

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2021-191

Datum: 05.07.2021

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Neubau Wasserwerk Dürrhebstal

Baugrundstücke: Flst.Nrn. 7512, 7513, 7547/1 der Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	26.07.2021	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) unter den folgenden Vorbehalten erteilt:
  - Zu dem Vorhaben ist hinsichtlich der Unterschreitung des vorgeschriebenen Waldabstandes eine Haftungsverzichtserklärung abzugeben, welche als Grunddienstbarkeit in das Grundbuch einzutragen ist.
  - Der Eigentümer der Baugrundstücke Flst.Nrn. 8277 und 8278 hat mit der Stadt Eberbach eine Vereinbarung zur Übernahme der Pflegekosten der angrenzenden Waldflächen abzuschließen, welche zur dinglichen Sicherung als Grunddienstbarkeit im Grundbuch des Baugrundstückes einzutragen ist.
2. Einer Ausnahme von den Waldabstandsvorschriften nach § 56 Abs. 3 i.V. m. § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) wird zugestimmt.
3. Die notwendige Anzahl der Kfz-Stellplätze sowie der Fahrrad-Stellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.
4. Der im Rahmen des Bauantrages vorgelegte landschaftspflegerische Begleitplan ist durch die Fachbehörden bei Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu überprüfen.

### **Klimarelevanz:**

Obliegt dem Antragsteller.

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist nach § 35 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

## 2. Vorhaben

Beantragt sind der Rückbau des bestehenden Wasserwerks sowie der Neubau eines Betriebsgebäudes mit direkt angrenzendem Trinkwasserspeicher. Ebenso sind die Errichtung eines Versickerungs- und Absetzbeckens zur Schmutzwasservorbehandlung sowie eine Trafostation, eine Abwassergrube und die Herstellung der Zufahrts- bzw. Betriebswege geplant.

Das Baufeld für den Neubau grenzt unmittelbar hangaufwärts an den bisherigen Standort der bestehenden Aufbereitung.

## 3. Städtebauliche Wertung

Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es den in § 35 Abs. 1 BauGB genannten weiteren Bedingungen entspricht.

Dem Bauvorhaben stehen keine öffentlichen Belange entgegen.

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über einen Forstweg, der von der Friedrichsdorfer Landstraße (L2311) abzweigt. Das Gelände befindet sich nordöstlich der Kernstadt zwischen dem Stadtteil „Steige“ im Westen und dem Stadtteil „Gaimühle“ im Osten. Die Erschließung hinsichtlich der Ver- und Entsorgungsanlagen ist ebenfalls gesichert.

Der Neubau des geplanten Wasserwerks dient der öffentlichen Wasserversorgung der Stadt Eberbach gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht erkennbar.

## 4. Waldabstand gemäß § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO)

Das beantragte Bauvorhaben liegt innerhalb des gesetzlich einzuhaltenden Waldabstandes von 30 m.

Die Stadtförsterei wurde hierzu um Stellungnahme gebeten.

Seitens der Stadtförsterei bestehen keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich des vorliegenden Bauvorhabens. An dem geplanten Wasserwerk führen mehrere Haupterschließungslinien vorbei in die Distrikte „Itterberg“ und „Imberg“. Diese dienen als wichtiger Zugang für Rettungsdienste und für die Holzlogistik. Aus diesen Gründen sollten Befahrungseinschränkungen so gering wie möglich ausfallen. Durch die Bautätigkeit entstehende Wegschäden müssen wieder instandgesetzt werden. Eine gemeinsame Wegabnahme nach Beendigung der Bauarbeiten ist erwünscht.

## 5. Naturschutzfachliche Beurteilung

Das Vorhaben wurde im Hause vom Umweltsachbearbeiter geprüft. Die abschließende Prüfung erfolgt durch die am Verfahren beteiligten Fachbehörden beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises.

Grundsätzlich kann das Bauvorhaben im Interesse der Daseinsvorsorge unter Auflagen befürwortet werden.

Seitens des örtlichen Umweltamtes wird empfohlen, das bestehende Sandsteingebäude, entgegen des beantragten Abbruchs, zu erhalten. Die vorhandene Technik könnte entfernt werden, sodass das Bestandsgebäude als Artenschutzschwerpunkt für Fledermäuse sowie Amphibien und Reptilien entwickelt werden könnte.

Der im Rahmen des Bauantragsverfahrens vorgelegte landschaftspflegerische Begleitplan wäre seitens der Fachbehörden beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises, insbesondere hinsichtlich der Zulässigkeit eines Eingriffs in gesetzlich geschützte Biotop zu überprüfen. Entsprechend wurde der Beschlussantrag formuliert.

**6. Nachbarbeteiligung**

Die gemäß § 55 LBO benachrichtigten Angrenzer haben bis zur Erstellung der Beschlussvorlage zu dem beantragten Vorhaben keine Einwände erhoben.

**7. Hinweise**

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Neckartal II-Eberbach“.

Darüber hinaus befindet sich das Bauvorhaben innerhalb des gesetzlich einzuhaltenden Waldabstandes von 30 m.

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlage/n:**

1-3