



5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel, 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	
<u>Ordnungsziffer 1:</u> Örtliche Straßenverkehrsbehörde der vVG Eberbach-Schönbrunn, Schreiben vom 26.04.2019, eingegangen am 26.04.2019	
Aktuell und nach erster Sichtung der Planunterlagen können keine verkehrlichen Aspekte erkannt werden. Sollten sich hier Änderungen ergeben ist mit der Örtlichen Straßenverkehrsbehörde Kontakt aufzunehmen.	Wird zur Kenntnis genommen.
<u>Ordnungsziffer 2:</u> Eisenbahnbundesamt, Schreiben vom 30.04.2019, eingegangen am 06.05.2019	
Es erfolgt der Hinweis, dass die Belange des Eisenbahnbundesamtes von der Planung berührt werden. Bei der Beachtung nachfolgender Nebenbestimmungen bestehen keine Bedenken. Flächen einer Eisenbahn des Bundes dürfen nicht überplant werden. Um solche Flächen handelt es sich: Grundstücke die von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind, das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist, die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i. V. m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind. Es dürfen keine Bahnanlagen geändert werden. Dies ist aus den beigefügten Unterlagen nicht ersichtlich. Ergibt sich die Notwendigkeit der Änderung einer Betriebsanlage sind diese Änderungen nur im Rahmen eines Planrechtsverfahrens nach § 18 AEG zulässig. Wenn an der Bahnanlage nichts	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Freistellung von betroffenen städtischen Grundstücken von Bahnbetriebszwecken wird bei der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Liegenschaftsmanagement beantragt. Der Bebauungsplan überplant lediglich die sich im städtischen Eigentum befindlichen Gleisanlagen. Wie bereits erwähnt sollen diese von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden. Weitere Änderungen an Betriebsanlagen der DB sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

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
geändert wird, bestehen keine Bedenken, die Flächen sind nachrichtlich im Bebauungsplan darzustellen. Abschließend erfolgt der Hinweis, dass das Eisenbahnbundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlage (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest) prüft. Die Betreiber sind möglicherweise betroffen. Es wird daher die gebotene Beteiligung empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfindet.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest wurde ebenfalls im Rahmen des Verfahrens beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert, siehe OZ 9.
Ordnungsziffer 3: Polizeipräsidium Mannheim, Schreiben vom 07.05.2019, eingegangen am 07.05.2019	
Gegen eine Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus polizeilicher Sicht keine Bedenken. Zum derzeitigen Verfahrensstand sind keine Anregungen bzw. Verbesserungen vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ordnungsziffer 4 Rhein-Neckar-Kreis, Straßenverkehrsamt, Schreiben vom 08.05.2019, eingegangen am 13.05.2019	
Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes für den Zuständigkeitsbereich der Straßenverkehrsbehörde des RNK keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ordnungsziffer 5: Deutsche Telekom Technik GmbH, Heilbronn, Schreiben vom 08.05.2019, eingegangen am 13.05.2019	
Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet in ausreichendem Umfang Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom befinden. Diese ermöglichen auch hochbitratige Anschlüsse bereitstellen zu können. Die Verlegung neuer TK-Linien ist für die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin, auch während etwaiger Baumaßnahmen, gewährleistet bleiben.	Die Hinweise auf bestehende Telekommunikationsanlagen werden zur Kenntnis genommen und muss im Rahmen von etwaigen Baumaßnahmen beachtet werden.
Ordnungsziffer 6: Unitymedia BW GmbH, Schreiben vom 15.05.2019, eingegangen am 16.05.2019	
Gegen die Planung bestehen keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind in dem Bereich nicht geplant. Es erfolgt der Hinweis, dass im Planbereich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH verlegt sind. Die Kabelschutzanweisungen sind zu beachten. Sollten Änderungen am Bestandsnetz erforder-	Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden 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
lich werden, wird um schnellstmögliche Kontaktaufnahme gebeten.	
