



Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 49 (8) „Itterberg“, Parallelweg

## 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>A – Anhörung der Träger öffentlicher Belange</b>	
<b>Ordnungsziffer 1: Unitymedia BW GmbH, Schreiben vom 05.01.2017, eingegangen per Email am 05.01.2017</b>	
Gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes bestehen seitens der Unitymedia BW GmbH keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>Ordnungsziffer 2: Naturschutzbund Deutschland, Gruppe Eberbach, Schreiben vom 10.01.2017, eingegangen am 12.01.2017</b>	
Gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes bestehen seitens des Naturschutzbund Deutschland, Gruppe Eberbach, keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>Ordnungsziffer 3: Rhein-Neckar-Kreis, Kreisforstamt, Schreiben vom 11.01.2017, eingegangen am 16.01.2017</b>	
Gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes bestehen seitens des Kreisforstamts des Rhein-Neckar-Kreises keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>Ordnungsziffer 4: Eisenbahn Bundesamt, Schreiben vom 17.01.2017, eingegangen per Email am 17.01.2017</b>	
<p>Gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes bestehen seitens des Eisenbahn Bundesamtes keine Bedenken.</p> <p>Es wird jedoch angemerkt, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind,</li> <li>• das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist,</li> <li>• die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind.</li> </ul>	Wird zur Kenntnis genommen.

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
Diese Flächen sind deshalb der kommunalen Planungshoheit entzogen.	
<b>Ordnungsziffer 5: Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt, Schreiben vom 19.01.2017, eingegangen am 24.01.2017</b>	
<p>Gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes bestehen seitens des Baurechtsamtes des Rhein-Neckar-Kreises keine Bedenken.</p> <p>Es wird angemerkt, dass nach Abschluss des Verfahrens zwei Fertigungen sowie zwei Bekanntmachungen vorzulegen sind.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Baurechtsamt werden nach Abschluss des Verfahrens die beiden Exemplare vorgelegt.</p>
<b>Ordnungsziffer 6: Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 24.01.2017, eingegangen per Email am 24.01.2017</b>	
Gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes bestehen seitens des Amtes für Landwirtschaft und Naturschutz, Untere Naturschutzbehörde, des Rhein-Neckar-Kreises keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>Ordnungsziffer 7: Örtliche Straßenverkehrsbehörde, Schreiben vom 25.01.2017, eingegangen am 26.01.2017</b>	
<p>Gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes bestehen seitens der örtlichen Verkehrsbehörde keine Bedenken.</p> <p>Es wird jedoch angemerkt, den Weg als „Notweg“ im Rettungsfall oder zur Umleitung aufrechtzuerhalten und ggf. zu ertüchtigen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Weg soll im Rahmen der Straßenunterhaltung weiterhin hergerichtet werden.</p>
<b>Ordnungsziffer 8: Stadtforsterei, Schreiben vom 25.01.2017, eingegangen am 25.01.2017</b>	
Es wird die Bebauung der Grundstücke Flst.-Nrn. 8277, 8278, 8279 und 8281 nach § 34 BauGB angesprochen und ob diese denkbar oder ausgeschlossen ist wegen des angrenzenden Waldes.	Die Waldabstandsregelung ist in § 4 Abs. 3 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) geregelt. Künftige Bauvorhaben sind entsprechend von der Baurechtsbehörde in Abstimmung mit den Fachabteilungen zu prüfen.
<b>Ordnungsziffer 9: Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 30.01.2017, eingegangen am 02.02.2017</b>	
<p>Gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes bestehen seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH keine Bedenken.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen der Telekom befinden, welche bei Baumaßnahmen ggf. gesichert werden müssen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 49 (8) „Itterberg“ Parallelweg

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>Ordnungsziffer 10:</b> <b>Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Schreiben vom 07.02.2017, eingegangen am 09.02.2017</b>	
<b>Grundwasserschutz/Wasserversorgung</b>  Gegen die Aufhebung des Bebauungsplans bestehen seitens des Fachbereichs Grundwasserschutz/Wasserversorgung keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht</b>  Gegen die Aufhebung des Bebauungsplans bestehen seitens des Fachbereichs Kommunalabwasser/Gewässer und Gewässerschutz keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>Altlasten/Bodenschutz</b>  Gegen die Aufhebung des Bebauungsplans bestehen seitens des Fachbereichs Altlasten/Bodenschutz keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>Ordnungsziffer 11:</b> <b>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom 07.02.2017, eingegangen am 10.02.2017</b>	
Gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes bestehen seitens der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien keine Bedenken. Eine weitere Beteiligung am Verfahren wird für nicht erforderlich gehalten.	Wird zur Kenntnis genommen.

