



8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Brunngarten-Heuacker“, 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
<b>A – Anhörung der Träger öffentlicher Belange</b>	
<b>Ordnungsziffer 1: Örtliche Straßenverkehrsbehörde der vVG Eberbach-Schönbrunn, Schreiben vom 10.10.2018, eingegangen am 10.10.2018</b>	
<p>Es erfolgt der Hinweis, dass die Auswirkungen einer Bebauung vornehmlich die L 590 treffen für welche die Straßenverkehrsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises zuständig ist. Es wird daher auf diese verwiesen. Sollten sich im Nachgang Verkehrsprobleme ergeben, muss ggf. gemäß der StVO nachgebessert werden.</p> <p>Die Erhöhung des Stellplatznachweises wird begrüßt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>Ordnungsziffer 2: Rhein-Neckar-Kreis, Straßenverkehrsamt, Schreiben vom 16.10.2018, eingegangen am 22.10.2018</b>	
<p>Seitens der Straßenverkehrsbehörde wird zum vorgelegten Bebauungsplan im derzeitigen Verfahrensstand keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>Ordnungsziffer 3: Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt, Schreiben vom 16.10.2018, eingegangen am 22.10.2018</b>	
<p>Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen grundsätzlich keine Bedenken, wenn die Atlanten sowie der Bodenschutz Beachtung finden.</p> <p>Des Weiteren sollten aus Sicht des Gesundheitsamtes bei der Plankonzeption die Bereiche Verkehrslärm und Anlagenlärm beachtet werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bereich wurde im Rahmen des kürzlich aufgestellten Lärmaktionsplanes untersucht. Laut den dort vorgelegten Ergebnissen besteht im Plangebiet kein Handlungsbedarf. Ein Hinweis zur Norm wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.</p>

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
<p>Eine Neubewertung des Altstandortes ist bei Änderung der Exposition erforderlich. Dabei ist besonders der Wirkungspfad Boden-Grundwasser zu untersuchen.</p>	<p>Im Rahmen der Offenlage wurde u. a. auch das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises, Untere Bodenschutzbehörde beteiligt. Zur Stellungnahme, siehe OZ 11.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 4:</b> <b>Polizeipräsidium Mannheim, Schreiben vom 19.10.2018, eingegangen am 22.10.2018</b></p>	
<p>Seitens des Polizeipräsidiums Mannheim, Sachbereich Verkehr, bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken. Zum derzeitigen Verfahrensstand werden daher keine weiteren Anregungen vorgetragen.</p> <p>Seitens des Sachbereiches Prävention erfolgen nachfolgende Hinweise.</p> <p>Im Rahmen der Kampagne „Städtebau und Kriminalprävention“ wird die Unterstützung bei Fragen zur Ausgestaltung des öffentlichen Raumes und zum Schutz vor Wohnungseinbrüchen angeboten, beispielsweise beim Einbau von Sicherheitstechnik. Hierzu können kostenlose Beratungen von Bauherrn und Architekten erfolgen.</p> <p>Bei der Ausgestaltung von öffentlichen Stellplätzen ist auf eine übersichtliche Ausgestaltung zu achten, welche Straftaten rund um das KFZ erschweren. Parkplätze sollten daher offen angelegt werden und nicht mit Büschen und Hecken eingefasst werden, um ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen. Zudem sollte eine ausreichende Beleuchtung vorgesehen werden.</p> <p>Hinweise zu Grün- und Freiflächen</p> <p>Abschließend erfolgt der Hinweis, dass es sich um allgemeine Vorschläge handelt, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan sieht die Anlage von öffentlichen Stellplatzanlagen nicht vor.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 5:</b> <b>Unitymedia BW GmbH, Schreiben vom 25.10.2018, eingegangen am 25.10.2018</b></p>	
<p>Es erfolgt der Hinweis, dass im Planbereich keine Versorgungsleitungen der Unitymedia BW GmbH liegen. Grundsätzlich besteht Interesse das Glasfasernetz auszubauen. Die zuständige Fachabteilung wurde informiert und wird sich zu gegebener Zeit mit der Stadt Eberbach in Verbindung setzen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

