

Stadt	Eberbach
Bebauungsplan	Nr. 83 „Wolfsacker“

Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme der Verwaltung zu dem Anhörungsergebnis:

	Behörde/Adressat:	Vorgebrachte Anregung:	Stellungnahme der Verwaltung:
1	<p>Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt Amt für Landwirtschaft und Naturschutz -Naturschutzbehörde – General-Sigel-Straße 12 74889 Sinsheim</p> <p>Schreiben vom 06.08.2008</p>	<p>In der Stellungnahme wird festgestellt, dass die Beurteilung des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ mit Hilfe der Biotoptypenbewertung hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange nach § 42 BNatSchG nicht aussagekräftig ist. Es fand keine angemessene Untersuchung der Vogelwelt statt. Eine verlässliche Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Avifauna kann damit nicht erfolgen, die den artenschutzrechtlichen Belangen nach § 42 Abs. 1 und 5 BNatSchG gerecht wird.</p> <p>Gleiches gilt für das am Nordrand des „Panoramaweges“ nachgewiesene Zauneidechsen-Vorkommen (streng geschützte Tierart nach Anhang IV A Richtlinie 92/43 EWG) im Umfeld des besonders geschützten Biotops Nr. 6519-226-0237.</p> <p>Ohne diese Untersuchungen/Bewertungen können die zwingend erforderlichen Vermeidungs- und evtl. notwendigen Ausgleichsmaßnahmen nicht festgelegt werden. Es besteht damit die Gefahr eines Verstoßes gegen § 42 BNatSchG.</p>	<p>In Bezug auf das Zauneidechsenvorkommen im Umfeld der nördlich des Planungsgebiets vorhandenen Trockenmauer (§ 32 – Biotop „Trockenmauern bei Eberbach – Ohrsberg“) ist mit keinem Verstoß gegen die Verbote gem. § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) sowie § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörungsverbot) zu rechnen, da zum Einen durch die Umsetzung der Planung nicht direkt in die nördlich des Planungsgebiets vorhandene Trockenmauer eingegriffen wird (Trockenmauer bleibt bestehen, Beschattung nimmt nicht wesentlich zu, da derzeit ebenfalls teilweise eine Beschattung durch vorhandene Gehölzbestände und Gartenhäuser besteht) und zum Anderen ausreichend Ausweichlebensräume (nördlich des Planungsgebiets vorhandene Trockenmauern) bestehen. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist auch nach der Umsetzung der Planung - im räumlichen Zusammenhang betrachtet - weiterhin gegeben.</p> <p>Ein Zauneidechsenvorkommen innerhalb des Planungsgebiets ist nicht nachgewiesen. Um dennoch eine erhebliche Störung nach § 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) im Planungsgebiet potentiell vorhandener Zauneidechsen sowie der Zauneidechsenpopulation nördlich des Planungsgebiets während der Fortpflanzungs- und Aufzuchszeit zu vermeiden, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Baufeldbereinigung außerhalb dieser sensiblen Zeiten, also im Winterhalbjahr erfolgt. Allerdings kann die Nutzung der Planungsflächen als Winterquartier und somit eine Störung der Winterruhe potentiell vorhandener Individuen nicht ausgeschlossen werden. Es liegt nach Erachtens des Planungsträgers dennoch kein Verstoß gegen das Störungsverbot vor, da mit keiner Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu rechnen ist.</p> <p>Um einen potentiellen Eingriff in eine evtl.</p>

		<p>vorhandene Zauneidechsenpopulation zu minimieren, werden artenbezogene Maßnahmen, wie z.B. die Anlage von Steinriegeln, auf dem städtischen Grundstück Flst.-Nr.: 5599, das nördlich des derzeit abgegrenzten Geltungsbereiches des Plangebietes liegt, durchgeführt. Sowohl der Wert der von der Stadt Eberbach für diese vorgezogene Ausgleichsmaßnahme bereitgestellten Flächen als auch die Kosten der Maßnahmen sind nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach den §§ 135 a – c BauGB erstattungsfähig. Eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung für diese durchzuführende vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Bezüglich der Avifauna wird die Einschätzung der Naturschutzbehörde bestätigt, da sie nachvollziehbar ist und für eine nähere Beurteilung der hier aufgeworfenen Frage eine detaillierte avifaunistische Aufnahme notwendig ist. Nur anhand genauerer Kartierungsergebnisse können artenspezifische Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt werden, um ein Verstoß gegen das Verbot gem. § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörungsverbot) auszuschließen.</p> <p>Aufgrund des Hinweises (Ziffer 2 der schriftlichen Festsetzungen) im Bebauungsplan, die Baufeldbereinigung zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen, also außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit von Vögeln, liegt kein Verstoß gegen das Verbot des § 42 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) und § 42 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot) BNatSchG vor.</p> <p>Ergänzend wird ein entsprechender Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Grünordnungs- und Bebauungsplan werden nochmals untereinander abgeglichen. Soweit zur Wahrung von Belangen des Natur- und Artenschutzes erforderlich, werden die im Grünordnungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffe in den Naturhaushalt in den Bebauungsplan übernommen soweit diese innerhalb des Plangebietes vorgesehen sind.</p> <p>Es ist zur weiteren Kompensation des Eingriffes vorgesehen bereits durchgeführte Maßnahmen vom Ökokonto der Stadt Eberbach abzubuchen.</p>
	<p>Des Weiteren wird auf das direkt an der nördlichen Grenze des Bebauungsplan-Entwurfes entlang des „Panoramaweges“ vorhandene, nach § 32 BNatSchG geschützte Biotop hin. Das Biotop ist, insbesondere bei der Bebauung/Erschließung, mit geeigneten Maßnahmen zu schützen.</p> <p>Es wird darum gebeten, sämtliche im Maßnahmenplan des Grünordnungsplanes enthaltenen Maßnahmen in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergibt lt. Umweltbericht ein hohes Kompensationsdefizit (ca. 52 %). In den Planunterlagen sollte exakt dargestellt werden, welche externen Kompensationsmaßnahmen vorgesehen sind.</p>	

