



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	
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. Die nun angedachte Fußverbindung wird demnach zwar begrüßt, aber als minderwertige Alternative angesehen, da diese „Abkürzungsstrecke“ nur für Fußgänger ausgestaltet wird. 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.	An der Planung wird festgehalten. Im Sinne der gesetzlich geforderten Innenentwicklung wird die ehemalige Straßentrasse zugunsten von zusätzlichen Bauplätzen im Innenstadtbereich aufgegeben. Wird zur Kenntnis genommen. 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.
Ordnungsziffer 2: Unitymedia BW GmbH, Schreiben vom 16.11.2016, eingegangen am 16.11.2016	
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. Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.	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. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

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	
Gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen seitens des Straßenbauamtes keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ordnungsziffer 4: Polizeipräsidium Mannheim, Schreiben vom 18.11.2016, eingegangen am 24.11.2016	
Stellungnahme Sachbereich Verkehr: Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. Anregungen sind zum derzeitigen Verfahrensstand nicht vorzubringen. Stellungnahme Sachbereich Prävention: 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.	Wird zur Kenntnis genommen. 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.
Ordnungsziffer 5: Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt, Referat Bauleitplanung, Schreiben vom 22.11.2016, eingegangen am 24.11.2016	
Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes. Nach Abschluss des Verfahrens sind dem Baurechtsamt der Plan sowie die Textteile in jeweils 2-facher Fertigung vorzulegen.	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.
Ordnungsziffer 6: Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsamt, Schreiben vom 25.11.2016, eingegangen am 30.11.2016	
Von der Bebauungsplanänderung werden Planungen oder sonstige Maßnahmen des Vermessungsamtes nicht berührt. Bedenken und Anregungen werden nicht vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ordnungsziffer 7: Deutsche Telekom Technik GmbH, Mannheim, Schreiben vom 29.11.2016, eingegangen am 02.12.2016	
Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen der Telekom befinden, welche bei Baumaßnahmen ggf. gesichert werden müssen.	Der Hinweis auf bestehende Telekommunikationsanlagen wird zur Kenntnis genommen und muss im Rahmen der privaten Erschließungsplanung beachtet werden.

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
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. Ergänzend hierzu muss im Grundbuch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit erfolgen. Nur dann ist die Verlegung von TK-Linien möglich. Bei Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.	Die Lage der Telekommunikationslinien wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. In der privaten Verkehrsfläche wird im Hinblick auf die Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom festgesetzt. Wird zur Kenntnis genommen und im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren beachtet. Der Hinweis ist nicht bebauungsplanrelevant. Er muss im Zuge der Erschließungsplanung und -durchführung beachtet.
Ordnungsziffer 8: Naturschutzbund Deutschland, Gruppe Eberbach, Schreiben vom 30.11.2016, eingegangen am 02.12.2016	
Die Verdichtung der Bebauung im Innenbereich zur Schonung der freien Landschaft wird begrüßt. 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. 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.	Wird zur Kenntnis genommen. 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. Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zur Gehölzrodung und Baufeldräumung in der Zeit zwischen Oktober und Februar befindet sich bereits in den Planunterlagen.
Ordnungsziffer 9: Rhein-Neckar-Kreis, Straßenverkehrsamt, Schreiben vom 30.11.2016, eingegangen am 05.12.2016	
Zum derzeitigen Verfahrensstand werden zum vorgelegten Bebauungsplan keine Bedenken und Anregungen geltend gemacht. Klassifizierte Straßen sind insbesondere nicht betroffen.	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
Ordnungsziffer 10: Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Untere Landwirtschaftsbehörde, Schreiben vom 01.12.2016, eingegangen am 05.12.2016	
Belange der Landwirtschaft sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht direkt betroffen. Es werden daher keine Bedenken geäußert. 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.	Wird zur Kenntnis genommen. 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.
Ordnungsziffer 11: Städtische Tiefbauabteilung, Schreiben vom 06.12.2016, eingegangen am 06.12.2016	
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. 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. 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> 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. Des Weiteren sollte überprüft werden, ob im Bebauungsplan Sichtwinkelflächen zu berücksichtigen	Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt, es werden entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Stadt Eberbach im Bebauungsplan festgesetzt. Der Hinweis zur Lastabtragung muss im Rahmen der Erschließung der Flächen beachtet werden. Die Hinweise und Angaben zum Leitungsrecht werden wie angeregt übernommen. Wird zur Kenntnis genommen. Die Notwendigkeit von Sichtwinkelflächen wurde überprüft. Aufgrund der Bestandsbebauung an der