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>Ordnungsziffer 6:            Naturschutzbund Deutschland-Gruppe Eberbach, Schreiben vom 29.10.2018,            eingegangen am 05.11.2018</b>	
<p>Die geplante Verdichtung im Innenbereich wird begrüßt. Es wird sich den Aussagen und der Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Eberbach zum Fachbeitrag Artenschutz angeschlossen. Die darin beschriebenen Maßnahmen werden für sinnvoll und notwendig erachtet. Eine Kontrolle der Wirksamkeit der Maßnahmen wird auch nach Beendigung der Baumaßnahme für notwendig gehalten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen wird zwischen dem betroffenen Grundstückseigentümer der Grundstücke Flst.-Nrn. 12054, 12055 und der Stadt Eberbach ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, welcher Regelungen zu den durchzuführenden CEF-Maßnahmen gemäß den Vorgaben des Fachbeitrages Artenschutz trifft.</p>
<b>Ordnungsziffer 7:            Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt, Referat Bauleitplanung, Schreiben vom 02.11.2018,            eingegangen am 07.11.2018</b>	
<p>Seitens des Baurechtsamtes werden folgende Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vorgetragen:</p> <p>3.1            Zu Ziff. 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen, Art der baulichen Nutzung im WA:</p> <p>Es wird empfohlen, bei der Formulierung „nicht störende Handwerksbetriebe“ an das Adjektiv „störende“ den Buchstaben „n“ anzuhängen, um dem Verordnungstext zu entsprechen und durch die Analogie zu dem Adjektiv „dienenden“ Zweifeln vorzubeugen, dass auch diese Handwerksbetriebe als Zulässigkeitsvoraussetzung der Versorgung des Gebietes dienen müssen.</p> <p>Des weiteren wird empfohlen, die Formulierung „ausnahmsweise können zugelassen werden“ statt „ausnahmsweise zulässig sind“ zu verwenden, um klarzustellen, dass eine baurechtliche Einzelfallentscheidung erforderlich ist.</p> <p>3.2            Zu Ziff. 1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen, Art der baulichen Nutzung im MI:</p> <p>Es wird empfohlen, vor das Wort „kirchliche“ das Wort „für“ zu setzen, um dem Verordnungstext zu entsprechen.</p> <p>3.3            Zu Ziff. 3.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen, überbaubare Grundstücksflächen:</p> <p>Eine allgemeine, unmittelbare Zulässigkeit der Errichtung von Gebäudeteilen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (hier: Terrassen, Balkone, sonst. Gebäudeteile, Außentreppe) ist nach der Kommentierung und der Rechtsprechung (z. B.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und die planungsrechtlichen Festsetzungen werden diesbezüglich berichtigt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die planungsrechtlichen Festsetzungen werden diesbezüglich ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die planungsrechtlichen Festsetzungen werden diesbezüglich ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und Ziff. 3.2 wie folgt geändert:</p> <p>Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß soll nach § 23 Abs. 3 BauNVO i. V. mit</p>

