



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

Zusammenfassung und Kommentierung

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

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
A – Anhörung der Träger öffentlicher Belange	
<u>Ordnungsziffer 1:</u> Örtliche Straßenverkehrsbehörde der vVG Eberbach-Schönbrunn, Schreiben vom 11.09.2018, eingegangen am 11.09.2018	
Es erfolgt der Verweis auf die vom 09.11.2016 abgegebene Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Die damaligen Ausführungen gelten analog weiter.	Wird zur Kenntnis genommen.
<u>Ordnungsziffer 2:</u> Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt, Schreiben vom 17.09.2018, eingegangen am 20.09.2018	
Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
<u>Ordnungsziffer 3:</u> Rhein-Neckar-Kreis, Straßenverkehrsamt, Schreiben vom 10.09.2018, eingegangen am 21.09.2018	
Es erfolgt der Hinweis, dass die Straßenverkehrsbehörde in Eberbach nur für klassifizierte Straßen zuständig ist. Der Aufgabenbereich wird vom Bebauungsplan nicht tangiert.	Wird zur Kenntnis genommen.
<u>Ordnungsziffer 4:</u> Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt, Referat Bauleitplanung, Schreiben vom 28.09.2018, eingegangen am 04.10.2018	
Seitens des Baurechtsamtes werden folgende Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vorgetragen: Zu Ziff. 3.6 der Begründung – Einhaltung des Entwicklungsgebots: Die im Bebauungsplanentwurf ausgewiesene Fläche für allgemeines Wohngebiet entspricht nicht den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes (FNP) – derzeitige Darstellung als	Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes erfolgt die Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. In die Begründung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
gemischte Baufläche. Zu Ziff. 5.2 der Begründung – Zum Rechtscharakter der Örtlichen Bauvorschriften Es wird darauf hingewiesen, dass der Landesgesetzgeber bzw. die Regierung in Baden-Württemberg von der in § 9 Abs. 4 BauGB geregelten Ermächtigung, durch Rechtsvorschriften zu bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften des BauGB Anwendung finden, keinen Gebrauch gemacht hat. Eine entsprechende Rechtsvorschrift gibt es in Baden-Württemberg somit nicht. Die Örtlichen Bauvorschriften werden zwar äußerlich mit dem Bebauungsplan in einem identischen Verfahren verbunden, sind jedoch nicht Inhalt des Bebauungsplans und bleiben somit bauordnungsrechtliche Festsetzungen. Dass es sich rechtlich um zwei Satzungen handelt, ist bei allen Beschlüssen und anderen Verfahrensschritten zu beachten. Der Begründungstext sollte daher angepasst werden. Zu Ziff. 2.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Traufhöhe im rückwärtigen Bereich Die Festsetzungen zu den Traufhöhen „im rückwärtigen Bereich der Grundstücke“ ist nach der Auffassung des Baurechtsamtes unklar bzw. widersprüchlich. So befinden sich die zugehörigen Symbolzeichen (Pfeil) auf der Planzeichnung nicht im rückwärtigen Bereich der Grundstücke, sondern in allen Fällen an der Straßenseite. Eine Festlegung der Traufhöhe mit Bezugspunkt zum natürlichen Gelände kann mit großen Auslegungsschwierigkeiten verbunden sein, da das natürliche Gelände oft nicht zweifelsfrei festgestellt werden kann. Es wird daher angeregt, diese Festsetzung inhaltlich und von der Formulierung zu überdenken. Zu Ziff. 3.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen – überbaubare Grundstücksflächen Eine allgemeine, unmittelbare Zulässigkeit der Errichtung von Gebäudeteilen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist nach der Rechtsprechung nicht zulässig. Auch eine anderweitige Festsetzung i. S. v. § 23 Abs. 5 S. 1 BauNVO kann nach Auffassung des Baurechtsamtes eine allgemeine Zulässigkeit bestimmter Bauteile außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht begründen.	Die Begründung wird wie folgt geändert und den gesetzlichen Vorgaben angepasst: Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine Satzung „Örtliche Bauvorschriften“ gemäß § 74 LBO erlassen. Diese wird unter „II. Örtliche Bauvorschriften“ als textlicher Teil zum Bebauungsplan aufgeführt. Die Festsetzung wird wie folgt korrigiert: Im Bereich der Grundstücke Flst.-Nrn. 12389, 12395, 12400 und 12401 sowie 12402 und 12403 entlang dem Mühlenweg sind die zulässigen Traufhöhen im gekennzeichneten Bereich der Planvorlage ab dem natürlichen Gelände maßgebend. Die Festsetzung soll beibehalten werden. In dem Bereich liegen Höhenangaben von Kanälen sowie ein Geländemodell vor, die es erlauben eine Festlegung der Traufhöhe mit Bezugspunkt zum natürlichen Gelände festzusetzen. Der Anregung wird gefolgt und Ziff. 3.2 wie folgt geändert: Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß soll nach § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Eine Baugrenzenüberschreitung kann jedoch unter Beschreibung der Art und des Umfanges als Ausnahme gem. § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB mit ausdrücklicher baurechtlicher Gestattung ermöglicht werden. Diese Festsetzung sollte daher entsprechend geändert werden. Zu Ziff. 1.1 der örtlichen Bauvorschriften - Dachneigung bei Dachbegrünung Da bei der Regelung zur Dachneigung bei Dachbegrünungen der Begriff „Einzelfallentscheidung nach § 56 LBO“ aufgeführt ist, wird keine allgemeine Zulässigkeit beschrieben. Deshalb sollte die Formulierung „kann zugelassen werden“ gewählt werden. Zu Ziff. 1.2 der örtlichen Bauvorschriften - Anrechnung von Sattel- und Walmdächern auf die Anzahl der Geschosse Die gewählte Formulierung ist nach Auffassung des Baurechtsamtes unklar. Es ist nicht ersichtlich, ob mit Geschossen Vollgeschosse i. S. d. LBO gemeint sind; des weiteren regelt sich die Definition der Geschosse nach der LBO und kann nicht in örtlichen Bauvorschriften definiert werden. Es wird deshalb angeregt, die Festsetzung entfallen zu lassen. Zu III Hinweise, Ziff. 8 – Bodenfunde Da das Landesdenkmalamt, richtig „Landesamt für Denkmalpflege“ gem. § 3 DSchG auch eine Denkmalschutzbehörde ist, ist ein gesonderter Verweis entbehrlich. Nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Satzung gem. § 4 Abs. 3 S 3 der GemO anzuzeigen. Nach Abschluss des Verfahrens sind dem Baurechtsamt der Plan sowie die Textteile in jeweils 2-facher Fertigung vorzulegen.	Die Festsetzung wird wie folgt korrigiert: Wird eine Dachbegrünung vorgesehen, kann eine flachere Dachneigung zugelassen werden (Einzelfallentscheidung nach § 56 LBO). Der Anregung wird entsprochen. Die Formulierung wird wie folgt korrigiert: Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Wird zur Kenntnis genommen. Das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises erhält nach Abschluss des Verfahrens die gewünschten Mehrfertigungen des Bebauungsplanes sowie die Nachweise seiner Rechtskraft.