2	<p>Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt Wasserrechtsamt Kurpfalzring 106 69123 Heidelberg</p> <p>Schreiben vom 08.08.2008</p>	<p><u>Grundwasserschutz/Wasserversorgung:</u> Es bestehen keine Bedenken. Bekräftigt wird die Speicherung und Nutzung von Niederschlagswasser in Zisternen.</p> <p><u>Kommunalabwasser/Industrieüberwachung/Gewässeraufsicht:</u> Es wird darauf hingewiesen, dass nach dem Erlaubnis- und Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis vom 3.4.1989 zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung und Regenwasserbehandlung für das Einzugsgebiet des Bebauungsplanes der Bau des RÜB VII erforderlich ist.</p> <p>Es wird auf § 45b Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg hingewiesen, wonach Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.1.1999 bebaut oder befestigt werden, versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Es wird ergänzend ausgeführt, dass eine Versickerung auf Grund der Topografie (Hanglage) und der Durchlässigkeit des Untergrundes ausscheiden.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, eine Rückhaltung in Zisternen nach der Lan-</p>	<p>Die Anlage und Unterhaltung von Zisternen zur Sammlung von Niederschlagswasser wird dadurch unterstützt, dass Bauherren und Grundstückseigentümern empfohlen wird, entsprechende Vorkehrungen im Rahmen der Ausführung von Bauvorhaben zur Sammlung anfallenden Niederschlagswasser zu treffen und Zisternen entsprechend dem Bedarf herzustellen. Der Überlauf der Zisternen kann an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden, da eine Versickerung des Überlaufwassers wegen fehlender Informationen über die hydrogeologischen Randbedingungen nicht gewährleistet ist. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Amtshaftungsansprüche aus § 839 BGB entstehen können, wenn sich nachträglich herausstellen sollte, dass infolge einer vorgeschriebenen ortsnahen Niederschlagswasser-Versickerung auf den Baugrundstücken erhebliche Vernässungsschäden an den errichteten Gebäuden wegen einer untauglichen Bodenbeschaffenheit eintreten sollte. Verbindlich wird daher die Anlage von Zisternen in den schriftlichen Festsetzungen nicht aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch Beschluss des Gemeinderates vom 26.10.2006 – Vorlage Nr.: 2006-145 – wurde der Standort für das RÜB VII festgelegt. Unter dem Vorbehalt der rechtzeitigen und umfänglichen Bereitstellung von Finanzierungsmitteln wird gleichzeitig mit der Besiedlung des Baugebietes „Wolfsacker“ der Bau des RÜB VII verwirklicht.</p> <p>Die Ableitung des Niederschlagswassers in Form eines Trennsystems oder modifizierten Mischwassersystems ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wirtschaftlich nicht darstellbar.</p> <p>Der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	---	--	--

		<p>desbauordnung – ggf. gedrosselt – zu regeln. Niederschlagswasser sollte soweit als möglich auf dem Grundstück genutzt werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass ein Ableiten von Grundwasser/Schichtenwasser in die Kanalisation nicht erfolgend darf. Keller sind so auszubilden, dass Wasser nicht eindringen kann.</p>	<p>Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
3	<p>Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt Wasserrechtsamt - Bodenschutzbehörde- Kurpfalzring 106</p> <p>69123 Heidelberg</p> <p>Schreiben vom 11.08.2008</p>	<p>Zitiert wird in der Stellungnahme vom 11.08.2008 die im Landschaftsplan vom Juni 2006 zum Thema Ressourcenschutz und in der Begründung zur Flächennutzungsplanfortschreibung enthaltenen Aussagen, wonach mit dem Schutzgut „Boden“ sparsam und verantwortungsvoll umzugehen ist, mit der Feststellung, dass durch die Bebauung des Plangebietes „Wolfsacker“ natürliche Bodenfunktionen verloren gehen.</p> <p>Es wird empfohlen, die Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ zur Bewertung des Ausmaßes des Verlustes anzuwenden, um konkrete Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen auch für den Boden benennen zu können. Als Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahme kommen neben Entsiegelungen auch externe Gewässerentwicklungs-Maßnahmen in Frage.</p> <p>Im Umweltbericht (Grünordnungsplan) werden die Böden verbal bewertet, damit ist es jedoch nicht möglich, eine schutzgutübergreifende Kompensation durchzuführen. Der Umweltbericht muss ergänzt werden, um die konkreten Maßnahmen, die für den Boden als Ausgleich/Kompensation herangezogen werden, beschreiben zu können. Eine bloße Absichtserklärung der Kompensation genügt naturschutzrechtlich nicht.</p> <p>Im Plangebiet sind lt. Bodenschutz- und Altlastenkataster des Rhein-Neckar-Kreises keine altlastverdächtigen Flächen oder Altlasten vorhanden.</p>	<p>Entsprechend der Anregung wird eine Bewertung des Bodens und seiner Funktionen vorgenommen. Das Ergebnis dieser Berechnung wird in dem Umweltbericht (Grünordnungsplan) aufgenommen. Ergänzend wird festgestellt, dass im Umweltbericht (Grünordnungsplan) bereits Aussagen und Feststellungen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation bezüglich des Schutzgutes „Boden“ im Rahmen des bisherigen Verfahrens zur Aufstellung des genannten Bebauungsplanes aufgenommen worden sind, z. B.: Gegenüber den möglichen Maximalwerten der BauNVO erfolgt die reduzierte Festsetzung der Grundflächenzahlen (0,3 bzw. 0,35 statt 0,4).</p> <p>In Folge der Ausführungen im Umweltbericht (Grünordnungsplan) werden im Bebauungsplan Nr. 83 „Wolfsacker“ Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen vorgesehen. Soweit ein vollständiger Ausgleich der Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes nicht zu erzielen ist, erfolgt eine Verrechnung mit dem von der Stadt Eberbach geführten Ökokonto. Auf den Beschluss des Gemeinderates der Stadt Eberbach über die Einführung des Ökokontos vom 23.03.2006 wird verwiesen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

