



8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „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: Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt, Schreiben vom 29.05.2018, eingegangen am 04.06.2018	
Gegen eine Änderung des Bebauungsplanes bestehen seitens des Gesundheitsamtes keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ordnungsziffer 2 Rhein-Neckar-Kreis, Straßenverkehrsamt, Schreiben vom 29.05.2018, eingegangen am 04.06.2018	
Belange im Zuständigkeitsbereich des Straßenverkehrsamtes sind nicht berührt, da durch die Änderung des Bebauungsplanes keine klassifizierte Straßen betroffen sind.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ordnungsziffer 3: Örtliche Straßenverkehrsbehörde der vVG Eberbach-Schönbrunn, Schreiben vom 04.06.2018, eingegangen am 04.06.2018	
Der Mangel an öffentlichen Stellplätzen sowie der teilweise schlechte Fahrbahnzustand ohne ausgebauten Gehweg werden angemahnt.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen sollen in der späteren Ausbauplanung des Straßenabschnittes der Alten Dielbacher Straße möglichst berücksichtigt werden. Der derzeitige Fahrbahnzustand wird im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht geprüft und unterhalten.
Ordnungsziffer 4: Polizeipräsidium Mannheim, Schreiben vom 07.06.2018, eingegangen am 07.06.2018	
Gegen eine Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus polizeilicher Sicht keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

Ordnungsziffer 5: Naturschutzbund Deutschland, Gruppe Eberbach, Schreiben vom 06.06.2018, eingegangen am 08.06.2018	
<p>Es erfolgt der Hinweis auf die Einhaltung des rechtlich vorgegebenen Uferrandstreifens von 5 m zwischen Bachlauf und Bebauung. Zudem wird ange-regt, den Uferrandstreifen in öffentliches Eigentum zu übernehmen. Dies würde die Sicherung der Fläche für die Natur und die jederzeitige Zugänglichkeit für Unterhaltungsmaßnahmen garantieren.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Uferrandstreifen wird entsprechend im Bebauungsplan ausgewiesen. Der Uferrandstreifen befindet sich derzeit schon teilweise im Eigentum der Stadt Eberbach. Eine Übernahme in öffentliches Eigentum ist bei Vorlage von Kaufverträgen aufgrund eines Vorkaufsrechtes nach dem Wassergesetz möglich.</p>
Ordnungsziffer 6: Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt, Referat Bauleitplanung, Schreiben vom 05.06.2018, eingegangen am 08.06.2018	
<p>Es erfolgt der Hinweis, dass die geplante Festsetzung der Mischgebietsfläche der Wohnbauflächen-darstellung im Flächennutzungsplan widerspricht.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens sind dem Bau-rechtsamt der Plan sowie die Textteile in jeweils 2-facher Fertigung vorzulegen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB be-richtigt werden.</p> <p>Das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises erhält nach Abschluss des Verfahrens die gewünschten Mehrfertigungen des Bebauungsplanes sowie die Nachweise seiner Rechtskraft.</p>
Ordnungsziffer 7: Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsamt, Schreiben vom 04.06.2018, eingegangen am 08.06.2018	
<p>Die Änderung des Bebauungsplanes haben keine Auswirkungen auf Planungen oder sonstige Maß-nahmen des Vermessungsamtes. Es werden daher keine Bedenken bzw. Anregungen vorgetragen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Ordnungsziffer 8: Unitymedia BW GmbH, Schreiben vom 11.06.2018, eingegangen am 11.06.2018	
<p>Es erfolgt der Hinweis, dass im Planbereich Versor-gungsanlagen 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.</p> <p>Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren. Im Zuge der Planung und Vorbereitung für eine Straßenbau-maßnahme im überplanten Bereich wären die Ab-sichten von der Unitymedia zu beachten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
Ordnungsziffer 9: Deutsche Telekom Technik GmbH, Mannheim, Schreiben vom 20.06.2018, eingegangen am 27.06.2018	
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plange-biet Telekommunikationsanlagen der Telekom be-finden, welche bei Baumaßnahmen ggf. gesichert werden müssen.</p>	<p>Der Hinweis auf bestehende Telekommunikations-anlagen wird zur Kenntnis genommen und muss im Rahmen einer künftigen Erschließungsplanung beachtet werden.</p>