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
<p>Urteil des VGH München v. 4.4.2006 - 1N04/1661 Rn. 50, 51 Blechschmidt in Ernst/Zinkahn. Komm. BauNVO. Rn. 44 zu § 23) nicht zulässig. Auch eine „anderweitige Festsetzung“ i.S.v. § 23 Abs. 5 S.1 BauNVO kann nach unserer Auffassung eine allgemeine Zulässigkeit bestimmter Bauteile außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht begründen (Blechschmidt in Ernst/Zinkahn. Komm. BauNVO. Rn. 51 zu g 23 sowie Ziegler in Brügelmann. Komm. BauNVO. Rn. 116 zu S 23). Die beschriebenen Abweichungen von den festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen können jedoch durch eine Ausnahmeregelung gem. § 31 Abs. 1 BauGB mit ausdrücklicher baurechtlicher Gestattung ermöglicht werden. Es wird daher empfohlen, die Festsetzung entsprechend zu ändern.</p> <p>3.4 Zu Ziff . 4.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen - Standorte Garagen/Carports:</p> <p>Die Regelung in § 23 Abs. 5 BauNVO - „wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist“ - zielt auf eine Einschränkung ab und nicht auf eine Erleichterung. Es erscheint daher zweifelhaft, ob eine allgemeine Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ermöglicht werden kann, da mit der geplanten Festsetzung keine Flächen im Plan definiert werden. Die Standorte der Garagen/Stellplätze müssen jedoch räumlich bestimmt sein (Gierke in Brügelmann. Komm. BauGB. Rn. 137 zu g 9). Um einer Unwirksamkeit dieser Festsetzung vorzubeugen, wird angeregt, die Festsetzung entfallen zu lassen und den Sachverhalt auf die allgemeine Zulassungsmöglichkeit nach § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO ohne Festsetzung im Bebauungsplan zu beschränken.</p> <p>Alternativ könnte eine Mindestbeschreibung der Garagenfläche durch großzügige Festsetzungen entsprechender Flächen (z. B.: „im Bauwich“, „hinter der hinteren Baugrenze“ etc.) zu der ursprünglich planungsrechtlich beabsichtigten Unabhängigkeit der Antragsteller bei der Standortfestlegung von Garagen und Stellplätzen führen.</p> <p>3.5 Zu Ziff. 5.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen - Lärmschutz:</p> <p>Da in den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Normen oder/und sonstige Regelungen außerhalb des öffentlichen Baurechts verwiesen wird, die für die Zulässigkeit von Vorhaben relevant sind, sind diese Normen zur Einsicht vorzuhalten und darauf in der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB</p>	<p>§ 31 Abs. 1 BauGB als Ausnahme geregelt werden.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und Ziff. 4.1 wird in den schriftlichen Festsetzungen gestrichen.</p> <p>Die Zulässigkeit von Garagen wäre somit nach § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO auf die allgemein zulässige Möglichkeit ohne Festsetzung im Bebauungsplan beschränkt.</p> <p>Mit der Streichung der Festsetzung besteht eine größere Flexibilität in der Anordnung von Garagen und Stellplätzen im Plangebiet.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen und bei der öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB berücksichtigt. Ebenso werden die schriftlichen Festsetzungen ergänzt.</p>

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
<p>hinzuweisen. Auf die Einsichtsmöglichkeit ist ebenso in den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans hinzuweisen. (z.B.: „die für die Festsetzungen relevanten, nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke wie z.B. Normen, können im Rathaus .....eingesehen werden.) Mangelt es an der Einsichtsmöglichkeit bzw. deren Bekanntgabe, liegt ein sog. Verkündungsfehler vor, der zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen kann (vgl. hierzu BVerwG, Beschluss vom 18.08.2016 4 BN 24116. BVeruG, Beschluss vom 29.07.2010 - 4 BN 21 .10). Auf das diesbezügliche Schreiben der Baurechtsbehörde des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis vom 02.11.2017 wird verwiesen.</p> <p>Zu 3.6 Ziff. 1 der Hinweise – Bodenfunde</p> <p>Es wird angeregt, die Formulierung an den geänderten Inhalt von § 20 Denkmalschutzgesetz anzupassen. So ist z. B. die Formulierung „Landesdenkmalamt“ nicht mehr korrekt. Des weiteren genügt ein Verweis auf eine Denkmalschutzbehörde.</p> <p>Nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Satzung gem. § 4 Abs. 3 S 3 der GemO anzuzeigen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens sind dem Baurechtsamt der Plan sowie die Textteile in jeweils 2-facher Fertigung vorzulegen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises erhält nach Abschluss des Verfahrens die gewünschten Mehrfertigungen des Bebauungsplanes sowie die Nachweise seiner Rechtskraft.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 8:</b> <b>Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsamt, Schreiben vom 02.11.2018, eingegangen am 07.11.2018</b></p>	
<p>Seitens des Vermessungsamtes sind keine Bedenken und Anregungen zum Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes vorzubringen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 9:</b> <b>Stadt Eberbach, Tiefbauabteilung, Schreiben vom 09.11.2018, eingegangen am 09.11.2018</b></p>	
<p>Es wird um Überprüfung gebeten, ob die Sichtfelder entsprechend der Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen (RASt) im Plan berücksichtigt wurden.</p>	<p>Nach Prüfung der rechtlichen Grundlage gemäß dem technischen Regelwerk „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ kann auf die Darstellung des Sichtfeldes verzichtet werden. Entsprechende Erläuterungen erfolgen in der Begründung zum Bebauungsplan.</p> <p>Weiterhin beibehalten werden soll aber die Ausweisung einer von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Fläche im Kreuzungsbereich der Schwanheimer Straße/Auweg. Dies wird mit dem städtebaulichen Umfeld, der</p>

