flst.-Nr. 4262/35 der Gemarkung Eberbach wird über eine Teilstrecke des Burgweges erschlossen. Planungsrechtlich liegt der Burgweg im sogenannten unbepflanzten Innenbereich gemäß § 34 des BauGB. Der Burgweg ist in diesem Bereich als Fußweg ausgebaut und verbindet die Hohenstufenstraße mit der König-Heinrich-Straße. Der Fußweg selbst erschließt keine Grundstücke, da alle angrenzenden Grundstücke entweder über die Hohenstufenstraße oder die König-Heinrich-Straße erschlossen sind. Der Fußweg ist daher als nicht befahrbarer Sammelweg im Sinne des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) einzustufen. Erschließungsbeiträge können nicht erhoben werden.

**d) Grundstück Itterstraße
Flst.-Nr. 5971/1 der Gemarkung Eberbach**

Der Teilbereich der Erschließungsanlage „Itterstraße“ wurde im Jahre 1986 endgültig von der Stadt Eberbach im Sinne des Erschließungsbeitragsrechtes hergestellt und abgerechnet. Somit fallen für das o. g. Grundstück, nach derzeitiger Rechtslage, keine Erschließungsbeiträge mehr an.

6. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung hat in der Planung die Versorgungssituation der beschriebenen Spielplätze und Spielstationen überprüft und hierbei die Inanspruchnahme durch die Kinder berücksichtigt. Es wurde festgestellt, dass die Spielbereiche „Burgweg“, „Itterstraße“ und „Von-Göler-Weg“, mäßig bis kaum bespielt werden. Weiterhin sind Spielmöglichkeiten in der Nähe vorhanden, welche eine Versorgung mit Spielgeräten bieten.

Die Verwaltung möchte die Spielplätze an den Standorten, an welchen sie benötigt werden erhalten und weiter ausbauen, damit die Spielplatzflächen langfristig den Bedürfnissen der Kinder gerecht werden und eine wirtschaftliche Unterhaltung der Anlagen und Geräte möglich ist. Deshalb hat die Verwaltung die Spielbereiche „Burgweg“, „Itterstraße“ und „Von-Göler-Weg“ in ihrer Planungsempfehlung zur Auflösung vorgesehen.

Bei der endgültigen Herstellung des Baugebietes „Schafacker“ wird zudem ein neuer Spielplatz angelegt werden.

Aufgrund des Kosten-/Nutzenverhältnisses schlägt die Verwaltung daher vor, im Rahmen einer 1 monatigen Auslegungsfrist, der Öffentlichkeit die Gelegenheit zu geben, sich zu dem in der Beschlussvorlage dargestellten Sachverhalt zu äußern. Während dieser Frist können Anregungen und Bedenken vortragen werden. Die Offenlage ist ortsüblich bekannt zu machen. Diese werden dem Gemeinderat im Anschluss zur abschließenden Beratung und Beschlussfassung in öffentlicher Sitzung vorgelegt.

Eine Planung für Neckarwimmersbach sowie die Ortsteile soll in einem weiteren Schritt erarbeitet werden.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

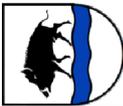
Anlage 1 bis 5



Spielplatz Im Holdergrund



Spielplatz Im Holdergrund



Stadt Eberbach

Maßstab: 1:500

Bearbeiter: Stadtbauamt

Datum: 13.04.2016

Auszug aus der
Liegenschaftskarte

Von-Göler-Weg
Grundstück Flst.-Nr. 11410



Spielplatz Von-Göler-Weg



Spielplatz Von-Göler-Weg



Stadt Eberbach

Maßstab: 1:500

Bearbeiter: Stadtbauamt

Datum: 13.04.2016

Auszug aus der
Liegenschaftskarte

Hohenstaufenstraße/Burgweg
Grundstück Flst.-Nr. 4262/35

Spielplatz Burgweg



Spielplatz Burgweg





Stadt Eberbach

Maßstab: 1:500

Bearbeiter: Stadtbauamt

Datum: 13.04.2016

Auszug aus der
Liegenschaftskarte

Litterstraße
Grundstück Flst.-Nr. 597/1/1



Spielplatz Itterstraße



Spielplatz Itterstraße

Fachamt: Tiefbauabteilung

Vorlage-Nr.: 2017-057

Datum: 03.03.2017

Beschlussvorlage

Unterhaltung Kläranlage

Hier: Auftragsvergabe Klärschlamm Entsorgung

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	03.04.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	27.04.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Die Vergabe „Entsorgung des Klärschlammes der Kläranlage“ erfolgt gemäß VOL Teil A, an die Firma MSE Mobile Schlammwässerungs GmbH, 76307 Karlsbad-Ittersbach. Die Auftragssumme beträgt 76.112,40 € brutto pro Jahr.
2. Es ist vorgesehen die Leistungen aus wirtschaftlichen und technischen Gründen bis zum 31.12.2019 mit der Maßgabe der Verlängerung um jeweils ein Kalenderjahr zu vergeben, wenn nicht sechs Monate vor Vertragsende einer der Vertragspartner kündigt.
3. Die Finanzierung erfolgt über die Kostenstelle Kläranlage 53805001, Sachkonto 42410300 Im Haushalt 2017 sind die entsprechenden Mittel in Höhe von ca. 76.200,- € brutto bereitgestellt.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

In der Kläranlage Eberbach fallen jährlich ca. 1.200 to Klärschlamm an, die auf dem Weg der Verbrennung entsorgt werden.

Der Klärschlamm wurde in den letzten 7 Jahren von der Firma F. Welfes Entwässerungs GmbH & Co Kg, 76344 Eggenstein-Leopoldshafen, thermisch entsorgt.

Der Vertrag ist gegenwärtig ausgelaufen. Entsprechend wurden die Entsorgungsleistungen nun erneut ausgeschrieben.

2. Allgemeine Informationen zur Klärschlamm Entsorgung in Baden-Württemberg

Das Bundeskabinett hat im Januar 2017 eine Änderung der Klärschlammverordnung beschlossen. Der Verordnungsentwurf schreibt nach einer Übergangszeit von 12 bis 15 Jahren nach Inkrafttreten der Verordnung die Rückgewinnung von Phosphor an Klärschlämmen vor. Dies betrifft derzeit jedoch lediglich große Abwasserbehandlungsanlagen mit einer Ausbaugröße ab 50.000/100.000 EW. Im Vergleich dazu liegt Eberbach allerdings deutlich unter dieser Größenordnung bei 28.000 Einwohnergleichwerten.

Ziel dieser Verordnung soll der Einstieg in die Rückgewinnung von Phosphor –in Form von Phosphat- und anderen Nährstoffen aus Klärschlämmen und die Beendigung der bodenbezogenen Klärschlamm Düngung sein.

Bereits seit dem Jahr 2002 rät das Land Baden-Württemberg offiziell von der Klärschlammverwertung auf landwirtschaftlichen Flächen ab. Die Entwicklung immer genauerer Forschungsmethoden setzt die Wissenschaft in die Lage, zunehmend neue Schadstoffe in den kommunalen Klärschlämmen nachzuweisen die negative Auswirkungen auf die Ökologie haben. Auf die Ausbringung von Klärschlamm sollte deshalb verzichtet und Klärschlamm thermisch entsorgt werden.

Aktuell werden bereits laut DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) in Baden-Württemberg 91 % des angefallenen Klärschlammes auf thermischem Wege entsorgt. Für die restlichen 9 % greifen Ausnahmetatbestände. Diese Ausnahmetatbestände gelten nur auf Klärschlämme mit besonders niedrigem Phosphorgehalt. Diese Tatbestände treffen auf die Eberbacher Kläranlage nicht zu, da die Reinigungsleistung der Anlage generell sehr hoch ist und in Folge der Klärschlamm dementsprechend hoch belastet ist.

3. Ausschreibung

Die Leistungen zur Klärschlamm Entsorgung wurden auf Grundlage der VOL, Teil A, öffentlich ausgeschrieben.

Es ist vorgesehen, die Leistungen aus wirtschaftlichen und technischen Gründen bis zum 31.12.2019 mit der Maßgabe der Verlängerung um jeweils ein Kalenderjahr zu vergeben, wenn nicht sechs Monate vor Vertragsende einer der Vertragspartner kündigt. Die Vergabesumme selbst bezieht sich auf ein Jahr.

Insgesamt haben sieben Firmen Ausschreibungsunterlagen angefordert. Fünf Firmen haben sich am Wettbewerb beteiligt und ihre Angebote fristgerecht eingereicht.

Am 14.03.2017, 10:00 Uhr wurden die eingegangenen Angebote im Rathaus der Stadt Eberbach geöffnet.

Nach sachlich und rechnerischer Prüfung, der Prüfung auf Vollständigkeit und Preisnachlässen, einschließlich der Nebenangebote konnte eine Preisspanne der vorliegenden Angebote von 76.112,40 bis 110.869,92 € brutto festgehalten werden.

4. Vergabevorschlag

Der Zuschlag nach § 18 VOL/A ist auf das unter Berücksichtigung aller Umstände wirtschaftlichste Angebot zu erteilen. Der niedrigste Angebotspreis allein ist nicht entscheidend.

Unter Berücksichtigung aller für die Vergabe erforderlichen Umstände erscheint das Angebot der Fa. MSE Mobile Schlammentwässerungs GmbH aus Karlsbad-Ittersbach in Höhe von 76.112,40 brutto/Jahr als das Wirtschaftlichste.

5. Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt über die Kostenstelle Kläranlage 53805001, Sachkonto 41410300. Im Haushalt 2017 sind die entsprechenden Mittel in Höhe von ca. 76.200,- € brutto bereitgestellt.

Die Finanzierung wäre damit gesichert.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2017-041/1

Datum: 14.03.2017

Beschlussvorlage

Sanierung "Neckarstraße I"

Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Baugesetzbuch (BauGB)

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Gemeinderat	27.04.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Entsprechend § 154 BauGB werden Ausgleichsbeträge für sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen im Sanierungsgebiet „Neckarstraße I“ angefordert.
2. Zugestimmt wird dem Abschluss von Vereinbarungen nach beiliegendem Entwurf (sh. Anlage 3) zwischen der Stadt Eberbach und den Eigentümern von innerhalb des Sanierungsgebietes „Neckarstraße I“ liegenden Grundstücken über die Ablösung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB.
Die für die Wertzonen im Sanierungsgebiet, sh. Anlage 1, gutachterlich ermittelten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen werden zur Kenntnis genommen.
Die Verwaltung wird beauftragt, von den grundstücksbezogenen festgestellten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen einen Abschlag von 10 % einzuräumen, wenn die jeweiligen Grundstückseigentümer bereit sind, den Ausgleichsbetrag abzulösen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt das Weitere zu veranlassen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Gesetzliche Vorgaben

§ 154 Abs. 1 BauGB schreibt vor, dass der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten hat, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht.

Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes des Grundstückes besteht aus dem Unterschied zwischen Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert).

2. Abrechnung der Sanierungsmaßnahme „Neckarstraße I“

Im Rahmen der Abrechnung des Sanierungsgebietes mit der Bezeichnung „Neckarstraße I“ steht nunmehr die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Baugesetzbuch an. Ziffer 20 der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien) sieht vor, dass für die Abrechnung die Ausgleichsbeträge zu ermitteln und als Einnahme in die Abrechnung aufzunehmen sind. Der Bewilligungszeitraum zum Sanierungsgebiet ist am 30.09.2016 ausgelaufen.

Der Abrechnungsbescheid vom 12.01.2017 des Regierungspräsidiums Karlsruhe ist als Anlage 2 beigefügt.

3. Wertermittlung

Die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung ist durch den Gutachterausschuss der vVG Eberbach-Schönbrunn nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches i. V. m. der Wertermittlungsverordnung zwischenzeitlich erfolgt. Aus dem der Vorlage beigefügten Übersichtsplan zur Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen, gehen die ermittelten Werte nach Zonen im Sanierungsgebiet hervor.

Bei der Wertermittlung wurde unter Berücksichtigung von Bodenrichtwerten das Modell „Niedersachsen“ in leicht abgewandelter Form angewandt, welches sich für die Betroffenen etwas günstiger auswirkt.

Aus den sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen werden die Ausgleichsbeträge ermittelt.

4. Ablösung

§ 154 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuches lässt die Ablösung des Ausgleichsbetrages im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zu. Bei vorzeitiger Ablösung des Ausgleichsbetrages soll ein Abschlag von höchstens 10 % gewährt werden. Ausgehend davon, dass die Sanierungsmaßnahme mit der Bezeichnung „Neckarstraße I“ im Herbst diesen Jahres abgeschlossen wird, ist formal gesehen noch eine Ablösung des Ausgleichsbetrages möglich. Die Ablösung des Ausgleichsbetrages ist gegenüber der Erhebung des Ausgleichsbetrages nach Abschluss der Sanierung mit entsprechenden Beitragsbescheiden zweckmäßiger. Als Vorteile der Ablösung werden gesehen:

- die Verringerung des Verwaltungsaufwandes gegenüber einer ansonsten vorzunehmenden Veranlagung
- die Vermeidung eines Rechtsmittelverfahrens mit ungewissem Ausgang einschließlich des Prozessrisikos
- Einsparungen im Einzugsverfahren, Vermeidung von Beitreibung, Stundung, Ratenzahlung oder gar Erlass
- leichtere kommunalpolitische Durchsetzbarkeit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Verwaltungsseits ist deshalb die Ablösung von Ausgleichsbeträgen vorgesehen. Vorgeschlagen wird der Abschluss von Vereinbarungen über die Ablösung von Ausgleichsbeträgen nach beiliegendem Vertragstext. Insgesamt wurden Ausgleichsbeträge in Höhe von 68.837,74 € ermittelt. Bei Berücksichtigung des vorgeschlagenen Abschlages entstünden Einnahmen in Höhe von 61.953,97 €.

5. Weiteres Vorgehen

Alle betroffenen Grundstückseigentümer werden nach der Beschlussfassung des Gemeinderates zum weiteren Vorgehen informiert.

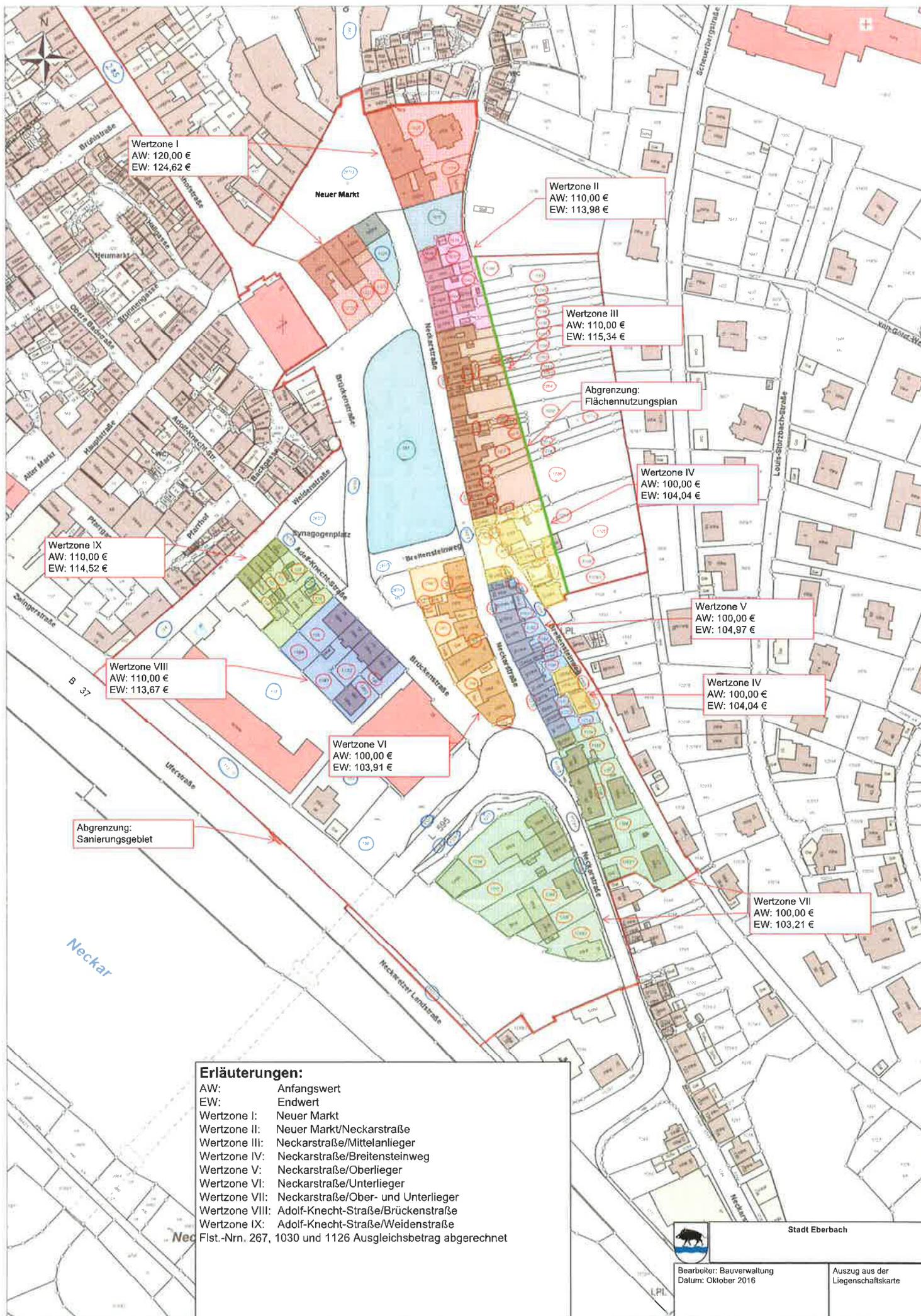
Nach § 154 Abs. 4 BauGB ist den Ausgleichsbeitragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung innerhalb einer angemessener Frist zu geben. Dies soll nach entsprechender Einladung aller Betroffenen im Juni/Juli 2017 erfolgen.

Dabei soll angeboten werden, die beigefügte Ablösungsvereinbarung zu prüfen und zu unterzeichnen. Kommt bis 30.09.2017 keine Vereinbarung zustande, wird nach Aufhebung der Sanierungssatzung Neckarstraße I im Herbst dieses Jahres ein Beitragsbescheid zugestellt.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-3





Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

ABTEILUNG 2 - WIRTSCHAFT, RAUMORDNUNG, BAU-, DENKMAL- UND GESUNDHEITSWESEN

Regierungspräsidium Karlsruhe · 76247 Karlsruhe

Stadtverwaltung
Leopoldsplatz 1
69412 Eberbach

Karlsruhe 12.01.2017
Name Jürgen Hofmann
Durchwahl 0721 926-7582
Aktenzeichen 22-2521.1
(Bitte bei Antwort angeben)

 **Städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Programm Bund-Länder-Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SEP) „Neckarstraße I“
- Abrechnung der Maßnahme -**

Ihre Abrechnung vom 30.12.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Karlsruhe hat die Abrechnung vom 30.12.2016 - vorgelegt mit Schreiben vom 03.01.2017 - für die o.g. Sanierungsmaßnahme geprüft. Gem. Nr. 22.1 der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien - StBauFR) vom 23.09.2013, in der derzeit geltenden Fassung, ergeht folgender

B e s c h e i d :

Die an die Stadt ausbezahlten Fördermittel in Höhe von

4.368.175,00 € (Bund: 2.426.764,00 € - Land: 1.941.411,00 €)

werden zum Zuschuss erklärt.

B e g r ü n d u n g :

Das o.g. Sanierungsgebiet wurde mit Bewilligungsbescheid vom 18.11.1999 in das Bund-Länder-Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SEP) aufgenommen. Die Sanierungssatzung wurde am 23.03.2000 vom Gemeinderat beschlossen und am 28.04.2000 öffentlich bekannt gemacht. Die Maßnahme ist inzwischen abgeschlossen und der Bewilligungszeitraum lief am 30.09.2016 ab.

