



Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Ringacker-Erweiterung“, nach § 13 b BauGB im Ortsteil Pleutersbach

## Zusammenfassung und Kommentierung

der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung 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>A – Anhörung der Träger öffentlicher Belange</b>	
<b>Ordnungsziffer 1:</b> <b>Örtliche Straßenverkehrsbehörde der vVG Eberbach-Schönbrunn, Schreiben vom 05.02.2021, eingegangen am 05.02.2021</b>	
<p>Es bestehen keine Einwände oder Bedenken seitens der örtlichen Straßenverkehrsbehörde gegen den Bebauungsplan Nr. 111 „Ringacker-Erweiterung“.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>Ordnungsziffer 2:</b> <b>Polizeipräsidium Mannheim, Schreiben vom 05.02.2021, eingegangen am 08.02.2021</b>	
<p>Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Folgende Hinweise wurden mitgeteilt:</p> <p>Sachbereich Verkehr</p> <p>Auf Grund der recht schmalen Erschließungsstraßen ist zwingend auf die geforderten Stellplätze pro Wohneinheit zu achten. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass diese auch ausdrücklich genutzt werden, um im späteren Verlauf keine Parkproblematik zu generieren.</p> <p>Sachbereich Prävention</p> <p>Es erfolgt der Hinweis auf die Kampagne „Stadtplanung und Kriminalprävention“. Das Präsidium steht für Fragen zur Ausgestaltung des öffentlichen Raumes und zum Schutz vor Wohnungseinbrüchen zur Verfügung. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass von der KfW Fördermittel für Schutzmaßnahmen an Häusern und Wohnungen möglich sind.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen bzw. die geforderten Stellplätze pro Wohneinheit sind zwingend auf dem Baugrundstück herzustellen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung 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
<p><b>Ordnungsziffer 3:</b>  <b>Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsamt, Schreiben vom 10.02.2021,</b>  <b>eingegangen am 11.02.2021</b></p>	
<p>Von Seiten des Vermessungsamtes sind keine Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan vorzubringen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 4:</b>  <b>Rhein-Neckar-Kreis, Kreisforstamt, Schreiben vom 16.02.2021,</b>  <b>eingegangen am 22.02.2021</b></p>	
<p>Es werden folgende Bedenken seitens des Kreisforstamt genannt:</p> <p>Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 859 und 860, der Gemarkung Pleutersbach sind im Westen sowie im Süden mit Forstpflanzen bestockt, es handelt sich um Wald im Sinne des § 2 Waldgesetz BW (LWaldG).</p> <p>Gemäß § 10 LWaldG ist von der höheren Forstbehörde zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Umwandlung des Waldes in eine andere Nutzungsart vorliegen. Soweit die Genehmigung nach § 9 LWaldG in Aussicht gestellt werden kann, erteilt die höhere Forstbehörde darüber eine Umwandlungserklärung.</p> <p>Schutzgebiete und Waldbiotope sind nicht direkt betroffen. An der südlichen Grenze zu Flst.-Nr. 860 beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Neckartal II – Eberbach“. Nach der Waldfunktionenkartierung ist die gesamte Waldfläche auf Flst.-Nr. 860 als Erholungswald Stufe 1b ausgewiesen.</p> <p>Es wird beanstandet, dass Teile der künftig vorgesehenen Bebauungen im Westen und Südwesten unmittelbar an Wald gem. § 2 LWaldG angrenzen und somit den Waldabstand nach § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) unterschreiten würde. Bezüglich Bauvorhaben in der Nähe von Wald äußert die Behörde grundsätzlich Bedenken.</p>	<p>Es wird ein Waldumwandlungsantrag gestellt, siehe § 9 Abs. 3 Nr. 3 LWaldG.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß § 4 Abs. 3 Satz 2 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) können geringere Waldabstände im Bebauungsplan zugelassen werden. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden. Dies geschieht in der Regel durch Baulinien und Baugrenzen. Die Waldabstandsregelung gilt somit nicht, soweit der Bebauungsplan geringere Abstände erlaubt.</p> <p>Zudem handelt es sich bei § 4 Abs. 3 LBO um keine zwingende Rechtsvorschrift des Bauordnungsrechts, sondern gehört zu denjenigen Bestimmungen, die im Sinne von § 56 Abs. 3 der LBO ausnahmefähig und daher einer behördlichen Ausnahmezulassung zugänglich sind. Geringere Abstände können beispielsweise aufgrund der vorhandenen Topographie zugelassen werden. Im vorliegenden Fall des Bebauungsplanes liegt die angrenzende Waldfläche unterhalb der geplanten Bebauung.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung 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
	<p>Des Weiteren ist beabsichtigt, die Baufenster geringfügig und maßvoll zurückzunehmen. Ergänzend hierzu besteht die Möglichkeit, auf den betroffenen Grundstücken im Grundbuch sogenannte Haftungs- und Verzichtserklärungen bezüglich des Waldabstandes eintragen zu lassen.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 5:</b>  <b>Rhein-Neckar-Kreis, Straßenverkehrsamt, E-Mail vom 22.02.2021, eingegangen am 22.02.2021</b></p>	
