



5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel, 69412 Eberbach

Zusammenfassung und Kommentierung

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

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
A – Anhörung der Träger öffentlicher Belange	
Ordnungsziffer 1: Eisenbahnbundesamt, Schreiben vom 11.01.2021, eingegangen am 11.01.2021	
<p>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:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 geändert wird, bestehen keine Bedenken, die Flächen sind nachrichtlich im Bebauungsplan darzustellen.</p> <p>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,</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorgetragene Hinweise waren bereits Bestandteil der 1. Offenlage und wurden mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.12.2020 gemäß der Stellungnahme der Verwaltung abgewogen und beschieden.</p>

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

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
sofern sie nicht bereits stattfindet.	
Ordnungsziffer 2: Bundeseisenbahnvermögen, E-Mail vom 13.01.2021	
Das Bundeseisenbahnvermögen meldet Fehlanzeige.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ordnungsziffer 3: Vodafone BW GmbH, Schreiben vom 19.01.2021, eingegangen am 19.01.2021	
Es wird informiert, dass die Stellungnahme vom 23.07.2020 unverändert weiterhin gilt. Gegen die Planung bestehen keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ordnungsziffer 4: Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt, Schreiben vom 22.01.2021 eingegangen am 22.01.2021	
Aus den vorgelegten Unterlagen ist kein Grund für eine Ablehnung durch das Gesundheitsamt zu entnehmen, sofern die Ziffern IX, Altlasten und XII. Schalltechnische Bewertung Beachtung finden.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Ziffern IX und XII wurden entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt.
Ordnungsziffer 5: Stadt Eberbach, Ordnungsamt, Schreiben vom 26.01.2021 eingegangen am 26.01.2021	
Es bestehen seitens der örtlichen Straßenverkehrsbehörde im aktuellen Planungsstand keine Einwände oder Bedenken. Es wird auf die Stellungnahmen vom 01.07.2020 und 26.04.2019 verwiesen. Es erfolgt der Hinweis, dass der Einschätzung nach, aktuell keine Anzeichen von verkehrlichen Belangen zum Tragen kommen. Sollten sie jedoch im Nachgang zum Tragen kommen, sind diese dann zu thematisieren.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ordnungsziffer 6: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Südwest, Schreiben vom 28.01.2021, eingegangen am 01.02.2021	
Gegen eine Änderung des Bebauungsplanes bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG keine Bedenken. Es erfolgt der Verweis auf die Stellungnahme vom 21.07.2020 aus der 1. Offenlage, welche als Anlage beigefügt wurde.	Wird zur Kenntnis genommen. Die vorgetragenen Hinweise waren bereits Bestandteil der 1. Offenlage und wurden mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.12.2020 gemäß der Stellungnahme der Verwaltung abgewogen und beschieden.
Ordnungsziffer 7: Polizeipräsidium Mannheim, Schreiben vom 04.02.2021, eingegangen am 04.02.2021	
Im derzeitigen Planungsstand bestehen von Seiten des Polizeipräsidiums Mannheim keine verkehrspo-	Wird zur Kenntnis genommen.

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

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
lizeilichen Bedenken. Es sind momentan keine Änderungen vorzubringen.	
Ordnungsziffer 8: Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt, Referat Bauleitplanung, Schreiben vom 01.02.2021, eingegangen am 04.02.2021	
<p>Es erfolgt der Hinweis, dass die geplanten Sondergebiete im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen und nicht als Sonderbauflächen dargestellt sind.</p> <p>Zu Ziff. 1.2 der örtlichen Bauvorschriften - Fassadenausbildung Da die im letzten Absatz festgesetzten Fassadenrankgerüste eine eigenständige Festsetzung darstellen, sollten diese nicht unter „1.2.1 – Materialien“, sondern unter einer eigenen Abschnittsziffer (1.2.2) aufgeführt werden.</p> <p>Zu Ziff. 2.2 der örtlichen Bauvorschriften - maximale Höhenlage von Werbeanlagen Es wird empfohlen, als maximale Höhenlage von Werbeanlagen nicht die Angabe „Gebäudehöhe“ zu verwenden (Verwechslungsgefahr mit „maximale Gebäudehöhe“), sondern „tatsächliche Gebäudeoberkante“. So kann vermieden werden, dass bei Nichtausschöpfung der maximalen Gebäudehöhen übergroße Überstände über die Gebäudeoberkanten entstehen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens sind dem Baurechtsamt zwei ausgefertigte Planfertigungen mit Satzungen, Begründungen etc. sowie zwei Bekanntmachungen vorzulegen. Außerdem ist zu beachten, dass die Ausfertigung vor Beginn des Bekanntmachungsaktes zu erfolgen hat.</p> <p>Soll der Bebauungsplan vor Wirksamwerden der Flächennutzungsplanänderung in Kraft treten, ist vor der Bekanntmachung eine Genehmigung des Bebauungsplans zu erwirken. Voraussetzung für die Erteilung einer Bebauungsplangenehmigung ist jedoch eine ausreichende Planreife des Flächennutzungsplans.</p>	<p>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.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Die Fassadenrankgerüste erhalten eine eigene Abschnittsziffer.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. So soll künftig der Begriff „tatsächliche Gebäudeoberkante“ in den Festsetzungen verwendet werden.</p> <p>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.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Genehmigung soll vor der Bekanntmachung eingeholt werden. Das Parallelverfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes steht derzeit kurz vor seiner Offenlage gemäß den §§ 3 und 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches.</p>
Ordnungsziffer 9: Rhein-Neckar-Kreis, Straßenverkehrsamt, Schreiben vom 04.02.2021, eingegangen am 04.02.2021	
Gegen die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes bestehen im aktuellen Planungsstand von Seiten der Straßenverkehrsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