Die Stadt hat in ihrer vorgelegten Abrechnung die zweckentsprechende Verwendung der Fördermittel und die sanierungsbedingten Einnahmen ordnungsgemäß nachgewiesen. Die Angaben in der Abrechnung stimmen mit den Auszahlungsanträgen und den Zwischennachweisen überein. Im Zuge des Auszahlungsverfahrens wurden die angemeldeten Kosten jeweils auf ihre abschließende Förderfähigkeit geprüft. Die in der Schlussabrechnung noch angemeldeten Ausgaben und Einnahmen werden anerkannt. Die Verwendung der mit Sanierungsmitteln erworbenen Grundstücke wurde flächengenau dargestellt. Insgesamt ergab die abschließende Prüfung der Abrechnung keine Beanstandungen. Die Fördermittel waren deshalb zum Zuschuss zu erklären.

Das Wirtschaftsministerium behält sich vor, Inhalte des Abschlussberichts zur öffentlichen Darstellung der Programme der städtebaulichen Erneuerung zu verwenden.

Nach der vorliegenden Abrechnung betragen	
die Einnahmen insgesamt	7.948.787,00 €
und die Ausgaben insgesamt	7.952.309,30 €
Somit ergibt sich ein Fehlbetrag von (gerundet)	3.522,00 €

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich entweder bei der Korrespondenzadresse des Verwaltungsgerichts Karlsruhe, Postfach 11 14 51, 76064 Karlsruhe oder beim Sitz des Verwaltungsgerichts Karlsruhe, Nördl. Hildapromenade 1, 76133 Karlsruhe, Klage erhoben werden.

Die Klage kann innerhalb der angegebenen Frist auch mündlich zur Niederschrift beim Urkundsbeamten der Geschäftsstelle am Sitz des Verwaltungsgerichts Karlsruhe, Nördl. Hildapromenade 1, 76133 Karlsruhe, erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen
gez. Jürgen Hofmann

II. nachrichtlich

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau
Baden-Württemberg
Ref. 25 - Städtebauliche Erneuerung
Theodor-Heuss-Straße 4
70174 Stuttgart

Anl.: 2 Abrechnungen mit Schlussbericht
1 Mehrfertigung für Bund

L-Bank
Bereich Finanzhilfen - FH 156
76113 Karlsruhe

Kto.Nr.: Bund: 960.100745.8 - Land: 961.100233.3, Kdn.-Nr.: 32224

Referat 21 (AROK-führende Stelle - 21b9)
im Hause

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Regionalbüro Karlsruhe
Ludwig-Erhard-Allee 4
76131 Karlsruhe

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung über die Ablösung des Ausgleichsbetrags

Zwischen der

Stadt Eberbach, Leopoldsplatz 1, 69412 Eberbach
(vertreten durch Herrn Bürgermeister Peter Reichert)

- nachfolgend Stadt genannt –

und .

.....

- nachfolgend Eigentümer genannt –

wird die nachfolgende Vereinbarung über die Ablösung des Ausgleichsbetrags gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 11 BauGB in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. 1 S. 2414), in der derzeit aktuellen Fassung geschlossen:

Präambel

Das Grundstück (Vertragsgegenstand) liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Neckarstraße I“.

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets erfolgte mit Satzung vom 23.03.2000, zuletzt geändert durch Satzung vom 22.10.2009.

Gemäß § 3 der Satzung wird die Sanierungsmaßnahme im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156a BauGB finden Anwendung.

§ 1 Vertragsgegenstand

Vertragsgegenstand ist das Grundstück des Eigentümers

Flst.-Nr.:
Gemarkung Eberbach
Straße:
Grundbuch:

§ 2 Ablösung des Ausgleichsbetrags

(1) Gemäß § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.

- (2) Gemäß § 154 Abs. 2 BauGB besteht die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn die Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).
- (3) Gemäß § 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist der Ausgleichsbetrag nach Abschluss der Sanierung (§§ 162, 163 BauGB) zu entrichten. Nach § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann der Ausgleichsbetrag vor Abschluss der Sanierung im Ganzen abgelöst werden.
- (4) Die Stadt und der Eigentümer vereinbaren hiermit, von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen. Der Ausgleichsbetrag wird für das in § 1 bezeichnete Grundstück abgelöst.

§ 3 Ablösungsbetrag

- (1) Der Ablösungsbetrag für das in § 1 bezeichnete Grundstück errechnet sich wie folgt:

Grundstücksgröße:m²

Wertermittlungstichtag:

a. Anfangswert gemäß § 154 Abs. 2 BauGB:Euro/m²

b. Endwert gemäß § 154 Abs. 2 BauGB:Euro/m²

Mithin sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung pro qm:Euro/m².

- (2) Grundlage ist die Wertermittlung für Grundstückswerte des Gutachterausschusses der vVG Eberbach-Schönbrunn

- (3) Die Ablösung wird somit wie folgt festgesetzt:

Grundstücksgröße:Euro/m² x

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung:Euro/m² =

Ausgleichs- und Ablösungsbetrag:Euro

(in Worten:Euro).

- (4) Anrechnungsbeträge i. S. d. § 155 Abs. 1 BauGB liegen einvernehmlich nicht vor.

- (5) Mit dieser Vereinbarung wird eine abschließende Regelung zum Ausgleichsbetrag für das genannte Grundstück getroffen. Sowohl eine Nachforderung seitens der Stadt als auch eine Rückforderung des vereinbarten Betrags zur Ablösung des Ausgleichsbetrags durch den Eigentümer sind ausgeschlossen.

§ 4 Zahlungsbedingungen

- (1) Auf die Anwendung des § 154 Abs. 5 BauGB (Umwandlung des Ausgleichsbetrags in ein Tilgungsdarlehen) wird verzichtet.
- (2) Die Zahlung des Betrags zur Ablösung des Ausgleichsbetrags gemäß § 3 Abs. 3 dieser Vereinbarung ist auf ein Konto der Stadt Eberbach:

Sparkasse Neckartal-Odenwald : IBAN: DE32 6745 0048 0001 0002 72
BIC: SOLADES1MOS

Volksbank Neckartal eG: IBAN: DE85 6729 1700 0020 1708 08
BIC: GENODE61NGD

unter Angabe des Buchungszeichens zu leisten.

- (3) Der Eingang der Zahlung muss spätestens bis „Datum“ auf eines der o. g. Konten erfolgen. Bei Zahlungsverzug sind Verzugszinsen (§ 288 Abs. 1 BGB) in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem in § 247 Abs. 1 BGB festgelegten Basiszinssatz zu zahlen.
- (4) Der Eigentümer unterwirft sich hinsichtlich seiner Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung der sofortigen Vollstreckung.

§ 5 Hinweise

- (1) Beitragspflichten für Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 BauGB (Erschließung/Ausbau), die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets entstanden sind, bleiben nach § 156 Abs. 1 BauGB unberührt.
- (2) Beitragspflichten, die sich nicht auf die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von Anlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB beziehen, bleiben ebenfalls unberührt. Dies gilt insbesondere für Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser.
- (3) Beitragspflichten für Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 BauGB oder sonstige Beitragspflichten jeglicher Art, die nach Abschluss der Sanierung entstehen, bleiben unberührt.

§ 6 Schlussbestimmungen

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam sein, so wird daraus nicht die Unwirksamkeit der gesamten Vereinbarung hergeleitet. Die Vertragspartner verpflichten sich vielmehr, die unwirksamen Bestimmungen durch entsprechende rechtswirksame Vereinbarungen zu ersetzen, die dem Willen der Vertragspartner und dem mit der Ablösung verfolgten Zweck entsprechen.
- (2) Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

- (3) Diese Vereinbarung ist nach ihrer Rechtsnatur ein öffentlich-rechtlicher Vertrag. Für Streitigkeiten aus dieser Vereinbarung ist deshalb der Verwaltungsrechtsweg gegeben.

Eberbach, den

Eberbach, den

(Eigentümer)

Stadt Eberbach (DS)

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2017-065

Datum: 10.03.2017

Beschlussvorlage

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Alte Dielbacher Straße"
Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	03.04.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	27.04.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

- Der vom Gemeinderat gefasste und nachfolgend genannte Beschluss zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Alte Dielbacher Straße“ wird hiermit aufgehoben:

Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Alte Dielbacher Straße“ vom 05.02.1998 (BV-Nr. 5/98 vom 16.01.1998) und Zustimmung zum Vorentwurf mit anschließender frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Die Abgrenzung des damaligen Verfahrensgebietes geht aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan hervor.

- Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Alte Dielbacher Straße“ erfolgt nach § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Abgrenzung geht aus dem als Anlage 2 beigefügten Lageplan hervor. Dieser ist Bestandteil des Beschlusses.
- Die 8. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß den §§ 2 Abs. 1 und 13 a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Es wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangssituation

a) Aufhebung der 6. Änderung

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 05.02.1998 wurde der Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Alte Dielbacher Straße“ gefasst, siehe BV-Nr. 5/98 vom 16.01.1998. Ziel und Zweck der Planung bestand im

wesentlichen darin, eine Änderung entlang der Plangebietsgrenze der Straße „Holdergrund“ durchzuführen, Festlegung von max. zulässigen Lärmwerten, Anhebung der Grundflächenzahl im gesamten Gebiet sowie Änderung von Nutzungsfestsetzungen. In der zuvor genannten Sitzung wurde dem Vorentwurf zugestimmt. Im Anschluss daran erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß den Vorgaben der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 des BauGB. Die öffentliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in der Eberbacher Zeitung Nr. 44 vom 23.02.1998 wie auch in der Rhein-Neckar-Zeitung -Eberbacher Nachrichten- Nr. 45 vom 24.02.1998. Mit Schreiben vom 26.02.1998 wurden die Träger öffentlicher Belange über die frühzeitige Beteiligung unterrichtet.

Aufgrund von Einwänden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde das Verfahren der 6. Änderung bisher nicht weiter verfolgt. Das Verfahren wird daher eingestellt. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet im Vergleich zur 6. Änderung ein kleineres Verfahrensgebiet, siehe Anlage 2. Die Ziele und der Zweck der 8. Änderung werden nachfolgend erläutert.

Die ursprünglich beschlossene 6. und 7. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 28.09.1994, AZ.: 3S 1199/91 aufgehoben.

b) Aufstellung der 8. Änderung

Die im betroffenen Quartier überplanten Flächen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Alte Dielbacher Straße“, 2. Änderung erstrecken sich auf den Bereich zwischen der Alten Dielbacher Straße und dem Holderbach mit der westlichen Abgrenzung beginnend vor dem privaten Zufahrtsweg zu den Reihenhäusern Alte Dielbacher Straße 40-40/3 sowie der östlichen Abgrenzung bis zum Anwesen Alte Dielbacher Straße Nr.58/1, sh. Anlage 3. Der Bereich östlich ab dem Stichweg Grundstück Flst.-Nr. 11480 mit den Anwesen Alte Dielbacher Straße Nr. 50 bis 58/1 ist mit Ausnahme eines Gewerbebetriebes bereits mit Wohnhäusern bebaut.

Die nun aufgrund der geplanten Bebauung des Grundstückes Flst.-Nr. 11472 zur 8. Änderung vorgesehene Bebauungsplanänderung erstreckt sich auf den Bereich zwischen der Alten Dielbacher Straße und dem Holderbach mit der westlichen Abgrenzung beginnend ab dem privaten Zufahrtsweg zu den Reihenhäusern Alte Dielbacher Straße 40-40/3 bis zum Stichweg Grundstück Flst.-Nr. 11480 gemäß der Anlage 2.

2. Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung

Gesetzliche Grundlagen

Der Gesetzgeber hat mit der Novelle 2007, dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in § 13 a BauGB, ein neues, beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung eingeführt.

Die Aufstellung zur Änderung des Bebauungsplanes „Alte Dielbacher Straße“, welcher dem beschleunigten Verfahren unterliegen soll, wird als andere Maßnahme der Innenentwicklung neben einer möglichen Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie einer möglichen Nachverdichtung von Flächen aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren ist für die Aufstellung einfacher und qualifizierter Bebauungspläne möglich und gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB auch für die Änderung und Ergänzung.

Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Dielbacher Straße“, 8. Änderung

Der § 13 a BauGB macht die Anwendung des beschleunigten Verfahrens davon abhängig, dass eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingehalten wird.

Folge ist, dass für den konkret aufzustellenden Bebauungsplan zunächst ein Schwellenwert von weniger als 20.000 m² Grundfläche einzuhalten ist.

Im vorliegenden Plangebiet ist von einer geplanten Grundfläche von unter 2.400 m² auszugehen.

Damit werden die Vorgaben des Gesetzgebers erfüllt, mit dem Ziel, die Flächeninanspruchnahme in der „freien Landschaft“ und damit Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden.

Daher legt § 13 a BauGB in diesem Fall die erwarteten Eingriffe im Siedlungskörper als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB als nicht ausgleichspflichtig fest.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann damit ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgeschlossen werden. Hierauf ist bereits bei der öffentlichen Bekanntmachung zur Aufstellung des Bebauungsplanes hinzuweisen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Bestimmungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

3. Planung

a) Planungsursache

In der Vergangenheit hat sich in dem zu beurteilenden Quartier eine städtebauliche Veränderung bezüglich der Art der baulichen Nutzung von einer ehem. gewerblichen Nutzung hin zu einer Wohnnutzung entwickelt.

So wurde die Nutzung eines ehem. Gewerbebetriebes als Autolackiererei auf dem am Holderbach gelegenen Grundstück Flst.-Nr. 11472/1 aufgegeben.

Am westlichen Plangebietsrand erfolgte eine Doppelhausbebauung. Im östlichen Bereich des Plangebietes wurde ein Spielplatz errichtet sowie befindet sich eine Lagerfläche für einen dort ansässigen Gewerbebetrieb.

Weiterhin konnte das angedachte Planungsziel des maßgebenden Bebauungsplanes „Alte Dielbacher Straße“, 2. Änderung dort eine gemischte Nutzung von Wohnen und Gewerbe nicht realisiert werden. Dieses Planungsziel wurde bereits mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der vVG Eberbach-Schönbrunn, genehmigt am 29.08.2011, unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes mit der Ausweisung des Gebietes als Wohnbaufläche korrigiert.

Darüber hinaus wird derzeit auf den Baugrundstücken Flst.-Nr. 11472 eine Wohnbebauung geplant. Durch das für die Stadt Eberbach zuständige Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises wird deshalb empfohlen, den bisher für das Gebiet maßgebenden Bebauungsplan „Alte Dielbacher Straße“, 2. Änderung zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen.

Weiterhin ist die Ausweisung von Teilflächen des bisherigen Spielplatzgrundstückes Flst.-Nr. 11478 sowie die Bauflächenausweisung auf dem angrenzenden Grundstück Flst.-Nr. 11479 künftig als Baufläche zu prüfen.

b) Planungsrechtliche Festsetzungen

Als zulässige Art der baulichen Nutzung soll ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Danach sollen die folgenden wesentlichen Nutzungen festgesetzt werden:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaft sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Gewässerrandstreifen zum Holderbach

Als Bauweise soll gemäß dem gewachsenen städtebaulichen Umfeld die offene Bauweise für eine Bebauung mit Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Hausgruppen vorgesehen werden.

Die überbaubaren Flächen sollen auf Grund der örtlichen Gegebenheiten unter Berücksichtigung der vorh. Bebauung entlang des Holderbaches im Wesentlichen aus dem bisher gültigen Bebauungsplan übernommen werden.

Weiterhin soll die Ausweisung einer geänderten Spielplatzfläche im Bereich der Grundstücke Flst.-Nr. 11478 und 11479 geprüft werden (siehe auch Beschlussvorlage Nr. 2016-077/1).

Darüber hinaus soll unter der Berücksichtigung der Bestandsbebauung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 11472/1 sowie im weiteren Verlauf des Holderbaches ein Gewässerrandstreifen ausgewiesen werden.

c) Landschaftliche Belange

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan ist zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren eine Vorprüfung zu Umweltauswirkungen vorgesehen. Die Ergebnisse sollen nach Prüfung und Abwägung als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden.

4. Weiteres Vorgehen

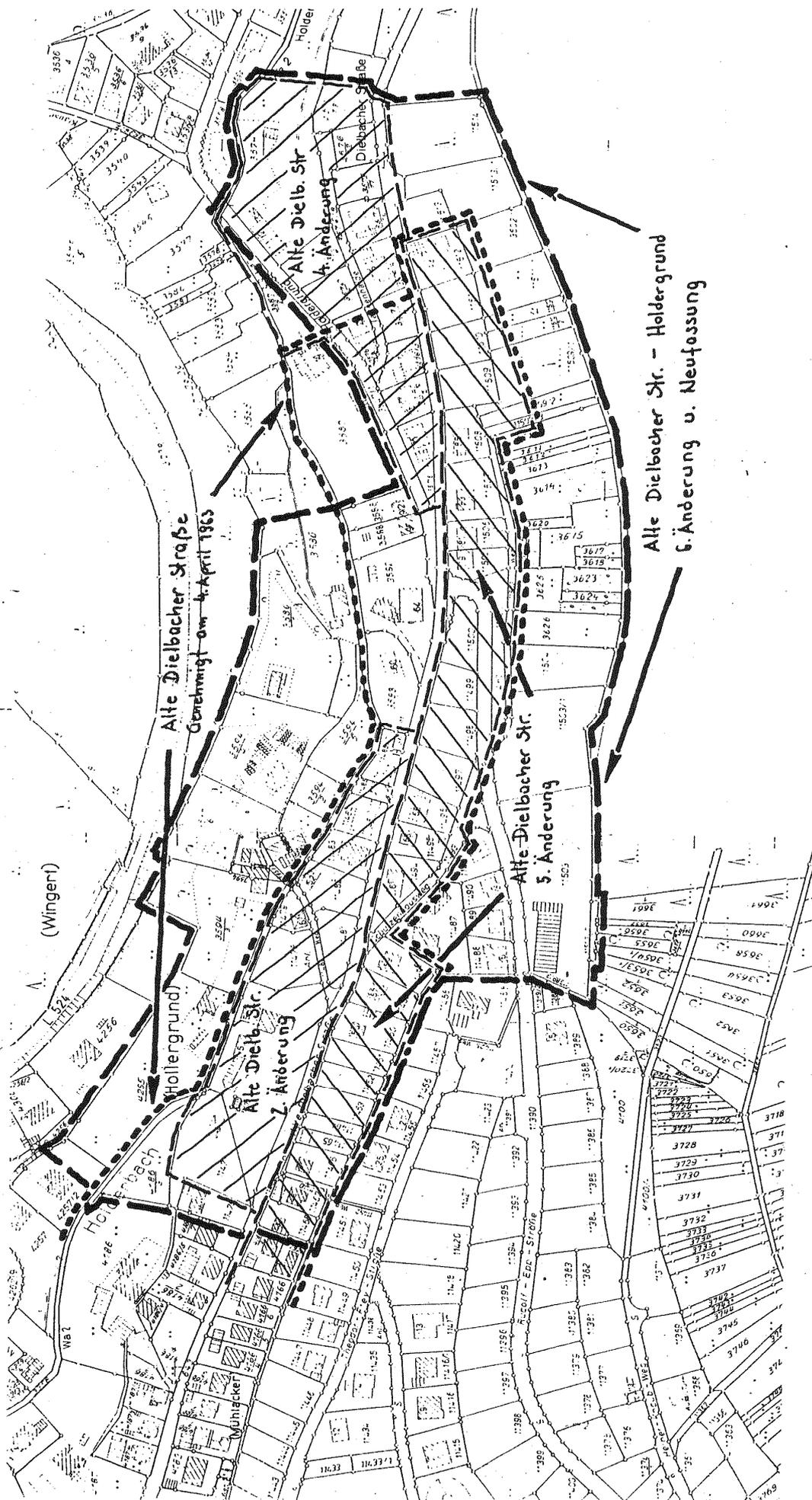
- a) Gemäß dem Beschlussantrag wird empfohlen, dem Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Alte Dielbacher Straße“ zuzustimmen.
- b) Der Aufstellungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen.
- c) Die betroffenen Grundstückseigentümer sollen zum vorgesehenen Verfahren informiert werden.