<p>Der Zuständigkeitsbereich der Straßenverkehrsbehörde des RNK wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt. Es werden daher keine Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 6:</b>  <b>Deutsche Telekom Technik GmbH, Mannheim, Schreiben vom 26.02.2021, eingegangen am 01.03.2021</b></p>	
<p>Es wird folgender Einwand vorgetragen:</p> <p>In Punkt 14.1 der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan (Niederspannungsfreileitungen) wird die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien (TK-Linien) festgelegt. Dieser Forderung wird widersprochen.</p> <p>Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 68 Abs. 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt. Zwar kann gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 13 BauGB im Bebauungsplan die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen aus städtebaulichen Gründen festgelegt werden, jedoch ist nicht davon auszugehen, dass der Bundesgesetzgeber im Juni 2004 eine sehr ausgefeilte Kompromisslösung zur oberirdischen Verlegung von TK-Linien in § 68 Abs. 3 TKG aufnimmt, um sie einen Monat später im Juli 2004 wieder massiv durch § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB zu modifizieren bzw. einzuschränken.</p> <p>Sollte es beim Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht vor.</p> <p>Im Planbereich befinden sich zurzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Verlegung von neuen Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebiets. Hinweis: Rechtzeitige Ausschreibung der Baumaßnahme bzgl. TK-Linien.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die oberirdische Verlegung wird entsprechend mitaufgenommen, ist jedoch im Rahmen der späteren Erschließung als unterirdische Verlegung als wirtschaftlichere Variante anzusehen.</p> <p>Das Unternehmen wird intensiv an den nächsten Planungsschritten zur Erschließung des Wohngebietes beteiligt.</p> <p>Siehe oben.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine planungsrechtliche Relevanz. Wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung 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
<p>Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Versorgung eines Neubaugebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind daher geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Bei Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.</p>	<p>Keine planungsrechtliche Relevanz. Wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Keine planungsrechtliche Relevanz. Wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 7:</b>  <b>Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt, Schreiben vom 24.02.2021, eingegangen am 01.03.2021</b></p>	
<p>Es bestehen keine Einwände, wenn alle beschriebenen Möglichkeiten der Lärm-, Immissions- und Emissionswertreduzierung, sowie alle Maßnahmen des Lärmschutzes beachtet werden.</p> <p>Es erfolgt der Hinweis auf Überprüfung des Altlastenkatasters.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen, bzw. die Grenzwerte bei der Art der baulichen Nutzung hinsichtlich Einwirkungen werden beim WA eingehalten.</p> <p>Auf der zu überplanenden Fläche handelt es sich um keine altlastverdächtige Fläche.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 8:</b>  <b>Gemeinde Schönbrunn, Bauamt, Schreiben vom 03.03.2021, eingegangen am 04.03.2021</b></p>	
<p>Seitens der Gemeinde Schönbrunn bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 9:</b>  <b>Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Schreiben vom 05.03.2021, eingegangen am 10.03.2021</b></p>	
<p><b>Grundwasserschutz/Wasserversorgung</b>  Keine Bedenken unter Berücksichtigung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen, wenn folgende Auflagen/ Hinweise für den Bebauungsplan beachtet werden:</p> <p><b>Wasserversorgung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wasserversorgungsanlagen sind gem. § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, erhalten und zu betreiben.</li> </ul> <p><b>Grundwasserschutz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt anzuzeigen.</li> <li>- Bohrungen die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der</li> </ul>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen, bzw. wird gewährleistet.</p> <p>Die nachfolgenden vorgetragenen Anregungen werden als Hinweise in den schriftlichen Teil des Bebauungsplanes übernommen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung 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