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><b>B – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b></p>	
<p><b>Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 49 (8) „Itterberg“ Parallelweg lag in der Zeit vom 09.01.2017 bis einschließlich 09.02.2017 im Rathaus der Stadt Eberbach aus.</b></p> <p><b>Während dieses Zeitraumes gingen seitens der Öffentlichkeit folgende Stellungnahmen ein :</b></p>	
<p><b>Ordnungsziffer 1: Schreiben vom 23.01.2017 und 20.02.2017, eingegangen am 24.01.2017 und 21.02.2017</b></p>	
<p>Der Eigentümer eines Grundstückes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes legt Widerspruch gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes ein. Aus seiner Sicht sprechen folgende Punkte gegen eine Aufhebung des Bebauungsplanes:</p> <p>Die Aufhebung wird durch nichts veranlasst. Eine Aufhebung wäre gerechtfertigt, wenn der Bebauungsplan durch einen neuen Plan ersetzt werden würde.</p> <p>Er befürchtet, dass durch die Aufhebung die Bebauung seines Grundstückes eingeschränkt oder unmöglich gemacht wird. Bisher ist er davon ausgegangen, dass sein Grundstück planungsrechtlich nach § 34 des Baugesetzbuches, unbeplanter Innenbereich, beurteilt wird. Der Bebauungsplan (Baulinienplan) war ihm nicht bekannt.</p> <p>Die Konfliktsituation zwischen der Besiedlung und dem Waldabstand wird angesprochen. Wenn dies zutrifft, müsste aus seiner Sicht die dort vorhandene Bebauung ersatzlos entfernt werden. Auch sind ihm keine Sturmschäden in den vergangenen Jahren durch umgestürzte Bäume in dem Quartier bekannt.</p>	<p>Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangene Stellungnahme wurde der für die Stadt Eberbach zuständigen Baurechtsbehörde beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises zur Beurteilung der planungsrechtlichen Situation vorgelegt.</p> <p>Mit Schreiben vom 05.02.2018 bestätigt die Baurechtsbehörde folgende Auffassung der Stadt Eberbach. Der Bebauungsplan ist funktionslos und sollte zur rechtssicheren Beurteilung von Vorhaben aufgehoben werden.</p> <p>Die Baurechtsbehörde stuft das Gebiet planungsrechtlich nach § 34 des BauGB, unbeplanter Innenbereich, ein. Nach Aufhebung des Bebauungsplanes muss sich ein Vorhaben in die dort vorhandene Bebauung einfügen.</p> <p>Die ausführliche Stellungnahme der Baurechtsbehörde ist der Beschlussvorlage als Anlage 3 beigelegt.</p> <p>Die Waldabstandsregelung ist in § 4 Abs. 3 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) geregelt. Künftige Bauvorhaben sind entsprechend von der Baurechtsbehörde in Abstimmung mit den Fachabteilungen zu prüfen.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 2: Schreiben vom 25.01.2017, eingegangen am 26.01.2017</b></p>	
<p>Die Eigentümerin von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit der Aufhebung des Bebauungsplanes nicht einverstanden. Aus ihrer Sicht sprechen folgende Punkte gegen eine Aufhebung des Bebauungsplanes:</p> <p>Es wird Bezug auf eine in der Vergangenheit gestellte Bauvoranfrage seitens der Grundstückseigentümerin genommen. Gegenstand der Anfrage war die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses.</p>	<p>Die Bauvoranfrage wurde nach Rücksprache mit der Verwaltung aufgrund fehlender baurechtlicher Voraussetzungen zurückgenommen.</p>

## Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 49 (8) „Itterberg“ Parallelweg

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>Seitens der Stadt Eberbach wurde das Vorhaben aufgrund der naheliegenden Waldflächen (Waldabstand) nicht befürwortet. Das Argument eines besonderen Gefährdungspotenzials kann Sie deshalb nicht teilen, da auf Nachbargrundstücken bereits Wohngebäude genehmigt wurden.</p> <p>Mit dem Argument der fehlenden Erschließung für ihr Vorhaben ist sie ebenfalls nicht einverstanden. Aus ihrer Sicht enden die notwendigen Erschließungsanlagen an ihrer Grundstücksgrenze. An diese könnte sie anschließen, ergänzen bzw. verlängern.</p> <p>Sie befürchtet, dass durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ihre Grundstücke eine erhebliche Wertminderung erfahren und eine planungsrechtliche Nutzbarkeit der Grundstücke entfallen wird. Sie spricht sich daher gegen eine Aufhebung des Bebauungsplanes aus.</p>	<p>Die Waldabstandsregelung ist in § 4 Abs. 3 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) geregelt. Künftige Bauvorhaben sind entsprechend von der Baurechtsbehörde in Abstimmung mit den Fachabteilungen zu prüfen, siehe hierzu die Stellungnahme des Baurechtsamtes gemäß Anlage 3.</p> <p>Zur Frage der Sicherung einer Erschließung künftiger Bauvorhaben wäre der Abschluss eines Erschließungssicherungsvertrages zwischen Bauherr und Stadt Eberbach zu prüfen.</p> <p>Siehe B ON 1.</p>

Eberbach, den 15.08.2018