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
<p>Die Vermessung der Verdolung der Wimmersbach sollte im Plan entsprechend berücksichtigt und das Leitungsrecht ggf. angepasst werden. Das Leitungsrecht ist auf eine Breite von 3,00 m zu erweitern. Für die Darstellung sollte das entsprechende Symbol der Planzeichenverordnung genutzt werden. In die schriftlichen Festsetzungen sollten die Eintragungen zum Leitungsrecht ergänzt werden. Entlang der Verdolung ist die Symbolik „Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind“ eingetragen. Dies ist aus Sicht der Tiefbauabteilung nicht korrekt, siehe hierzu auch die schriftlichen Festsetzungen Punkt 3.4.</p>	<p>Lage der Bebauung in dem Kreuzungsbereich begründet.</p> <p>Die von einem Vermessungsbüro erstellte Bestandsvermessung ist bereits im Plan dargestellt. Weiterhin wird die Verdolung des Wimmersbach mit dem entsprechenden Planzeichen gemäß der Planzeichenverordnung im Plan ergänzt.</p> <p>Darüber hinaus ist im Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 12059 unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung ein von jeglicher Bebauung freizuhalten Grundstücksstreifen mit einer Breite von 5,00 m festgesetzt. Im übrigen Plangebiet wird eine Breite von 3,0 m festgesetzt.</p> <p>Unter Pkt. 3.4 der Schriftlichen Festsetzungen erfolgen weitere Ausführungen. Die Vorgaben zum Leitungsrecht werden dort entsprechend ergänzt.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 10:</b>  <b>Deutsche Telekom Technik GmbH, Heilbronn, Schreiben vom 15.11.2018,</b>  <b>eingegangen am 15.15.2018</b></p>	
<p>Es erfolgt der Hinweis, dass sich innerhalb des Plangebietes Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG befinden. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Es wird daher gebeten, folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>„In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.“</p> <p>Des Weiteren erfolgen allgemeine Hinweise zur Erschließung und rechtzeitige Information der Deutschen Telekom AG bei geplanten Maßnahmen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes wird der Betrieb wie bisher bereits gewährleistet.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da der Bebauungsplan lediglich private Grundstücke überplant.</p> <p>Die allgemeinen Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant. Sie müssten im Zuge einer Erschließungsplanung und -durchführung beachtet werden.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 11:</b>  <b>Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Schreiben vom 14.11.2018,</b>  <b>eingegangen am 19.11.2018</b></p>	
<p><b>Grundwasserschutz/Wasserversorgung</b></p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIA eines festgesetzten Wasserschutzgebietes. Der 8. Änderung stehen keine Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung entgegen. In den textlichen Festsetzungen ist auf die Lage im Wasserschutzgebiet und die Bestimmungen der Rechtsverordnung hinzuweisen.</p>	<p>Die nachfolgenden Auflagen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sollen als Hinweise in die schriftlichen Festsetzungen übernommen werden.</p>

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
<p>Aus Sicht des Referates Grundwasserschutz und Wasserversorgung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes unter Beachtung der folgenden Auflagen und Hinweise keine Bedenken.</p> <p>Wasserversorgungsanlagen sind gem. § 44 Abs. 4 Wassergesetz (WG) nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.</p> <p>Maßnahmen bei denen aufgrund ihrer Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind vor der Ausführung dem Wasserrechtsamt anzuzeigen.</p> <p>Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.</p> <p>Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation sind nicht erlaubt.</p> <p>Wird bei Bauarbeiten das Grundwasser angeschnitten sind die Arbeiten einzustellen und das Wasserrechtsamt zu informieren.</p> <p>Die Belange der Grundwasserneubildung sind zu beachten.</p> <p>Abwasserkanäle und –leitungen in Wasserschutzgebieten sind entsprechend den allgemeinen Regeln der Technik zu planen, zu bauen, zu prüfen und zu betreiben.</p>	
<p><b>Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht</b></p> <p>Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der Abwasserbeseitigung keine Bedenken, soweit die folgenden Hinweise und Nebenbestimmungen beachtet werden:</p> <p><u>Abwasser</u> Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen.</p> <p>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.</p> <p>Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrie-</p>	<p>Die nachfolgenden Auflagen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sollen als Hinweise in die schriftlichen Festsetzungen übernommen werden.</p> <p>Die Vorgabe zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge befindet sich bereits als Festsetzung in den</p>