Ordnungsziffer 7: Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, E-Mail vom 21.05.2019, eingegangen am 21.05.2019	
Seitens der Raumordnungsbehörde werden folgende Hinweise gegeben: Die Festsetzungen für die beiden Sondergebiete „Verbrauchermarkt“ sind hinsichtlich der Zweckbestimmung (Hauptsortiment) noch zu konkretisieren. Es wird empfohlen, den Zusatz „Hauptsortiment Lebensmittel“ aufzunehmen. Im weiteren Verfahren ist noch darauf einzugehen, inwiefern bei den vorgesehenen Erweiterungen der beiden Lebensmittelmärkte die raumordnerischen Regelungen (Landesentwicklungsplan, Regionalplan) zu Einzelhandelsgroßprojekten eingehalten werden. Von besonderer Bedeutung ist die Frage hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen des zentralörtlichen Standortbereiches bzw. verbrauchernahen Versorgung der Stadt Eberbach und in Gemeinden, die im Einzugsgebiet der Vorhaben liegen.	Der Zusatz wird in die Planung übernommen, die Zweckbestimmung ist mit entsprechender Begründung zu konkretisieren. Der Sachverhalt wird zur Offenlage des Planentwurfes ausführlich in der Begründung erläutert.
Ordnungsziffer 8: Rhein-Neckar-Kreis, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 24.05.2019, eingegangen am 24.05.2019	
Es erfolgt der Hinweis, dass anhand der vorliegenden Planunterlagen keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden kann. Diese kann erst mit Vorliegen des Umweltberichts gemacht werden. Innerhalb des Plangebietes sind Schutzgebiete oder geschützte Biotop nicht berührt. Weitere Bereiche des Plangebietes sind anthropogen überformt (versiegelte Flächen, Gebäude, Bahnlinien etc.). Relativ wenige Bereiche weisen eine hohe ökologische Wertigkeit auf. Allerdings sind aufgrund der Lage des Plangebietes, direkt am FFH-Gebiet „Odenwald Eberbach“ potenzielle Beeinträchtigungen über eine Natura 2000 Vorprüfung zu klären. Randlich an das Plangebiet grenzt weiterhin das gesetzlich geschützte Biotop „Schwarzerlen-Auwald an der Itter bei Eberbach“ an. Mit Umsetzung der Planung dürfen keine Eingriffe in das geschützte Biotop vorgenommen werden. Ggf. sind ausreichende Abstände (mindestens 10 m) und oder Schutzvorkehrungen zu treffen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Die Vorprüfung erfolgt durch das Umweltamt der Stadt Eberbach. Das Ergebnis der Prüfung fließt dann in die weiteren Planungen ein und wird im Rahmen der Offenlage an die Behörde weitergeleitet. Die Planung sieht einen Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop nicht vor.

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
Der Einschätzung der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung kann im Wesentlichen gefolgt werden: Bei Eingriffen in potenzielle Reptilienhabitate sind spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zu Zaun- und Mauereidechsen, Schling- und Äskulapnattern durchzuführen. Bei Eingriffen in den Gehölz- und Gebäudebestand sind spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchungen für Brutvögel und Fledermäuse zwingend notwendig. Die Beschränkung der Eingriffszeiten in den Baum und Gebäudebestand ist einzuhalten. Sofern Eingriffe oder Beeinträchtigungen von Gewässern geplant sind, sind gewässerfaunistische Untersuchungen notwendig. Bei einem Verdacht des Vorkommens von Bibern empfiehlt es sich, zur weiteren Vorgehensweise Rücksprache mit dem Biberbeauftragten zu halten. Es wird auch darauf hingewiesen, dass im Sinne der Eingriffsregelung bedeutende Vorkommen besonders geschützter Arten berücksichtigt werden müssen. Der Vorentwurf erlaubt allerdings keine abschließende naturschutzfachliche Beurteilung.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Untersuchungen müssten bei Vorlage eines konkreten Bauvorhabens geprüft werden. Die Untersuchungen müssten bei Vorlage eines konkreten Bauvorhabens geprüft werden. Die Untersuchungen müssten bei Vorlage eines konkreten Bauvorhabens geprüft werden. Wird zur Kenntnis genommen.