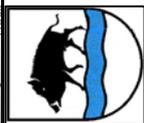
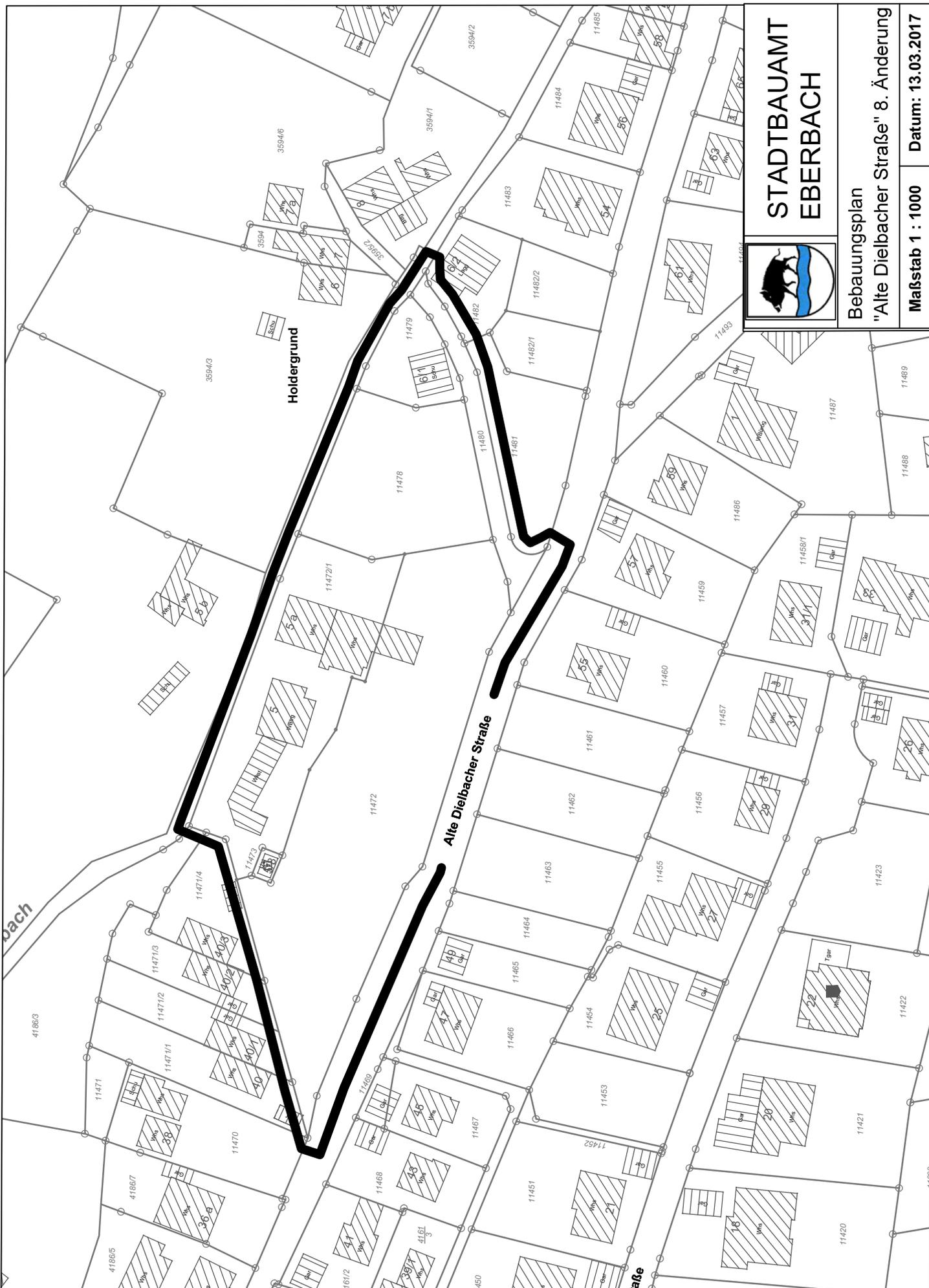
- d) Als nächster Schritt ist die Ausarbeitung eines städtebaulichen Vorentwurfs mit Beschluss zur anschließenden frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange im Sinne der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 des BauGB vorgesehen.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

- Anlage 1: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der 6. Änderung
Anlage 2: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der 8. Änderung
Anlage 3: Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 22 „Alte Dielbacher Straße“,
2. Änderung

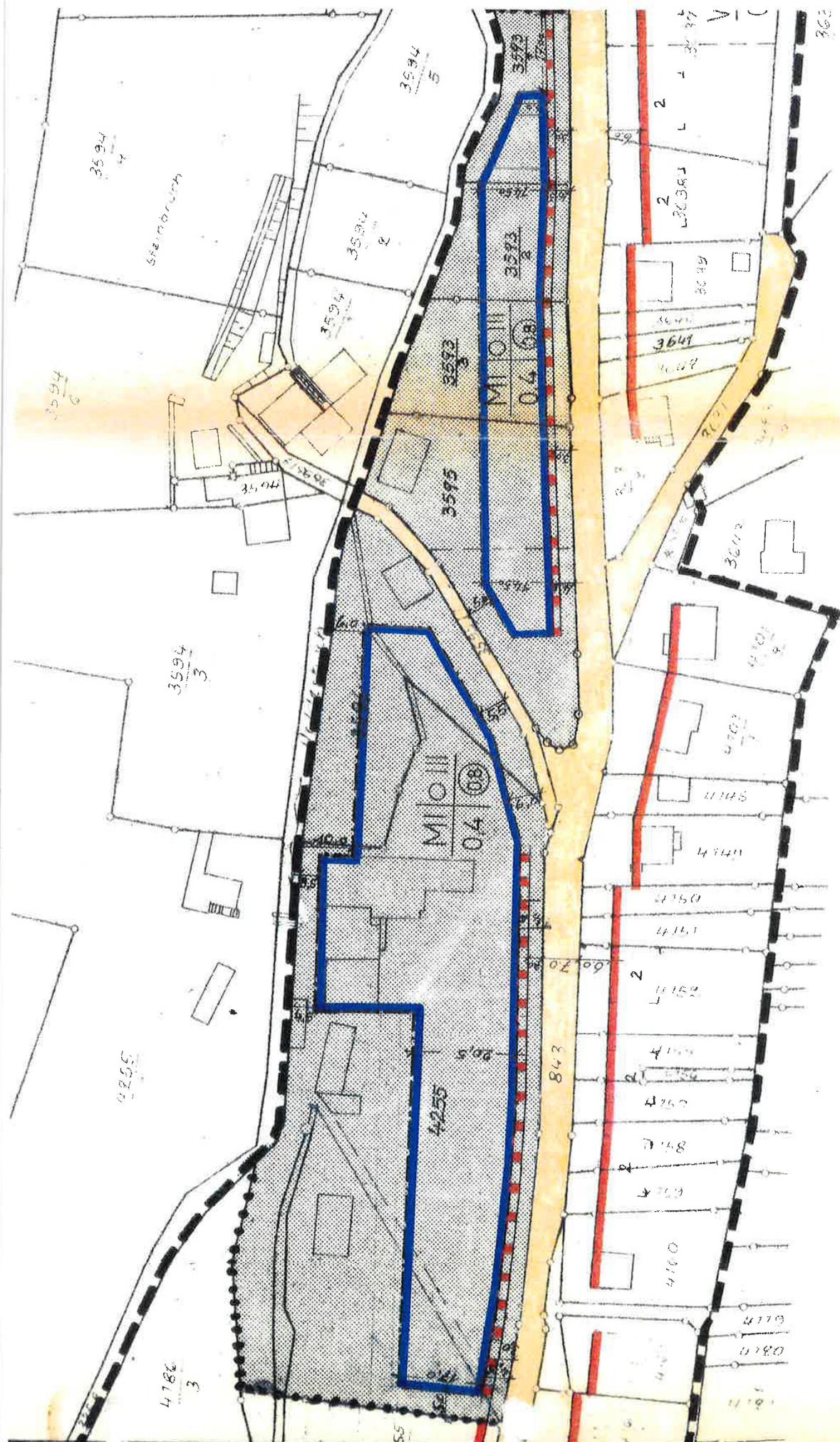




**STADTBAUAMT
EBERBACH**

Bebauungsplan
"Alte Diebächer Straße" 8. Änderung

Maßstab 1 : 1000 Datum: 13.03.2017



Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2017-066

Datum: 13.03.2017

Beschlussvorlage

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Lichtgut-Alte Dielbacher Straße" der Stadt Eberbach

- a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie zu dem Anhörungsergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung
- b) Beschlussfassung über die Billigung des Planentwurfes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften
- c) Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung des gebilligten Bebauungsplanentwurfes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	03.04.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	27.04.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zur Fortführung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen:
 - a) Die Stellungnahmen der gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an dem Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Lichtgut-Alte Dielbacher Straße“ beteiligten Träger öffentlicher Belange werden zur Kenntnis genommen und entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung nach der Anlage 3 abgewogen und beschieden.
 - b) Die Ergebnisse aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB werden zur Kenntnis genommen und entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung nach der Anlage 3 abgewogen und beschieden.
 - c) Der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Lichtgut-Alte Dielbacher Straße“ wird unter Berücksichtigung der sich aus den Buchstaben a) und b) ergebenden Änderungen gebilligt.
 - d) Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB des gebilligten Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 64 „Lichtgut-Alte Dielbacher Straße“, 3. Änderung mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen. Im Verfahren nach § 13 a BauGB wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
 - e) Die Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. 4 Abs. 2 BauGB von der Offenlage des Planes benachrichtigt.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangssituation

Durch den Gemeinderat wurde am 28.01.2016 der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Lichtgut-Alte Dielbacher Straße“ der Stadt Eberbach gefasst, siehe Beschlussvorlage Nr. 2015-354. Der genannte Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung, welche am 23.11.2006 durch ortsübliche Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden ist, soll nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung geändert werden. In der Sitzung vom 29.09.2016 hat der Gemeinderat dem geänderten städtebaulichen Vorentwurf vom August 2016 zugestimmt. Daneben fasste der Gemeinderat den Beschluss, die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gleichzeitig mit der notwendigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB entsprechend.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 in der Eberbacher Zeitung und in der Rhein-Neckar-Zeitung am 29.10.2016 öffentlich bekanntgegeben.

2. Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 03.11.2016 wurden 21 Träger öffentlicher Belange gebeten, zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes eine Stellungnahme abzugeben. Die betroffenen Fachämter im Hause wurden ebenso am Verfahren beteiligt. Die einzelnen Stellungnahmen gehen aus der Anlage 1 dieser Beschlussvorlage hervor. Die letzte Stellungnahme ist am 20.03.2017 bei der Verwaltung eingegangen. Es wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu den einzelnen Anregungen Entscheidungen zu treffen.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

In der Sitzung des Gemeinderates vom 29.09.2016 wurde beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit während der Sprechzeiten des Stadtbauamtes durchzuführen. Die vorgelegten Stellungnahmen gehen aus der Anlage 2 dieser Beschlussvorlage hervor. Es wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu den einzelnen Anregungen Entscheidungen zu treffen.

4. Billigung des geänderten Planentwurfes

An der in der Beschlussvorlage 2016-215 dargestellten Plankonzeption wird im Wesentlichen festgehalten.

Im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes zur Aufstellung des Festsetzungsplanes sollen gemäß den vorgetragenen Anregungen folgende Festlegungen ergänzend aufgenommen werden:

- Das Plangebiet soll bei der Art der baulichen Nutzung in Mischgebiet (§ 6 der Baunutzungsverordnung-BauNVO) und in Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) aufgeteilt werden.

- Der Fußweg, in einer Breite von 3 m, beginnend von der geplanten privaten Verkehrsfläche zur Schafbrunnenstraße soll als Geh- und Fahrrecht auf ausgewiesener Baufläche festgesetzt werden.
- Zur Sicherung der öffentlichen Abwasseranlagen werden entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Stadt Eberbach im Bebauungsplan festgesetzt.

5. Weitere Vorgehensweise

Nach Billigung des Planwerkes kann die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung erfolgen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll förmlich gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit soll gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen. Durch die gewählte Art der Beteiligungen soll damit ein hohes Maß an Akzeptanz zur vorliegenden Planung erreicht werden.

Nach § 4a Abs. 2 BauGB kann die Auslegung nach § 3 Abs. 2 gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB abgearbeitet werden.

Nach dem Ablauf der Frist für die Offenlage des Planentwurfes wäre, sofern erneut Anregungen oder Bedenken sowie sonstige Wünsche zum Inhalt des Planentwurfes vorgebracht werden, über diese im Rahmen des Abwägungsvorganges durch Beschlussfassung im Gemeinderat zu entscheiden. Sofern im Rahmen der Offenlage des Planentwurfes keine weiteren Anregungen eingehen, kann der genannte Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden. Als letzter Verfahrensschritt würde die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes anstehen.

Nach der Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Eberbach muss jedoch bis Juni 2017 eine nochmalige Überprüfung zum Thema Artenschutz, hier zu Fledermäusen, erfolgen. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in den Offenlage-Entwurf einzuarbeiten, so dass, aus heutiger Sicht, erst ab Mitte/Ende Juli 2017 das Verfahren fortgeführt werden kann. Diese Zeit soll genutzt werden, um die betroffenen Grundstückseigentümer im vorgesehenen Bodenordnungsverfahren zu beteiligen.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1 bis 3

Eberbach, den 09.11.2016

Nur für den Dienstgebrauch !**MITTEILUNG**

Von 320 an 601

Betreff

3.Änderung des BBP Nr. 64 Lichtgutstr.-Alte Dielbacher Str.“ der Stadt Eberbach**Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 I BauGB****Hier: Stellungnahme der Örtlichen Straßenverkehrsbehörde der vVG Eberbach - Schönbrunn**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o.g. Änderung des BBP Nr. 64 nimmt die Örtliche Straßenverkehrsbehörde wie folgt Stellung:

zu Punkt 3 der Beschlussvorlage 2016-215/1

1. Nach wie vor wird der Mühlenweg, auch wenn dieser nach Beschluss des Gemeinderats nicht mehr bauplanungstechnisch verfolgt wird, als verkehrstechnisch sinnvoll erachtet. Die Gründe hierzu sind ebenso bekannt:
 - a. Zweite Zufahrt (Rettungsweg) zum Krankenhaus im Notfall (z.B. Verkehrshinderungen im unteren Bereich der Alten Dielbacher Str.)
 - b. Alternative Umleitungsstrecke (z.B. bei Baustellen im dortigen Bereich)
2. Die nun angedachte Fußverbindung wird demnach zwar begrüßt, aber als minderwertige Alternative angesehen, da diese „Abkürzungsstrecke“ nur für Fußgänger ausstaltet wird.
3. Der Verbindungsweg, sollte dieser im Zuge der Planung öffentlich gewidmet werden, wäre dann in den Hochwasseralarmplan mit aufzunehmen (Sperrung), zusätzlich läge die Verkehrssicherungspflicht (Räum- und Streupflicht) bei der Stadt Eberbach.



Menges



Unitymedia BW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadtverwaltung Eberbach am Neckar
Herr Emig
Postfach 1134
69401 Eberbach am Neckar

Bearbeiter(in): Herr Korkmaz
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-150
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 211964

Datum
16.11.2016

Seite 1/1

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Lichtgut-Alte Dielbacher Straße" der Stadt Eberbach

Sehr geehrter Herr Emig,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

Änderung der Adressdaten bei Unitymedia

Bitte richten Sie Ihre Anfragen ab sofort an folgende Adressen:

eMail: ZentralePlanungND@unitymedia.de oder

Postanschrift: Unitymedia BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Unitymedia BW GmbH

Postanschrift: Unitymedia BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 83533 | Sitz der Gesellschaft: Köln | USt-ID DE 251338951

Geschäftsführer: Lutz Schüler (Vorsitzender) | Dr. Herbert Leifker | Winfried Rapp

www.unitymedia.de

Emig, Karl

Von: Hentsch, Jeannette
Gesendet: Mittwoch, 16. November 2016 14:52
An: Emig, Karl
Betreff: WG: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Lichtgut-Alte Dielbacher Straße" der Stadt Eberbach
Anlagen: Antwort_211964.pdf

Von: Stadt
Gesendet: Mittwoch, 16. November 2016 11:04
An: Bauamt
Betreff: WG: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Lichtgut-Alte Dielbacher Straße" der Stadt Eberbach

Von: ZentralePlanungND [<mailto:ZentralePlanungND@unitymedia.de>]
Gesendet: Mittwoch, 16. November 2016 07:26
An: Stadt
Betreff: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Lichtgut-Alte Dielbacher Straße" der Stadt Eberbach

Sehr geehrter Herr Emig,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Beigefügt erhalten Sie unsere Stellungnahme.

Herzliche Grüße

Zentrale Planung
Network Deployment



unitymedia

www.unitymedia.de

Unitymedia NRW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel
Handelsregister: Amtsgericht Köln, HRB 55984
Geschäftsführung: Lutz Schüler (Vorsitzender) | Dr. Herbert Leifker | Frank Meywerk | Winfried Rapp

Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob der Ausdruck dieser Mail erforderlich ist.

Emig, Karl

Von: Hentsch, Jeannette
Gesendet: Donnerstag, 24. November 2016 14:57
An: Emig, Karl
Betreff: WG: 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 "Lichtgut-Alte Dielbacher Straße" der Stadt Eberbach, Ihr Schreiben vom 03.11.2016, Az.: Eg/Vö

Von: Stadt
Gesendet: Donnerstag, 24. November 2016 12:46
An: Bauamt
Betreff: WG: 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 "Lichtgut-Alte Dielbacher Straße" der Stadt Eberbach, Ihr Schreiben vom 03.11.2016, Az.: Eg/Vö

Von: Sauer, Reinhold [<mailto:Reinhold.Sauer@Rhein-Neckar-Kreis.de>]
Gesendet: Donnerstag, 24. November 2016 12:00
An: Stadt
Betreff: 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 "Lichtgut-Alte Dielbacher Straße" der Stadt Eberbach, Ihr Schreiben vom 03.11.2016, Az.: Eg/Vö

Sehr geehrte Damen und Herren,

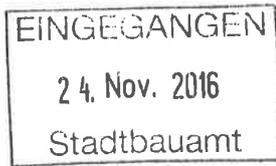
gegen die Festsetzungen des o.a. Bebauungsplanes bestehen seitens des Straßenbauamtes keine Bedenken.

Für Rücksprachen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Reinhold Sauer

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
-Straßenbauamt-
Eppelheimer Str. 15
69115 Heidelberg
Telefon : +49 6221 522-2533
Telefax : +49 6221 522-92533
E-Mail : reinhold.sauer@rhein-neckar-kreis.de
Internet : www.rhein-neckar-kreis.de



Baden-Württemberg
POLIZEIPRÄSIDIUM MANNHEIM
FÜHRUNGS- UND EINSATZSTAB



Polizeipräsidium Mannheim · Postfach 10 00 29 · 68149 Mannheim

Stadtverwaltung Eberbach

Leopoldsplatz 1
69412 Eberbach

Datum 18.11.2016

Stabsbereich Einsatz

Sachbereich Verkehr

Name Herr Hölzner

Durchwahl 0621 – 174-2292

LVN 7-742-2292

Aktenzeichen Vk/1132.6-2/2056

(Bitte bei Antwort angeben)

Stellungnahme des Polizeipräsidiums Mannheim zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Lichtgut-Alte Dielbacher Straße“, in Eberbach
Ersuchen der Stadtverwaltung Eberbach vom 03.11.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Polizeipräsidium Mannheim nimmt zu den eingereichten Planunterlagen des Bebauungsplans „Lichtgut-Alte Dielbacher Straße“ wie folgt Stellung:

I. Stellungnahme des Polizeipräsidiums Mannheim, Sachbereich Verkehr

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.

Weitere Anregungen sind von unserer Seite im derzeitigen Verfahrensstand nicht vorzubringen.

II. Stellungnahme des Polizeipräsidiums Mannheim, Prävention

Die Lebensqualität der Menschen in Städten und Gemeinden ist wesentlich von der örtlichen Sicherheitslage und vom Sicherheitsempfinden des Einzelnen mitbestimmt. Der öffentliche Raum spielt dabei die Rolle der Begegnungs- und Kommunikationsstätte mit all seinen Ausprägungen an Mobilitäts- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Er bietet allerdings auch Platz für Konflikte und Kriminalität. Die eigenen vier Wände stellen hierbei den Rückzugsraum der Menschen dar, der darüber hinaus noch einen besonderen Schutzzweck erfüllen muss.