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
<p>selt 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.</p> <p>Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 m betragen. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Auf Altlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden.</p> <p>Das Pflanzen von Bäumen in Versickerungsmulden ist nicht gestattet. Durch das Wurzeln bilden sich präferierte Fließwege in der belebten Bodenzone aus. Dadurch ist eine gleichmäßige Versickerung nicht mehr gewährleistet.</p> <p>Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen sollte als Material zur Dacheindeckung unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) ausgeschlossen werden. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesem Material sollte verzichtet werden.</p> <p>Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung werden wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer im Bebauungsplan empfohlen.</p> <p>Hinweise zu den Vorteilen eines Gründaches. Es dient der Regenspeicherung, Abflussverzögerung, Verdunstung, biologische Ausgleichsfläche, Reinigung des Niederschlagswassers, Wärmedämmung, Lärmdämmung, Ästhetik, Sturmsicherung, Verbesserung des Kleinklimas, Kostenvorteil bei der gesplitteten Abwassergebühr.</p> <p>Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftreffendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden.</p> <p>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.</p>	<p>Planunterlagen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis soll in die schriftlichen Festsetzungen aufgenommen werden.</p>

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
<p>Die Planung ist mit dem Wasserrechtsamt abzustimmen.</p> <p>Es wird empfohlen, die Dachflächen zumindest bis 15 Grad Dachneigung als begrünte Flächen auszubilden und die mindestens 12 cm oder 10 cm mächtige Substratauflage mit heimischen Gräsern, Wildkräutern und oder bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und so zu erhalten. Ab einer Dachneigung von ca. 20 Grad ist für die Begrünung eine Schubsicherung erforderlich. Unter 5 Grad muss auf eine ausreichende Dränschicht geachtet werden.</p> <p>Es wird empfohlen, alle bestehenden flach geneigten Dächer, die zur Sanierung anstehen, zu begrünen.</p>	
<p><b>Altlasten/Bodenschutz</b></p> <p>Gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Im Altlasten- Bodenschutzkataster ist im Bebauungsplangebiet in der Fallgruppe „sonstige Flächen/A-Fälle“ der Altstandort Schwanheimer Straße verzeichnet. Im Jahre 2009 wurde der oben genannte Altstandort auf die Umweltrelevanten Stoffe der früheren Produktion untersucht. Die Untersuchungen zeigten keine Auffälligkeiten für die in der Produktion eingesetzten umweltrelevanten Stoffe. Eine Gefahr für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser ist bei diesem Standort nicht zu befürchten. Falls jedoch bei Erdarbeiten geruchliche oder sichtbare Auffälligkeiten festgestellt werden würden, sind weitere Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Folgende Hinweise und Nebenbestimmungen sind zu beachten:</p> <p>Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche oder optische Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt umgehend zu verständigen und in die weiteren Maßnahmen einzubinden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Altstandort ist im Planentwurf gekennzeichnet. Entsprechende Ausführungen erfolgen in der Begründung zum Bebauungsplan.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sollen in die schriftlichen Festsetzungen übernommen werden.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 12:</b>  <b>Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz – Untere Naturschutzbehörde,</b>  <b>Schreiben vom 20.11.2018, eingegangen am 20.11.2018</b></p>	
<p>Es werden allgemeine Hinweise zum Umweltschutz im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eines Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB gemacht. Die Belange des Umweltschutzes und die artenschutz-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

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
<p>rechtlichen Vorgaben sind weiterhin zu beachten und wurden in ausreichender Tiefe auch innerhalb der Begründung abgehandelt. Es ergeben sich aus Sicht der Naturschutzbehörde daher keine Bedenken zum Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Es erfolgt weiter der Hinweis, dass die im Fachbeitrag Artenschutz genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen umfassend zu beachten und umzusetzen sind. Die CEF-Maßnahmen müssen vor dem bauleitplanerischen Vollzug wirksam sein. Nach Umsetzung der CEF-Maßnahmen sind diese zur Abnahme der Naturschutzbehörde anzuzeigen.</p> <p>Zur Einhaltung der geplanten Maßnahmen soll ein Vertrag geschlossen werden. Die Stadt Eberbach ist für die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes verantwortlich und somit alleiniger Vertragspartner mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Maßnahmen sollen entsprechend vor dem planerischen Vollzug umgesetzt werden.</p> <p>Zwischen dem betroffenen Grundstückseigentümer und der Stadt Eberbach wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, welcher Regelungen zu den durchzuführenden CEF-Maßnahmen gemäß den Vorgaben des Fachbeitrages Artenschutz trifft.</p>