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

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Ordnungsziffer 10: Deutsche Telekom Technik GmbH, Heilbronn, E-Mail vom 18.02.2021,	
<p>Es erfolgt der Hinweis, dass die Stellungnahme im Schreiben vom 16. Juli 2020 unverändert weiter gilt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Ordnungsziffer 11: Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, Schreiben vom 18.02.2021, eingegangen am 22.02.2021	
<p>Seitens der Raumordnungsbehörde wird folgende Stellungnahme gegeben:</p> <p>Es erfolgt der Hinweis auf die voran gegangenen Beteiligungen und erfolgten Stellungnahmen vom 21.05.2019 und 11.08.2020.</p> <p>So wurde in der Stellungnahme vom 11.08.2020 um eine gutachterliche Betrachtung der Auswirkungen der beiden Markterweiterungen, um mögliche Beeinträchtigungen des zentralörtlichen Standortbereiches bzw. der verbrauchernahen Versorgung der Stadt Eberbach und anderer Gemeinden im Einzugsgebiet des Vorhabens auszuschließen, gebeten.</p> <p>Untersucht und bewertet wurden das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtungsverbot. Das Gutachten bewertet das Vorhaben insgesamt als unkritisch. Entsprechende Empfehlungen wurden in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Den gutachterlichen Einschätzungen kann seitens der höheren Raumordnungsbehörde gefolgt werden, auch wenn die Einhaltung des Integrationsgebots mit Blick auf den südlich gelegenen Standort als grenzwertig zu bewerten ist. Da es sich beim Vorhaben jedoch um eine maßvolle, bestandsorientierte Erweiterung etablierter Märkte handelt, werden keine Einwände vorgebracht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Ordnungsziffer 12: Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Schreiben vom 23.02.2021, eingegangen am 23.02.2021	
<p>Grundwasserschutz/Wasserversorgung</p> <p>Gegen die erneute Anhörung zur 5. Teiländerung des Bebauungsplanes „Neuer Weg“ bestehen von Seiten des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht</p> <p>Gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans bestehen aus Sicht der Abwasserbeseitigung keine grundsätzlichen Bedenken. Die Hinweise und Ne-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

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

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>benbestimmungen der Stellungnahme vom 22.05.2019 wurden in die Planung vollständig übernommen.</p>	
<p>Gewässeraufsicht</p> <p>Der geplante Bereich befindet sich teilweise in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, das bei einem HQ100 überflutet wird. Ebenso ist sowohl ein Gewässerrandstreifen am Itterkraftkanal im nördlichen Bereich sowie an der Itter im südlichen Bereich betroffen. Nach § 29 WG sowie § 38 WHG ist im Innenbereich ein Gewässerrandstreifen von 5m freizuhalten. Im Gewässerrandstreifen ist die Errichtung von baulichen Anlagen sowie das nicht nur zweifache Lagerung von Stoffen verboten.</p> <p>Nach §78 Abs. 3 hat die Gemeinde in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, 2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und 3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben <p>Des Weiteren ist nach § 78 Abs. 4 in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen untersagt.</p> <p>Nach § 78 Abs. 5 kann die zuständige Behörde abweichend von Abs. 4 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Vorhaben <ol style="list-style-type: none"> a. Die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, b. Den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nachteilig verändert, c. Den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und d. Hochwasserangepasst ausgeführt wird oder 2. Die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits in dem Bebauungsplanentwurf berücksichtigt bzw. übernommen. Im Einzelfall wären im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens die notwendigen Unterlagen und Nachweise mit vorzulegen.</p>