<p>Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt zu beantragen sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.</li> <li>- Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.</li> <li>- Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.</li> <li>- Maßnahmen, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von Deckschichten zur Folge haben, sind nicht zulässig. Dies ist insbesondere bei der Planung von Anlagen zur Versicherung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Ausgenommen sind vorübergehende Eingriffe in Deckschichten, wenn ihre Schutzfunktion anschließend mindestens gleichwertig wieder hergestellt wird.</li> <li>- Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesondeanlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen.</li> </ul> <p><b>Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht</b> Grundsätzlich bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>Abwasser:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentlichen Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen.</li> <li>- Zur Herstellung eines Benehmens gem. § 48 Abs. 1 Punkt 1 des Wassergesetzes von Baden-Württemberg ist dem Landratsamt, RNK, Wasserrechtsamt- vor der Erschließung des Baugebietes ein Entwässerungsplan für die Schmutzwasserkanalisation des Baugebiets vorzulegen.</li> <li>- Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten.</li> </ul> <p><b>Niederschlagswasserbeseitigung/Regenwasserbewirtschaftung</b></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der ordnungsgemäße Anschluss an das öffentliche Abwassernetz ist über die Satzung zur Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung) geregelt. Es besteht hier ein Anschluss- und Benutzungszwang, bzw. die anerkannten Regeln der Technik werden eingehalten.</p> <p>Dem Wasserrechtsamt wird vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ein Antrag zur Herstellung des Benehmens im Sinne des Wassergesetzes vorgelegt.</p> <p>Die Anmerkung wird als Hinweis in den schriftlichen Teil des Bebauungsplanes übernommen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung 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
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt sowie 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.</li> <li>- Da die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen über 1.200m<sup>2</sup> angezeigt werden muss, ist für die Einleitung der Niederschlagswässer aus dem Baugebiet über einen Regenwasserkanal vor der Erschließung des Baubaugebiets dem LRA RNK, Wasserrechtsamts ein Entwässerungsentwurf vorzulegen. In welchen Vorfluter wird das Regenwasser eingeleitet? Ist die Regenwasserkanalisation hydraulisch ausreichend bemessen?</li> <li>- Falls im Baugebiet auch eine Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen ist, ist eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens sicherzustellen. Versickerungsmulden wären so anzulegen, dass keine Gefährdung der „Unterlieger“ durch ein Überlaufen der Mulden erfolgt.</li> <li>- Zisternen sind als Rückhalte-/Puffervolumen grundsätzlich wünschenswert und auch zulässig. Der Überlauf muss jedoch entweder über eine belebte Bodenschicht (Versickerungsmulde) versickert werden oder, sofern dies aufgrund der Höhenverhältnisse oder der Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht möglich ist, in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Unterirdische Versickerungsanlagen sind nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich und in jedem Fall ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.</li> <li>- Um einen langfristigen Schadstoffeintrag zu vermeiden, wird empfohlen, generell kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) bei der Dacheindeckung zu verwenden. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohren aus diesem Material sollte verzichtet werden.</li> </ul>	<p>Die Erschließung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem. Demnach werden Schmutz- und Regenwasser separat abgeführt.</p> <p>Dem Wasserrechtsamt wird vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen eine Planung zur Ableitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter vorgelegt.</p> <p>Versickerung ist Sache des jeweiligen Grundstückseigentümers. Die Rechtsgrundlage gemäß § 55 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist grundsätzlich zu beachten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis ist in den Festsetzungen unter Punkt 13.4 bereits enthalten.</p>
<p><b>Altlasten/Bodenschutz</b> Keine Bedenken, wenn folgende Hinweise und Auflagen beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen. Zwischenlager dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten und sind vor Verdichtungen und Erosion zu schützen. Das gelingt am besten, wenn die Mieten profiliert und geglättet sowie bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasser verzehrenden</li> </ul>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anmerkungen werden als Hinweis in den schriftlichen Teil des Bebauungsplanes übernommen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung 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