4	<p>Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt Kreisforstamt Langenbachweg 9 69151 Neckargemünd</p> <p>Schreiben vom 10.07.2008</p>	<p>Es wird festgestellt, dass aus forstfachlicher Sicht keine Bedenken gegenüber dem Bebauungsplan bestehen.</p> <p>Festgestellt wird jedoch, dass das Baugebiet nördlich des Panorama-Rundweges an teilweise „aufgelassene“ Gartengrundstücke angrenzt. Einige der Gartengrundstücke sind in Anfängen mit Waldbäumen bestockt. Es besteht die Möglichkeit, dass im Laufe der Jahre Wald entsteht. Es wird deshalb angeregt einen Streifen mit einer Breite von 30 m nördlich des Panorama-Rundweges als „Grünfläche“ aufzunehmen.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Nördlich des Panorama-Rundweges wird ein Geländestreifen mit einer Breite von 30 m in das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 83 „Wolfsacker“ aufgenommen. Auf diesem Geländestreifen werden private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB) ausgewiesen, die als Gartenflächen als Ersatz für die innerhalb des bisherigen Plangebietes vorhandenen Gärten angelegt werden können.</p>
6	<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest Postfach 10 73 00 68123 Mannheim</p> <p>Schreiben vom 23.07.2008</p>	<p>Es wird hingewiesen, dass zur Versorgung des Plangebietes die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich wird. Sollte eine Erschließung seitens der Deutschen Telekom erwünscht sein wird darum gebeten, rechtzeitig vor Baubeginn ein Angebot einzuholen.</p> <p>Darüber hinaus gibt die Deutsche Telekom allgemein gültige Hinweise, insbesondere hinsichtlich möglicher Konflikte mit geplanten Baumpflanzungen.</p> <p>Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten</p>	<p>Die Abgabe einer Stellungnahme mit planungsrechtlichem Inhalt entfällt. Die Deutsche Telekom AG wird bei einer Ausführung von Bau- und Erschließungsarbeiten rechtzeitig unterrichtet.</p>
7	<p>Rhein-Neckar-Kreis Baurechtsamt 40 Kurpfalzring 106 69123 Heidelberg</p> <p>Schreiben vom 06.08.2008</p>	<p>Es bestehen grundsätzlich keine Einwendungen gegen die Planung. Die Ziffer 3.1. (Geländegestaltung) der Örtlichen Bauvorschriften sollte exakter bestimmt werden, damit hinsichtlich des Bezugs zum natürlichen Gelände Verlauf keine unterschiedlichen Interpretationen diskutiert werden.</p>	<p>Definiert wird unter Ziffer 3.1 der „Örtlichen Bauvorschriften“ die Festsetzung zulässiger Geländeaufschüttungen. Zur Vermeidung unterschiedlicher Interpretationen werden für die schriftlichen Festsetzungen ergänzend Detailzeichnungen aufgenommen.</p>
8	<p>Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt Straßenverkehrsamt Adelsförsterpfad 7 69168 Wiesloch</p> <p>Schreiben vom 28.07.2008</p>	<p>Bedenken und Anregungen werden sowohl von der Polizeidirektion Heidelberg – Sachaufgabe Verkehr – als auch von der Straßenverkehrsbehörde Rhein-Neckar-Kreis nicht geltend gemacht.</p>	<p>Die Abgabe einer Stellungnahme entfällt.</p>
9	<p>Verband Region Rhein-Neckar P 7, 20 – 21 (Planken) 68161 Mannheim</p> <p>Schreiben vom 14.08.2008</p>	<p>Aus der Sicht der vom Verband Region Rhein-Neckar zu vertretenden Belange werden gegen den Bebauungsplan keine Einwendungen geltend gemacht.</p> <p>Die gültige Raumnutzungskarte des Regionalplanes enthält keine Darstellungen oder Ausweisungen, die</p>	<p>Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.</p>

		dem Vorhaben entgegenstehen.	
10	<p>Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt Gesundheitsamt Kurfürstenanlage 38 – 40 69115 Heidelberg</p> <p>Schreiben vom 10.07.2008</p>	<p>Es bestehen gegenüber dem Bebauungsplanvorentwurf für das Plangebiet „Wolfsacker“ keine Einwände.</p> <p>Vorschläge über den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad für die Prüfung der Umweltbelange werden nicht unterbreitet.</p>	Die Abgabe einer Stellungnahme entfällt.
11	<p>Polizeidirektion Heidelberg Führungs- und Einsatzstab Rohrbacher Straße 11 69115 Heidelberg</p> <p>Schreiben vom 18.07.2008</p>	<p>Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p><u>Sachaufgabe Verkehr:</u></p> <p>Es bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.</p> <p><u>Prävention:</u></p> <p>Es bestehen gegen den Bebauungsplan keine Benken.</p> <p>Aus kriminalpräventiver Sicht werden nachstehende Vorschläge unterbreitet:</p> <p>Auf die Übersichtlichkeit der zukünftigen Baukörper ist zu achten.</p> <p>Erhöhung des Wohnumfeldwertes durch Einbeziehung der Öffentlichkeit in die Planung der Freiflächen.</p> <p>Gestaltung der Wege und Plätze, damit keine uneinsehbare Bereiche entstehen. Vermeidung von Dunkelflächen durch intelligente Anordnung der Beleuchtung.</p> <p>Übersichtliche Ausgestaltung von Stellplätzen und Parkflächen.</p> <p>Anbringung einer Präventionsbeschilderung bei den Stellplätzen des Friedhofparkplatzes.</p> <p>Verwendung von Elementen, die einer erhöhten mechanischer Beanspruchung stand halten, um Wohnungseinbrüche zu erschweren.</p> <p>Verwendung einer graffitihemmenden Wandfarbe bei Außenfassaden.</p>	<p>Die Abgabe einer Stellungnahme entfällt.</p> <p>Die Abgabe einer Stellungnahme entfällt.</p> <p>§ 9 BauGB enthält für den Plangeber, also für die Stadt Eberbach als Planungsträgerin den Katalog der zulässigen Festsetzungsmöglichkeiten. Dieser Katalog ist bindend. Der Stadt Eberbach steht somit kein Festsetzungsfindungsrecht zu. Dies führt zu dem Ergebnis, dass die von der Polizeidirektion Heidelberg im Rahmen der Anhörung vorgebrachten Anregungen nicht bei der Ausarbeitung und Ausgestaltung des Bebauungsplanes Nr.: 83 „Wolfsacker“ einfließen können.</p> <p>Die vorgetragenen Anregungen werden, soweit eine Berücksichtigung im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des gen. Bebauungsplans nicht möglich ist, bei der Herstellung der Erschließungsanlagen z. B. bei der Auswahl der Beleuchtungsstärke und -standorte, bei der Auswahl der Bepflanzung und insbesondere bei der Herstellung von Sichtbeziehungen - soweit technisch und gestalterisch möglich - umgesetzt. Ergänzend werden an die zukünftigen Grundstückseigentümer und Bauherren die Empfehlungen hinsichtlich der zu verwendenden Elemente zur Erschwerung von Wohnungseinbrüchen weitergegeben. Entsprechende Hinweise werden in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>
12	<p>VG Eberbach-Schönbrunn Örtliche Verkehrsbehörde Leopoldsplatz 1 69412 Eberbach</p> <p>Mitteilung vom</p>	<p>Festgestellt wird, dass für den „ruhenden Verkehr“ 19 öffentliche Stellplätze innerhalb des Plangebietes ausgewiesen sind.</p> <p>Befürchtet wird, dass aufgrund der prognostizierten Anzahl der Wohneinheiten (40 Wohnungen) und der</p>	<p>Aufgrund der vorgetragenen Bedenken wird die Anzahl der öffentlichen Stellplätze innerhalb des Plangebiets angemessen erhöht.</p> <p>Der Panoramaweg weist in seiner engsten Stelle eine Fahrbahnbreite (ohne Randbefestigung) von 4,64 m auf. Die Planung sah</p>