Ordnungsziffer 9: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Südwest, Schreiben vom 28.05.2019, eingegangen am 31.05.2019	
Gegen eine Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine Bedenken. Öffentliche Belange der Deutschen Bahn AG werden hierdurch nicht berührt. Bei weiteren Verfahrensablauf sind jedoch folgende Belange zu beachten: Fachbereich LST/TK: Es dürfen am Bahnübergang 1 Eberbach Änderungen im Bereich der Zu- und Abfahren nur mit Genehmigung der DB Netz AG geplant und vorgenommen werden. Eine eventuell notwendige Anpassung des Bahnüberganges ist vom Verursacher zu finanzieren. An der Plangebietsgrenze befindet sich eine Kabeltrasse mit Kabelkanal die unbedingt geschützt werden muss. Einem Bauvorhaben kann zugestimmt werden, wenn versichert werden kann, dass dem Kabelkanal und die darin befindlichen Kabel unverändert bleiben.	Wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplanes sind keine Veränderungen im Bereich der Zu- und Abfahrten am Bahnübergang 1 geplant. Anpassungen des Bahnüberganges sind nicht vorgesehen. Der genannte Kabelkanal befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der Sachverhalt wäre bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen in diesem Bereich zu prüfen und zu beachten.

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
Fachb. DB Kommunikationstechnik GmbH: An der Bahnstrecke befindet sich ein U-Kanal mit Fernmeldekabeln der DB Netz AG. Der Grenzabstand von > 2 m zur Kabeltrasse muss gewährleistet sein. Fernmeldekabel dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung zugänglich sein. Um Kabelbeschädigungen zu vermeiden, ist in der Grundlagenermittlung/Vorplanung der Baumaßnahme, welche die Bahngrenze mit einem Abstand < 2 m tangiert, eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB notwendig. Immissionen: Es erfolgt der Hinweis, dass es im Nahbereich der Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind ggf. im Bebauungsplan festzusetzen. Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die DB AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen. Spätere Bauanträge auf den Nachbargrundstücken zum Bahngelände sind ebenfalls zur Stellungnahme als Angrenzer vorzulegen. Es wird um Mitteilung des Abwägungsergebnisses sowie um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten.	Der genannte Kabelkanal befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der Sachverhalt wäre bei der Planung und Ausführung einer tatsächlichen Baumaßnahme in diesem Bereich zu prüfen und zu beachten. Wird zur Kenntnis genommen. Zur Offenlage wird eine schalltechnische Untersuchung zum Plangebiet vorgelegt. Notwendige Maßnahmen sind bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Im Rahmen des zweiten Verfahrensschrittes zur Offenlage erhalten alle Beteiligten das Abwägungsergebnis zur Kenntnisnahme.
Ordnungsziffer 10: Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt, Schreiben vom 15.05.2019, eingegangen am 24.05.2019	
Aus den vorgelegten Unterlagen ist kein Grund für eine Ablehnung durch das Gesundheitsamt zu entnehmen. Sofern Lärmwerte festgestellt werden, die als gesundheitseinschränkend bzw. gesundheitsschädigend gewertet werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen für die Anwohner zu prüfen.	Wird zur Kenntnis genommen. Zur Prüfung siehe OZ 9.
Ordnungsziffer 11: Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt, Referat Bauleitplanung, Schreiben vom 16.05.2019, eingegangen am 24.05.2019	
Es erfolgt der Hinweis, dass die geplanten Sondergebiete im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen und nicht als Sonderbauflächen dargestellt sind.	Wird zur Kenntnis genommen. Parallel zum Bebauungsplanverfahren soll die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1, i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgen. Damit soll der Flächennutzungsplan an die tatsächliche Planung angepasst werden.

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel, 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
Im weiteren Verfahren sind die schriftlichen Festsetzungen, die Begründung mit Umweltbericht etc. vorzulegen. Nach Abschluss des Verfahrens sind dem Baurechtsamt der Plan sowie die Textteile in jeweils 2-facher Fertigung vorzulegen.	Bis zur Durchführung der Offenlage sind die entsprechenden Unterlagen gefertigt und werden an die Beteiligten am Verfahren weitergeleitet. Das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises erhält nach Abschluss des Verfahrens die gewünschten Mehrfertigungen des Bebauungsplanes sowie die Nachweise seiner Rechtskraft.
Ordnungsziffer 12: Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Schreiben vom 22.05.2019, eingegangen am 27.05.2019	
Grundwasserschutz/Wasserversorgung Gegen die 5. Änderung des Bebauungsplanes bestehen unter Berücksichtigung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sowie 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 und betreiben. Maßnahmen bei denen aufgrund ihrer Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind dem Wasserrechtsamt anzuzeigen. Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW abrufbar. Direktauskünfte erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe. Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation sind nicht erlaubt. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen. Die Belange der Grundwasserneubildung sind zu beachten. Versickerungen des unbelasteten Niederschlagswassers werden begrüßt.	Wird zur Kenntnis genommen. Die nachfolgenden Auflagen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sollen als Hinweise in die schriftlichen Festsetzungen übernommen werden.
Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht Gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans bestehen aus Sicht der Abwasserbeseitigung keine Bedenken, soweit die folgenden Hinweise und Nebenbestimmungen 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
Abwasser Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz sicher zu stellen. Fremdwasser darf nicht der Kläranlage zugeführt werden. Dieses ist getrennt abzuleiten. 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 Kupfer, Zink und Blei auszuschließen, es sei denn, diese Werkstoffe sind dauerhaft beschichtet. Die Versickerung oder Einleitung von Niederschlagswasser in die Itter aus Gewerbegebieten und von gewerblich genutzten Grundstücken bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist mit den entsprechenden Planunterlagen und Nachweisen rechtzeitig vor Erschließungsbeginn beim Wasserrechtsamt zu beantragen.	Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch das Herstellen ordnungsgemäßer Anschlüsse an das städtische Kanalnetz. Für die an das öffentliche Gewässer angrenzenden Grundstücke besteht die Möglichkeit einer getrennten Ableitung des Fremdwassers. Die nachfolgenden Auflagen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sollen als Hinweise in die schriftlichen Festsetzungen übernommen werden.
Gewässeraufsicht Es erfolgt der Hinweis auf die Hochwassergefahrenkarten. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der berechneten Überschwemmungsflächen HQ 100. Des weiteren wird das gesamte Gebiet bei HQ extrem überflutet. Aus Sicht der Gewässeraufsicht bestehen gegen eine Änderung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist nach § 78 Abs. 4 WG die Errichtung oder die Erweiterung baulicher Anlagen untersagt. Die zuständige Behörde kann nach § 78 Abs. 5 WG eine Ausnahmegenehmigung für	Wird zur Kenntnis genommen. Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sollen in die schriftlichen Festsetzungen übernommen 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
die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen erteilen, wenn im Einzelfall das Vorhaben: Die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt oder das Vorhaben hochwasserangepasst ausgeführt wird. Der erforderliche Retentionsausgleich ist bei der Beantragung der Einzelbauvorhaben an die genehmigte Behörde vorzulegen. Der Gewässerrandstreifen an der Itter und am Kraftwerkskanal ist betroffen. Nach § 29 WG und § 38 WHG ist ein Gewässerrandstreifen im Innenbereich von 5 m Breite von jeglicher Art der Bebauung, die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen sowie von Auffüllungen verboten. Folgende Hinweise sind zu beachten: Nach § 78 Abs. 1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden. Da das Plangebiet bei einem HQ extrem überflutet werden kann, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78 b Abs. 2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen selbst und auf eigene Kosten sichern. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ extrem Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.	Aufgrund der örtlichen Situation ist die Einhaltung eines Gewässerrandstreifens entlang des Itterkanals nicht möglich. Entlang der Itter, Bereich Untere Talstraße/Wilhelm Blos Straße ist ein ca. 4 m breiter Gewässerrandstreifen vorgesehen. Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sollen in die schriftlichen Festsetzungen übernommen werden.