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Ordnungsziffer 5: Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsamt, Schreiben vom 04.10.2018, eingegangen am 08.10.2018	
Es sind keine Bedenken und Anregungen zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ordnungsziffer 6: Deutsche Telekom Technik GmbH, Heilbronn, Schreiben vom 15.10.2018, eingegangen am 15.10.2018 sowie Schreiben vom 12.10.2018, eingegangen am 17.10.2018	
Es wird auf die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebene Stellungnahme vom 29.11.2016 hingewiesen. Diese besteht unverändert weiter. Die Anregungen und Bedenken wurden berücksichtigt. An der Regelung zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von Telekommunikationslinien wird weiterhin festgehalten. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Der Bestand und der Betrieb müssen weiterhin, auch während und nach der Erschließungsmaßnahme, gewährleistet bleiben. Die Verkehrswege sollten so angepasst werden, dass die Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Des Weiteren werden allgemeine Hinweise zu Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet gegeben bzw. welche Maßnahmen zu beachten sind.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf bestehende Telekommunikationsanlagen wird zur Kenntnis genommen und muss im Rahmen der privaten Erschließungsplanung beachtet werden. Die Lage der Telekommunikationslinien wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die allgemeinen Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant. Sie müssen im Zuge der privaten Erschließungsplanung und -durchführung beachtet werden.
Ordnungsziffer 7: Stadt Eberbach, Abteilung 1013, Breitbandkoordination, Schreiben vom 16.10.2018, eingegangen am 16.10.2018	
Derzeit liegt für dieses Gebiet noch keine Feinplanung vor. Die Anbindung der einzelnen Grundstücke über den privaten Anliegerweg mit Breitbandinfrastruktur sollte möglich sein. Hierzu sollte ein entsprechendes Leitungsrecht vorgesehen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und muss im Rahmen der privaten Erschließungsplanung beachtet werden. Es ist die Angelegenheit der Privateigentümer sich diesbezüglich mit dem Zweckverband bzw. der Stadt Eberbach abzustimmen.
Ordnungsziffer 8: Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Schreiben vom 12.10.2018, eingegangen am 17.10.2018	
Grundwasserschutz/Wasserversorgung Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen unter Beachtung der folgenden Auflagen und Hinweise keine Bedenken. Wasserversorgungsanlagen sind gem. § 44 Abs. 4 Wassergesetz (WG) nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten	Wird zur Kenntnis genommen. Die nachfolgenden Auflagen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sollen als Hinweise in die schriftlichen Festsetzungen übernommen werden.