	01..07.2008	<p>weiteren zulässigen Nutzungen der zu erwartende Stellplatzbedarf höher sein dürfte wie der in der Planung vorgesehene.</p> <p>Des Weiteren wird befürchtet, dass, falls der Panoramaweg nicht in die Ausbauplanung einbezogen werden sollte, Probleme verkehrsrechtlicher Art vorprogrammiert sind.</p>	<p>bisher eine Fahrbahnbreite ohne Randbefestigung von 5,00 m vor. Aufgrund der Tatsache, dass ei separater Gehweg entlang der Fahrbahn nicht ausgebaut werden soll und im Zufahrtsbereich zu dem Baugebiet zukünftig ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten sein wird, wird in Abweichung von der bisherigen Planung eine Ausbaubreite für den Panoramaweg von 5,50 m vorgesehen. Der Panoramaweg wird im Rahmen der Erschließung des Baugebietes „Wolfsacker“ in die Ausbauplanung aufgenommen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wird überprüft, ob aus topografischen Gründen und der entlang des Panoramaweges zur Güterbahnhofstraße hin abfallenden steilen Böschung zur Sicherung der Standfestigkeit der Fahrbahn des Panoramaweges im Falle der Verbreiterung der Fahrbahn eine Stützwand entlang der Fahrbahnbegrenzung zu errichten ist. Gegebenenfalls sind die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Eintrag des Verlaufes der erforderlichen Stützwand (Planzeichen Nr. 15.9 PlanzV) zu ergänzen.</p>
13	<p>Stadtwerke Eberbach Güterbahnhofstraße 4 69412 Eberbach</p> <p>Mitteilung vom 16.07.2008</p>	<p><u>Gasversorgung</u> Die Gasversorgung kann über den Panoramaweg erfolgen.</p> <p><u>Wasserversorgung</u> Die Wasserversorgung ist gesichert. Anschlussmöglichkeit an die vorhandene Leitung besteht.</p> <p><u>Stromversorgung</u> Es wird festgestellt, dass die Stromversorgung über das NS-Kabelnetz gewährleistet ist. Die Aufstellung einer neuen Trafostation ist nicht erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme der Stadtwerke zu der Gas-, Wasser- und Stromversorgung werden zustimmend zur Kenntnis genommen.</p>

Stadt	Eberbach
Bebauungsplan	Nr. 83 „Wolfsacker“

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung - Anregungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme der Verwaltung zu dem Anhörungsergebnis:

Nr.	Adressat	Vorgebrachte Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
1	Adolf Steinmeier Kellereistraße 14 69412 Eberbach Erklärung vom 04.12.2006	Beantragt wird im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, die in der Zeit vom 05.12.2006 bis 05.12.2007 stattfand, auf die im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 „Wolfsacker“ ausgewiesene Fußwegverbindung zwischen der „Ringstraße“ und dem Panoramarundweg zu verzichten und stattdessen auf dieser Fläche Bauland auszuweisen.	Der Anregung wird entsprochen. An der Ausweisung einer Fläche für eine öffentliche Fußwegverbindung zwischen der „Ringstraße“ und dem Panorama-Rundweg wird nicht mehr festgehalten. Das oberhalb des Baugebietes liegende Naherholungsgebiet „Ohrsberg“ kann zu Fuß über den Panorama-Rundweg und nach Ausbau des in der Planung vorgesehenen öffentlichen Kinderspielplatzes über eine weitere Fußwegverbindung aufgesucht werden. Der Verzicht auf den Fußweg im Bereich des Grundstückes Flst.-Nr.: 5929 führt zu einer Kosteneinsparung im Rahmen des Ausbaues der Erschließungsanlagen des Baugebietes.
2	NABU Eberbach c/o Claudia Leitz Böser Berg 50 69412 Eberbach Schreiben vom 03.01.2007	Kritisiert wird die überwiegende vorgesehene Bebauung mit Einfamilienhäusern und damit die geringe Anzahl zulässiger Doppelhausbebauung verbunden mit der Feststellung, dass sich bei einer Doppelhausbebauung der Flächenverbrauch halbieren würde. Beantragt wird daher die Anteile der Bauformen Doppelhäuser bzw. kleinere Reiheneinheiten zu erhöhen. Angeregt wird, dass aufgrund der exponierten Lage des Bebauungsplangebietes im Übergang zum Naherholungsgebiet „Ohrsberg“ auf eine aufgelockerte Anordnung und Gestaltung der Gebäude zu achten ist. Durch geeignete Auswahl der Baumaterialien und der Farbgebung kann eine Einbindung in die Landschaft gewährleistet werden. Eine Durchgrünung sollte gewährleistet sein. Im Bebauungsplan soll die Flächen für die Anlage von Garagen und Stellplätze innerhalb der Baugrundstücke durch eine entsprechende Festsetzung begrenzt werden. Für Flachdächer sollte eine Dachbegrünung vorgesehen werden. Die Ausweisung von Grünzügen wird begrüßt. Durch die naturnahe Gestaltung der Grünzüge soll ein Teilausgleich für verlorene Rückzugsräume für Tiere geschaffen werden. Anzustreben ist die	Grundsätzlich wird der Flächenverbrauch definiert als Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche. Eine Unterscheidung bezüglich der zulässigen Bauweise ist für den Flächenverbrauch, der durch die Ausweisung von Bauland und der zur Erschließung des Baulandes unentbehrlichen Verkehrsflächen eintritt, nicht üblich. Im Hinblick auf die exponierte Lage des Baugebietes am Südhang des Ohrsberges wird eine „hangverträgliche“ Bebauung angestrebt, in der unter Berücksichtigung klimatologischer und städtebaulicher Faktoren, der Gewährung von Sichtachsen und von der Bebauung freizuhaltenden Grünzäsuren sowie der Wohnansprüche der Bevölkerung und der Grundstückseigentümer eine „spärliche“ Bebauung des Gebietes erfolgen soll. Daher wird überwiegend eine Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen und nur in geringer Anzahl eine Doppelhausbebauung zugelassen. Insgesamt sind in dem Baugebiet „Wolfsacker“ 26 Einzelhäuser und nur vier Doppelhaushälften in offener Bauweise geplant. Neun Einzelgebäude bestehen bereits, so dass 17 Einzelhäuser neben den erwähnten Doppelhäusern gebaut werden können. Bezüglich der Belegungsdichte ist festzustellen, dass eine Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen innerhalb eines Gebäudes (§9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB) nicht vorgesehen ist, so dass innerhalb eines Einzelhauses so viele Wohnungen untergebracht werden könnten wie in einem