Altlasten/Bodenschutz Gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans bestehen aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlastenbearbeitung keine grundsätzlichen Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel, 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
Im Geltungsbereich sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster folgende altlastverdächtige Flächen verzeichnet: Objekt-Nr. 05816-000 Objekt-Nr. 03993-000 Objekt-Nr. 08018-000 Objekt-Nr. 07025-000 Objekt-Nr. 04019-000 Objekt-Nr. 05814-000 Folgende Hinweise und Nebenbestimmungen sind zu beachten: Falls auf der Teilfläche der Objekt-Nr. 05814-000 eine Umnutzung stattfinden soll, ist ein Fachgutachter im Bereich Altlasten in die Planungsphase einzubinden, der entsprechend der Umnutzungen, die weiteren notwendigen Untersuchungen plant und entsprechende Vorschläge zur baubegleitenden Maßnahme aufzeigt. Die Planung und die daraus resultierende Umsetzung muss mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt werden. Falls im Bereich der Objekt-Nr. 05816-000 eine Umnutzung geplant wird, ist der Wirkungspfad Boden-Mensch neu zu bewerten. Es ist ein Fachgutachter einzubinden, der entsprechend der Umnutzung die weiteren notwendigen Untersuchungen plant und Vorschläge zu eventuell notwendigen Sicherungsmaßnahmen unterbreitet, die dann mit der unteren Bodenschutzbehörde und dem Gesundheitsamt abgestimmt werden müssen. Es erfolgt der Hinweis, dass anfallendes Erdmaterial im Zuge von Erdarbeiten schadstoffbelastet sein kann. Die abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.	Die Altstandorte werden ergänzend im Planentwurf gekennzeichnet. Die derzeitige Nutzung des Grundstücks Flst.-Nr. 6524/24 der Gemarkung Eberbach wurde mit Baugenehmigung vom 06.09.1985 baurechtlich genehmigt. An der gewerblichen Nutzung wird weiterhin festgehalten. Es erfolgt lediglich die Korrektur der Art der baulichen Nutzung nach der BauNVO als SO-Gebiet für einen Verbrauchermarkt. Die derzeitige Nutzung des Grundstücks Flst.-Nr. 6540 der Gemarkung Eberbach wurde mit Baugenehmigung vom 06.09.1985 baurechtlich genehmigt. An der gewerblichen Nutzung wird weiterhin festgehalten. Es erfolgt lediglich die Korrektur der Art der baulichen Nutzung nach der BauNVO als SO-Gebiet für einen Verbrauchermarkt. Wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise sollen in die schriftlichen Festsetzungen aufgenommen werden.
Ordnungsziffer 13: IHK Rhein-Neckar, Schreiben vom 29.05.2019, eingegangen am 29.05.2019	
Die IHK unterstützt die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, zur Ausweisung und planungsrechtlichen Sicherung von Gewerbeflächen sowie des Sondergebiets Einzelhandel an einem dafür vorgesehenen Standort. Für die Weiterentwicklung der Wirtschaft ist eine vorausschauende Flächen- und Wirtschaftspolitik von elementarer Bedeutung. Um den Wirtschaftsstandort zu sichern, brauchen die Unternehmen attraktive Möglichkeiten für Wachstum und Entwicklung. Die Stadt Eberbach sollte daher auch in Zukunft in der Lage sein, bereits ansässigen Unternehmen mit geeigneten gewerblichen Bauflächen bei ihren Vorhaben zu unterstützen. Zudem sollten für potenzielle Neuansiedlungen...	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
siedlungen geeignete Reserveflächen vorgehalten werden. Im Hinblick auf die in den Sondergebieten angedachte Erweiterung der Verkaufsflächen auf bis zu 1.200 m² weist die IHK darauf hin, dass sich keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt / den zentralen Versorgungsbereich ergeben dürfen und die raumordnerischen Vorgaben der Landes- und Regionalplanung grundsätzlich einzuhalten sind. Eine Verkaufsfläche von mehr als 1.200 m² wird in diesem Bereich als nicht angemessen erachtet.	Die Verkaufsfläche wird im Bebauungsplan bis zu max. 1.200 m² festgesetzt. Bei der Aufstellung des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar wird der Bereich des Bebauungsplanes hinsichtlich der dortigen Einzelhandelsstruktur als „Ergänzungsstandort für Einzelhandels-großprojekte“ ausgewiesen. Die Festsetzung zu Verkaufsflächenausweisung folgt dem im Jahr 2011 erstellten Entwicklungskonzept „Einkaufs- und Dienstleistungsstandort Eberbach“. In diesem wird für die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit/Körperpflege, Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf ein überwiegend kurzfristiger weiterer Bedarf von 1.300-1.500 m² ermittelt. Darüber hinaus wird im Bereich der Warengruppen Bücher, BBS, Spielwaren, Bekleidung, Schuhe