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
und betreiben. Maßnahmen bei denen aufgrund ihrer Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind dem Wasserrechtsamt anzuzeigen. Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation sind nicht erlaubt. Wird bei Bauarbeiten das Grundwasser angeschnitten sind die Arbeiten einzustellen und das Wasserrechtsamt zu informieren. Die Belange der Grundwasserneubildung sind zu beachten. Versickerungen des unbelasteten Niederschlagswassers werden begrüßt.	den.
Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der Abwasserbeseitigung keine Bedenken, soweit die folgenden Hinweise und Nebenbestimmungen beachtet werden: <u>Abwasser</u> Das Plangebiet ist in der Teilnetzberechnung des allgemeinen Kanalisationsplanes (AKP) vom Jahr 2011 größtenteils enthalten. Gemäß dem AKP ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Der AKP wird erst wasserrechtlich genehmigt, sobald er für das gesamte Stadtgebiet vorliegt. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist dann sichergestellt, wenn die Entwässerung des Bebauungsplangebietes nach § 48 WEG im Benehmen mit dem Wasserrechtsamt geplant und ausgeführt ist. Unter Berücksichtigung der bestehenden Gesamtsituation ist ein Teilentwässerungsentwurf für das Plangebiet aufzustellen und dem Wasserrechtsamt rechtzeitig vor Baubeginn zur fachtechnischen Prüfung vorzulegen. Fremdwasser darf nicht der Kläranlage zugeführt werden. Dieses ist getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden. Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer	Bei der Erschließungsanlage „Mühlenweg“ handelt es sich um eine Privatstraße. Die Anregungen müssen im Zuge der privaten Erschließungsplanung und Durchführung beachtet werden. Die nachfolgenden Auflagen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sollen als Hinweise in die schriftlichen Festsetzungen übernommen werden.