<p>Pflanzen (z. B. Ölrettich) begrünt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen, ein auffälliger Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Wasserrechtsamt beim Landratsamt RNK unverzüglich zu informieren.</li> </ul> <p><b>Bei den Erschließungsmaßnahmen ist zu beachten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen und zu entfernen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleifen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern (s.o.) um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 10731 sind zu beachten.</li> <li>- Mutterboden und humusfreier Erdaushub dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mieten (Mutterboden max. 3 m hoch) zwischengelagert werden. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen.</li> <li>- Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Spätestens, wenn der Boden eine breiarartige Konsistenz aufweist und beim Befahren Spurtiefen größer 15 cm auftreten, sind die Arbeiten umgehend einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden.</li> <li>- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt werden. Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen werden. Beim Rückbau von Bauwegen muss der gesamte Wegeaufbau bis zum gewachsenen Boden entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.</li> <li>- In unbebauten Bereichen darf keine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall stattfinden.</li> </ul>	<p>Die Anmerkungen werden als Hinweis in den schriftlichen Teil des Bebauungsplanes übernommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Ausführung der Erschließungsarbeiten zu beachten.</p> <p>Die Anmerkungen werden als Hinweis in den schriftlichen Teil des Bebauungsplanes übernommen.</p> <p>Die Anmerkungen werden als Hinweis in den schriftlichen Teil des Bebauungsplanes übernommen.</p> <p>Die Anmerkungen werden als Hinweis in den schriftlichen Teil des Bebauungsplanes übernommen.</p> <p>Die Anmerkungen werden als Hinweis in den schriftlichen Teil des Bebauungsplanes übernommen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung 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
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soll für ein Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder bebauten Fläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG in der aktuellen Fassung vom 17.12.2020 ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Auch Erschließungsmaßnahmen auf einer Fläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> unterliegen dieser Regelung. Zur Erschließung zählen die technische Erschließung, die Verkehrserschließung und Anlagen der sozialen Infrastruktur</li> </ul>	<p>Wird zur Kenntnis genommen, trifft jedoch für das Plangebiet nicht zu.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 10:</b>  <b>Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt, Bauleitplanung, Schreiben vom 01.03.2021, eingegangen am 08.03.2021</b></p>	
<p>Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. § 8 Abs. 2 S.1 BauGB Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen und Befreiungen)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB oder Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB</li> </ul> <p>Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p><b>Zu Ziff. 6 Abs. 6 der Begründung - Voraussetzungen beschleunigtes Verfahren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zum Nachweis, dass das beschleunigte Verfahren zulässig ist, sollte auch eine Aussage zur Nichtbetroffenheit der Störfallproblematik nach § 50 S. 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes aufgenommen werden (vgl. § 13 a Abs. 1 S. 5 Hs. 2 BauGB)</li> </ul> <p><b>Zu Ziff. 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Art der baulichen Nutzung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das beschleunigte Verfahren gem. § 13 b BauGB kann für Flächen im Außenbereich gem. Gesetztext für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen angewendet werden.                  Die im allgemeinen Wohngebiet als ausnahmsweise zulässig bezeichneten Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nach der bisher vorliegenden Rechtsprechung aus dem Nutzungskatalog auszuschließen bzw. als unzulässig festzusetzen (vgl. München v. 09.05.2018 und VGH Mannheim v. 14.04.2020).                  Der Nutzungskatalog sollte daher insoweit weiter eingeschränkt werden, dass bei der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung eine Einschränkung</li> </ul>	<p>Wird zur Kenntnis genommen, bzw. der FNP wird im Rahmen eines Parallelverfahrens durch eine Berichtigung angepasst.</p> <p>Die geforderte Aussage wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Alle gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden als unzulässig festgesetzt.</p> <p>Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen werden als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.</p>



Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung 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