und Sportartikel ein mittelfristiger Bedarf von 1.200-1.600 m² ermittelt. Die städtebauliche Konzeption sieht nunmehr eine Anhebung der Verkaufsflächen im Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO für die im Plangebiet liegenden Verbrauchermärkte von ca. 1.000 m² auf 1.200 m² vor. Weiterhin soll an anderen Standorten in Eberbach die Anhebung der Verkaufsfläche um weitere 200 m² zugebilligt werden. Darüber hinaus ist im Bebauungsplan Nr. 108 „Pleutersbacher Straße“ in Neckarwimmersbach eine Verkaufsfläche für einen Verbrauchermarkt mit 800 m² festgesetzt worden. Das im Entwicklungskonzept „Einkaufs- und Dienstleistungsstandort Eberbach“ Märkte ermittelte Flächenpotential wird deshalb seit dem Jahr 2011 konsequent in Planungen umgesetzt, sodass sich keine raumordnerischen Belange berührt zeigen. Deshalb sollen die Flächen der vorh. Verbrauchermärkte im Plangebiet für den großflächigen Einzelhandel als Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden, Weitere Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen gemäß dem Regionalplan nicht in dem Plangebiet, sondern gemäß den regionalplanerischen Zielsetzungen nur im hierfür ausgewiesenen zentralörtlichen Standortbereich der Innenstadt von Eberbach zugelassen werden. Dies zeigt die vorausschauende planerische Umsetzung der Raumordnungsziele, um weiteren Flächenverbrauch zu minimieren und insgesamt bestehende Standorte zu sichern und zu stär-

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 Nutzungskatalog von Gewerbe- und Mischgebieten (§ 6 und § 8 BauNVO) werden Einzelhandelsbetriebe zwar nicht ausdrücklich erwähnt, als Gewerbebetriebe wären sie jedoch allgemein zulässig. Einschränkungen unterliegen Einzelhandelsnutzungen an diesen Standorten nur insoweit, dass dort keine Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren angesiedelt werden können, die nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausschließlich in Kern- oder Sondergebieten zulässig sind. Vor dem Hintergrund des ungebrochenen Trends zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (auch mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten) in Gewerbe- und Mischgebieten besteht erhöhter Bedarf zu Steuerung des Einzelhandels. Wird von den Möglichkeiten einer planerischen Steuerung kein Gebrauch gemacht, lässt sich eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten zumeist nicht verhindern. Die IHK Rhein-Neckar unterstützt aus diesen Gründen den Ausschluss von Einzelhandel mit nah- und zentrenrelevanten Sortiment in Gewerbe- und Mischgebieten.	ken. Der Anregung, in Gewerbe- und Mischgebieten den Ausschluss von Einzelhandel mit nah- und zentrenrelevanten Sortimenten vorzusehen, wird gefolgt. Dies auch vor dem Hintergrund der geringen Flächenverfügbarkeit von gewerblich nutzbaren Grundstücken auf der Gemarkung Eberbach. Ein Gesamtgewerbeflächenregister als Steuerungsinstrument für die Ansiedlung und Entwicklungsplanung von Gewerbebetrieben wurde erstellt, siehe hierzu Informationsvorlage Nr. 2019-113.
Ordnungsziffer 14: Rhein-Neckar-Kreis, Eigenbetrieb Bau- und Vermögen, Schreiben vom 23.05.2019, eingegangen am 31.05.2019	
Es erfolgt der Hinweis, dass der Standort auf dem Grundstück Flst.-Nr. 6524/12 der Gemarkung Eberbach beibehalten werden soll, teilsaniert und funktional neu organisiert.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ordnungsziffer 15: Naturschutzbund Deutschland, Gruppe Eberbach, Schreiben vom 28.05.2019, eingegangen am 03.06.2019	
Es erfolgt der Hinweis auf die das Plangebiet durchlaufende Itter als Teil des FFH Gebietes „Odenwald Eberbach“ und das geschützte Biotop „Schwarzerlen-Auwald an der Itter bei Eberbach“ stehen unter besonderem Schutz. Dies sollte im Bebauungsplan entsprechend beachtet werden. Die Itter ist Programmgewässer im Gewässerentwicklungsplan, der vorhandene Strukturdefizite beseitigen soll. Dazu gehören im Bachlauf der Itter mehrere Sohlabstürze. Im Bereich des Bebauungsplanes sind es drei. Zur Verbesserung der Gewässerstruktur schlagen wir die Beseitigung dieser Abstürze als Ausgleichsmaßnahme vor. Für weitere Ausgleichsmaßnahmen bietet sich der Grünstreifen zwischen der Unteren Talstraße und der Itter an. Eine Aufwertung durch die Entwicklung eines Blühstreifens wäre sinnvoll. Dies könnte z. B. im Rahmen der Aktion „Blühender Naturpark“ des Natur-	Wird zur Kenntnis genommen, siehe OZ 8. Die Vorschläge werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des weiteren Verfahrens und der Aufstellung eines Umweltberichtes geprüft.