		<p>Anlage von extensiven Wiesenflächen sowie die Anpflanzung großkroniger Bäume (z. B. Traubeneiche, Walnuss) und Gehölz-Gebüschgruppen (Artauswahl: z. B. Roter Hartriegel, Haselnuss, Eberesche, Hainbuche, Weißdorn).</p>	<p>Doppelhaus. Mit Ausnahme einzelner vorgesehener Einzelhausbaugrundstücke, die eine Größe von über 600 m² aufweisen, sehen die Grundstücksparzellierungsvorschläge, die in dem Entwurf des Bebauungsplanes enthalten sind, in der Mehrzahl Zuschnitte für die Einzelhausbauplätze mit einer Fläche von unter 600 m² vor. Die geplanten Doppelhausbauplätze haben eine Fläche von ca. 380 m², so dass davon auszugehen ist, dass bei einer vermehrten Ausweisung von Doppelhausbauplätzen eine Reduzierung des Flächenverbrauchs um die Hälfte nicht anzunehmen ist.</p> <p>Im Hinblick auf die Lage und die Einsehbarkeit des Gebietes wurde darauf geachtet, dass eine aufgelockerte Anordnung der Gebäude in der Planung verfolgt wird. Das Entstehen einer Riegelwirkung durch eine zu enge Bebauung wurde vermieden. Um die aufgelockerte Anordnung der Gebäude zu erreichen und Blickbeziehungen zu ermöglichen, wurden für fast sämtliche ausgewiesenen Baurechte getrennte Baufenster ausgewiesen. Als Materialien für die Außenwände werden orts- und regionaltypische Baustoffe und somit auch Holz zugelassen (Ziffer 1,2.1 der örtlichen Bauvorschriften).</p> <p>Entsprechend der Anregung werden die Standorte für Garagen und überdachte Stellplätze ausdrücklich festgelegt. Eine Dachbegrünung wird eigens zugelassen, jedoch nicht verbindlich festgelegt.</p> <p>Eine starke Durchgrünung – wie vorgeschlagen – wird durch die in den schriftlichen Festsetzungen enthaltenen Pflanzgebote (siehe Ziffer 1.12) erreicht.</p> <p>Zur Gestaltung und Bewirtschaftung der umfangreich ausgewiesenen privaten Grünflächen (Priv. Grün 1 und Priv. Grün 2) wurden in den schriftlichen Festsetzungen nähere Vorgaben getroffen. Insbesondere wurde festgesetzt, dass vorhandene Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten und Neuanpflanzungen von Nadelgehölzen unzulässig sind.</p>
3	<p>Heini Rumetsch Burghalde 38 69412 Eberbach</p> <p>Schreiben vom 05.01.2007</p>	<p>Es werden zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme neben Aussagen aus einem gemeinsamen Positionspapier der Umwelt- und Naturschutzverbände Ausschnitte aus der Regierungserklärung des Herrn Ministerpräsidenten Oettinger unter der in dem Schreiben enthaltenen Vorbemerkung zitiert mit dem abschließenden Wunsch, dass es langfristig Ziel sein sollte, beim Flächenverbrauch zur „Netto-Null“ zu kommen.</p>	<p>Die in dem Schreiben vom 5. Jan. 2007 unter Buchstabe A enthaltenen Ausführungen mit der Überschrift „Vorbemerkung“ werden zustimmend zu Kenntnis genommen.</p>

	<p>Es wird festgestellt, dass freistehende Häuser, gemessen an ihrer Nutzfläche, am meisten Landschaft und Böden beeinträchtigen. Angeregt wird daher, dass aus der Sicht nachhaltiger Flächennutzung im westlichen Teil des künftigen Baugebietes in angemessener Weise Reihenhausbauung zugelassen werden sollte. Jedoch sollte eine dichte Bebauung wie in Wimmersbach vermieden werden.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen wird.</p> <p>Die Gebäudestellung sollte eine breitere Grünzone zwischen den Häuserreihen ermöglichen.</p> <p>Für Stellplätze sollen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt werden sowie für die Garagen eine Dachbegrünung.</p> <p>Diese Grundsätze und Bedenken sollten bei der anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes einfließen.</p>	<p>Es trifft, wie in den Ausführungen in dem Schreiben vom 5. Jan. 2007 enthalten, zu, dass freistehende Häuser, gemessen an ihrer Nutzfläche, gegenüber Doppelhäusern oder Hausgruppen (Reihenhäuser) mehr Gelände beanspruchen. Im Blick, dass der sparsame Umgang mit der freien Landschaft immer dringlicher wird, wurde versucht in der Planung das richtige Maß der zukünftigen Bebauung zu finden. Unter Berücksichtigung der Lage des Baugebietes, seiner Attraktivität, der Topografie des Geländes, der Einsehbarkeit und der umgebenden Bebauung wurde eine bauliche Struktur angestrebt, die an dem Südhang des Ohrsberges im Übergang zur freien Landschaft und zum Naherholungsraum eine verträgliche Lösung darstellt. Es wurde darauf geachtet, dass Grünbereiche freigehalten werden und eine aufgelockerte Bebauung entsteht, die auch den Bedürfnissen der zu erwartenden Bewohner gerecht wird. Es soll ein Baugebiet mit aufgelockerter Gebäudeanordnung entstehen. Jegliche bauliche Riegelwirkung soll vermieden werden. Durchblicke auf die Innenstadt und auf die tiefer liegende Umgebung sollen möglich sein. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte kann die Errichtung von Reihenhäusern, auch im westlichen Teil des Baugebietes, nicht empfohlen werden. Eine Reihenhaushausgruppe besteht aus mindestens 3 aneinander gereihten Gebäuden. Sie stellt eine Massierung der baulichen Substanz dar und sollte deshalb in der Planung nicht aufgenommen werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in diesem Bereich, also westlich der geplanten „Ringstraße“ Baufelder für die Errichtung von insgesamt vier Doppelhaushälften vorgesehen sind. Entsprechend der Anregung ist im gesamten Baugebiet die Errichtung von Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen zulässig.</p> <p>Die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch die Festlegung von Baugrenzen mit Abständen bis zu ca. 12 m gegeneinander abgegrenzt, so dass zwischen den Gebäuden ausreichend bemessene Grünzonen gebildet werden können.</p> <p>Nach Ziffer 5.2 des Entwurfes der Örtlichen Bauvorschriften sind die Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Eine Dachbegrünung wird für alle Gebäude ausdrücklich zugelassen.</p> <p>Es wird entsprechend der Anregung überprüft, ob in den in der Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan der vVG Eberbach-Schönbrunn entsprechende Darstellungen unter Berücksichtigung von § 5 BauGB (Festsetzungskatalog) aufgenommen werden können.</p>
--	--	--