<p>Des Weiteren erfolgen allgemeine Hinweise zu geplanten Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.</p> <p>Nach Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes wird um Überlassung einer Planfertigung in digitaler Form gebeten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant. Diese müssten im Rahmen einer Erschließungsplanung beachtet werden.</p> <p>Die Deutsche Telekom Technik GmbH erhält Nachricht über den Abschluss des Verfahrens. Nach in Kraft treten können die Plandaten auf der städtischen Homepage unter www.eberbach.de abgerufen werden.</p>
<p>Ordnungsziffer 10: Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Schreiben vom 26.06.2018, eingegangen am 05.07.2018</p>	
<p>Grundwasserschutz/Wasserversorgung</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen 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 betreiben.</p> <p>Maßnahmen bei denen aufgrund ihrer Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind 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. Versickerungen des unbelasteten Niederschlagswassers werden begrüßt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nachfolgenden Auflagen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sollen als Hinweise in die schriftlichen Festsetzungen übernommen werden.</p>
<p>Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht</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> Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz sicher zu</p>	<p>Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch das Herstellen ordnungsgemäßer Anschlüsse an das städtische Kanalnetz.</p>

<p>stellen.</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 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</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>Für das an das öffentliche Gewässer angrenzende Grundstück besteht die Möglichkeit einer getrennten Ableitung des Fremdwassers.</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 Oberflächenbefestigungen befindet sich bereits als Festsetzung in den Planunterlagen.</p>
<p>Gewässeraufsicht</p> <p>Es erfolgt der Hinweis auf die Hochwassergefahrenkarten. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der berechneten Überschwemmungsflächen HQ 100. Im nördlichen Bereich werden Teile durch ein HQ extrem überflutet.</p> <p>Aus Sicht der Gewässeraufsicht bestehen gegen eine Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken, wenn für Neubauten bzw. Änderungen im nördlichen Bebauungsplangebiet nach § 78 Abs. 3 folgende Punkte berücksichtigt werden:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurde eine Grünfläche als Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus wurden die Baufelder entlang des Holderbaches durch Festsetzung einer Abstandsfläche, unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen, angepasst.</p>

<p>sichtbar auffällig sind und von denen eine Gefahr für ein Schutzgut ausgehen kann, sind Aushubarbeiten in diesem Bereich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.</p> <p>Sofern der bei den Aushubarbeiten anfallende Boden wieder auf dem Flurstück verwendet werden soll oder ortsfremd verwendet werden muss, ist die untere Abfallrechtsbehörde einzubinden.</p>	
<p>Ordnungsziffer 11: Rhein-Neckar-Kreis, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 06.09.2018, eingegangen am 06.09.2018</p>	
<p>Seitens der unteren Naturschutzbehörde erfolgt grundsätzliche Zustimmung zur Planung. Es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet und die Reaktivierung von Innenflächen wird aus Sicht von Natur- und Landschaftspflege begrüßt.</p> <p>Es wurden allerdings keine Aussagen zu den artenschutzrechtlichen Bestimmungen getroffen, die bei allen Planungen zu berücksichtigen sind und keiner Abwägung unterliegen. Die Habitatstruktur der vorhandenen sehr extensiv genutzten Streuobstwiese ermöglicht durchaus das Vorkommen von besonders geschützten Arten, ebenso wie das angrenzende nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Biotop „Auwaldstreifen östlich Eberbach – Holdergrund“, dessen Zerstörung oder sonstige erhebliche Beeinträchtigung grundsätzlich verboten ist. Aussagen über das Artenspektrum auf den angrenzenden Flächen und eventuell notwendigen Artenschutzmaßnahmen nach § 44 BNatSchG sind nachzuarbeiten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Fachbeitrag „Artenschutz“ wurde durch ein Fachbüro erarbeitet und wird im Rahmen der Offenlage gemäß den §§ 3 und 4 Abs. 2 des BauGB den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.</p>

B – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Alte Dielbacher Straße“ lag in der Zeit vom 28.05.2018 bis einschließlich 28.06.2018 im Rathaus der Stadt Eberbach aus.

Während dieses Zeitraumes gingen seitens der Öffentlichkeit folgende Stellungnahmen ein:

Ordnungsziffer 1: Schreiben vom 30.05.2018, eingegangen am 30.05.2018

Ein Grundstückseigentümer bittet nachfolgende Punkte bei der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens zu beachten:

Der Grundstückseigentümer plant die Bebauung seines Grundstückes mit einem Einfamilienwohnhaus mit Carport. Das Wohnhaus hat etwa eine Grundfläche von ca. 100 m². Die Ausrichtung soll sowohl parallel als auch um 90 Grad gedreht zur Alten Dielbacher Straße möglich sein.