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
parks Neckartal-Odenwald durchgeführt werden.	
Ordnungsziffer 16: Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz, Schreiben vom 27.05.2019, eingegangen am 03.06.2019	
Gegen die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes bestehen von Seiten des Amtes für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ordnungsziffer 17: Stadt Eberbach, Tiefbauabteilung, Schreiben vom 29.05.2019, eingegangen am 29.05.2019	
Abwasseranlagen: Es erfolgt der Hinweis, dass sich im Geltungsbereich zahlreiche öffentliche Abwasseranlagen befinden. Verkehrsanlagen: Es erfolgt der Hinweis, dass im Geltungsbereich zahlreiche öffentliche Verkehrsflächen liegen. Es sollte daher überprüft werden, ob im Bebauungsplan Sichtwinkelflächen zu berücksichtigen sind. Im Bereich der Unteren Talstraße wird empfohlen, die Ausweisung der Straßenverkehrsfläche zu optimieren. Das Verkehrsgrün im Bereich des Knotenpunktes Neuer Weg Nord/Untere Talstraße könnte dem Flst.-Nr. 6540 der Gemarkung Eberbach zugeschlagen werden. Die Verkehrsfläche im Bereich der Flst.-Nr. 6540/4 und 6540/6 der Gemarkung Eberbach sind sehr großzügig gestaltet. Eine Optimierung könnte Raum für Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden Grundstücksflächen schaffen. Kommunales Starkregenrisikomanagement Es erfolgt der Hinweis auf das Handlungskonzept für die Stadt Eberbach. Das Konzept ist in die Maßnahmenbereiche Informationsvorsorge, kommunale Flächenvorsorge, Krisenmanagement und kommunale Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen untergliedert. Im Rahmen des Verfahrens sollten die Belange der kommunalen Flächenvorsorge geprüft werden. Diese beinhalten die Überflutungsvorsorge in der Bauleitplanung. Im Bebauungsplan können bauliche Vorkehrungen zur Minimierung von Risiken durch Starkregen oder das Freihalten von Flächen festgesetzt werden. Der Geltungsbereich ist von Starkregen betroffen. Das Risikomanagement enthält Maßnahmenvorschläge wie beispielsweise Nutzung von Freiflächen als Notretentionsraum, Bau von Rigolentunneln als	Wird zur Kenntnis genommen. Derzeit verlaufen keine öffentlichen Abwasseranlagen auf privaten Grundstücken, welche im Rahmen der Bebauungsplanänderung zu sichern wären. Die Hinweise zu den Verkehrsanlagen sollen im Rahmen zur Ausarbeitung des Entwurfes für die Offenlage überprüft und ggf. in den Planentwurf eingearbeitet werden. Die Hinweise zu der Straßenverkehrsfläche soll im Rahmen zur Ausarbeitung des Entwurfes für die Offenlage überprüft und ggf. in den Planentwurf eingearbeitet werden. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur Offenlage sollen der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes sowie die Begründung ergänzt und Festsetzungen mit Hinweisen zur kommunalen Flächenvorsorge gegeben werden. Insbesondere soll untersucht werden, ob an den im Konzept dargestellten Tiefpunkten entsprechende Leitungsrechte über die Privatgrundstücke festgesetzt werden können.