4	<p>Fred Gakstatter 2690 Holly Springs Drive GA 30078-5956 Snellville/USA</p> <p>Schreiben vom 05.02.2009</p>	<p>Beantragt wird die Ausweisung von Bauland auf dem Grundstück Flst.-Nr.: 5913 der Gemarkung Eberbach. Da in unmittelbarer Nachbarschaft Wohnbauflächen ausgewiesen sind, wird ein wesentlicher Vermögensnachteil durch die Festsetzung von Grünland gesehen.</p>	<p>Das Grundstück Flst.-Nr.: 5913 liegt am Rande des Plangebietes des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 83 „Wolfsacker“. Ca. 75 m² des genannten Grundstückes liegen innerhalb des Bebauungsplanes „Wolfsacker“. Diese Fläche ist als öffentliche Grünfläche mit der ergänzenden Festlegung als Spielplatz ausgewiesen. Die Restfläche des genannten Grundstückes mit ca. 558 m² liegt innerhalb des zukünftigen Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 104 „Schafacker“. Hier sind auf dem genannten Grundstück private Grünflächen mit der Annexfestsetzung: „Gärten“ ausgewiesen.</p> <p>Grundsätzlich ist festzustellen, dass bei der Planung und Ausführung von Wohnbauten und Wohnanlagen in Neubaugebieten ausreichende Flächen mit geeigneter Ausstattung für Spiele im Freien im Rahmen der städtebaulichen Planung insbesondere für Kinder vorzusehen sind. Die Flächen sind der Wohnbebauung sinnvoll zuzuordnen. Sie sind außerdem durch entsprechende Festsetzungen in einem Bebauungsplan zu sichern. Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze und der im Bereich der Gewanne „Schafacker“ und „Wolfsacker“ vorgesehenen Wohnbebauung sowie der bestehenden Wohnbebauung im Schafwiesenweg und entlang der Friedrichsdorfer Landstraße wird innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 83 „Wolfsacker“ eine öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ ausgewiesen. Die Ausweisung dieser Grünfläche erfolgt – wie vorgesehen – zweckmäßiger Weise am Rande des Wohngebietes, um auf das Ruhebedürfnis der Anwohner Rücksicht zu nehmen. Durch den gewählten Standort des Kinderspielplatzes wird ein fließender Übergang zwischen dem Neubaugebiet, dem angrenzenden Gartenland und dem Naherholungsgebiet „Ohrsberg“ entstehen. Mit der Festsetzung der privaten Grünfläche: „Gärten“ im Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 104 „Schafacker“ wird auch aus stadtgestalterischen Gründen der Übergangsbereich von der geplanten Besiedlung zur freien Landschaft verdeutlicht. Auch nach der vorbereitenden Bauleitplanung war dieser Bereich als Grünfläche dargestellt, so dass insoweit nicht von einer Wertsteigerung des Geländes ausgegangen werden konnte. Es verbleibt deshalb bei der bisher erfolgten Ausweisung von öffentlichen bzw. privaten Grünflächen für die Anlage eines Kinderspielplatzes bzw. für die Nutzung als Gartenland.</p>
5	<p>Anna Kappes Luisenstraße 14 69412 Eberbach</p>	<p>Beantragt wird die Ausweisung von Bauland auf dem Grundstück Flst.-Nr.: 5914 der Gemarkung Eberbach. Da in mittelbarer Nachbarschaft Wohnbauflächen ausgewiesen sind, wird ein wesentlicher Ver-</p>	<p>Das Grundstück Flst.-Nr.: 5914 liegt am Rande des Plangebietes des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 83 „Wolfsacker“. Ca. 125 m² des genannten Grundstückes liegen innerhalb des Bebauungsplanes „Wolfsacker“. Diese</p>

	Schreiben vom 05.02.2009	mögensnachteil durch die Festsetzung von Grünland gesehen.	Fläche ist als öffentliche Grünfläche mit der ergänzenden Festlegung als Spielplatz ausgewiesen. Die Restfläche des genannten Grundstückes mit ca. 196 m ² liegt innerhalb des zukünftigen Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 104 „Schafacker“. Hier sind auf dem genannten Grundstück private Grünflächen mit der Annexfestsetzung: „Gärten“ ausgewiesen. Des Weiteren gelten die Aussagen und die Bewertung, wie sie unter Ziffer 4 erfolgt sind.
6	Erhard Sauer Karlsruher Straße 59 69126 Heidelberg Schreiben vom 05.02.2009	Beantragt wird die Ausweisung von Bauland auf dem Grundstück Flst.-Nr.: 5914/1 der Gemarkung Eberbach. Da in mittelbarer Nachbarschaft Wohnbauflächen ausgewiesen sind, wird ein wesentlicher Vermögensnachteil durch die Festsetzung von Grünland gesehen.	Das Grundstück Flst.-Nr.: 5914/1 liegt am Rande des Plangebietes des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 83 „Wolfsacker“. Ca. 168 m ² des genannten Grundstückes liegen innerhalb des Bebauungsplanes „Wolfsacker“. Diese Fläche ist als öffentliche Grünfläche mit der ergänzenden Festlegung als Spielplatz ausgewiesen. Die Restfläche des genannten Grundstückes mit ca. 152 m ² liegt innerhalb des zukünftigen Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 104 „Schafacker“. Hier sind auf dem genannten Grundstück private Grünflächen mit der Annexfestsetzung: „Gärten“ ausgewiesen. Des Weiteren gelten die Aussagen und die Bewertung, wie sie unter Ziffer 4 erfolgt sind.
7	Bernhard und Vera Martin Im Wolfsacker 4 69412 Eberbach Schreiben vom 05.02.2009	<p>Es erfolgt Zustimmung zur vorgesehenen Gebietsart, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den festgelegten Baugrenzen.</p> <p>Bezüglich der Verkehrsflächen wird im Hinblick auf die zukünftige Bedeutung und Funktion des Panoramaweges angeregt:</p> <p>a) vor Beginn jeglicher Bautätigkeit im Plangebiet muss der Panoramaweg ausgebaut sein.</p> <p>b) Beide Straßen (Panoramaweg und Im Wolfsacker einschließlich Ringstraße/Planstraße) sollen als „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgelegt werden.</p> <p>c) Die geplante Fußwegverbindung im Bereich des Grundstückes Flst.-Nr.: 5928 zum Panorama-Rundweg erscheint überflüssig. Dafür Ausbau des bestehenden Treppen Verbindungsweges zw. Panoramaweg-Rundweg und Neuer Weg im Bereich des Autohauses „Siefert“.</p> <p>Der Ausweisung von privaten Grünflächen wird im geplanten Umfang zugestimmt. Beantragt wird die Ausweisung von weiteren Parkplätzen im öffentlichen Raum, falls erforderlich zu Lasten der geplanten Bepflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum.</p> <p>Angeregt wird zusätzlich die Ausschöp-</p>	<p>Die Zustimmungen zu den einzelnen vorgesehenen Festsetzungen des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 83 „Wolfsacker“ werden anerkennend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zugestimmt wird auch der vertretenen Auffassung bezüglich der Priorität des Ausbaues des Panoramaweges. Der Panoramaweg hat über eine längere Strecke nur eine Fahrbahnbreite von ca. 4,60 m. An dieser Engstelle weist der Panoramaweg ein stärkeres Gefälle auf, an der Personenkraftwagen insbesondere zum Be- und Entladen abgestellt werden, so dass es hier zu wesentlichen Verkehrsbehinderungen kommt. Durch die Verbreiterung des Panoramaweges soll der Ablauf des Begegnungsverkehrs erleichtert werden.</p> <p>Entsprechend dem Antrag wird der Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches auf den Verkehrsflächen des Baugebietes „Wolfsacker“ im Vorgriff auf eine noch zu treffende verkehrsrechtliche Entscheidung zugestimmt. In diesen verkehrsberuhigten Bereich sollen der Panoramaweg, die Straße „Im Wolfsacker“ und nach deren Ausbau die Planstraße (Ringstraße) einbezogen werden. Um die vorgesehene Festlegung des verkehrsberuhigten Bereiches zu verdeutlichen, erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 11 Alt. 2 BauGB eine Festsetzung der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind u. a. verkehrsberuhigte Bereiche, die neben der Fortbewegung ausdrücklich auch anderen Funkti-</p>