Im Rahmen der Kampagne "Städtebau und Kriminalprävention" bieten wir deshalb für den weiteren Fortschritt Ihres Planungsvorhabens unsere Unterstützung an und

- 2 -

stehen Ihnen für Fragen zur Ausgestaltung des öffentlichen Raums und zum Schutz vor Wohnungseinbruch zur Verfügung.

In diesem Zusammenhang möchten wir zur Kenntnis geben, dass die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) die Förderung von Schutzmaßnahmen an Häusern und Wohnungen gestartet hat. Kriminalpräventive Maßnahmen in den energetischen Programmen der KfW werden mit zinsgünstigen Krediten gefördert. Auch wer sein Haus oder seine Wohnung altersgerecht umbaut, kann Zuschüsse für Schutzmaßnahmen etwa an Fenstern oder Türen beantragen. Die Förderung im Zusammenhang mit den energetischen Programmen ist am 1. Juni 2014 angelaufen. (Quelle: Internet; KfW.de; Förderprodukte für den Hausbau, Kredit Ziff. 151/152, 159)

Abschließend möchten wir Sie auf die Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention hinweisen, die vom landesweiten Arbeitskreis "Stadtplanung und Kriminalprävention" erarbeitet und über den Städtetag, bzw. Gemeindefag an dessen Mitglieder versandt wurde. Die Checkliste und weitere Informationen zur städtebaulichen Prävention erhalten Sie auf Wunsch. Ihre Anfragen richten Sie an das Referat Prävention des Polizeipräsidiums Mannheim, Tel. 0621/174-1244, Email: praevention.ma@polizei.bwl.de.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Hölzner

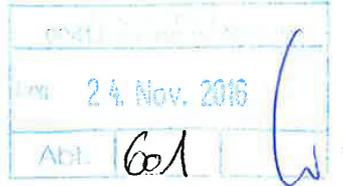


Rhein-Neckar-Kreis

EINGEGANGEN
25. Nov. 2016
Stadtbauamt

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

Stadtverwaltung Eberbach
Postfach 1134
69401 Eberbach



Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
Baurechtsamt
40.50 Bauleitplanung / Baulandumlegung

Dienstgebäude 69123 Heidelberg, Kurpfalzring 106

Aktenzeichen Referat Bauleitplanung

Bearbeiter/in Dr.-Ing. Joachim Stemmler

Zimmer-Nr. 419

Telefon +49 6221 522-1281

Fax +49 6221 522-91281

E-Mail Joachim.Stemmler@Rhein-Neckar-Kreis.de

Öffnungszeiten Mo, Di, Do, Fr: 07:30 – 12:00 Uhr,
Mi: 07:30 – 17:00 Uhr
und Termine nach Vereinbarung

Datum 22.11.2016

Bebauungsplan: „Lichtgut-Alte Dielbacher Straße“ 3. Änderung Gemarkung: Eberbach

hier:

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Dortiges Schreiben vom 03.11.2016

Vorbemerkung:

Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.

Stellungnahme

Keine Äußerung

Fachliche Stellungnahme

Postanschrift Postfach 104680, 69036 Heidelberg
Telefon-Zentrale +49 6221 522-0
Fax-Zentrale +49 6221 522-1477

Internet www.rhein-neckar-kreis.de
E-Mail post@rhein-neckar-kreis.de
De-Mail post@rhein-neckar-kreis.de-mail.de

Bankverbindung BIC SOLADES1HDB
IBAN DE10 6725 0020 0000 0480 38
ÖPNV-Haltestellen
Hans-Bunte-Straße, HD-Pfaffengrund/Wieblingen

-2-

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.

1.1 Art der Vorgabe:

-/-

1.2 Rechtsgrundlage:

-/-

1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen):

-/-

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:

-/-

3. Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

-/-

Anmerkung:

Nach Abschluss des Verfahrens sind uns zwei Planfertigungen, Satzungen, Begründungen etc. sowie zwei Bekanntmachungen vorzulegen.

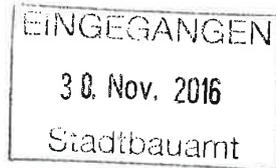
Mit freundlichen Grüßen



Dr. Joachim Stemmler



Rhein-Neckar-Kreis



Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

Stadtverwaltung
Postfach 1134
69401 Eberbach



Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
Vermessungsamt
51.01

Dienstgebäude 74889 Sinsheim, Muthstraße 4

Aktenzeichen 2411-1 Eberbach

Bearbeiter/in Klaus Ritter
Zimmer-Nr. 101
Telefon +49 7261 9466-5103
Fax +49 7261 9466-95103
E-Mail Klaus.Ritter@Rhein-Neckar-Kreis.de

Öffnungszeiten Mo, Di, Do, Fr: 07:30 – 12:00 Uhr,
Mi: 07:30 – 17:00 Uhr
und Termine nach Vereinbarung

Datum 25.11.2016

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 „Lichtgut-Alte Dielbacher Straße“ der Stadt Eberbach Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung

Ihr Schreiben vom 03.11.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 „Lichtgut-Alte Dielbacher Straße“ werden Planungen oder sonstige Maßnahmen des Vermessungsamts des Rhein-Neckar-Kreises nicht berührt. Bedenken und Anregungen sind von unserer Seite nicht vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Ritter

Postanschrift Postfach 104680, 69036 Heidelberg
Telefon-Zentrale +49 6221 522-0
Fax-Zentrale +49 6221 522-1477

Internet www.rhein-neckar-kreis.de
E-Mail post@rhein-neckar-kreis.de
De-Mail post@rhein-neckar-kreis.de-mail.de

Bankverbindung BIC SOLADES1HDB
IBAN DE10 6725 0020 0000 0480 38
ÖPNV-Haltestellen
Hauptbahnhof Sinsheim,



DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim

Stadtverwaltung
Postfach 11 29

69401 Eberbach

Stadtverwaltung 69412 Eberbach / Neckar	
Eing	02. Dez. 2016
Abt.	601 W

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

EINGEGANGEN
05. Dez. 2016
Stadtbauamt

REFERENZEN Hr. Emig; Ihr Zeichen: Eg/Vö
ANSPRECHPARTNER PTI 21, PPB 6, Harald Kudras ; Az.: 2016OdB/015
TELEFONNUMMER 0621 294-8127
DATUM 29.11.2016
BETRIFFT Stellungnahme zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Lichtgut-Alte Dielbacher Straße“ in Eberbach.
Ihr Schreiben vom 03.11.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe beigefügten Lageplan), die bei Baumaßnahmen gesichert werden müssen.

Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung des neuen Gebäudes an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom, rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline (Tel. 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten.

Im Bebauungsplan wird die Verkehrsfläche nicht als öffentlicher Verkehrsweg festgesetzt. Diese Fläche muss aber im Falle der Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.

In diesem Fall bitten wir zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, die Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn zu belastende Fläche festzusetzen.

Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Dynamostraße 5, 68165 Mannheim

Postanschrift: Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim

Telefon: +49 621 294-0 | Telefax: +49 621 72490054 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668, IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF

Aufsichtsrat: Niek Jan van Damme (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM 29.11.2016
EMPFÄNGER Stadtverwaltung Eberbach
BLATT 2

Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen.

Vor diesem Hintergrund weisen wir vorsorglich darauf hin, dass wir TK-Linien nur dann verlegen können, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.

Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

Bogdan Polke

i. A.

Harald Kudras

Anlage:

1 Plan

Eintragungsbewilligung für den Grundstückseigentümer / Bauträger

Eintragungsbewilligung

Ich/Wir

(Name(n) und Adresse(n) eintragen)

**beantrage/n und bewillige/n, dass für die Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn
auf meinem/unseren Grundstück/Grundstücken**

Grundbuch von	Gemarkung	Band/Blatt	Flur	Flurstück(e)

eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts eingetragen wird:

- (1) Die Telekom Deutschland GmbH ist berechtigt, das/die oben genannte/n Grundstück/e des/der Grundstückseigentümers/Grundstückseigentümer zur Errichtung, zum Betrieb, zur Änderung und zur Unterhaltung der in Abs. 6 beschriebenen Telekommunikationslinie (TK-Linie) sowohl für betriebsinterne Zwecke als auch für die Durchführung von Telekommunikationsdienstleistungen für die Öffentlichkeit in Anspruch zu nehmen. Die Gestattung deckt auch Nutzungserweiterungen in Form von neuen, sich im Zuge der technischen Entwicklungen ergebenden Anwendungen ab.
- (2) Die Gestattung umfasst auch das spätere Einziehen von Telekommunikationskabeln in Kabelrohanlagen bzw. Kabelschutzrohre sowie die Auswechslung und/oder Erneuerung der TK-Linie insgesamt und von Teilen derselben.
- (3) Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden. Der Telekom Deutschland GmbH steht das Recht zu, die errichtete TK-Linie oder Teile derselben Dritten zur Verfügung zu stellen, insbesondere sie weiter zu vermieten.
- (4) Die Telekom Deutschland GmbH ist berechtigt, das/die Grundstück/e zur Beseitigung von Störungen sowie zur Vornahme aller mit den vorgenannten Nutzungsrechten im Zusammenhang stehenden Maßnahmen nach vorheriger Terminabsprache zu betreten und alle dafür erforderlichen Arbeiten – auch Aufgrabungen – vorzunehmen. Ein Betretungsrecht zur Unzeit (z. B. gesetzlicher Feiertag, Wochenende, früher Morgen) besteht ausnahmsweise dann, wenn es zur Störungsbeseitigung unvermeidbar ist und diese keinen Aufschub duldet.
- (5) Über und 50 cm beiderseits der TK-Linie (Schutzbereich) dürfen ohne Zustimmung der Telekom Deutschland GmbH keine Einwirkungen auf Grund und Boden vorgenommen werden, durch die die TK-Linie gefährdet oder beschädigt werden kann.
- (6) Bei der von der Telekom Deutschland GmbH errichteten TK-Linie handelt es sich um
 - a) - m unterirdische TK-Linie* in einer Breite von 1,00 m (incl. Schutzstreifen rechts und links der TK-Linie)
 - b) - m oberirdische TK-Linie*
 - c) - Stück Kabelverzweigergehäuse/Multifunktionsgehäuse
 - d) - Stück Stromsäule(n)
 - e) - Stück Abzweigkasten
 - f) - Stück Kabelschacht
 - g) -

*Die TK-Linie besteht aus

- Kabel
- Kabelkanal-/Kabelschutzrohr(en)
- Mast(en)

- (7) Der Wert der Dienstbarkeit beträgt 500 Euro.

Grundstückseigentümer

(Ort, Datum)

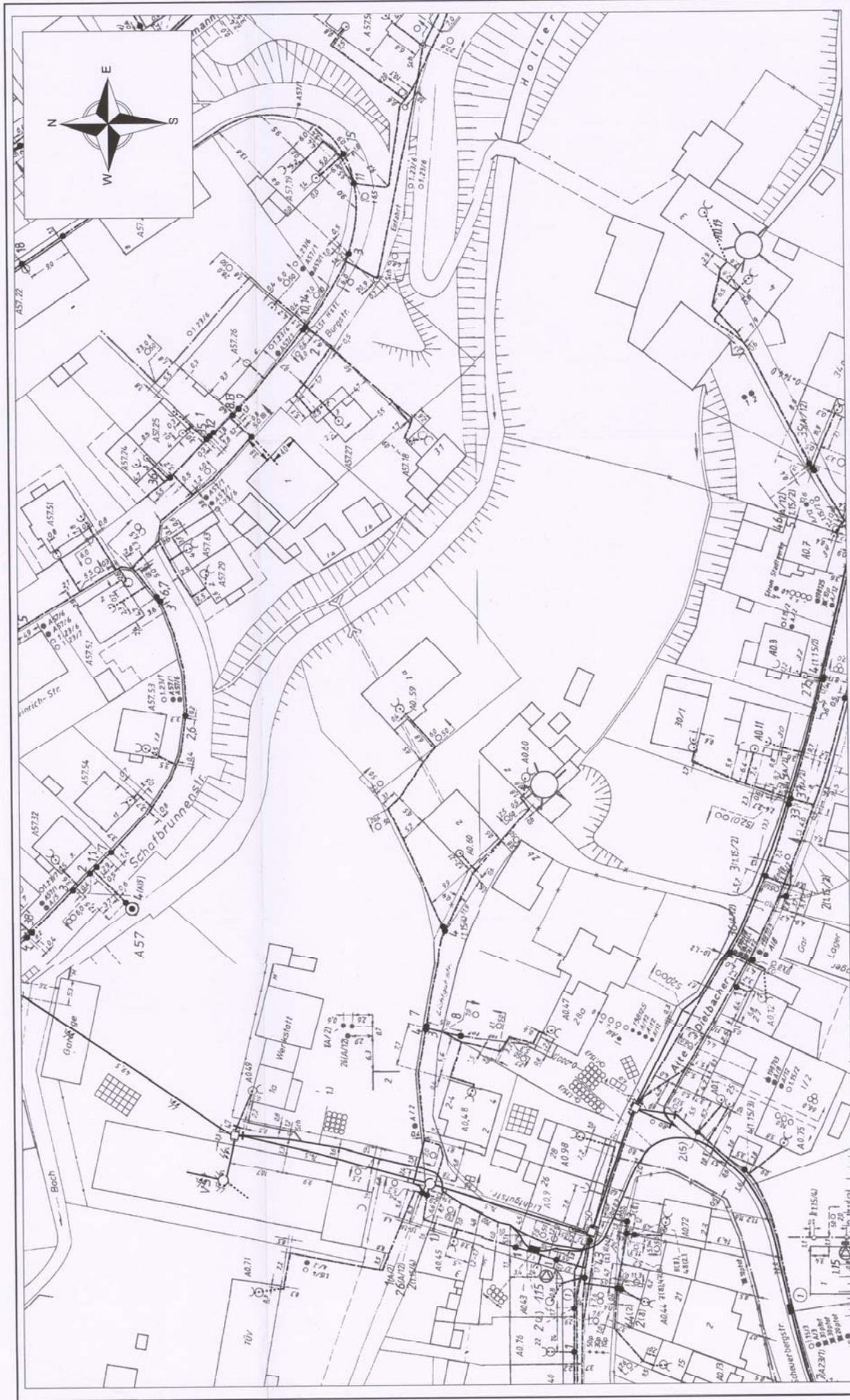
(Ort, Datum)

(Unterschrift)

(ggf. zweite Unterschrift)

(Name in Druckbuchstaben wiederholen)

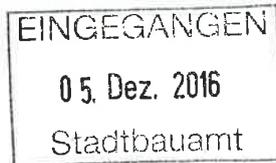
(Name in Druckbuchstaben wiederholen)



ATVh-Bsz.:	Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwert	
PTI	Heilbronn	
ONB	Ehnbath	
Bemerkung:	AIB	1
	VdB	6271A
	Name	Harald Kudrzn, PTI 21
	Datum	14.11.2016
	Sicht	Lageplan
	Maßstab	1:500
	Blatt	1



**Naturschutzbund Deutschland
Gruppe Eberbach**



Dr. Max Schulz
Baumgartenweg 3
69429 Waldbrunn
schulzbm@t-online.de
Tel. 06274/6944
30.11.2016



Stadtverwaltung Eberbach
Leopoldsplatz 1
69412 Eberbach

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Lichtgut-Alte Dielbacher Straße“ der Stadt Eberbach
Stellungnahme der NABU Gruppe Eberbach**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die NABU Gruppe Eberbach bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum o.g. Bebauungsplan

Der NABU begrüßt grundsätzlich die Verdichtung der Bebauung im Innenbereich zur Schonung der freien Landschaft.

Für sehr wichtig erachten wir den Abstand der Bebauung zum Lauf des Holderbaches.

Wir halten die Beibehaltung eines Gewässerrandstreifens zum Holderbach von 6 m zum Erhalt der ökologischen Funktionen des Gewässers für notwendig.

Der Gesamtabstand der Bebauung zum Bachlauf sollte inclusive des Gewässerrandstreifens 10 m nicht unterschreiten. Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist es sinnvoll, den Abstand der Bebauung zum Gewässer nicht weiter einzuschränken, sondern so groß wie möglich zu gestalten.

Um den Eingriff in Natur und Umwelt so gering wie möglich zu halten, sollten das Roden und das Freimachen der Bauflächen nicht in der Brutzeit erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Max Schulz
NABU Eberbach
1. Vorsitzender



Rhein-Neckar-Kreis

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

Stadtverwaltung Eberbach
Herrn Emig o.V.



Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
Straßenverkehrsamt
41.01.01

Dienstgebäude 69168 Wiesloch, Adelsförsterpfad 7

Aktenzeichen s.o.

Bearbeiter/in Andrea Bschor
Zimmer-Nr. 232
Telefon +49 6222 3073-4251
Fax +49 6222 3073-94251
E-Mail Andrea.Bschor@Rhein-Neckar-Kreis.de

Öffnungszeiten Mo, Di, Do, Fr: 07:30 – 12:00 Uhr,
Mi: 07:30 – 17:00 Uhr
und Termine nach Vereinbarung

Datum 30.11.2016

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Lichtgut - Alte Dielbacher Straße“ der Stadt Eberbach

Hier: Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde Rhein-Neckar-Kreis

Sehr geehrter Herr Emig,

von der Straßenverkehrsbehörde Rhein-Neckar-Kreis werden zum vorgelegten Bebauungsplan im derzeitigen Verfahrensstand keine Bedenken und Anregungen geltend gemacht, klassifizierte Straßen sind insbesondere nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen


Andrea Bschor

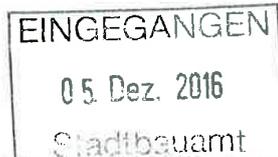
Postanschrift Postfach 104680, 69036 Heidelberg
Telefon-Zentrale +49 6221 522-0
Fax-Zentrale +49 6221 522-1477

Internet www.rhein-neckar-kreis.de
E-Mail post@rhein-neckar-kreis.de
De-Mail post@rhein-neckar-kreis.de-mail.de

Bankverbindung BIC SOLADES1HDB
IBAN DE10 6725 0020 0000 0480 38
ÖPNV-Haltestellen



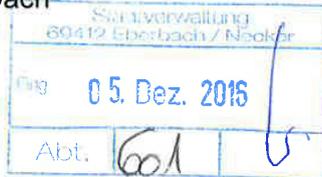
Rhein-Neckar-Kreis



Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

Stadtverwaltung Eberbach
Leopoldplatz 1

69412 Eberbach



Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
Amt für Landwirtschaft und Naturschutz
53.02 Untere Landwirtschaftsbehörde

Dienstgebäude 74889 Sinsheim, Muthstraße 4

Aktenzeichen 53.02 – 2511 OM Eberbach

Bearbeiter/in Michael Weih
Zimmer-Nr. 207
Telefon +49 7261 9466-5379
Fax +49 7261 9466-95379
E-Mail

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Datum 01.12.2016

Bebauungsplan

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64“ Lichtgut-Alte Dielbacher Straße“ der Stadt Eberbach.

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB in der aktuellen Fassung.

Ihr Schreiben vom 03.11.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei der 3.Änderung des Bebauungsplanes 64“ Lichtgut-Alte Dielbacher Straße“ der Stadt Eberbach sind öffentlichen Belange der Landwirtschaft nicht direkt betroffen. Wir äußern keine Bedenken.

Sollten aber im weiteren Verfahrensablauf landwirtschaftliche Flächen für etwaige Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden, ist von uns die 3. Änderung des Bebauungsplanes neu zu bewerten und eine erneute Stellungnahme zu konkreten Ausgleichsmaßnahmen zu erstellen.