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>B – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b>	
<p><b>Der Entwurf zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Brunnengarten-Heuacker“ lag in der Zeit vom 15.10.2018 bis einschließlich 15.11.2018 im Rathaus der Stadt Eberbach aus.</b></p> <p><b>Während dieses Zeitraumes gingen seitens der Öffentlichkeit folgende Stellungnahmen ein:</b></p>	
<b>Ordnungsziffer 1: E-Mail vom 14.11.2018, eingegangen am 14.11.2018 und E-Mail vom 12.12.2018</b>	
<p>Der Eigentümer der Grundstücke Flst.-Nrn. 12054 und 12055 der Gemarkung Eberbach gibt folgende Stellungnahme im Rahmen der Offenlage ab:</p> <p>Es wird angeregt, dass im Plangebiet je errichteter Wohneinheit mit einer Wohnfläche von mehr als 46,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2,0 Stellplätze nachzuweisen und auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten sind. Zur Begründung wird eine Statistik des statistischen Bundesamtes vorgelegt. In Deutschland liegt die pro Person beanspruchte durchschnittliche Wohnungsgröße im Jahr 2017 bei 46,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche.</p> <p>Des Weiteren wird eine Änderung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote bei den Reptilien angeregt. Nachfolgende Formulierungen sollen gestrichen werden:</p> <p>Räumung von Schutt-/Steinhaufen (Bauschutt) wenn möglich von Hand. Zur Schwanheimer Straße hin die Installation von reptiliensicheren Zäunen. Die Fläche wird nochmals nach Reptilien untersucht, die oberste Bodenschicht abgetragen.</p> <p>Zur Begründung: Im Geltungsbereich sind Reptilien weder beobachtet noch nachgewiesen worden, weshalb die o. g. Maßnahmen zu nicht beabsichtigter, übermäßiger Verteuerung/Erschwerung der Baumaßnahmen führen und vom Gesetzgeber nicht beabsichtigte Härten zu vermeiden sind.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und Ziff. 6 der örtlichen Bauvorschriften geändert.</p> <p>Die genannte Statistik wurde geprüft und liegt der Verwaltung vor. Die Parameter der Stellplatzverpflichtung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt erhöht:</p> <p>Wohnungen bis 45 m<sup>2</sup>: (bisher 40 m<sup>2</sup>) 1 Kfz-Stellplatz pro Wohnung;</p> <p>Wohnungen mit mehr als 45 m<sup>2</sup> : (bisher 40 m<sup>2</sup>) 2 Kfz-Stellplätze pro Wohnung</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Eberbach wie folgt geändert:</p> <p>Unmittelbar vor der Beräumung des Baugrundstücks ist die Fläche auf Reptilien, insbesondere auf die Arten Zauneidechse und Äskulapnatter, bei geeigneter Witterung von einer fachkundigen Person, (vorzugsweise vom Ersteller des Artenschutzbeitrags) abzusuchen. Eine entsprechende Absenserklärung ist vor Beginn der Räumungsarbeiten vorzulegen. Die beiden Sätze bezüglich „Schutzzaun“ und „händisches Abräumen“ können entfallen.</p>