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Gemäß der Stellungnahme der Stadt Eberbach ist eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich. Hierzu sind Nachweise vorzulegen. Vor einer Ableitung der Niederschlagswässer eines Teilbereichs im Mischsystem ist zunächst zu prüfen, ob alle Bauflächen im Trennsystem entwässert werden können. Die Arbeitshilfe der LUBW „Umgang mit Regenwasser-Regenrückhaltung“ ist zu beachten. Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Holderbach sollte als Material zur Dachindeckung unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) ausgeschrieben werden. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesem Material sollte verzichtet werden. Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung werden wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer im Bebauungsplan empfohlen. Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftretendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Der Überlauf der Zisterne muss entweder: Über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden. An die Kanalisation angeschlossen werden Über eine Rigole unterirdisch versickert werden. Hierbei ist die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu prüfen. Die Planung ist mit dem Wasserrechtsamt abzustimmen.	Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Rahmen der Planung zum konkreten Bauvorhaben sind entsprechende Nachweise vorzulegen. Ein entsprechender Hinweis wird in die schriftlichen Festsetzungen aufgenommen. Die Vorgabe zur Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen befindet sich bereits als Festsetzung in den Planunterlagen. Ein entsprechender Hinweis soll in die schriftlichen Festsetzungen aufgenommen werden.
Gewässeraufsicht Aus Sicht der Gewässeraufsicht bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken. Es erfolgt der Hinweis auf die Hochwassergefahrenkarten. Das Plangebiet befindet sich außerhalb	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

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

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
der berechneten Überschwemmungsflächen HQ 10 bis HQ 100 was dem Standard von Baden-Württemberg entspricht. Der Gewässerrandstreifen des Holderbachs ist zu beachten. Nach § 29 WG und § 38 WHG ist ein Gewässerrandstreifen im Innenbereich von 5 m Breite einzuhalten. Eine Breite von 6 m wird begrüßt.	Wird zur Kenntnis genommen.
Altlasten/Bodenschutz Gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Im Plangebiet ist im Bodenschutz- und Altlastenkaster ein Objekt „AS Fuhrunternehmen, Lichtgutstr. 7, Objektnummer 07024-000“ erfasst. Dieser Standort wurde am 17.04.2012 für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser auf Beweisniveau 1 mit dem Handlungsbedarf „A“ bewertet. Folgende Hinweise und Nebenbestimmungen sind zu beachten: Zum Umgang mit altlastverdächtigen Flächen ist im Rahmen der Bauleitplanung folgendes zu beachten: Wenn auf diesem Standort eine höherwertige Nutzung 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 oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt unverzüglich zu verständigen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Altstandort ist im Planentwurf gekennzeichnet. Er befindet sich in einem Teilbereich, in dem die bereits bestehende Nutzung (Wohnhaus mit vorgelagerter großer Hof- und Zufahrtsfläche) durch eine Mischgebietsfestsetzung gesichert wird. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sollen in die schriftlichen Festsetzungen übernommen werden.
Ordnungsziffer 9: Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz – Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 26.10.2018, eingegangen am 05.11.2018	
Da die vorgebrachten Anregungen in den vorherigen Stellungnahmen aufgegriffen und berücksichtigt wurden, ergeben sich aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde zur überarbeiteten Version des Bebauungsplanes keine weiteren Anregungen. Durch die Aufnahme in die schriftlichen Festsetzungen sind alle notwendigen Vorkehrungen zum Schutz von Natur und Landschaft sowie dem Artenschutz getroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Es erfolgt jedoch der Hinweis, dass die cef-Maßnahmen (Anbringung der Nistkästen) vor dem bauleitplanerischen Vollzug bereits wirksam sein müssen. Die Nisthilfen müssen zuordenbar sein. Diese sind dauerhaft zu sichern, ggf. zu erneuern und regelmäßig zu reinigen. Des weiteren wird um kartographische Belegung der Orte, an denen die Nistkästen aufgehängt werden, gebeten.	

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
---------------------	------------------------------

B – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Lichtgut - Alte Dielbacher Straße“ lag in der Zeit vom 10.09.2018 bis einschließlich 12.10.2018 im Rathaus der Stadt Eberbach aus.

Während dieses Zeitraumes gingen seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein.

Eberbach, den 16.11.2018