<p>Erleichterung. Es erscheint daher zweifelhaft, ob eine allgemeine Zulässigkeit von Garagen und überdachten und nicht überdachten 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 § 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. Alternativ könnte eine Mindestbeschreibung als Garagenflächen 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><b>Zu Ziff. 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen - Flächen für Nebenanlagen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es wird angezweifelt, ob eine allgemeine Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ermöglicht werden kann, da mit der geplanten Festsetzung keine Flächen im Plan definiert werden. „Darüber hinaus ist die betreffende Fläche abzugrenzen; der Standort muss räumlich bestimmt sein (Gierke in Brügelmann. Komm. BauGB. Rn. 126 zu § 9). Die Regelung in § 23 Abs. 5 BauNVO wiederum – „wenn im Bebauungsplan nicht anderes festgesetzt ist“ – zielt auf eine Einschränkung ab und nicht auf eine Erleichterung. „...die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO [kann] auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen oder eingeschränkt werden“ (Gierke in Brügelmann. Komm. BauGB. Rn. 127 zu § 9).</li> </ul> <p>Um einer Unwirksamkeit dieser Festsetzung vorzubeugen, wird angeregt, die Festsetzung entfallen zu lassen und den Sachverhalt auf die allgemeine Zulassungsmöglichkeit nach § 23 Abs. 5 BauNVO ohne Festsetzung im Bebauungsplan zu beschränken. Alternativ könnte eine Mindestbeschreibung der Nebenanlagenfläche durch Nebenanlagenfläche durch großzügige Festsetzungen entsprechender Flächen (z.B. „im Bauwich“, „hinter der hinteren Baugrenze“ etc.) zu der ursprünglich planungsrechtlich beabsichtigten Un-</p>	<p>gegengewirkt wird und ferner eine Erleichterung erzielt werden kann.</p> <p>Die Mindestbeschreibung für die Festsetzung für die Ausweisung von Garagenflächen im „Bauwich“ und „hinter der hinteren Baugrenze“ wird ergänzt, sodass einer entsprechenden Unwirksamkeit entgegengewirkt wird und ferner eine Erleichterung erzielt werden kann.</p> <p>Siehe oben.</p> <p>Von der Ausweisung einer Fläche für Nebenanlagen wird abgesehen, da die Topographie der künftigen Baugrundstücke nicht bekannt ist. Dem Vorschlag der Festsetzung zur Zulässigkeit „im Bauwich“ sowie „hinter der hinteren Baugrenze“ wird gefolgt. Aufgrund der Freizeitnutzungen soll eine größtmögliche Freiheit in der Standortfestlegung der Nebenanlagen gewählt werden.</p>

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>abhängigkeit der Antragsteller bei der Standortfestlegung von Nebenanlagen führen.</p> <p><b>Zu Ziff. 7.1. der planungsrechtlichen Festsetzungen – Pflanzendurchmischung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Da der Begriff „gesunde Mischung“ auslegungsfähig ist, wird angeregt, die angestrebte Mischung durch eine andere Formulierung zu ersetzen. Das gleiche trifft auf Formulierung „anzustreben“ zu – hier sollte eine klarere Formulierung gewählt werden oder analog zu 7.3 eine „Empfehlung“ ausgesprochen werden.</li> </ul> <p><b>Zu Ziff. 11.2 der örtlichen Bauvorschriften - Vogelschutzglas:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Formulierung „größere Glas- und Fensterflächen“ ist zu unbestimmt. Hier sollte eine konkrete Flächenangabe bestimmt werden.</li> </ul> <p><b>Zu Ziff. 11.3 der örtlichen Bauvorschriften –sichtfreie Gestaltung von Carports:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Formulierung „zur öffentlichen Verkehrsfläche“ ist zu unbestimmt. Ist damit nur die straßenseitige Carportseite gemeint oder auch die Bereiche der seitlichen Carportwände die bei geschlossener Ausführung eine Sichtbeeinträchtigung zur Straße bewirken können? Hier sollte eine konkretere Bestimmung formuliert werden.</li> </ul> <p><b>Zu Ziff.11.4 S. 2 der örtlichen Bauvorschriften - Stellplatzforderung für Wohnungen unter 45 m²:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch den Begriff „Ausnahmen“ könnte die Bestimmung so ausgelegt werden, dass die Reduzierung auf einen Stellplatz je Wohnung unter 45 m² Wohnfläche nur ausnahmsweise zugelassen werden kann. Da dies vermutlich nicht gemeint ist, sollte die Formulierung in eine allgemeine Zulässigkeit der Sonderregelung für kleine Wohnungen abgeändert werden.</li> </ul> <p><b>Zu Ziff. 12 der örtlichen Bauvorschriften – Gestaltung unbebauter Flächen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach Auffassung des Baurechtsamts ist die in Ziff. 12.2 beschriebene Oberflächenbefestigung mit Steinen auslegungsfähig. Was ist damit gemeint? Befestigungen in Grünflächen bzw. gärtnerisch angelegten Flächen? Hierzu sollten weitere Aussagen getroffen.</li> </ul> <p><b>Zu Ziff. 13.5 der örtlichen Bauvorschriften - Dachaufbauten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es wird angeregt, die Skizze dahingehend zu ändern, dass klar ersichtlich ist, ob bei der Gaubenbreite die Breite der Gaubenwand oder die Breite des Gaubendaches relevant ist. Des Weiteren sollte der in der Skizze dargestellte Ortgangmindestabstand analog zum Firstabstand auch</li> </ul>	<p>Begrifflichkeit sowie Formulierung wird angepasst in „überwiegende Mischung“. Die Formulierung „anzustreben“ wird gegen „anzulegen“ ausgetauscht.</p> <p>Flächenangabe wird für größere Einzelglasflächen auf 5 m² festgesetzt.</p> <p>Formulierung wird angepasst. Es ist die straßenseitige Carportseite gemeint. Ausreichend Sichtfläche ist hinsichtlich des festgesetzten Abstandes zur Straße gewährleistet. Bei Parallelstellung des Carports zur Erschließungsanlage entfällt diese Festsetzung.