In diesem Sinne weisen wir auf § 15, Abs.6 des Naturschutzgesetzes hin, nachdem die zuständige Landwirtschaftsbehörde frühzeitig bei der Auswahl der Flächen zu beteiligen ist, wenn landwirtschaftliche Flächen für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden sollen.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Weih

Postanschrift Postfach 104680, 69036 Heidelberg
Telefon-Zentrale +49 6221 522-0
Fax-Zentrale +49 6221 522-1477

Internet www.rhein-neckar-kreis.de
E-Mail post@rhein-neckar-kreis.de
De-Mail post@rhein-neckar-kreis.de-mail.de

Bankverbindung BIC SOLADES1HDB
IBAN DE10 6725 0020 0000 0480 38
ÖPNV-Haltestellen
Hauptbahnhof Sinsheim



Stadtverwaltung Eberbach • Rhein-Neckar-Kreis • 69412 Eberbach

Stadtverwaltung Postfach 1134 69401 Eberbach/Neckar
 Stadtkasse Postfach 1129 69401 Eberbach/Neckar

Stadt Eberbach
 Bauverwaltung
 Abt. 601

Im Hause

Sachbearbeiter: Timo Mechler
 Verwaltungsgebäude: Rathaus, Leopoldsplatz 1
 Amt / Abteilung: 660 / Tiefbauabteilung
 Zimmer: 3.14
 Telefax: 06271 / 87-440
 Tel. Zentrale: 06271 / 87-1
 Durchwahl: 87-275
 E-Mail: stadt@eberbach.de
 Homepage: http://www.eberbach.de

Ihre Zeichen / Nachricht vom

Unsere Zeichen
 660 / Me

Eberbach, den 6. Dezember 2016

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Lichtgut-Alte Dielbacher Straße“ der Stadt Eberbach Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung hier: Stellungnahme der Tiefbauabteilung

Sehr geehrter Herr Emig,

wir möchten uns für die Beteiligung an dem o. g. Verfahren bedanken. Wie von Ihrer Seite angefragt, nehmen wir wie folgt Stellung:

Abwasserkanal

- Wie dem beigefügten Bestandsplan entnommen werden kann, verlaufen im Geltungsbereich des BBPs Abwasseranlagen.
- Wir möchten Sie bitten in den BBP auf den nicht öffentlichen Flächen ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der Stadt Eberbach als Betreiber der Abwasseranlagen aufzunehmen. Bei neuen baulichen Anlagen, welche unmittelbar an das Leitungsrecht bzw. die Abwasseranlagen platziert werden, ist darauf zu achten, dass keine Lastabtragung in die Leitungszone erfolgen kann, um Schäden an den Anlagen zu vermeiden.
- Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB:
 - o Im den zeichnerischen Festsetzungen des Planentwurfs sollte die Abgrenzung des Leitungsrechts mit aufgenommen werden. Die Breite ist mit 3 m anzusetzen.
 - o In den textlichen Festsetzungen sollte folgender Text mit aufgenommen werden: Das im Lageplan 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.

Verkehrsanlagen

- Im Geltungsbereich liegt als öffentliche Verkehrsfläche die Lichtgutstraße. An diese soll eine private Verkehrsfläche angeschlossen werden. Es wird empfohlen bei der

Bürgerbüro	Mo., Di., Do. Mittwoch Freitag	08.00 – 15.00 Uhr 08.00 – 18.00 Uhr 08.00 – 12.00 Uhr	Sparkasse Neckartal-Odw. Volksbank Neckartal e.G.	BIC: SOLADES1MOS BIC: GENODE61NGD	IBAN: DE32 6745 0048 0001 0002 72 IBAN: DE85 6729 1700 0020 1708 08
Übriges Rathaus	Mo. – Fr. Mittwoch	08.00 – 12.00 Uhr 14.00 – 18.00 Uhr	UST-Id-Nr. Gläubiger-ID-Nr.	DE 144 026 301 DE13ZZZ00000057450	Steuer-Nr. 40001/00475

Planung der privaten Verkehrsfläche die Richtlinien der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu berücksichtigen.

- Auch sollte überprüft werden, ob im Bebauungsplan Sichtwinkelflächen zu berücksichtigt sind.

Hochwasser

- Im Rahmen der Machbarkeitsuntersuchung Hochwasserschutz entlang der Itter und des Holderbaches wurde auch die Flächenausbreitung des Hochwassers bei einem HQ₁₀₀ simuliert, siehe Anlage. Der Abfluss des Hochwassers läuft zum Teil in Richtung Lichtgutstraße, Alte-Dielbacher-Straße.
- Die vorhandene Verdolung im Bereich des Fernmeldeamts ist lediglich auf eine Leistungsfähigkeit von HQ₂₀ bis HQ₅₀ ausgelegt. Auch fehlt ein entsprechendes Einlaufbauwerk, welches Verklausungen verhindert. Daher muss im Fall von Hochwasser ab Beginn des Einstaus der Einlauf überwacht werden. Aus diesem Grund wird dort im Hochwasserfall ein Bagger mit Bereitschaftspersonal vorgehalten um mögliches Gehölz, Steine und sonstiges Geschwemmsel zu beseitigen. Im Oberlauf der Holderbach sind Rückhaltesysteme eingebaut, welche gereinigt werden müssen, teilweise auch bei einem Hochwasserereignis. Hierzu ist die Anfahrt mit einem Bagger und LKW notwendig. Es wird daher empfohlen, entsprechende Flächen zur Zwischenlagerung und ein entsprechendes Fahrrecht in den BBP aufzunehmen um die Zugänglichkeit zu gewährleisten. Die Festlegung der benötigten Flächen sollte in Abstimmung mit 320, 3010 und 660 erfolgen.

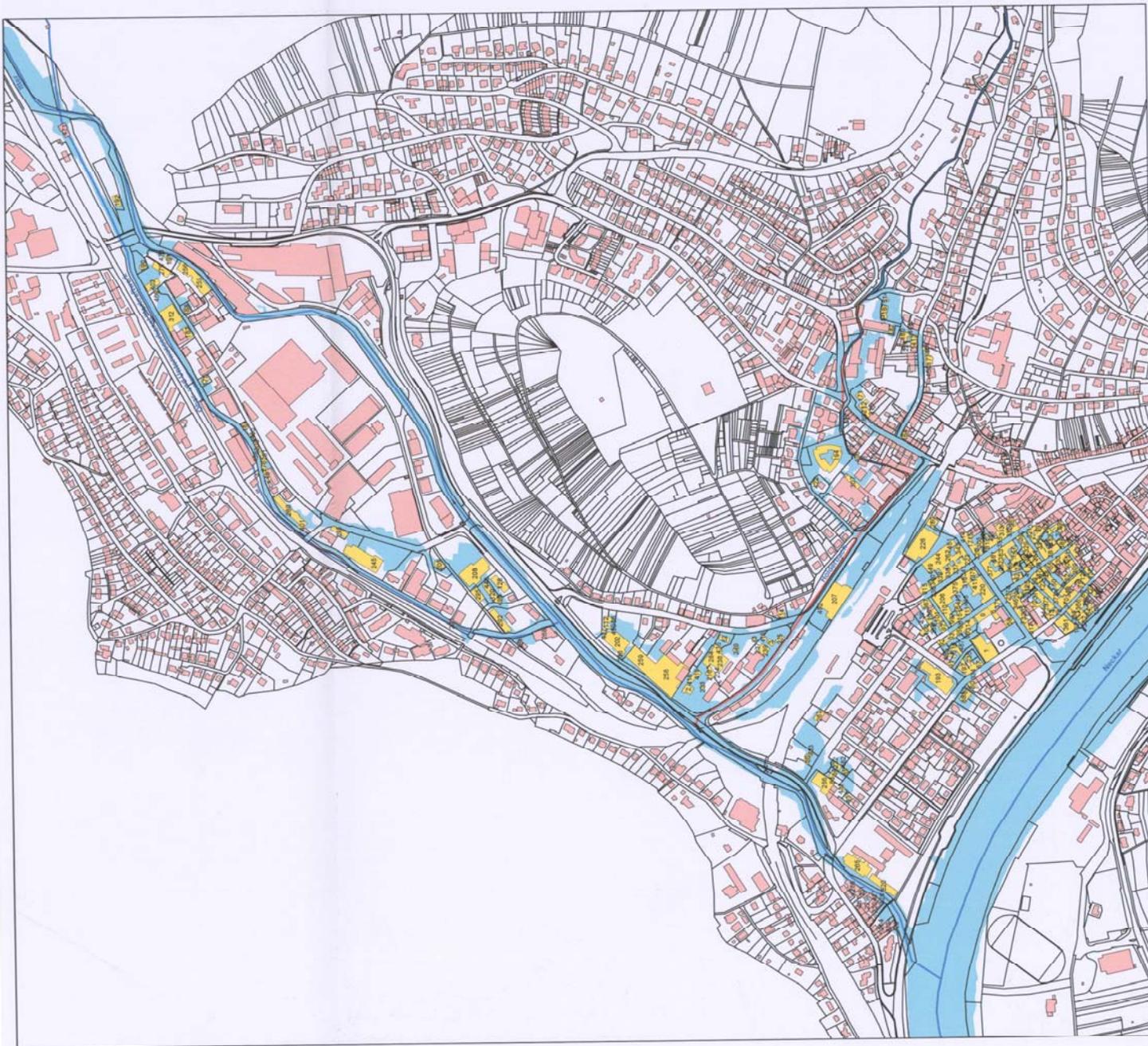
Für Rückfragen stehen wir zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Der Bürgermeister
Im Auftrag:


T. Mechler
Leiter der Tiefbauteilung

Anlage:

- Bestandsplan Abwasseranlagen
- Auszug Flächenausbreitung bei HQ₁₀₀



Hinweis

Maßnahmenplanung für den Holderbach gemäß Hydrologie IWP. Die Abflusswerte aus der hydrologischen Modellierung von IWP liegen über den der HWGK zugrundegelegten Werten beim HQ_{100} an der Mündung.

$HQ_{100, HWGK} = 8,4 \text{ m}^3/\text{s}$
 $HQ_{100, IWP} = 13,5 \text{ m}^3/\text{s}$ (Bemessungsabfluss)
 $HQ_{100, Regionalisierung} = 13,4 \text{ m}^3/\text{s}$ (ohne HRB)

Beim HQ_{100} im Neckar kommt es zum Rückstau in die Iiter und in die Verolung des Holderbachs unter der Güterbahnhofsstraße.

Legende

Bestand

- Gebäude
- Flächenausbreitung beim HQ_{100} , IWP in Iiter und Holderbach
- Gebäude betroffen beim HQ_{100} , IWP in Iiter und Holderbach
- Flurstücksgrenze
- Offener Gewässerabschnitt
- Bestehende Verolung am Holderbach

Planungsgrundlagen:

Siehe Anlage 1 zum Erläuterungsbericht

Stadt Eberbach

Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH
 Dipl.-Ing. Erhard Winkler - Dipl.-Ing. Nina Winkler - Dipl.-Ing. Rüdiger Koch - Dr.-Ing. Wolfgang Rauscher
 Schloßstr. 59 A - 70176 Stuttgart - Tel. 0711/66987-0 - Fax - /66987-20

Name	Datum
Bearbeitet	17.02.2014
Gezeichnet	17.02.2014
Geprüft	17.02.2014
Ersatz für Plan Nr.	N. Winkler 17.02.2014

**Machbarkeitsuntersuchung
 Hochwasserschutz entlang der Iiter und
 des Holderbachs**

**Übersichtsplan
 Flächenausbreitung und betroffene
 Gebäude im Istzustand beim HQ_{100}**

Maßstab
 1 : 5.000

Projektnummer
 1028

Plannummer
 005

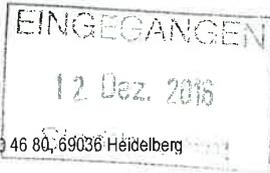
Anlage

Informationsblatt: \Kunden\Agenda\Berechnungen_U100_Dat_04.mxd



Rhein-Neckar-Kreis

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg



Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
Wasserrechtsamt

Dienstgebäude 69123 Heidelberg, Kurpfalzring 106

Aktenzeichen 605.7172:Eberbach: 16

Bearbeiter/in Thomas Sauer

Zimmer-Nr.

Telefon +49 6221 522-1245

Fax +49 6221 522-91245

E-Mail thomas.sauer@rhein-neckar-kreis.de

Sprechzeiten: nach Vereinbarung

Datum 06.12.2016

Stadtverwaltung Eberbach
Postfach 1134

69401 Eberbach

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

dortiges Schreiben vom 03.11.2016

Anlage: Allgemeine Hinweise



A: Allgemeine Angaben

Gemeinde/Verwaltungsgemeinschaft:

Eberbach

Bebauungsplan für das Gebiet:

**“Lichtgut - Alte Dielbacher
Straße“, 3. Änderung (BP Nr.:
64)**

Fristablauf für die Stellungnahme:

09.12.2016

B: Stellungnahme

- Fachliche Stellungnahme

- 1. Rechtliche Vorgabe aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.**

Postanschrift Postfach 104680, 69036 Heidelberg
Telefon-Zentrale +49 6221 522-0
Fax-Zentrale +49 6221 522-1477

Internet www.rhein-neckar-kreis.de
E-Mail post@rhein-neckar-kreis.de
De-Mail post@rhein-neckar-kreis.de-mail.de

Bankverbindung BIC SOLADES1HDB
IBAN DE10 6725 0020 0000 0480 38
ÖPNV-Haltestellen
Hans-Bunte-Straße, HD-Pfaffengrund, Kranichweg

-2-

1.1 Art der Vorgabe

Bodenschutz: Schutz des Bodens und seiner Funktionen

Hochwasserschutz: Bauen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten

Grundwasserschutz: Siehe 3.

1.2 Rechtsgrundlage

Bodenschutz:

§§ 1-4 BBodSchG

§§ 1 u. 2 LBodSchAG i. V. m. § 1 BBodSchG

§§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 und Ziffer 7a, 9 Abs. 1 Nr. 20 und 202 BauGB

Hochwasserschutz: § 78 Abs. Nr. 1 und 2 WHG

1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. **Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes.**

3. **Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.**

Grundwasserschutz/Wasserversorgung

SB: H.Engelhart Tel.: 522-1735

Aus der Sicht der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes bestehen gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken.

Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht

SB: Frau Lutz Tel.: 522-1728

Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der Abwasserbeseitigung keine grundsätzlichen Bedenken, soweit die folgenden Punkte beachtet werden:

Abwasser

- Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz sicher zu stellen.

- 3 -

- Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll **Niederschlagswasser** ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- Anfallendes Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenem Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Auf Altlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden.
Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser, wird empfohlen als Material zur Dacheindeckung unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohren aus diesen Materialien sollte verzichtet werden.
- Für die direkt an den Gewässerrandstreifen angrenzenden Grundstücke mit Wohnbebauung empfiehlt es sich, das Niederschlagswasser von den Dachflächen von Wohnhäusern direkt in den Holderbach einzuleiten.
Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Holderbach ist als Material zur Dacheindeckung unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohren aus diesen Materialien ist zu verzichten.
- Die Versickerung oder Einleitung von Niederschlagswasser in den Holderbach bedarf für Dachflächen aus Gewerbegebieten und für befestigte Grundstücksflächen von gewerblich genutzten Grundstücken einer **wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Wasserrechtsamt - Rhein-Neckar-Kreis – zu beantragen ist.**
Wir empfehlen, die Unterlagen für die wasserrechtliche Erlaubnis vorab mit uns abzustimmen (Ansprechpartner: Frau Lutz, Tel.: 06221-522-1728; karin.lutz@rhein-neckar-kreis.de).
- Es wird angeregt, im Bebauungsplan für die neu zu erstellenden Wohnhäuser flach geneigte Dächer mit einer extensiven Dachbegrünung zu empfehlen, um den Niederschlagswasserabfluss zu verzögern und zu verringern.
- Im Wohngebiet oder Wohnbereichen werden wasserdurchlässige Beläge empfohlen.

Gewässeraufsicht

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der Gewässeraufsicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Folgenden Punkte müssen bei der Umsetzung eingehalten werden.

- Entlang des Holderbachs ist innerorts, nach § 29 WG und § 38 WHG, ein Gewässerrandstreifen von **5 m** Breite von jeglicher Art von Bebauung und Ablagerungen freizuhalten.
- Das Entfernen von standortgerechten Sträuchern und Bäumen im Gewässerrandstreifen ist nach § 38 Abs. 4 WHG untersagt.

- 4 -

- Die vorliegenden Hochwassergefahrenkarten zum Holderbach zeigen, dass im Bebauungsplangebiet bei einem extremen Hochwasserereignis lediglich die Flurstücksnummern 12404 und 4186 im Uferbereich überflutet werden können. Von daher ist eine wallartige Aufschüttung als Schutz zum Bauland nicht notwendig.

Altlasten/Bodenschutz

SB: Frau Siefert Tel.: 522-1730

Bodenschutz

Gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.

Altlasten

Nach Auswertung der HISTE - Unterlagen (Historische Erhebung altlastverdächtiger Flächen), befindet sich im Plangebiet eine altlastverdächtige Fläche.

Es handelt sich dabei um den Altstandort:

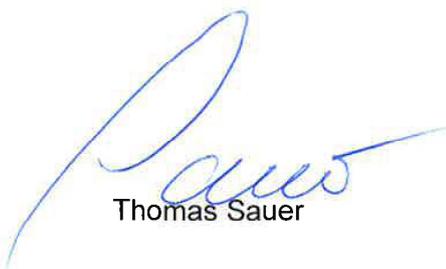
AS Fuhrunternehmen, Lichtgutstr. 7 Objektnummer 07024-000

Dieser Standort wurde am 17.04.2012 für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser auf Beweisniveau 1 mit dem Handlungsbedarf „A“ bewertet.

Zum Umgang der altlastverdächtigen Flächen im Rahmen der Bauleitplanung ist folgendes anzumerken:

- Wenn auf diesem Standort eine höherwertige Nutzung (z.B. gewerbliche Nutzung in Wohnnutzung oder Kinderspielfläche oder Gartenanbaufläche) vorgesehen ist, muss geprüft werden, ob durch die Umnutzung der Wirkungspfad Boden-Mensch oder auch der Wirkungspfad Boden-Pflanze betroffen ist.
- Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Sauer



RHEIN-NECKAR-KREIS
LANDRATSAMT
Dezernat IV
Wasserrechtsamt

Allgemeine Hinweise zum Bauleitplan-Verfahren

Die beigefügte Stellungnahme des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis - Wasserrechtsamt - Heidelberg beinhaltet die auf Grund von gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigenden öffentlichen Belange der Fachbehörde.

Nach § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 6 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinde, die verschiedenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Welchen Belangen dabei von der Gemeinde im Rahmen des Abwägungsvorgangs zum Durchbruch verholfen wird, ist in eigener Zuständigkeit zu entscheiden.

Soweit Planungen durch zwingende gesetzliche Bestimmungen (z.B. § 24 a NatSchG; Schutzgebietsverordnungen usw.) eingeschränkt oder ausgeschlossen werden, ist eine Einbeziehung dieser Bestimmungen in den Abwägungsprozess ausgeschlossen.

Im Hinblick auf die §§ 6 und 10 BauGB wird um detaillierte Begründung des Abwägungsergebnisses der Genehmigungsbehörde gebeten.



Rhein-Neckar-Kreis

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

EINGEGANGEN
04. Jan. 2017
Stadtbauamt

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
Gesundheitsamt

Dienstgebäude 69115 Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 38 – 40

Aktenzeichen

Bearbeiter/in Frau Gottschalg

Zimmer-Nr. 271

Telefon +49 6221 522-1821

Fax +49 6221 522-91821

E-Mail Trinkwasser@rhein-neckar-kreis.de

Stadtverwaltung Eberbach
z.Hd. Herrn Emig
Leopoldsplatz 1
69412 Eberbach

69412 Eberbach		
Emig	- 4. Jan. 2017	
ABL	601	

Sprechzeiten: nach Vereinbarung

Datum 29.12.16

Btr.: 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 64 Lichtgut-Alte Dielbacher Str.