Das Wohnhaus soll einen Keller, ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss haben. Die First- und die Traufhöhe sollten so bemessen sein, dass ein Obergeschoss mit wenig Kniestock (ca. 1,80 m) gebaut werden kann.

Für eine optimale Ausnutzung des Dachgeschosses wird um darum gebeten, die Dachform und die Dachneigung nicht einzuschränken.

Die Zufahrt zur Garage oder Carport soll von der Alten Dielbacher Straße her erfolgen.

Die abgestellten Mülltonnen der Anwohner entlang des Baugrundstückes an der Alten Dielbacher Straße führen zu Verschmutzungen und Behinderungen auf unserem Grundstück. Ab dem Baubeginn muss hier eine adäquate Lösung gefunden sein, damit diese dort nicht mehr abgestellt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet wird unter der Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes mit einer Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt, sodass die Bebauung mit einem Wohnhaus mit ca. 100 m² Grundfläche grundsätzlich möglich ist.

Weiterhin soll die Stellung der baulichen Anlagen parallel zu dem im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen bzw. den seitlichen Grundstücksgrenzen festgesetzt werden.

Ein Bauvorhaben muss sich in die umgebende Bebauung einfügen. Als zulässige Traufhöhe für die Baugrundstücke entlang der Alten Dielbacher Straße sollen 4,75 m festgesetzt werden. Bezugspunkt bildet die Verkehrsfläche der Alten Dielbacher Straße.

Es sollen als zulässige Dachformen für die Bebauung entlang der Alten Dielbacher Straße Flachdach, Pultdach, Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung von 7° bis 42° festgesetzt werden. Dies entspricht den im bebauten Umfeld gängigen Dachformen und Dachneigungen.

Weitere Regelungen werden in den Örtlichen Bauvorschriften getroffen.

Die Erschließung der Baugrundstücke soll grundsätzlich von der Alten Dielbacher Straße her möglich sein. Einschränkungen sind diesbezüglich nicht vorgesehen.

Die Mülltonnen der Anwohner werden derzeit auf einem unausgebauten im Eigentum der Stadt Eberbach befindlichen Grundstückstreifen entlang der Alten Dielbacher Straße abgestellt. Diese Fläche ist im Bebauungsplan als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Die Ausweisung von Abstellflächen für Müllgefäße betrifft keinen planungsrechtlichen Belang.

Ordnungsziffer 2: E-Mail vom 09.07.2018, eingegangen am 09.07.2018	
<p>Ein Einwender bittet nachfolgende Punkte bei der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens zu beachten:</p> <p>Es sollte im Bebauungsplan auch eine Firstrichtung parallel zur Alten Dielbacher Straße ermöglicht werden. Planerischer Hintergrund wäre die stärkere Hanglage vor Ort und eine eher ungünstige Nordausrichtung des Hangs. Aus Belichtungs- und energetischen Gründen sollte eine breitere Bebauung entlang der Alten Dielbacher Straße ermöglicht werden.</p> <p>Der Bebauungsplan sollte Walm- und Zeltdächer zulassen.</p> <p>Es sollte ein barrierearmer Zugang zu den Häusern möglich sein.</p> <p>Böschungen und Auffüllungen sollten in ausreichendem Maße zulässig sein, um eine sinnvolle Nutzbarkeit des Grundstücks zu ermöglichen.</p> <p>Es erfolgt der Hinweis, dass die Alte Dielbacher Straße auf Höhe des geplanten Baugebietes einige Schäden aufweist.</p>	<p>Die vorgetragenen Belange beinhalten Grundzüge eines Bebauungsplanes wie sie die Stadt Eberbach als Angebotsplanung im Verfahren berücksichtigt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In den schriftlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan werden bezüglich der Geländegestaltung der unbebauten Grundstücksflächen Regelungen zu Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern getroffen.</p> <p>Die Alte Dielbacher Straße weist im Randbereich zur Talseite Schäden auf. Im Zuge der Bebauung des Gebietes sollen die Straßenränder provisorisch ausgebaut werden.</p> <p>Der endgültige Ausbau bleibt einer späteren Ausbauplanung vorbehalten.</p>

Eberbach, den 11.09.2018