</p> <p>Die Begrifflichkeit „Ausnahme“ wird entsprechend ersetzt. Neue Formulierung: „Bei Wohnungen mit einer Wohnfläche kleiner als 45m² ist hingegen ein Stellplatz festgesetzt.“</p> <p>Festsetzung wird ergänzt: „Für die Oberflächenbefestigung von nicht überdachten Flächen, z.B. Zufahrten, Zuwegungen, nicht überdachten Terrassen etc., sollen Steine oder Steine mit ausgebildeter Sickerfuge (Natur- oder Kunststeine) sowie unverfestigte Materialien (z. B. Rasenschotter) verwendet werden.</p> <p>Festsetzung wird entsprechend ergänzt. Maßgebend ist analog zur Gebäudelänge die Breite der Gaubenwand. Die Beschreibung zum Ortgangmindestabstand zur Außenwand (mind. 1/5 der Gebäudelänge) wird entsprechend ergänzt.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung 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
<p>textlich beschrieben werden.</p> <p><b>Zu Ziff. 13.6 der örtlichen Bauvorschriften - Dachneigung Doppelhäuser:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aus der Formulierung kann evtl. abgeleitet werden, dass bei Doppelhäusern ansonsten zulässige Flachdächer unzulässig sind. Es wird daher empfohlen, die zulässigen Dachneigungen/ Dachformen bei Doppelhäusern konkret zu bestimmen. Des Weiteren wird empfohlen, die Anpassungspflicht bei Doppelhäusern mit einer Baulastverpflichtung als Absicherung für die Einhaltung bei der anderen Doppelhaushälfte zu belegen.</li> </ul> <p>Nach der Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Satzung gem. § 4 Abs. 3 S. 3 GemO anzuzeigen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens sind dem Baurechtsamt zwei ausgefertigte Planfertigungen mit Satzungen, Begründung etc. sowie zwei Bekanntmachungen vorzulegen.</p>	<p>Die Örtlichen Bauvorschriften werden um die Zulässigkeit eines Flachdaches bei Doppelhäusern ergänzt, sodass sich die Festsetzung unmissverständlich darstellt.</p> <p>Die Baulastverpflichtung wird bei Bedarf im Rahmen des Bauantragsverfahrens vom zuständigen Baurechtsamt geprüft.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt. Nach Abschluss des Verfahrens erhält das Baurechtsamt die entsprechende Anzahl der Unterlagen.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 11:</b>  <b>Vodafone BW GmbH, Zentrale Planung, Schreiben vom 08.03.2021, eingegangen am 09.03.2021</b></p>	
<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 12:</b>  <b>Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 11.03.2021, eingegangen am 11.03.2021</b></p>	
<p>Das Plangebiet befindet sich Süden des Stadtteils Pleutersbach und besteht im Wesentlichen aus einer landwirtschaftlich genutzten Fläche sowie Gehölzstrukturen. Zur Beurteilung lagen insbesondere der schriftliche und zeichnerische Teil des Bebauungsplans, die Begründung sowie der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag vom Umweltamt der Stadt Eberbach (Dez. 2020) vor.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb der Naturparks „Neckartal-Odenwald“. Südlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet „Neckartal II – Eberbach“. Die Erweiterung des Bebauungsplans „Ringacker“ wird als städtebauliche Arrondierung des südlichen Ortsrandes bezeichnet. Dies kann nur teilweise nachvollzogen werden. Zwar wird das Plangebiet über die bereits bestehenden Straße „Im Ringacker“ erschlossen, die auch in ihrer Fortführung den der Topographie Pleutersbachs geschuldeten typischen Verlauf aufweist, aber dennoch bildet das Plangebiet städtebaulich einen nach Süden vorstehenden Sporn aus, der südlich an das Landschaftsschutzgebiet „Neckartal II – Eberbach“ angrenzt. Eingriffe in ökologisch wertvolle Bereiche werden mit Umsetzung des Bebauungsplans notwendig.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einbeziehung dieser Außenbereichsfläche in ein Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB ist laut Schreiben des Landratsamts, Baurechtsamt vom 07.08.2019 geeignet. Das Ziel der Abrundung ist durch die nahtlose Anbindung und den zweiseitigen Anschluss an die innergebietsliche Bebauung gegeben. Ebenso ist im übergeordneten Sinn durch die parallelen Stichwege tal- und bergseitig und der damit einhergehenden Erweiterungsmöglichkeiten langfristig mit einem Wegfall des beschriebenen Sporns zu rechnen.</p> <p>Der Gesetzgeber hat gerade mit dem § 13b BauGB der Kommune ein Instrument an die Hand gegeben, schnell und ohne naturschutz-</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung 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