Sehr geehrter Herr Emig ,

gegen die mit Schreiben vom 3.11.16 hier vorgelegten Änderungen des o.g. Bebauungsplanes bestehen seitens des Gesundheitsamtes keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

Gottschalg

Postanschrift Postfach 104680, 69036 Heidelberg
Telefon-Zentrale +49 6221 522-0
Fax-Zentrale +49 6221 522-1477

Internet www.rhein-neckar-kreis.de
E-Mail post@rhein-neckar-kreis.de
De-Mail post@rhein-neckar-kreis.de-mail.de

Bankverbindung BIC SOLADES1HDB
IBAN DE10 6725 0020 0000 0480 38
ÖPNV-Haltestellen
Stadtbücherei, Stadtwerte, Römerstraße



Rhein-Neckar-Kreis

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

Stadtverwaltung Eberbach
Bauverwaltung
69401 Eberbach

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
Amt für Landwirtschaft und Naturschutz
53.04 Untere Naturschutzbehörde

Dienstgebäude 74889 Sinsheim, Muthstraße 4

Aktenzeichen 2016/0457

Bearbeiter/in Beate Böhmer
Zimmer-Nr. 226
Telefon +49 7261 9466-5338
Fax +49 7261 9466-95338
E-Mail Beate.Boehmer@Rhein-Neckar-Kreis.de

Öffnungszeiten Mo, Di, Do, Fr: 07:30 – 12:00 Uhr,
Mi: 07:30 – 17:00 Uhr
und Termine nach Vereinbarung

Datum 20.01.2017

Bauleitplanung

**Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB
hier: frühzeitige Unterrichtung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1
BauGB zur 3.Änderung des BPL Nr. 64 „Lichtgut-Alte Dielbacher Straße**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, sollte eine erste naturschutzfachliche Stellungnahme abgegeben werden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Belange des Umweltschutzes und die artenschutzrechtlichen Vorgaben (§§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz) sind weiterhin zu beachten. Dementsprechend sind grundsätzlich die im Plangebiet durch einen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen zu erhalten bzw. zu kompensieren.

Nachverdichtungen im Innenbereich sind grundsätzlich aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege zu begrüßen.

Aus fachlicher Sicht sollte aus Artenschutz – und Hochwasserschutzgründen so weit als möglich mit der Bebauung vom Gewässer Abstand gehalten werden. Die vorgesehene Reduzierung des Gewässerrandstreifens von 6 m auf 5 m Breite sowie die Rücknahme der Privaten Grünfläche von 15 m auf 9 m sollte daher nochmals überprüft werden.

Hinsichtlich des Artenschutzes weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Vorschriften des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39, 44, 45 BNatSchG) zwingend zu beachten sind. Es ist insbesondere sicherzustellen, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht eintreten.

Postanschrift Postfach 104680, 69036 Heidelberg
Telefon-Zentrale +49 6221 522-0
Fax-Zentrale +49 6221 522-1477

Internet www.rhein-neckar-kreis.de
E-Mail post@rhein-neckar-kreis.de
De-Mail post@rhein-neckar-kreis.de-mail.de

Bankverbindung BIC SOLADES1HDB
IBAN DE10 6725 0020 0000 0480 38
ÖPNV-Haltestellen
Hauptbahnhof Sinsheim,

Emig, Karl

Von: Böhmer, Beate <Beate.Boehmer@Rhein-Neckar-Kreis.de>
Gesendet: Freitag, 20. Januar 2017 14:37
An: Emig, Karl
Cc: Stemmler Dr. Ing., Joachim; Samuleit, Cordula
Betreff: Eberbach §13 a BPL Lichtgut-Alte Dielbacher Str. _Nr. 64_2017.01.20
Anlagen: Eberbach §13 a BPL Lichtgut-Alte Dielbacher Str. _Nr. 64_2017.01.20.pdf

Guten Tag Herr Emig,
anbei unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB „Lichtgut-Alte Dielbacher Straße“. Sollten Sie diese in Papierform wünschen, bitte wir um kurze Rückmeldung.
Bitte entschuldigen Sie die verspätete Stellungnahme.
Ein schönes Wochenende wünscht Ihnen

Mit freundlichen Grüßen

Beate Böhmer

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
-Amt für Landwirtschaft und Naturschutz-
Muthstraße 4
74889 Sinsheim
Telefon : +49 7261 9466-5338
Telefax : +49 7261 9466-95338
E-Mail : beate.boehmer@rhein-neckar-kreis.de
Internet : www.rhein-neckar-kreis.de

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Lichtgut – Alte Dielbacher Straße“

Verbindlich zu beachtende Belange des Artenschutzes innerhalb der Bauleitplanung

Hier: Stellungnahme der Abteilung 3010 / Umweltamt zum „Fachbeitrag Artenschutz“

Der Gemeinderat der Stadt Eberbach hat am 28.01.2016 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 „Lichtgut - Alte Dielbacher Straße“ beschlossen.

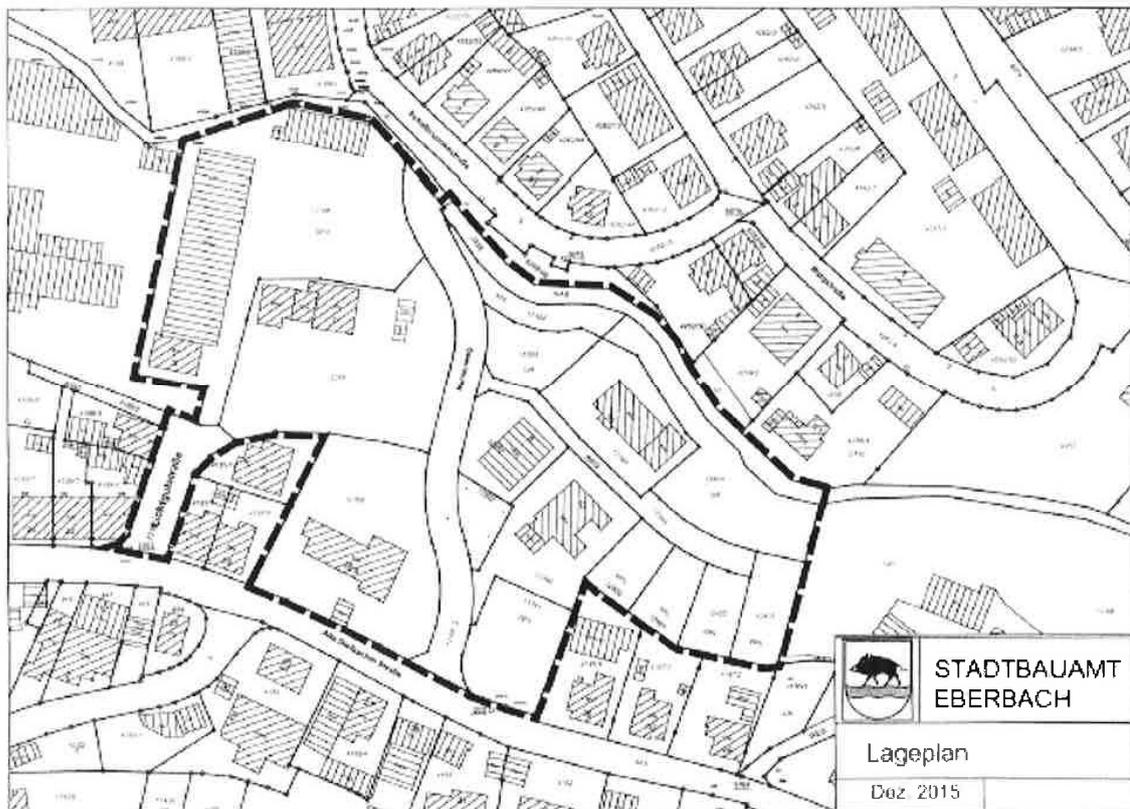


Abb. 1: Planbereich der 3. Änderung

I. Beschrieb des Planbereichs in artenschutzrechtlicher Hinsicht

Das Plangebiet befindet sich im Talbereich des Holderbach-Unterlaufs und wird im Norden vom Bachlauf und im Süden von der Alten Dielbacher Str. begrenzt. Der Geltungsbereich der BPl.-Änderung erstreckt sich von der Lichtgutstraße bzw. dem Fernmeldegebäude der Telekom etwa 175 m nach Osten. Das Höhenniveau liegt zwischen ca. 154,0 m NN an der SE-Grenze des Grundstücks Flst.-Nr. 12391 / Alte Dielbacher Str. und etwa 145,5 m NN beim Einlauf der Holderbach-Verdolung.

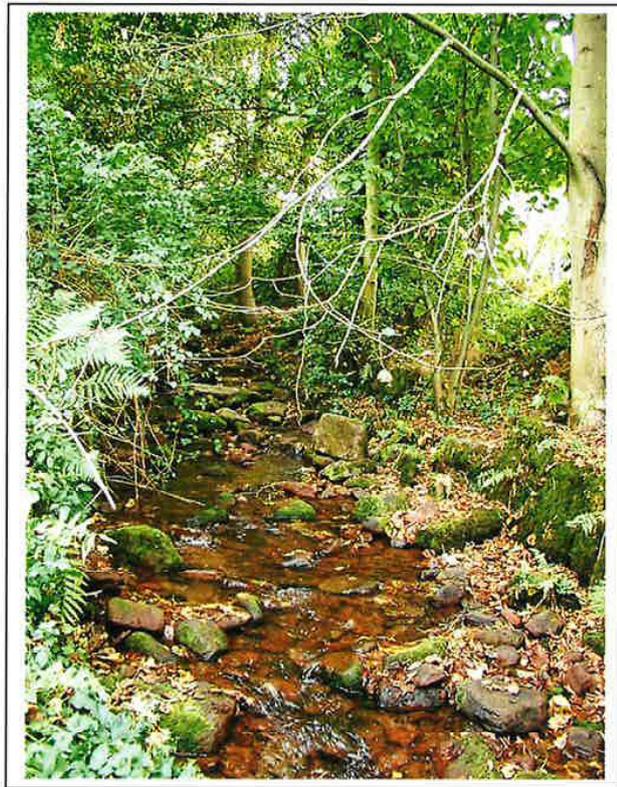


Abb. 2: Luftbild des Planbereichs

Bisherige Nutzung, Bebauungsgrad und naturräumliche Ausstattung des Plangebiets sind außerordentlich heterogen. Wie das Luftbild der Abb. 2 zeigt, sind z.B. im Nordwesten des Planbereichs die beiden Grundstücke Flst.-Nr. 12386 und 12387 mit einer Fläche von etwa einem halben Hektar vollständig versiegelt, während im Nordosten Grünland in derselben Größenordnung zwar z.T. bereits als Bauland ausgewiesen, aber noch gänzlich unbebaut ist. Mit Ausnahme des Fernmeldegebäudes der Telekom im Nordwesten wird der Planbereich dominiert von einer aufgelockerten Wohnbebauung mit einem hohen Grünlandanteil.

Abb. 3: Holderbach 20 m oberhalb der Fußgängerbrücke

Bestimmender Landschaftsbestandteil ist der Lauf des Holderbachs, wobei der Bachlauf selbst von den Planungen unberührt bleibt. Der Gewässerentwicklungsplan (GEP) Holderbach vom Oktober 2000 führt zu dem in Rede stehenden Bachabschnitt oberhalb der Fußgängerbrücke aus:



„Die Ufermauern des Kastenprofils zeigen in diesem Abschnitt generell und vor allem in Prallhanglage die Tendenz zum Verfall. Die Sohle besteht größtenteils aus autochthonen Schottern und Steinen und ist durch eine insgesamt hohe Strukturdiversität gekennzeichnet mit vielen Schnellen, Stillen und Kolken. Als Relikt einer ehemaligen Mühle findet sich ein Sohlabsturz im Bachbett, in dessen Unterwasser deutliche Auskolkungserscheinungen zu verzeichnen sind. Trotz der Uferbefestigungen finden sich vereinzelt typische Uferstrukturen wie Prallbäume, Wurzelflächen sowie eine insgesamt hohe Strömungsdiversität“ (cf. S. 69).

Bei der naturschutzgesetzlich vorgegebenen Biotopkartierung des Jahres 2000 wurden Bereiche des Bachs innerhalb des Plangebiets erfasst als Biotop Nr 6519-226-241 „*Auwaldstreifen östlich Eberbach-Holdergrund*“ in der Ausformung als „*Gebiet mit ökologischer Ausgleichsfunktion*“.

Im aktuell rechtskräftigen B-Plan Nr. 64 / II vom Feb. 2007 wurde entlang des Holderbachs ein Geländestreifen von mindestens 6 m Breite in der westlichen Hälfte bzw. 8 m in der östlichen Hälfte als „*Gewässerschutzstreifen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft*“ festgesetzt. „*Entlang des Holderbachs ist ein standortgerechter Gehölzbestand vorwiegend aus Schwarzerle, Esche und Ahorn anzupflanzen, zu pflegen und bei Ausfall zu ergänzen. ... Der Bereich des festgesetzten Gewässerschutzstreifens von 8,00 m bzw. 6,00 m*

Breite zum Holderbach ist von jeglicher Bebauung freizuhalten“ (siehe Punkt 1.10 der schriftlichen Festsetzungen des B-Plans Nr. 64 / II).

An den Gewässerschutzstreifen direkt anschließend wurde ein PG-Streifen festgesetzt mit der Zweckbestimmung *„Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.“* Somit war unter dem Eindruck zurückliegender Hochwasserereignisse (mit Ausnahme des Bereichs zwischen Mühlenweg 20 und Itter) bauplanungsrechtlich ein durchgängiger Abstandstreifen zum Holderbach in einer Breite von 10 m bis 15 m sichergestellt.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wie auch das Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) setzen in den Regelungen der §§ 38 WHG und 29 WG Gewässerrandstreifen verbindlich fest, ohne dass es hierzu eines weiteren Rechtsaktes bedarf. Nach § 29 (1) WG *ist der Gewässerrandstreifen im Innenbereich [mindestens] 5 Meter breit. Im Innenbereich kann die Gemeinde im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Rechtsverordnung breitere Gewässerrandstreifen festsetzen, soweit dies zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer erforderlich ist.* Kommentar von UM / MLR, 16.01.2014: *„Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.“*

Die zurückliegenden Hochwasserereignisse haben gezeigt, wie wichtig es ist, mit der Bebauung vom Gewässer abzurücken, anstelle einen einmal bauleitplanerisch gegebenen Standard wieder aufzuweichen. Es wird deshalb angeregt, die vorgesehene Reduzierung des Gewässerrandstreifens von 6 m/8 m auf 5 m Breite und die PG-Rücknahme von 15 m auf 9 m angesichts der zu erwartenden Hochwasserdynamiken und der vom Verfall bedrohten Ufermauern sowie im Interesse der Gewässerunterhaltung und Ufersicherung noch einmal zu diskutieren (siehe auch Empfehlung S. 11). Wie wichtig das ist, zeigte sich wieder im Februar 2017, als die Entnahmen bruchgefährdeter Erlen wegen des beidseitig bebauten Itter-Ufers nur sehr aufwändig und kostenintensiv über Klettertechnik bewerkstelligt werden konnten.

Neben dem Holderbach und seiner begleitenden Gehölzgalerie sind die Grünlandflächen der Grundstücke Flst.-Nr. 12394 und Flst.-Nr. 12404 (siehe Abb. 4 und Abb. 6) sowie in nachgeordneter naturräumlicher Bedeutung die Grünlandfläche des Flst.-Nr. 12395 (cf. Abb. 9) von Belang. Die Grundstücke Flst.-Nr. 12400 bis 12403 sind bereits als Bauland ausgewiesen.

Abb. 4 - 6 : Das östliche Drittel des Plangebiets ist noch weitestgehend unbebaut. Der Bereich stellt sich als eine verwilderte Mähwiese mit z.T. deutlich fortgeschrittenen Bracheanteilen dar. Im Verbund mit dem durch Pfeilerückstand aufgekommenen Buschwerk (siehe Abb. 5) ist dieser Bereich u. a. aufgrund des zu erwartenden Insektenreichtums interessant als Nahrungs- und Brutplatz für Vögel und als Jagdgebiet sowohl für gebäudebewohnende als auch baumbewohnende Fledermäuse. Von solchen Sukzessionsstadien profitieren Gebüschbrüter wie Zaunkönig, Mönchsgrasmücke, Heckenbraunelle, Goldammer, Grünfink und viele andere. Morsche Bäume wie der abgängige Kirschbaum auf dem Flst.-Nr. 12403 (siehe auch Abb. 4) bieten mit ihren Astausbrüchen und Spechthöhlen Nistraum für Höhlenbrüter wie Blau-, Kohl- und Sumpfmehse, Kleiber oder Sperling und andere Höhlennutzer (Fledermäuse, Siebenschläfer, Hornissen etc.).



Abb.7: Nachbargrundstück
Flst.-Nr. 4186, Anwesen Fuchs-
loch

Der auf den Fotos Abb. 4 - 6 dar-
gestellte Bereich wird von den
Kindern des Quartiers zum Spielen
und Toben genutzt.



Der Vollständigkeit halber sei
die Hühnerhaltung auf dem Grund-
stück Flst.-Nr. 12404 erwähnt, die sich nach Einschätzung des Bearbeiters jedoch gut in die
vorhandene Nutzungsstruktur einfügt (s. Abb. 8).

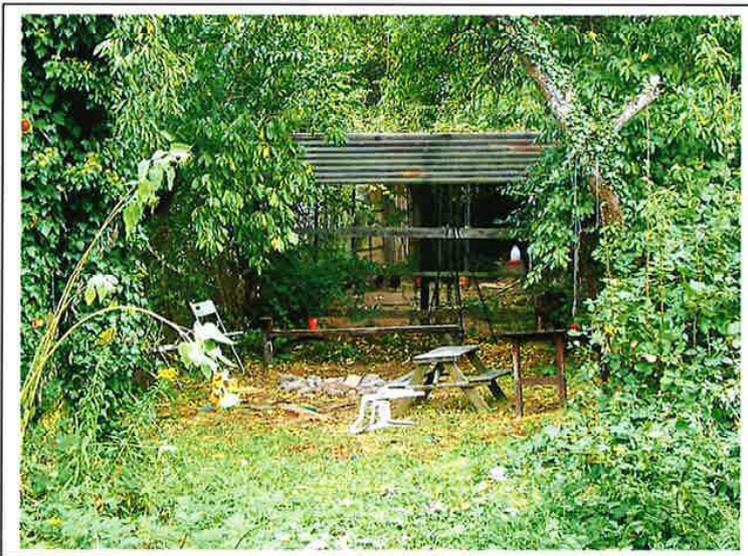


Abb. 8: Hühnerhaltung im
nordöstlichen Planbereich

Der Grünlandanteil der Grundstücke Flst.-Nr. 12394 und Flst.-Nr. 12400 bis Flst.-Nr. 12404 umfasst eine Fläche von etwa 20 a.

Dabei ist jedoch zu beachten, dass sich das Grünland ohne Unterbrechung an die beiden außerhalb des Plangebiets liegenden Nachbargrundstücke Flst.-Nr. 4186 (siehe Abb. 7) und 4186/3 anfügt und somit im Naturgefüge funktionell eine Einheit von etwa einem Hektar bildet.

Abb. 9: Der Grünlandfläche des Flst.-Nr. 12395 mit Nieder-/Halbstamm-Obstbäumen, Rasenaspekten und Zierkoniferen ist naturräumlich lediglich eine durchschnittliche Bedeutung zuzuordnen. Ihre Bedeutung als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Insekten tritt hinter der vorgenannten Grünlandgesellschaft deutlich zurück.



Hingegen spielen insbesondere die älteren Baulichkeiten wie das Wohnhaus der Abb. 6 oder die Buntsandsteingebäude des unmittelbar benachbarten Anwesens Fuchsloch (Abb. 7 + 10) möglicherweise eine Rolle insbesondere als Wohnquartier für Gebäudefledermäuse oder beispielsweise Eulen. Solche Bereiche werden auch gerne von gebäudebrütenden Singvogelarten wie Hausrotschwanz, Haussperling oder Grauschnäpper genutzt.

I I. Bewertung des Bereichs insbesondere hinsichtlich der möglichen Arten des sog. „strengen Artenschutzes“, für welche cef-Maßnahmen nach den Regelungen des § 44 (5) BNatSchG erforderlich werden könnten

Nachverdichtungen im Innenbereich sind grundsätzlich zu befürworten, weil dadurch die Ressource „freie Landschaft“ geschont wird. Um insbesondere Nachverdichtungen im Innenbereich zu erleichtern, hat der Gesetzgeber mit den Regelungen des § 13 a BauGB die Möglichkeit geschaffen, bei Flächen bis zu einer Größe von 20.000 m² ein sog. „vereinfachtes Bauleitplanverfahren“ durchzuführen.

Nach § 13 a (2) BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB kann im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Dadurch entfällt die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts, und ein formelles Ausgleichserfordernis respektive die Erstellung einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sind nicht erforderlich.