		<p>fung der rechtlichen Möglichkeiten zur Schaffung von Stellplätzen auf den Privatgrundstücken.</p> <p>Zur vorgesehenen Pflanzbindung wird mit Einschränkung der Anordnung von Einzelbäumen im Straßenraum zu Gunsten von zusätzlichen Parkplätzen zugestimmt.</p>	<p>onen wie Aufenthalt, Spiel und Kommunikation dienen. Die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung dient somit der Wohnumfeldverbesserung.</p> <p>Die auf dem bisherigen Grundstück Flst.-Nr.: 5929 ausgewiesene Fußwegverbindung zwischen der Planstraße und dem Panorama-Rundweg wird auch im Hinblick auf damit einhergehende Kostenminderung aufgegeben. Ersatzweise soll die bestehende Fußwegverbindung zwischen dem Neuen Weg und dem Panorama-Rundweg baulich verbessert werden.</p> <p>Grundsätzlich ist in verkehrsberuhigten Bereichen das Parken außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig. Dem Antrag auf Ausweisung von weiteren Parkflächen innerhalb der Verkehrsflächen wird daher zugestimmt, sofern es zu keinen Beeinträchtigungen beim Begegnungsverkehr und bei Ein- und Ausfahrten zu den angrenzenden Grundstücken kommt.</p> <p>Auf eine Minimierung der vorgesehenen Bepflanzung mit Einzelbäumen im Straßenraum wird nicht verzichtet. Hier genießen stadgestalterische Aspekte und Umweltbelange Vorrang.</p> <p>Nach § 74 Abs. 2 Ziffer 2 LBO kann, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätzen erhöht werden. Aufgrund der vorgetragenen Anregung wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht, zumal in der Vorentwurfsfassung der Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wolfsacker“ bereits ein entsprechender Vorschlag enthalten war.</p>
8	<p>Gerhard Reinmuth Panoramaweg 6 69412 Eberbach</p> <p>Schreiben vom 25.12.2008</p>	<p>Beantragt wird eine Reduzierung der am Ende des Panoramaweges in der Planung vorgesehenen sechs Parkplätze auf fünf Parkplätze, um eine Breite der einzelnen Stellplätze von 2,5 m und eine Tiefe von 5,5 m zu erhalten. Des Weiteren wird beantragt, die Errichtung von Garagen mit Stromanschluss für drei Stellplätze zuzulassen.</p> <p>Es erfolgt nur Zustimmung zum Bebauungsplan Nr. 83 „Wolfsacker“, wenn vor Erteilung von Baugenehmigungen für das Baugebiet „Wolfsacker“ der Panoramaweg auf eine durchgehende Fahrbahnbreite von 5,00 m ausgebaut worden ist.</p>	<p>Am Ende des Panoramaweges sind auf der Breitseite des Grundstückes Flst.-Nr.: 5881 zwischen festgesetzten Verkehrsgrünflächen sechs Stellplätze mit einer Gesamtbreite von 15,0 m und einer Tiefe von 5,0 m vorgesehen. Es handelt sich hierbei um Gemeinschaftsstellplätze für das Anwesen Panoramaweg 3. Die Stellplätze der Eigentümer dieses Anwesens befinden sich zurzeit auf städtischem Gelände in der Güterbahnhofstraße 6. Eine Verlagerung dieser Stellplätze von der Güterbahnhofstraße auf die Stellplatzflächen am Ende des Panoramaweges ist vorgesehen. Die per Baulast zu Gunsten des Anwesens Im Wolfsacker 2 abgesicherten Stellplätze sollen auf Teilflächen des bisherigen Grundstückes Flst.-Nr.: 5883 abgesichert und nachgewiesen werden. Diese drei Stellplätze sollen eine Gesamtbreite von 7,5 m und eine Tiefe von 5,5 m erhalten. Außerdem wird auf den Stellplatzflächen die Errichtung von Garagengebäuden zugelassen.</p> <p>Die bestehende Planung wird insoweit geän-</p>