<p><b>Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen hinsichtlich der Eingriffsregelung</b></p> <p>Das allgemeine Pflanzgebot eines Laubbaums oder Streuobstbaums pro angefangene 400 m<sup>2</sup> wird begrüßt. Es sollte sich bei den Laubbäumen um standortgerecht, heimische Laubbäume handeln.</p> <p>Es wird darüber hinaus angeregt, in die schriftlichen Festsetzungen zu übernehmen, dass auf mindestens 10% der nicht versiegelbaren Fläche jeden Baugrundstücks ein heimischer Strauch je 1,5 m<sup>2</sup> zu pflanzen ist. Mit diesen Maßnahmen soll zum einen die Durchgrünung des Baugebietes gesichert werden, zum anderen die Eingriffe auf die Schutzgüter Tiere/Pflanzen/Vegetation gemindert werden.</p> <p>Nördlich, südlich und westlich des Plangebietes ist auf privaten Grünflächen eine Eingrünung festgesetzt. Die Eingrünung soll aus Landschaftsrassen sowie Bäumen und Sträuchern bestehen. Eine Saat-Mischung mit einheimischen Wildkräutern wird empfohlen. Es wird angeregt, anstelle von Landschaftsrassen eine Saat-Mischung mit einheimischen Wildkräutern obligatorisch festzusetzen. Diese kann den Verlust an ökologisch wertigen Flächen eher ersetzen als einen artenarmen Landschaftsrassen.</p> <p>Nach Süden zum Landschaftsschutzgebiet hin sollte im Sinne des Schutzgutes Landschaftsbild eine dichte Heckenstruktur aus heimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt werden, um negative Folgen hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild zu minimieren. Insbesondere durch das angrenzende Landschaftsschutzgebiet erscheint eine dichte Eingrünung angebracht und notwendig. Zusätzlich würde eine dichte Eingrünung auch den Eingriff in die Schutzgüter Tiere/Pflanzen/Vegetation minimieren. Es sollte geprüft werden, ob auch im Osten eine Eingrünung festgesetzt werden kann.</p> <p>Zum Schutz der heimischen Fauna werden für Kleintier (wie Igel oder die im Rahmen der saP nachgewiesene Blindschleiche) passierbare Einfriedungen angeregt.</p>	<p>rechtliche Ausgleichsmaßnahmen für eine begrenzte Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen. Das Thema Artenschutz wurde im Fachbeitrag berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung wird um die Begrifflichkeit „heimischer, standortgerechter Laubbaum/ Obsthochstamm“ ergänzt.</p> <p>Festsetzung wird entsprechend ergänzt. „Je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.“</p> <p>Anpassung der Festsetzung von „Landschaftsrassen“ auf „Saatmischung mit heimischen Wildkräutern“.</p> <p>Die Anregungen/ Einwände werden innerhalb einer ergänzenden landschaftspflegerischen Begleitplanung berücksichtigt. Zu den Pflanzvorgaben werden Vorschlagslisten erstellt. Diese wird im Rahmen der Offenlage des B-Planes mit ausgelegt.</p> <p>Nach Süden zur freien Landschaft hin soll eine dichte Heckenstruktur (Schlehen- oder Weißdornhecke) geschaffen werden. Bezüglich des europäisch „geschützten Neuntöters“ ist die Wiederherstellung seines Bruthabitats in die schriftlichen Festsetzungen zu übernehmen.</p> <p>Es ist ein offener Entwässerungsgraben geplant, welcher Dachablaufwässer über ein Trennsystem mittels einer zum Teil vorhandenen Regenwasserleitung dem Pleutersbach zugeführt wird. Daher ist eine Eingrünung am östlichen Rand des Plangebietes nicht möglich.</p> <p>Passierbare Einfriedungen (10 cm Zaun Boden Abstand) werden im Bereich der Grünflächen festgesetzt.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung 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
<p>Die Installation einer insektenfreundlichen Beleuchtung und die in den schriftlichen Festsetzungen angeregte Dachbegrünung werden begrüßt.</p> <p><b>Artenschutz</b> Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Stadt Eberbach, Umweltamt, Dezember 2020) wurde kompetent erstellt, ist plausibel und nachvollziehbar. Die auf den S. 50-57 beschriebenen Maßnahmen sind (inkl. der ergänzenden Maßnahmen) zwingend umzusetzen. Die Maßnahmen sind in die schriftlichen Festsetzungen zu übernehmen.</p> <p><b>Fledermäuse</b> Die Anzahl der als CEF-Maßnahme aufzuhängenden Fledermauskästen ist noch festzulegen. Die Standorte sind noch mitzuteilen. Nist- und Fledermauskästen sind fachgerecht anzubringen, bei Verlust und Beschädigung zu ersetzen und regelmäßig zu pflegen.</p> <p>Auf S. 50 wird der Erhalt eines Flugkorridors für die Zwergfledermaus definiert, der für das bestehende Wochenstubenquartier essentiell ist. Leider ist nicht erkennbar, dass diese Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahme einen Einfluss auf den Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) hatte. Aktuell sind Teilbereiche des Flugkorridors überplant. Ein Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist daher mit Umsetzung der Planung zu erwarten. Hier wird von Seiten der UNB dringender Nachbesserungsbedarf gesehen.</p> <p>Auch bei Erhalt des Flugkorridors ist ein dreijähriges Monitoring (1., 2. und 3. Jahr nach Umsetzen der Maßnahme) der Fledermauswochenstube durchzuführen. Die jährlichen Kurzberichte sind der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert zu übersenden. Das Monitoring ist in die schriftlichen Festsetzungen zu übernehmen.</p> <p><b>Vögel</b> Auf S. 17 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wird erwähnt, dass der Vorwaldbestand nach dem 28.02.2020 gefällt wurde. In diesen Fall liegt ein Verstoß gegen § 39 BNatSchG vor. Auf S. 28 wird beschrieben, dass der Neuntöter im Bereich der Gehölzrodung ein revieranzeigendes Verhalten aufwies. Ein Ausbleiben der Brut ist daher auf die Fällung des Vorwaldbereichs direkt zurückzuführen. Somit liegt auch ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.