Der Gesetzgeber geht hierbei grundsätzlich davon aus, dass die entsprechenden naturschutzrechtlichen Fragestellungen bereits auf der Stufe der Vorverfahren der im Rahmen der vor- malig erfolgten Abwägung abgearbeitet sind und deshalb nicht der erneuten Bewertung bedürfen.

Dennoch ist natürlich der Eingriff in die Schutzgüter von Natur und Umwelt möglichst gering zu halten.

Im Gegensatz zu den Kompensationsvorgaben der einschlägigen bau- und naturschutzrechtlichen Regelungen gelten die artenschutzrechtlichen Vorgaben hinsichtlich der sog. „*streng geschützten Arten*“ fort. Sie sind innerhalb jeder bauleitplanerischen Phase entsprechend zu beachten und unterstehen nicht dem Abwägungsgebot.

Dies ist innerhalb der Bauleitplanung deshalb von besonderem Belang, weil nach § 44 (5) BNatSchG „die **ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten** der streng geschützten Arten **ununterbrochen und dauerhaft gesichert** sein müssen.“ Um diese ökologischen Funktionen sicherstellen zu können, dürfen sog. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (continuous ecological functionality = cef-Maßnahmen) vorgenommen werden. Allerdings müssen cef-Maßnahmen zum Zeitpunkt des Eingriffs bereits wirksam sein; cef-relevante Arten sind deshalb bauleitplanerisch von herauszuhebender Bedeutung.

Anmerkung: Die sonstigen artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatSchG (z.B. insbesondere das Tötungsverbot) bleiben unberührt.

Nach Sichtung der vorhandenen Lebensraumstrukturen sind im vorliegenden Fall insbesondere die unter Umständen betroffenen „streng geschützten“ Arten des Anhangs IV der EU-FFH-Richtlinie, der EU-Vogelschutz-Richtlinie sowie der Bundesartenschutzverordnung (Anlage 1, Spalte 3) auf mögliche Vorkommen im Plangebiet sowie auf das Erfordernis evtl. cef-Maßnahmen im Rahmen eines eigenen Verfahrensschritts zu untersuchen. Es handelt sich hierbei um nachfolgende Artengruppen, die innerhalb einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen“ (SaP) zu beurteilen sind:

Arten	Fortpflanzungs- und Nahrungshabitate im Plangebiet
Fledermäuse (cf. Zwergfledermaus, Großes Mausohr , Breitflügel-Fledermaus)	Hangplätze in Gebäuden, Wochenstuben; Jagdgebiete (einzelne abgängige Hochstamm-bäume; Gehölze entlang des Holderbachs, Wiesenbereiche)
Vögel (Arten der EU-RL, insbesondere streng geschützte Arten wie Grünspecht, Schleiereule, Turmfalke, Sperber ...)	Einzelne abgängige Hochstamm-bäume; Gebüsche; die den Holderbach begleitende Gehölze; Gebäude; verbrachende Grünlandbereiche im Osten des Plan-Gebiets

Die Artenschutzprüfung ist zwingender, rechtsverbindlicher Bestandteil des bauleitplanerischen Verfahrens.

Der vorgelegte „Fachbeitrag Artenschutz“ bestätigt weitestgehend die Ausführungen laut STN des Umweltamts der Stadt Eberbach. So konnten vom Gutachter in vier Begängen ebenfalls keine Nachweise für die europäisch geschützte, sog. Anhang IV-Art Zauneidechse erbracht werden.

Zur avifaunistischen Erfassung wurde das Gebiet von Anfang März bis Ende Juni siebenmal begangen. Dabei wurden insgesamt 28 Vogelarten nachgewiesen, von denen 21 Arten als „Brutvögel im Plangebiet“ ausgewiesen wurden. Auch hierbei erfolgte der Nachweis der laut Stellungnahme angesprochenen streng geschützten Arten Turmfalke (als Brutvogel) und Grünspecht (als Nahrungsgast).

Beim Turmfalken fehlt allerdings der Hinweis, wo im „räumlichen Zusammenhang die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterhin erfüllt werden.“ [Der Gesetzgeber vermeidet hierbei bewusst die Formulierung „weiterhin erfüllt werden können“. Es ist also zu belegen, „wo im räumlichen Zusammenhang tatsächliche Fortpflanzungs- (= Nist-)möglichkeiten gegeben sind.]

Um diese Problematik auszuräumen, ist es am einfachsten, in den B-Plan das Aufhängen oder Anbringen einer speziellen Turmfalken-Nisthilfe im rechtlichen Rang einer sog. cef-Maßnahme aufzunehmen.

Nicht eindeutig sind die Aussagen des „Fachbeitrags Artenschutz“ zur Artengruppe der „streng geschützten“ Fledermäuse. Es wurden keine Erhebungen zu den Fledermäusen im Plangebiet vorgenommen. Entsprechend ist das Kriterium des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags „Art nicht nachgewiesen“ nichtssagend, da das mögliche Vorkommen der Artengruppe oder deren Absenz im Plangebiet gar nicht untersucht wurde.

In der STN des Umweltamts wurden aufgrund der Habitat-Ausgestaltung die Zwergfledermaus, das Große Mausohr sowie die Breitflügelfledermaus als wahrscheinlich oder möglicherweise vorkommende Arten genannt. Genau für diese drei Arten führt der Gutachter aus: *„Vorkommen ist aufgrund der Lebensraumausstattung möglich oder nicht sicher auszuschließen.“* Die eigentliche Prüfung auf das Vorkommen dieser Arten erfolgte jedoch nicht, so dass insbesondere hinsichtlich der Art Zwergfledermaus der Aussage des Gutachters, *„Wochenstuben können ausgeschlossen werden,“* nicht gefolgt werden kann.

Es im Artenschutzbeitrag konzidiert, dass Quartiere von Einzeltieren möglich seien. Dabei ist jedoch zu beachten, dass z.B. beim Großen Mausohr schon ein einziges Männchen ein Einzelquartiere mit populationsbiologischer Bedeutung bilden kann und somit wäre ein solches Einzelquartier als „Ruhe- und Fortpflanzungsstätte“ i.S. des § 44 (5) NatSchG anzusprechen.

Die Naturschutzbehörde hat in ihrer STN den Fledermäuse-Artenschutz aufgenommen und das Anbringen von zwei Fledermauskästen aufgegeben. Fachlicherseits ist hierzu zu ergänzen, dass für die Fledermauskästen der Typ „Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier 1 FTH“ zu verwenden ist, der auch außen an Hauswänden in einer Höhe ab 3,00 m angebracht werden kann.

Seitens des Umweltamts wird im Interesse einer zügigen Verfahrensbearbeitung vorgeschlagen:

Dem „Fachbeitrag Artenschutz“ wird unter den zu ergänzenden, nachstehenden Punkten zugestimmt:

- (1) Den Ausgleichsvorgaben der Unteren Naturschutzbehörde laut STN vom 20.01.2017 wird unter Verwendung des o.g. Fledermauskastentyps und Sicherstellung des Aufhängeorts entsprochen.
- (2) Im Planbereich oder im unmittelbaren Umfeld wird als cef-Maßnahme eine Nisthilfe für den Turmfalken angebracht.
- (3) Zur Absicherung der Artenschutzproblematik wird im Frühsommer (Juni 2017) die ausstehende Artenerfassung der Fledermäuse nachgereicht.

Abschließend wird nochmals auf die Dringlichkeit hingewiesen, aus Gründen der Katastrophenvorsorge neben dem gesetzlich vorgegebenen Gewässerrandstreifen mit einer Mindestbreite von 5 m (Rechtsgrundlage: § 29 WG i.d.F. vom 27.11.2013) einen Gewässerwartungsstreifen von zuzüglichen 2 m Breite vorzugeben, der insbesondere bei Hochwasserereignissen einen jederzeitigen und schnellen Zugriff auf das Gewässer erlaubt.

Auf die Vorgaben des § 38 WHG, insbesondere das Freihalten von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen, ist besonders hinzuweisen.


(Bernecker)

An

das Bürgermeisteramt der Stadt Eberbach

Rathaus / Leopoldsplatz

69412 Eberbach



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „ Lichtgut – Alte Dielbacher Straße“ Hier : Ihr Schreiben vom 3. November 2016 / diesbezügliche Stellungnahme von Klaus Eiermann und Martin Eiermann-Köhler

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer des Grundstücks FlSt.Nr. 12389 und unter Bezug der oben genannten Sachverhalte nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Fußverbindungsweg

Ein Fußverbindungsweg erscheint u.E. sinnvoll und hat sich zudem historisch bewährt. Der Weg sollte wegen der Benutzung durch die Allgemeinheit in das Eigentum der Stadt Eberbach übergehen.

2. Zusätzliches Baufenster Grundstück FlSt.Nr. 12389

Wir beantragen, dass ein zusätzliches , größtmögliches Baufenster im unteren Teil unseres Grundstückes FlSt.Nr. 12389 eingetragen werden soll. Desweiteren , dass eine Grenzbebauung hin zur privaten Verkehrsfläche (private Verbindungsstraße) möglich sein wird.

3. Erwerb Teilgrundstück zwischen FlSt.Nr. 12389 und 12391

Wir möchten gerne die restliche Grundstücksfläche zwischen den Grundstücken FlSt.Nr. 12389 und 12391 von der Stadt kaufen. Diese Restflächen waren bereits im Eigentum unseres Vaters. Bei dem neu entstehenden Baugrundstück soll von einer Baupflicht abgesehen werden. Es bestand nämlich bereits vor der Umlage ein Baufenster ohne Baupflicht.

Für den Fall, dass die Stadt das neue Baugrundstück nach der Rückabwicklung der Allgemeinheit zum Kauf anbieten möchte, bitten wir um eine faire und transparente Verkaufsabwicklung , damit wir eine reelle Chance zum Erwerb / kauf haben können. Wobei wir eine Kaufoption im Rahmen der Rückabwicklung wünschen und bereit sind den Kauf der Restfläche sehr schnell mit der Stadt abzuwickeln.

Wir danken Ihnen im Voraus für Ihr Wohlwollen und ihre Bemühungen und verbleiben,

mit freundlichen Grüßen,

Klaus Eiermann

Martin Eiermann-Köhler

Emig, Karl

Von: "Markus Böhm" <markus.boehm63@web.de>
Gesendet: Freitag, 9. Dezember 2016 12:36
An: Emig, Karl; Voelker, Martin
Betreff: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Lichtgutstraße-Alte Dielbacher Straße“, frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Sehr geehrter Herr Emig,

bezugnehmende auf unser Telefongespräch vom 08.12.2016 möchten wir Sie bitten, im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Lichtgutstraße-Alte Dielbacher Straße“ zu prüfen, ob auf dem Grundstück Flst.-Nr. 12387 eine möglichst größtmögliche Baufläche ohne Bauzwang ausgewiesen werden kann.

Mit freundlichen Grüßen
Walter und Markus Böhm
Lichtgutstraße 7
69412 Eberbach



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Lichtgut - Alte Dielbacher Straße“, 69412 Eberbach