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
Retentionsraum und der Bau einer Ableitung an der tiefsten Stelle des Bereichs zwischen Untere Talstraße/Neuer Weg Nord und auf dem großen Parkplatz bei den Supermärkten. Es wird gebeten, im Rahmen des Bebauungsplanes zu prüfen, welche Maßnahmen berücksichtigt werden können. Es sollten z. B. für die vorgesehenen Ableitungen entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Stadt Eberbach in den Bebauungsplan mit aufgenommen 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
B – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	
Der Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel lag in der Zeit vom 29.04.2019 bis einschließlich 29.05.2019 im Rathaus der Stadt Eberbach aus. Während dieses Zeitraumes gingen seitens der Öffentlichkeit folgende Stellungnahmen ein:	
Ordnungsziffer 1: Schreiben vom 21.05.2019, eingegangen am 24.05.2019	
Der Pächter des Grundstücks Flst.-Nr. 6524/24 der Gemarkung Eberbach bittet nachfolgende Punkte bei der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens zu beachten: Es wird angeregt, im nördlichen Grundstücksbereich den straßenseitigen Abstand der Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie von 3 m auf 1,50 m zu reduzieren. Mit der abweichenden Bauweise besteht Einverständnis, sofern diese Gebäude mit bis zu 90 m Länge und einem Grenzanbau an die nördliche Grenze zulässt. Beim Maß der baulichen Nutzung genügt die Grundflächenzahl von 0,7 für das Gebäude. Für die Stellplatzanlage sollte jedoch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Überschreitung der GRZ für Stellplätze mit ihren Einfahrten auf 0,9 erhöht werden. Die Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche auf 1.200 m² widerspricht der ebenfalls mit offen gelegten Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der im Verfahrensgebiet betroffenen Grundstückseigentümer eingegangenen Stellungnahmen vom 02.11.2017. Dort war noch von 1.400 m² Verkaufsfläche die Rede. Auch wenn der Eigentümer weiterhin an einer Verkaufsfläche von 1.400 m² interessiert ist, kann eine Beschränkung auf 1.200 m² hingenommen werden, sofern die Obergrenze auch für die weiteren Märkte im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht überschritten wird. Soweit es seitens der städtischen Gremien zum Schutz des kleinteiligen innerstädtischen Einzelhandels für erforderlich erachtet werden sollte,	Der Anregung wird teilweise gefolgt, in dem der nach § 5 Abs. 7 der LBO B.-W. gesetzliche Mindestabstand von 2,50 m der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie festgelegt wird. Der Forderung wird auch unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation des direkt angrenzenden bebauten Umfeldes nicht gefolgt. Der Anregung wird gefolgt. In den schriftlichen Festsetzungen soll die offene Bauweise mit einer Gebäudelänge von bis max. 90 m Länge festgesetzt werden. Die im Vorentwurf dargestellten Regelungen erlauben die angesprochene Grenzbebauung. Der Anregung wird gefolgt. In den schriftlichen Festsetzungen soll eine zulässige Überschreitung der GRZ bei Anrechnung der Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf bis zu 0,9 zugelassen werden. Dies entspricht den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 98 „Bruch“. Der Anregung zur Anhebung der Verkaufsfläche auf 1.400 m² wird nicht gefolgt, sh. OZ 13, Teil A. Die Ausweisung einer max. Verkaufsfläche von 1.200 m² gilt für die beiden Sondergebietsflächen im Plangebiet gleichlautend. Das Entwicklungskonzept „Einkaufs- und Dienstleistungsstandort Eberbach“ ist zu beachten. Im Rahmen der Festsetzung bezüglich der Sortimente in den schriftlichen Festsetzungen sollen diesbezüglich Aussagen zu den Randsortimenten,

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
könnte sich der Eigentümer vorstellen, die maximal zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente, die nicht zugleich nahversorgungsrelevant sind sowie für nicht zentrenrelevante Sortimente auf den bisherigen Bestand von ca. 295 m² einzufrieren.	die ggf. auch zentrenrelevant sein können, getroffen werden.
Ordnungsziffer 2: Schreiben vom 14.05.2019, eingegangen am 17.05.2019 sowie Schreiben vom 29.05.2019, eingegangen am 31.05.2019	
Der Grundstückseigentümer des Grundstückes Flst.-Nr. 6540 der Gemarkung Eberbach bittet nachfolgende Punkte bei der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens zu beachten: Um die Zielverkaufsfläche von 1.200 m² auf dem Bestandsgrundstück erreichen zu können, muss das Gebäude um 90 Grad gedreht werden. Es wird angeregt, die gesetzliche Abstandsfläche von 2,50 m zu den Nachbargrundstücken Flst.-Nrn. 6524/15, 6524/16 und 6524/26 der Gemarkung Eberbach zu reduzieren.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird teilweise gefolgt, in dem der nach § 5 Abs. 7 der LBO B.-W. gesetzliche Mindestabstand von 2,50 m der Baugrenze von der Unteren Talstraße bis zum Neuen Weg Nord zu der Grundstücksgrenze der Nachbargrundstücke Flst.-Nrn. 6524/15, 6524/16 und 6524/26 festgelegt wird. Dies auch unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation des direkt angrenzenden bebauten Umfeldes, die gleichfalls eine grenznahe Bebauung aufweisen.

Eberbach, den 22.08.2019