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
sind. 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. Die vorhandene Verdolung im Bereich des Fernmeldeamts ist lediglich auf eine Leistungsfähigkeit von HQ₂₀ bis HQ₅₀ ausgelegt. Auch fehlt ein entsprechendes Einlaufbauwerk, welches Verkläusungen 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 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.	Einmündung der Lichtgutstraße als öffentliche Verkehrsfläche in die Alte Dielbacher Straße im unmittelbaren Anschluss an den Verkehrsraum ist die Ausweisung von Sichtwinkelflächen nicht möglich. Wird zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse der Machbarkeitsuntersuchung wurden in der Begründung zum Bebauungsplan bereits dokumentiert. Wird zur Kenntnis genommen. 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.
Ordnungsziffer 12: Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Schreiben vom 06.12.2016, eingegangen am 12.12.2016	
Grundwasserschutz/Wasserversorgung Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Wasserversorgungsanlagen sind gem. § 44 Abs. 4 Wassergesetz (WG) nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und betreiben.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.
Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der Abwasserbeseitigung keine grundsätzlichen Bedenken, soweit die folgenden Punkte beachtet werden: <u>Abwasser</u> Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist	Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch das Herstel-

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
durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz sicher zu stellen. 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 ist als Material zur Dacheindeckung unbeschichtetes Metall (Kupfer, Blei) auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohren aus diesen 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, Unterlagen für die wasserrechtliche Erlaubnis vorab mit uns abzustimmen. 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.	len ordnungsgemäßer Anschlüsse an das städtische Kanalnetz. 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). Wird zur Kenntnis genommen. Eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers ist bei den örtlichen Untergrundverhältnissen nicht möglich. Der Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen ist bereits im Bebauungsplan festgesetzt. Die Empfehlung wird aufgegriffen und für die Baugrundstücke direkt am Holderbach eine direkte Ableitung des Niederschlagswassers in den Holderbach im Planentwurf festgesetzt (Trennsystem). Der Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen ist bereits im Bebauungsplan festgesetzt. 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. Die Vorgabe zur Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen befindet sich bereits als

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
Gewässeraufsicht Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der Gewässeraufsicht keine grundsätzlichen Bedenken. Folgende Punkte müssen bei 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. 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.	Festsetzung in den Planunterlagen. Wird zur Kenntnis genommen. 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. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.
Altlasten/Bodenschutz <u>Bodenschutz</u> Gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. <u>Altlasten</u> 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 Beweinsniveau 1 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 Gartenbaufläche) vorgesehen ist, muss geprüft werden, ob durch die Umnutzung der Wirkungspfad Boden - Mensch oder auch der Wirkungspfad Boden – Pflanze betroffen ist.	Wird zur Kenntnis genommen. 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. Die Hinweise zum Umgang mit der altlastverdächtigen Fläche wird ergänzend in den Textteil des Planentwurfes aufgenommen.

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
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.	
Ordnungsziffer 13: Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt, Schreiben vom 29.12.2016, eingegangen am 04.01.2017	
Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ordnungsziffer 14: Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 20.01.2017, eingegangen am 20.01.2017	
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. 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. 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: - Drei Holzbeton-Nistkästen z.B. der Firma Schwegler mit 32mm - Drei Holzbeton-Nistkästen z.B. der Firma Schwegler mit 28 mm	Wird zur Kenntnis genommen. 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. 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. 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.

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
- Zwei Fledermauskästen aus Holzbeton z.B. der Firma Schwegler - Ein Holzbeton-Nistkasten z.B. der Firma Schwegler für den Kleiberartenschutz. Eine entsprechende Zuordnung zum BPL sollte erfolgen.	
Ordnungsziffer 15: Umweltamt der Stadt Eberbach, Abt. 3010 zum Fachbeitrag Artenschutz, Schreiben vom 19.03.2017, eingegangen am 20.03.2017	
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. Im Planbereich oder im unmittelbaren Umfeld wird als cef-Maßnahme eine Nisthilfe für den Turmfalken angebracht. 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.	Wird zur Kenntnis genommen und in den Fachbeitrag Artenschutz übernommen. Wird zur Kenntnis genommen und in den Fachbeitrag Artenschutz übernommen. Wird zur Kenntnis genommen. Die ausstehende Artenerfassung wird durchgeführt und zur Offenlage des Bebauungsplanes nachgereicht. 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.

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	
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. Während dieses Zeitraumes gingen seitens der Öffentlichkeit folgende Stellungnahmen ein:	
Ordnungsziffer 1: Schreiben vom 08.12.2016, eingegangen am 08.12.2016	
<u>1. Fuß Verbindungsweg</u> Ein Fuß Verbindungsweg 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. <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. <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. 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.	Wird zur Kenntnis genommen. Der öffentliche Charakter des Fußweges ist im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens zu klären. 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. Die Hinweise zum Kauf und zur Baupflicht sind nicht bebauungsplanrelevant und müssen auf nachgelagerter Ebene im Zuge der Bodenordnung beachtet und geklärt werden. 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.

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: Schreiben vom 09.12.2016, eingegangen am 09.12.2016	
Es wird um Prüfung gebeten, ob auf dem Grundstück Flst.-Nr. 12387 eine möglichst größtmögliche Baufläche ohne Bauzwang ausgewiesen werden kann.	Das Baufenster soll ausreichend dimensioniert werden. Der Hinweis bezüglich des Bauzwangs ist nicht bebauungsplanrelevant und muss auf nachgelagerter Ebene in der Bodenordnung geklärt werden.

Eberbach, den 20.03.2017