Zusammenfassung und Kommentierung

der im Zuge der vorgezogenen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
A – Anhörung der Träger öffentlicher Belange	
Ordnungsziffer 1: Örtliche Straßenverkehrsbehörde der vVG Eberbach-Schönbrunn, Schreiben vom 09.11.2016, eingegangen am 09.11.2016	
<p>Nach wie vor wird der Mühlenweg, auch wenn dieser nach Beschluss des Gemeinderates nicht mehr bauplanungstechnisch verfolgt wird, als verkehrstechnisch sinnvoll erachtet. Als Gründe sind die zweite Zufahrt (Rettungsweg) zum Krankenhaus im Notfall sowie eine alternative Umleitungsstrecke zu nennen.</p> <p>Die nun angedachte Fußverbindung wird demnach zwar begrüßt, aber als minderwertige Alternative angesehen, da diese „Abkürzungsstrecke“ nur für Fußgänger ausgestaltet wird.</p> <p>Sollte der Verbindungsweg öffentlich gewidmet werden, wäre dieser in den Hochwasseralarmplan mit aufzunehmen und zusätzlich läge die Verkehrssicherungspflicht (Räum- und Streupflicht) bei der Stadt Eberbach.</p>	<p>An der Planung wird festgehalten. Im Sinne der gesetzlich geforderten Innenentwicklung wird die ehemalige Straßentrasse zugunsten von zusätzlichen Bauplätzen im Innenstadtbereich aufgegeben.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Eine öffentliche Widmung ist derzeit nicht vorgesehen, da ein Geh- und Fahrrecht auf dem Grundstück ausreichen würde. Der Hinweis auf den Hochwasseralarmplan und die Verkehrssicherungspflicht wird dabei beachtet.</p>
Ordnungsziffer 2: Unitymedia BW GmbH, Schreiben vom 16.11.2016, eingegangen am 16.11.2016	
<p>Es erfolgt der Hinweis, dass im Planbereich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH verlegt sind. Grundsätzlich besteht Interesse daran das glasfaserbasierte Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung der Bürger zu leisten.</p> <p>Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren. Ausgewiesen werden soll eine Privatstraße. Im Zuge der Planung und Vorbereitung der privaten Erschließungsmaßnahme wären die Absichten von der Unitymedia zu beachten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der vorgezogenen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Ordnungsziffer 3: Rhein-Neckar-Kreis, Straßenbauamt, Schreiben vom 24.11.2016, eingegangen am 24.11.2016	
<p>Gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen seitens des Straßenbauamtes keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Ordnungsziffer 4: Polizeipräsidium Mannheim, Schreiben vom 18.11.2016, eingegangen am 24.11.2016	
<p>Stellungnahme Sachbereich Verkehr:</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. Anregungen sind zum derzeitigen Verfahrensstand nicht vorzubringen.</p> <p>Stellungnahme Sachbereich Prävention:</p> <p>Es erfolgt der Hinweis auf die Kampagne „Städtebau und Kriminalprävention“. Das Präsidium steht für Fragen zur Ausgestaltung des öffentlichen Raumes und zum Schutz vor Wohnungseinbrüchen zur Verfügung. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass von der KFW Fördermittel für Schutzmaßnahmen an Häusern und Wohnungen möglich sind.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht die Ebene der Bebauungsplanung. Sie werden zu einem geeigneten, späteren Zeitpunkt an Bauwillige und Grundstückseigentümer weitergegeben.</p>
Ordnungsziffer 5: Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt, Referat Bauleitplanung, Schreiben vom 22.11.2016, eingegangen am 24.11.2016	
<p>Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens sind dem Baurechtsamt der Plan sowie die Textteile in jeweils 2-facher Fertigung vorzulegen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises erhält nach Abschluss des Verfahrens die gewünschten Mehrfertigungen des Bebauungsplanes sowie die Nachweise seiner Rechtskraft.</p>
Ordnungsziffer 6: Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsamt, Schreiben vom 25.11.2016, eingegangen am 30.11.2016	
<p>Von der Bebauungsplanänderung werden Planungen oder sonstige Maßnahmen des Vermessungsamtes nicht berührt. Bedenken und Anregungen werden nicht vorgetragen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Ordnungsziffer 7: Deutsche Telekom Technik GmbH, Mannheim, Schreiben vom 29.11.2016, eingegangen am 02.12.2016	
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen der Telekom befinden, welche bei Baumaßnahmen ggf. gesichert werden müssen.</p>	<p>Der Hinweis auf bestehende Telekommunikationsanlagen wird zur Kenntnis genommen und muss im Rahmen der privaten Erschließungsplanung beachtet werden.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der vorgezogenen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Im Bebauungsplan wird die Verkehrsfläche nicht als öffentlicher Verkehrsweg festgesetzt. Die Fläche muss aber im Falle der Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen. Es wird um Sicherung der Telekommunikationsversorgung gebeten. Im vorliegenden Fall ist die Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn zu belastende Fläche festzusetzen.</p> <p>Ergänzend hierzu muss im Grundbuch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit erfolgen. Nur dann ist die Verlegung von TK-Linien möglich.</p> <p>Bei Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.</p>	<p>Die Lage der Telekommunikationslinien wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>In der privaten Verkehrsfläche wird im Hinblick auf die Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom festgesetzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren beachtet.</p> <p>Der Hinweis ist nicht bebauungsplanrelevant. Er muss im Zuge der Erschließungsplanung und -durchführung beachtet.</p>
<p>Ordnungsziffer 8: Naturschutzbund Deutschland, Gruppe Eberbach, Schreiben vom 30.11.2016, eingegangen am 02.12.2016</p>	
<p>Die Verdichtung der Bebauung im Innenbereich zur Schonung der freien Landschaft wird begrüßt.</p> <p>Als wichtig wird der Abstand der Bebauung zum Lauf des Holderbaches erachtet. Die Beibehaltung des Gewässerrandstreifens von 6 m zum Erhalt der ökologischen Funktion des Gewässers wird für notwendig gehalten. Der Gesamtabstand der Bebauung zum Bachlauf sollte inklusive des Gewässerrandstreifens 10 m nicht unterschreiten. Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist es sinnvoll, den Abstand der Bebauung zum Gewässer nicht weiter einzuschränken, sondern so groß wie möglich zu gestalten.</p> <p>Um den Eingriff in Natur und Umwelt so gering wie möglich zu halten, sollten das Roden und das Freimachen der Bauflächen nicht in der Brutzeit erfolgen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Gewässerrandstreifen von 6 m wird gemäß den gesetzlichen Vorgaben für die Innerortslage beibehalten. Der Gesamtabstand der Baufelder für die Neubebauung zum Bachlauf beträgt 9-10 m und ist damit im Hinblick auf die Belange des Hochwasserschutzes ausreichend. Dies umso mehr, als dass langfristig Hochwasserschutzmaßnahmen entlang des Holderbaches geplant sind.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zur Gehölzrodung und Baufeldräumung in der Zeit zwischen Oktober und Februar befindet sich bereits in den Planunterlagen.</p>
<p>Ordnungsziffer 9: Rhein-Neckar-Kreis, Straßenverkehrsamt, Schreiben vom 30.11.2016, eingegangen am 05.12.2016</p>	
<p>Zum derzeitigen Verfahrensstand werden zum vorgelegten Bebauungsplan keine Bedenken und Anregungen geltend gemacht. Klassifizierte Straßen sind insbesondere nicht betroffen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der vorgezogenen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Ordnungsziffer 10: Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Untere Landwirtschaftsbehörde, Schreiben vom 01.12.2016, eingegangen am 05.12.2016</p>	
<p>Belange der Landwirtschaft sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht direkt betroffen. Es werden daher keine Bedenken geäußert.</p> <p>Sollten jedoch im weiteren Verfahrensablauf landwirtschaftliche Flächen für etwaige Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden, wäre die Änderung des Bebauungsplanes neu zu bewerten und eine Stellungnahme zu konkreten Ausgleichsmaßnahmen zu erstellen. In diesem Zusammenhang wird auf § 15 Abs. 6 Naturschutzgesetz hingewiesen. Wenn landwirtschaftliche Flächen für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden, ist die Landwirtschaftsbehörde frühzeitig zu beteiligen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt eine weitere Beteiligung am Verfahren. Eine Ausgleichspflicht besteht gemäß § 13 a BauGB für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen wird somit nicht erforderlich.</p>
<p>Ordnungsziffer 11: Städtische Tiefbauabteilung, Schreiben vom 06.12.2016, eingegangen am 06.12.2016</p>	
<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufen öffentliche Abwasseranlagen. Es wird daher darum gebeten, auf den nicht öffentlichen Flächen entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Stadt Eberbach aufzunehmen. Bei neuen baulichen Anlagen, welche unmittelbar an das Leitungsrecht bzw. die Abwasseranlagen platziert werden, ist darauf zu achten, dass keine Lastabtragung in die Leitungszone erfolgen kann, um Schäden an den Anlagen zu vermeiden.</p> <p>Zum Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist folgendes festzustellen. In den zeichnerischen Festsetzungen sollte die Abgrenzung des Leitungsrechts mit aufgenommen werden. Die Breite ist mit 3 m anzusetzen.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen sollte folgender Text mit aufgenommen werden: <i>Das im Lageplan 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.</i></p> <p>Im Geltungsbereich liegt als öffentliche Verkehrsanlage die Lichtgutstraße. An diese soll eine private Verkehrsfläche angeschlossen werden. Es wird empfohlen bei der Planung der privaten Verkehrsfläche die Richtlinien der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.</p> <p>Des Weiteren sollte überprüft werden, ob im Bebauungsplan Sichtwinkelflächen zu berücksichtigen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt, es werden entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Stadt Eberbach im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Der Hinweis zur Lastabtragung muss im Rahmen der Erschließung der Flächen beachtet werden.</p> <p>Die Hinweise und Angaben zum Leitungsrecht werden wie angeregt übernommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Notwendigkeit von Sichtwinkelflächen wurde überprüft. Aufgrund der Bestandsbebauung an der</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der vorgezogenen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>sind.</p> <p>Es erfolgen Hinweise zum Hochwasser: Im Rahmen der Machbarkeitsuntersuchung Hochwasserschutz entlang der Itter und des Holderbaches wurde auch die Flächenausbreitung des Hochwassers bei einem HQ₁₀₀ simuliert. Der Abfluss des Hochwassers läuft zum Teil in Richtung Lichtgutstraße, Alte Dielbacher Straße.</p> <p>Die vorhandene Verdolung im Bereich des Fernmeldeamts ist lediglich auf eine Leistungsfähigkeit von HQ₂₀ bis HQ₅₀ ausgelegt. Auch fehlt ein entsprechendes Einlaufbauwerk, welches Verklausungen verhindert. Daher muss im Fall von Hochwasser ab Beginn des Einstaus der Einlauf überwacht werden. Aus diesem Grund wird dort im Hochwasserfall ein Bagger mit Bereitschaftspersonal vorgehalten um mögliches Gehölz, Steine und sonstiges Geschwemmsel zu beseitigen.</p> <p>Im Oberlauf des Holderbaches sind Rückhaltesysteme eingebaut, welche gereinigt werden müssen, teilweise auch bei einem Hochwasserereignis. Hierzu ist die Anfahrt mit einem Bagger und LKW notwendig. Es wird daher empfohlen, entsprechende Flächen zur Zwischenlagerung und ein entsprechendes Fahrrecht in den BBP aufzunehmen um die Zugänglichkeit zu gewährleisten. Die Festlegung der benötigten Flächen sollte in Abstimmung mit 320, 3010 und 660 erfolgen.</p>	<p>Einmündung der Lichtgutstraße als öffentliche Verkehrsfläche in die Alte Dielbacher Straße im unmittelbaren Anschluss an den Verkehrsraum ist die Ausweisung von Sichtwinkelflächen nicht möglich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse der Machbarkeitsuntersuchung wurden in der Begründung zum Bebauungsplan bereits dokumentiert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die erforderliche Anfahrtsmöglichkeit mit einer Breite von 3,0 m wird entlang der geplanten Fußwegeverbindung durch ein ergänzendes Fahrrecht sichergestellt. Des Weiteren wird die öffentliche Grünfläche (Gewässerrandstreifen) entlang des Holderbaches für die Lagerung und Beseitigung des Triebgutes im Hochwasserfall in Abstimmung mit der Tiefbauabteilung erweitert.</p>
<p>Ordnungsziffer 12: Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Schreiben vom 06.12.2016, eingegangen am 12.12.2016</p>	
<p>Grundwasserschutz/Wasserversorgung</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Wasserversorgungsanlagen sind gem. § 44 Abs. 4 Wassergesetz (WG) nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und betreiben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht</p> <p>Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der Abwasserbeseitigung keine grundsätzlichen Bedenken, soweit die folgenden Punkte beachtet werden:</p> <p><u>Abwasser</u> Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist</p>	<p>Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch das Herstel-</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der vorgezogenen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz sicher zu stellen.</p> <p>Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Anfallendes Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenem Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Auf Altlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden.</p> <p>Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser, wird empfohlen als Material zur Dacheindeckung unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohren aus diesen Materialien sollte verzichtet werden.</p> <p>Für die direkt an den Gewässerrandstreifen angrenzenden Grundstücke mit Wohnbebauung empfiehlt es sich, das Niederschlagswasser von den Dachflächen von Wohnhäusern direkt in den Holderbach einzuleiten.</p> <p>Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen ist als Material zur Dacheindeckung unbeschichtetes Metall (Kupfer, Blei) auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohren aus diesen ist zu verzichten.</p> <p>Die Versickerung oder Einleitung von Niederschlagswasser in den Holderbach bedarf für Dachflächen aus Gewerbegebieten und für befestigte Grundstücksflächen von gewerblich genutzten Grundstücken einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Wasserrechtsamt - Rhein-Neckar-Kreis - zu beantragen ist. Wir empfehlen, Unterlagen für die wasserrechtliche Erlaubnis vorab mit uns abzustimmen.</p> <p>Es wird angeregt, im Bebauungsplan für die neu zu erstellenden Wohnhäuser flach geneigte Dächer mit einer extensiven Dachbegrünung zu empfehlen, um den Niederschlagswasserabfluss zu verzögern und zu verringern.</p> <p>Im Wohngebiet oder Wohnbereichen werden wasserdurchlässige Beläge empfohlen.</p>	<p>len ordnungsgemäßer Anschlüsse an das städtische Kanalnetz.</p> <p>Eine Versickerung ist aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich. Es wird deshalb für die Baugrundstücke direkt am Holderbach eine direkte Ableitung des Niederschlagswassers in den Holderbach im Planentwurf festgesetzt (Trennsystem).</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers ist bei den örtlichen Untergrundverhältnissen nicht möglich.</p> <p>Der Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen ist bereits im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Die Empfehlung wird aufgegriffen und für die Baugrundstücke direkt am Holderbach eine direkte Ableitung des Niederschlagswassers in den Holderbach im Planentwurf festgesetzt (Trennsystem).</p> <p>Der Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen ist bereits im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Eine entsprechende Empfehlung wird in die Planung nicht aufgenommen, da flach geneigte Dächer im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen (Einfügen in die Dachlandschaft der Umgebungsbebauung) nicht zulässig sind.</p> <p>Die Vorgabe zur Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen befindet sich bereits als</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der vorgezogenen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Gewässeraufsicht</p> <p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der Gewässeraufsicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Folgende Punkte müssen bei Umsetzung eingehalten werden:</p> <p>Entlang des Holderbachs ist innerorts, nach § 29 WG und § 38 WHG, ein Gewässerrandstreifen von 5 m Breite von jeglicher Art von Bebauung und Ablagerungen freizuhalten.</p> <p>Das Entfernen von standortgerechten Sträuchern und Bäumen im Gewässerrandstreifen ist nach § 38 Abs. 4 WHG untersagt.</p> <p>Die vorliegenden Hochwassergefahrenkarten zum Holderbach zeigen, dass im Bebauungsplangebiet bei einem extremen Hochwasserereignis lediglich die Flurstücksnummern 12404 und 4186 im Uferbereich überflutet werden können. Von daher ist eine wallartige Aufschüttung als Schutz zum Bauland nicht notwendig.</p>	<p>Festsetzung in den Planunterlagen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurde eine Grünfläche als Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 6 m im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus besitzen die Baufelder einen Abstand von 9-10 m zum Gewässer.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Altlasten/Bodenschutz</p> <p><u>Bodenschutz</u></p> <p>Gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p><u>Altlasten</u></p> <p>Nach Auswertung der HISTE - Unterlagen (Historische Erhebung altlastverdächtiger Flächen), befindet sich im Plangebiet eine altlastverdächtige Fläche. Es handelt sich dabei um den Altstandort: AS Fuhrunternehmen, Lichtgutstr. 7, Objekt Nummer 07024-000. Dieser Standort wurde am 17.04.2012 für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser auf Beweinsniveau 1 dem Handlungsbedarf „A“ bewertet.</p> <p>Zum Umgang der altlastverdächtigen Flächen im Rahmen der Bauleitplanung ist folgendes anzumerken:</p> <p>Wenn auf diesem Standort eine höherwertige Nutzung (z. B. gewerbliche Nutzung in Wohnnutzung oder Kinderspielfläche oder Gartenbaufläche) vorgesehen ist, muss geprüft werden, ob durch die Umnutzung der Wirkungspfad Boden - Mensch oder auch der Wirkungspfad Boden – Pflanze betroffen ist.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Altstandort wird ergänzend im Planentwurf gekennzeichnet. Er befindet sich in einem Teilbereich, in dem lediglich die bereits bestehende Nutzung (Wohnhaus mit vorgelagerter großer Hof- und Zufahrtsfläche) durch eine Mischgebietsfestsetzung gesichert wird. Das angrenzende Quartier, Flst.-Nrn. 12386 und 12387 soll als Mischgebiet (MI) festgesetzt, das weitere Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Damit wird die tatsächlich vorhandene Nutzung und den Nutzungsänderungen hin zur Wohnnutzung grundsätzlich Rechnung getragen.</p> <p>Die Hinweise zum Umgang mit der altlastverdächtigen Fläche wird ergänzend in den Textteil des Planentwurfes aufgenommen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der vorgezogenen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.</p>	
<p>Ordnungsziffer 13: Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt, Schreiben vom 29.12.2016, eingegangen am 04.01.2017</p>	
<p>Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Ordnungsziffer 14: Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 20.01.2017, eingegangen am 20.01.2017</p>	
<p>Nachverdichtungen im Innenbereich sind grundsätzlich aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege zu begrüßen. Aus fachlicher Sicht sollte aus Artenschutz- und Hochwasserschutzgründen so weit als möglich mit der Bebauung vom Gewässer Abstand gehalten werden. Die vorgesehene Reduzierung des Gewässerrandstreifens von 6m auf 5 m Breite sowie die Rücknahme der Privaten Grünfläche von 15 m auf 9 m sollte daher nochmals überprüft werden.</p> <p>Hinsichtlich des Artenschutzes wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Vorschriften des allgemeinen und besonderen Artenschutzes zwingend zu beachten sind. Es ist insbesondere sicherzustellen, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht eintreten.</p> <p>Gemäß Fachbeitrag „Artenschutz“ vom 04.11.2016 liegen bei Beachtung der dort festgehaltenen Zeitvorgaben, die noch in den BPL-Textteil eingearbeitet werden müssen, keine Verbotstatbestände gegen streng geschützte Arten vor. Allerdings bieten einzelne abgängige morsche Hochstammbäume z.B. auf dem Flurstück Nr. 12403 mit ihren Astausbrüchen und Spechthöhlen Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter oder Fledermäuse, sodass die Anbringung von folgenden Nistkästen im nahen Umfeld des Plangebietes mit dauerhafter Pflege als Ausgleichsmaßnahme erforderlich erscheint:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Drei Holzbeton-Nistkästen z.B. der Firma Schwegler mit 32mm - Drei Holzbeton-Nistkästen z.B. der Firma Schwegler mit 28 mm 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Gewässerrandstreifen ist durchgängig mit einer Breite von 6 m im Bebauungsplan festgesetzt. Der Abstand der Baufelder zum Gewässer wird mit 9 m -10 m als ausreichend angesehen.</p> <p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und die Ergebnisse im Fachbeitrag Artenschutz dokumentiert. Dieser ist Teil der Planunterlagen. Durch eine zeitliche begrenzte Baufeldräumung und Gehölzrodung in der Zeit zwischen Oktober und Februar kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten. Dies wurde als Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen. Weitere Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.</p> <p>Der Fachbeitrag Artenschutz kommt zum Ergebnis, dass weder für die höhlenbrütenden Vögel noch für die Fledermäuse Verbotstatbestände ausgelöst werden. Trotzdem wird vorsorglich in den Fachbeitrag Artenschutz aufgenommen, dass im nahen Umfeld des Plangebietes 3 Nistkästen mit 32mm, 3 Nistkästen mit 28 mm Einflugloch und 1 Nistkasten für Kleiberarten sowie 2 Fledermauskästen aufgehängt und dauerhaft gepflegt werden. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der vorgezogenen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<ul style="list-style-type: none"> - Zwei Fledermauskästen aus Holzbeton z.B. der Firma Schwegler - Ein Holzbeton-Nistkasten z.B. der Firma Schwegler für den Kleiberartenschutz. <p>Eine entsprechende Zuordnung zum BPL sollte erfolgen.</p>	
<p>Ordnungsziffer 15: Umweltamt der Stadt Eberbach, Abt. 3010 zum Fachbeitrag Artenschutz, Schreiben vom 19.03.2017, eingegangen am 20.03.2017</p>	
<p>Den Ausgleichsvorgaben der Unteren Naturschutzbehörde laut STN vom 20.01.2017 (siehe ON 14) wird unter Verwendung des genannten Fledermauskastentyps und Sicherstellung des Aufhängeortes entsprochen.</p> <p>Im Planbereich oder im unmittelbaren Umfeld wird als cef-Maßnahme eine Nisthilfe für den Turmfalken angebracht.</p> <p>Zur Absicherung der Artenschutzproblematik wird im Frühsommer (Juni 2017) die ausstehende Artenerfassung der Fledermäuse nachgereicht.</p> <p>Abschließend wird nochmals auf die Dringlichkeit hingewiesen, aus Gründen der Katastrophenvorsorge neben dem gesetzlich vorgegebenen Gewässerrandstreifen mit einer Mindestbreite von 5 m (Rechtsgrundlage: § 29 WG i.d.F. vom 27.11.2013) einen Gewässerwartungsstreifen von zuzüglichen 2 m Breite vorzugeben, der insbesondere bei Hochwasserereignissen einen jederzeitigen und schnellen Zugriff auf das Gewässer erlaubt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und in den Fachbeitrag Artenschutz übernommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und in den Fachbeitrag Artenschutz übernommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die ausstehende Artenerfassung wird durchgeführt und zur Offenlage des Bebauungsplanes nachgereicht.</p> <p>Dem Vorschlag auf Einrichtung eines 2 m breiten Gewässerwartungsstreifens wird nicht gefolgt. Die Mindestbreite von 5 m des in § 29 WG vorgeschriebenen Gewässerrandstreifens wurde bei der Planung berücksichtigt und durch Festlegung einer Abstandsfläche von 6 m übertroffen. Dieser erlaubt einen ausreichenden und schnellen Zugriff bei Hochwasserereignissen. Der Gesamtabstand der Baufelder für die Neubebauung zum Bachlauf beträgt 9-10 m und ist damit im Hinblick auf die Belange des Hochwasserschutzes ausreichend. Dies umso mehr, als dass langfristig Hochwasserschutzmaßnahmen entlang des Holderbaches geplant sind.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der vorgezogenen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
B – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	
<p>Der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Lichtgut - Alte Dielbacher Straße“ lag in der Zeit vom 09.11.2016 bis einschließlich 09.12.2016 im Rathaus der Stadt Eberbach aus.</p> <p>Während dieses Zeitraumes gingen seitens der Öffentlichkeit folgende Stellungnahmen ein:</p>	
<p>Ordnungsziffer 1: Herr Klaus Eiermann und Herr Martin Eiermann-Köhler, Schreiben vom 08.12.2016, eingegangen am 08.12.2016</p>	
<p><u>1. Fußverbindungsweg</u> Ein Fußverbindungsweg erscheint u.E. sinnvoll und hat sich zudem historisch bewährt. Der Weg sollte wegen der Benutzung durch die Allgemeinheit in das Eigentum der Stadt Eberbach übergehen.</p> <p><u>2. Zusätzliches Baufenster Grundstück Flst.-Nr. 12389</u> Wir beantragen, dass ein zusätzliches, größtmögliches Baufenster im unteren Teil unseres Grundstückes Flst.-Nr. 12389 eingetragen werden soll. Des Weiteren, dass eine Grenzbebauung hin zur privaten Verkehrsfläche (private Verbindungsstraße) möglich sein wird.</p> <p><u>3. Erwerb Teilgrundstück zwischen Flst.-Nr. 12389 und 12391</u> Wir möchten gerne die restliche Grundstücksfläche zwischen den Grundstücken Flst.-Nr. 12389 und 12391 von der Stadt kaufen. Diese Restflächen waren bereits im Eigentum unseres Vaters. Bei dem neu entstehenden Baugrundstück soll von einer Baupflicht abgesehen werden. Es bestand nämlich bereits vor der Umlage ein Baufenster ohne Baupflicht.</p> <p>Für den Fall, dass die Stadt das neue Baugrundstück nach der Rückabwicklung der Allgemeinheit zum Kauf anbieten möchte, bitten wir um eine faire und transparente Verkaufsabwicklung, damit wir eine reelle Chance zum Erwerb/ Kauf haben können. Wobei wir eine Kaufoption im Rahmen der Rückabwicklung wünschen und bereit sind den Kauf der Restfläche sehr schnell mit der Stadt abzuwickeln.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der öffentliche Charakter des Fußweges ist im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens zu klären.</p> <p>Die Anregung wird aufgegriffen. Das Baufenster wurde ausreichend großzügig dimensioniert, eine Grenzbebauung zur privaten Verkehrsfläche hin ist jedoch nicht möglich und aus Gründen der Verkehrssicherheit auch nicht sinnvoll.</p> <p>Die Hinweise zum Kauf und zur Baupflicht sind nicht bebauungsplanrelevant und müssen auf nachgelagerter Ebene im Zuge der Bodenordnung beachtet und geklärt werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Zur optimierten baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird ein ausgewogener Mix zur Art der baulichen Nutzung zwischen MI-Gebiet und WA-Gebiet vorgeschlagen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der vorgezogenen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Ordnungsziffer 2: Herr Markus Böhm und Herr Walter Böhm, Schreiben vom 09.12.2016, eingegangen am 09.12.2016	
<p>Es wird um Prüfung gebeten, ob auf dem Grundstück Flst.-Nr. 12387 eine möglichst größtmögliche Baufläche ohne Bauzwang ausgewiesen werden kann.</p>	<p>Das Baufenster soll ausreichend dimensioniert werden. Der Hinweis bezüglich des Bauzwangs ist nicht bebauungsplanrelevant und muss auf nachgelagerter Ebene in der Bodenordnung geklärt werden.</p>

Eberbach, den 20.03.2017

Fachamt: Hauptamt

Vorlage-Nr.: 2017-077

Datum: 17.03.2017

Beschlussvorlage

Verwendung der Haushaltsmittel "Zuschüsse Partnerschaften"
hier: Verwendungsvorschlag des Partnerschaftskomitees

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Verwaltungs- und Finanzausschuss	06.04.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	27.04.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

Folgende Projekte werden entsprechend der Empfehlung des Partnerschaftskomitees finanziell unterstützt:

1. Freunde Thonons e. V.
Durchführung des Deutsch-Französischen Tages in Thonon in der
Zeit vom 20.01.-22.01.2017
Zuschuss Fahrtkosten 600 Euro
2. Freunde Thonons e. V.
Durchführung des Deutsch-Französischen Tages in Eberbach im
Januar 2018
Zuschuss Bewirtung der Gäste aus Thonon 2.000 Euro

Sachverhalt / Begründung:

Entsprechend der Gemeinderatsbeschlüsse vom 24.07.2007 und 26.01.2012 sollen für partnerschaftsbetreibende Institutionen in Eberbach Mittel in Höhe von jährlich 10.000 Euro zur Verfügung gestellt werden. Das Partnerschaftskomitee soll einen Verwendungsvorschlag für die Mittel an den Gemeinderat zur Beschlussfassung geben. Das Partnerschaftskomitee hat in seiner Sitzung am 07.03.2017 die im Beschlussantrag aufgeführten Anträge behandelt und macht dem Gemeinderat den Vorschlag, die beantragten Zuschüsse zu gewähren.

Die Freunde Thonons e. V. waren in der Zeit vom 20.01.-22.01.2017 in Thonon um gemeinsam mit den Freunden Eberbachs den Deutsch-Französischen Tag zu feiern. Beantragt wurde ein Zuschuss in Höhe von 600 Euro zu den Fahrtkosten (Bus).

Diese Feierlichkeiten finden im Januar eines jeden Jahres im jährlichen Wechsel in Thonon oder Eberbach statt. Deshalb wurde auch jetzt schon ein weiterer Antrag der Freunde Thonons e. V. eingereicht.

Beantragt wird für das Jahr 2018 ein Zuschuss in Höhe von 2.000 Euro für die Bewirtung der Freunde aus Thonon anlässlich der Feierlichkeiten zum Deutsch-Französischen Tag in Eberbach.

Peter Reichert
Bürgermeister