			<p>dert.</p> <p>Der Ausbau des Panoramaweges vor Beginn einer umfassenden Bautätigkeit innerhalb des Neubaugebietes wird als Priorität im Rahmen der Erschließung vorgemerkt.</p>
9	<p>Gebrüder Siebeck GbR Im Wolfsacker 8 69412 Eberbach</p> <p>Schreiben vom 07.01.2009 sowie Schreiben vom 19.01.2009</p>	<p>Beantragt wird, auf die vorgesehene Ausweisung von drei (richtig: zwei) möglichen Doppelhausgruppen am südwestlichen Plangebietsrand zu verzichten und als Ersatz hierfür Einzelgebäude vorzusehen.</p> <p>Angeregt wird der Ausbau des Panoramaweges auf eine Breite von 5,50 m bei gleichzeitiger Anordnung eines Parkverbotes auf der gesamten Länge des Weges sowie Verzicht auf die Herstellung eines gesonderten Gehweges im Bereich des Panoramaweges.</p> <p>Beantragt wird die Änderung der Größen bei gleichzeitiger Reduzierung der Anzahl der im Bereich des Grundstückes Flst.-Nr.: 5881 ausgewiesenen Parkplätze.</p> <p>Angeregt wird, auf eine der beiden Fußwegverbindungen, die nach der Planung vom Schafwiesenweg abgehen und innerhalb des Baugebietes in der Straße „Im Wolfsacker“ einmünden, zu verzichten. Nach den Ausführungen soll die südlich angeordnete Wegeverbindung, in der sich eine Abwasserleitung für das Anwesen „Siebeck“ befindet, nicht ausgeführt werden.</p> <p>Es wurde der Wunsch geäußert, die innerhalb der Grundstücke Flst.-Nr.: 5847 und 5844 verlegte Abwasserleitung, die auch der Entwässerung der Anwesen auf diesen Grundstücken dient, beibehalten und</p>	<p>Dem Wunsch auf Änderung der entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze festgesetzten Bauweise (Gebäudetyp) von neben Einzelgebäuden zulässigen Doppelhäusern in alleinige Zulassung von Einzelgebäuden wird nicht entsprochen. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich vorrangig nicht nach dem zulässigen Gebäudetyp, sondern nach der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, die hier mit zwei Vollgeschossen definiert sind, der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl sowie der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche. Aus städtebaulichen Gründen und Anstößen bezüglich des von Naturschutzverbänden befürchteten umfangreicheren Landschaftsverbrauchs bei Bebauung mit Einzelhäusern, wird an der bisher in der Planung ausgewiesenen Bauweise (Gebäudetypen) festgehalten.</p> <p>Der Anregung, die Fahrbahn – ohne Ausbildung von Gehwegen – des Panoramaweges auf eine Breite von 5,50 m festzusetzen und auszubauen, wird entsprochen. Vorgesehen ist die Herstellung einer kombinierten öffentlichen Verkehrsfläche und die verkehrsrechtliche Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereiches (Spielstraße) für das gesamte Plangebiet.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Es wird an dieser Stelle im Übergangsbereich des Panoramaweges in die Straße „Im Wolfsacker“ an der Ausweisung von insgesamt 6 Pkw-Stellplätzen mit einer Gesamtbreite von 15,0 m und einer Tiefe von 5,0 m festgehalten. Damit sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen (GaVO) die Mindestlänge eingehalten und die Mindestbreite von Pkw-Stellplätzen um 0,2 m überschritten.</p> <p>Der Anregung auf Verzicht einer Fußwegverbindung vom Schafwiesenweg zur Straße Im Wolfsacker wird entsprochen und damit der Argumentation des Antragstellers gefolgt. Es wird in der Planung der Wegfall der südlichen Wegverbindung vorgesehen. Die weiter nördlich dargestellte Fußwegverbindung bleibt bestehen.</p> <p>Zu dem geäußerten Wunsch wird festgestellt, dass sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Wolfsacker“ an der Führung der Abwasserleitungen keine Änderungen ergeben.</p>

		weiterhin nutzen zu können, auch wenn innerhalb der Straße „Im Wolfsacker“ eine neue Anschlussmöglichkeit an einen öffentlichen Abwasserkanal hergestellt wird.	
10	<p>Klaus Schmitt Panoramaweg 5 69412 Eberbach</p> <p>Schreiben vom 19.02.2009</p>	<p>Bezweifelt wird die Korrektheit und Notwendigkeit der Einbeziehung von Grundstücken, die bereits längere Zeit bebaut sind, in das Plangebiet des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird auch die Ausweisung einer Baugrenze auf der Grenze zwischen den Grundstücken Flst.-Nr.: 5872 und Flst.-Nr.: 5879 gesehen.</p> <p>Bezüglich der Gestaltung des Panoramaweges wird eine maßvolle Verbreiterung für sinnvoll gehalten. Der Ausbau von Gehwegen erscheint überflüssig. Innerhalb des Neubaugebietes sollte ausreichend Vorsorge für den ruhenden Verkehr getroffen werden.</p> <p>Zugestimmt wird der Festsetzung von privaten Grünflächen und der Ausweisung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung auf dem Grundstück Flst.-Nr.: 5873.</p>	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Wolfsacker“ verfolgt die Stadt Eberbach das Ziel, in zentrumsnaher Lage attraktive Wohnbauflächen für die Siedlungsentwicklung zu überplanen. Es soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung eingeleitet und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug erforderliche Maßnahmen, wie z. B. die Bodenordnung und die Herstellung von Erschließungsanlagen. Es steht im pflichtgemäßen kommunalpolitischen Ermessen einer Gemeinde, ob sie plant, wann sie plant und wie sie plant. Im Rahmen der sogenannten Planungshoheit ist es den Gemeinden unter Beachtung gesetzlich festgelegter Grenzen erlaubt, ihre Planung nach ihren Vorstellungen und bestehenden Zwängen auszurichten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele und der städtebaulichen Relevanz abgegrenzt. Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze wurden auch die Grundstücke Flst.-Nr.: 5870 und 5872 in das Plangebiet einbezogen.</p> <p>Die Ausweisung einer Baugrenze nach § 23 Abs. 1 BauNVO auf der gemeinsamen Grenze der Grundstücke Flst.-Nr.: 5872 und 5879 führt zu keiner Beeinträchtigung der Rechte des Eigentümers des Grundstückes Flst.-Nr.: 5872 und hat zum Ergebnis, dass die städtebaurechtlichen Festsetzungen auf dem Nachbargrundstück insoweit nicht voll ausgenutzt werden können, wenn, wie gewünscht, durch das anstehende Bodenordnungsverfahren eine Verschiebung des Grenzverlaufs zwischen den beiden genannten Grundstücken nicht erfolgen soll, da Gebäude und Gebäudeteile nicht auf der Baugrenze errichtet werden müssen.</p> <p>Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Fahrbahn des Panoramaweges soll durchgängig auf eine Breite von 5,50 m verbreitert werden. Ausreichende Parkmöglichkeiten werden im Bereich der Straße „Im Wolfsacker“ und der Planstraße (Ringstraße) sowie auf angrenzenden entsprechend planungsrechtlich festgelegten Flächen angeboten.</p> <p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Eine planungsrechtliche Bewertung entfällt.</p>