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

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Die Genehmigung für den Einzelfall ist mit dem Bauantrag zu beantragen. Alle dafür benötigten Unterlagen sind mit vorzulegen.</p> <p>Unter der Einhaltung der oben genannten Punkte und den nachfolgenden Hinweisen kann der Änderung des Bebauungsplans zugestimmt werden.</p> <p>Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nach § 78b Abs. 1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden. - Da das Plangebiet bei einem HQextrem überflutet werden kann, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78 Abs. 2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (Hochwasserschutzfibel August 2016) selbst und auf eigene Kosten zu sichern. - Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQextrem Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. 	
<p>Altlasten/Bodenschutz</p> <p>Gegen das Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen Bedenken von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde. Die Nebenbestimmungen und Hinweise im Zuge vorheriger Anhörungen wurden in den Schriftlichen Festsetzungen umgesetzt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Ordnungsziffer 13: Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Schreiben vom 24.02.2021, eingegangen am 24.02.2021</p>	
<p>Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB nimmt die untere Naturschutzbehörde im Folgenden Stellung.</p> <p>Eingriff: Der Umweltbericht (Sternemann und Glup, Dezember 2020) ist plausibel und nachvollziehbar. Das Fazit (s. S. 12) wird geteilt.</p> <p>FFH-Vorprüfung: Die FFH-Vorprüfung (Stadt Eberbach, Umweltamt,</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

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

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Oktober 2020) ist plausibel und nachvollziehbar. Das Ergebnis wird geteilt. Es ist keine aufbauende Verträglichkeitsuntersuchung notwendig.</p> <p>Artenschutz: Die artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stadt Eberbach, Umweltamt, Oktober 2020) ist plausibel und nachvollziehbar. Die auf S. 29 formulierten Maßnahmen wurden in die schriftlichen Festsetzungen übernommen (s. B. Hinweise, 1. Artenschutz Ziff. 1.1-1.5; S.5).</p> <p>Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass unter Punkt 1. Artenschutz, 1.1 analog der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung zu ergänzen ist, dass die künstlichen Bruthöhlen für Haussperlinge in Dreiergruppen anzubringen sind (für den Hausrotschwanz genügt eine einzelne Halbhöhle).</p> <p>Die Ergebnisse der bei Abrissen / Gebäudeumbauten notwendigen Fledermausuntersuchungen sind der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Nist- und Fledermauskästen sind fachgerecht anzubringen, dauerhaft zu erhalten, bei Verlust bzw. Beschädigung zu ersetzen und regelmäßig zu pflegen. Ein Monitoring ist entbehrlich. Die Standorte sind der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden in den Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter den Hinweisen zum Artenschutz ergänzt.</p>
<p>Ordnungsziffer 14: IHK Rhein-Neckar, Schreiben vom 26.02.2021, eingegangen am 26.02.2021</p>	
<p>Im Rahmen der Beteiligung gibt die IHK Rhein-Neckar folgende zusammenfassende Beurteilung ab:</p> <p>Die IHK Rhein-Neckar steht für Wettbewerb, Vielfalt und Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Vertriebsformen und im gesamtwirtschaftlichen Interesse für funktionsfähige Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren. Diese beiden Ziele können in einem Spannungsfeld zueinanderstehen. Auch im Rahmen der Bauleitplanung ist die IHK Rhein-Neckar gehalten, die gesamtwirtschaftlichen Interessen vor die wirtschaftlichen Einzelbelange zu stellen.</p> <p>Die Sicherung der Nahversorgung bewerten wir positiv. Zudem sollte den bereits etablierten Lebensmitteldiscountern in Eberbach Bestandsschutz gewährt werden, der es ermöglicht, bedarfsgerechte Verkaufsflächenerweiterungen vorzunehmen. Entscheidend für das Sondergebiet ist die Frage, ob mit der Erweiterung der Einzelhandels-einrichtungen den innerörtlichen Gebieten Entwicklungschancen genommen werden oder Kaufkraftabflüsse zu einem Verlust innerstädtischer Vielfalt, Nahversorgungslücken oder gar Verödung führen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel, 69412 Eberbach

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

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Dies ist unseres Erachtens nicht der Fall. Die Erweiterungen gehen zudem mit dem „Entwicklungskonzept Einkaufs- und Dienstleistungsstandort Eberbach“ konform, sodass die IHK Rhein-Neckar das Planvorhaben unterstützt.	

5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel, 69412 Eberbach

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

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
B – Beteiligung der Öffentlichkeit	
<p>Der Entwurf zur 5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel lag in der Zeit vom 11.01.2021 bis einschließlich 26.02.2021 im Foyer der Stadthalle, Leopoldsplatz 2 aus.</p> <p>Während dieses Zeitraumes gingen seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein.</p>	

Eberbach, den 08.03.2021