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
<p>Des weiteren werden folgende Fragen zur Planung gestellt:</p> <p>Die Richtung der Schrägkante Baufeld Straße (Westecke) ist nicht definiert. Die Achse der Wimmersbachdohle macht an dieser Stelle einen Knick und hat deshalb zwei Richtungsverläufe. Es wird folgender Vorschlag gemacht: Breite und Tiefe des Baufeldbereichs 27,52 m und 16,70 m oder das Baufeld orthogonal bis zur Ecke erweitern (Abstand der Baugrenze zur Wimmersbachdohle im südlichen Baufeld ist 1,50 m statt 4,00 m)</p> <p>Die Richtung/Lage der Strichlinie für „überbaubare Fläche für Garage und Nebengebäude“ ist nicht definiert.</p> <p>Die Erklärung der Lage/Pfeillinie „unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Trauf- und Gebäudehöhe“. Ist an dieser Stelle eine Geländehöhe bekannt/vorgegeben und wird die Lage des Pfeils noch vermaßt?</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Rahmen der Bestandsaufnahme der Verdolung Wimmersbach wurden nahezu alle Schächte digital aufgenommen. Der am Knick der Verdolung vorhandene Kanalschacht erlaubt eine exakte Festlegung des angesprochenen Baufensters. Durch Ergänzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird dies konkretisiert.</p> <p>Sh. OZ 7, Teil A zu Ziff. 4.1 der schriftlichen Festsetzung</p> <p>Die Erläuterung der Festsetzung „Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Trauf- und Gebäudehöhe“ wird hinsichtlich vorliegender Geländehöhen durch Einschriebe von Geländehöhen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes konkretisiert.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 2: Schreiben vom 15.11.2018, eingegangen am 15.11.2018</b></p>	
<p>Vom Grundstückseigentümer des Grundstückes Flst.-Nr. 12059 der Gemarkung Eberbach wird folgende Stellungnahme vorgetragen:</p> <p>Zeichnerischer Teil: Das Baufenster an der Nord-West-Ecke des Grundstückes Flst.-Nr. 12059 der Gemarkung Eberbach wurde verkleinert. Hier wird um Beibehaltung des Abstands der Baugrenze von ca. 1,50 m vom Gebäude gebeten.</p> <p>Die nicht überbaubare Fläche links und rechts der Verdolung der Wimmersbach auf dem Grundstück Flst.-Nr. 12059 der Gemarkung Eberbach ist deutlich breiter als auf den Grundstücken im WA-Gebiet. Es wird um Verkleinerung dieser Fläche gebeten.</p>	<p>Die auf dem Baugrundstück ausgewiesenen überbaubaren Flächen wurden aus dem bisher rechtsgültigen Bebauungsplan „Brunnengarten-Heuacker“, 6. Änderung übernommen. So ist zur Seite der Verdolung des Wimmersbach eine gewisse Unschärfe im bisherigen Bebauungsplan erkennbar. Es wird deshalb der Anregung entsprochen den Abstand der östlich auf dem Baugrundstück ausgewiesenen überbaubaren Fläche zum festgesetzten Leitungsrecht der Verdolung des Wimmersbach durchgängig mit 1,0 m festzulegen.</p> <p>Der Anregung wird zum Teil entsprochen. Die gewählten Vorgaben entsprechen der 6. Änderung des Bebauungsplanes mit 5 m Breite freizuhaltender Fläche. Aus städtebaulichen Gründen wird weiterhin eine entsprechende Trennung der Baufenster vorgeschlagen. Dies ist begründet durch die für eine Bebauung mindestens vorgegebene Abstandsvorschrift der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO). Im weiteren nordwestlichen Grundstücksteil wird zeichnerisch ein Leitungsrecht von 3 m Breite eingetragen.</p>

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
<p>Schriftlicher Teil, Abschnitt 3.2</p> <p>Es wird beabsichtigt, an der Nordwestseite eine Sandsteinaußentreppe zu errichten. Diese würde etwa 2,20 m von der Hauswand entfernt parallel verlaufen und wäre ein nach der BauNVO untergeordnetes Bauteil, das auch auf der nicht überbaubaren Fläche zulässig wäre. Der letzte Absatz des Abschnittes bezieht sich auf untergeordnete Bauteile und könnte daher entfallen.</p> <p>Ein Ergebnis der Prüfung des Sichtfensters im Kreuzungsbereich war im Entwurf des Bebauungsplanes noch nicht berücksichtigt. Sofern rechtlich möglich, wird um eine Verkleinerung des Sichtfensters gebeten.</p>	<p>Sh. OZ 7, Teil A zu Ziff. 3.2 der schriftlichen Festsetzungen</p> <p>Sh. OZ 9, Teil A erster Absatz</p>

Eberbach, den 20.12.2018