</p> <p>Aufgrund der Eingriffe in den Gehölzbestand spiegelt die sachkundig durchgeführte Vogelerhebung vermutlich nicht den Brutbestand der Vorjahre wieder, was auch vom Gutachter vermutet wird. Ebenfalls im Plangebiet zu erwartende, ökologisch hochwertige Vogelarten wie Goldammer oder Baumpieper konnten daher nicht nachgewiesen werden. Der nachgewiesene Neuntöter ist allerdings im Sinne des „Worst-Case“ als Brutvogel des Plangebie-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und in die schriftlichen Festsetzungen übernommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und in die schriftlichen Festsetzungen übernommen.</p> <p>Wird in den schriftlichen Festsetzungen ergänzt.</p> <p>Entsprechend S.50 wird die bebaubare Fläche für den Erhalt des Flugkorridors geringfügig verkleinert, um das Auslösen eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zwingend zu vermeiden.</p> <p>Wird berücksichtigt und entsprechend in der Festsetzung übernommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen, keine planungsrechtliche Relevanz.</p> <p>Wird über den ergänzenden landschaftspflegerischen Begleitplan berücksichtigt.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung 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
<p>tes zu werten (revieranzeigendes Verhalten).</p> <p>Maßnahmen zum Ausgleich/ zur Wiederherstellung des verlorenen (potentiellen) Bruthabitats sind daher notwendig und müssen nachgereicht werden. Der Ausgleich für den Neuntöter ist in die schriftlichen Festsetzungen zu übernehmen.</p>	<p>Wird über den ergänzenden landschaftspflegerischen Begleitplan berücksichtigt.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 13:</b>  <b>Netze BW GmbH, Schreiben vom 15.03.2021, eingegangen am 15.03.2021</b></p>	
<p>Der Bebauungsplan wurde eingesehen und hinsichtlich Stromversorgung überprüft.</p> <p>Innerhalb und außerhalb des Plangebiets sind Versorgungsleitungen vorhanden, deren Bestand auch weiterhin gesichert sein muss (Lageplan für Planungszwecke ist beigelegt). Evtl. bestehende dingliche Sicherungen für die Bestandsanlagen sind zu erhalten oder im Zuge des Verfahrens neu zu begründen.</p> <p>Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebiets um Berücksichtigung „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“ – Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden an Leitungen sollen die Baufirmen sich Lagepläne vor Baubeginn einholen. Die gemachten Aussagen sollen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übernommen werden. Die Netze BW GmbH ist über den Abschluss und das Inkrafttreten des Bebauungsplans schriftlich zu informieren.</p>	<p>Für B-Plan Verfahren relevanter Leitungsbestand wird im Lageplan entsprechend dargestellt und gesichert.</p> <p>Wird der Erschließungsplanung berücksichtigt, hat jedoch keine planungsrechtliche Relevanz.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 14:</b>  <b>Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Untere Landwirtschaftsbehörde, Schreiben vom 09.02.2021, eingegangen am 14.03.2021</b></p>	
<p>Behörde äußert erhebliche Bedenken:</p> <p>§ 1 Abs. 4 BauGB: Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.</p> <p>§ 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB: bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Landwirtschaft</p> <p>§ 1 a Abs. 2 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden...</p> <p>Es gehen mit der Ausweisung des geplanten Baugebietes 0,4 ha Produktionsfläche der Landwirtschaft verloren. Aufgrund der oben angeführten §§ soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.</p>	<p>Die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind vollumfassend berücksichtigt.</p> <p>Wurde berücksichtigt.</p> <p>Wurde berücksichtigt.</p> <p>Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Die ausgewiesene B-Plan Fläche ist unter Berücksichtigung der Topografie dem Ziel einer effizienten Bebauung unterlegen. Zudem lag die Fläche in den vergangenen Jahren brach und wurde landwirtschaftlich nicht genutzt.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung 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
<p><b>Begründung:</b> Im rechtsgültigen Regionalplan ist die Planfläche als Grünzessur hinterlegt und eingeplant, somit steht die Planfläche in einem Zielkonflikt mit dem Regionalplan und § 1 Abs. 4 BauGB.</p> <p>Auch wenn die hier überplante, landwirtschaftliche Nutzfläche mit 0,4 ha vergleichsweise klein ist, sollte überprüft werden, ob in diesem Umfang nicht auch Flächen innerörtlich nach § 13 a BauGB überplant werden können. Das Baugebiet wird in die freie Natur ohne Flächennutzungsplan und UVP in den Außenbereich verlegt. Es handelt sich hier nicht um eine ortstypische Ortsrandgestaltung oder Arrondierung vom Dorfgebiet. Die Nutzung des § 13 b BauGB ist in dieser Form vom Gesetzgeber nicht so bedacht. Zielsetzung ist, mit Hilfe § 13 b BauGB dort, wo tatsächlich Wohnungsnot herrscht, z.B. in Ballungsräumen schnell den nötigen Wohnraum zu schaffen und dies nicht mit Einfamilienhäusern.</p> <p>Mit der Grundflächenzahl von 0,25 und Bauplatzgrößen von 500 bis 900 m<sup>2</sup> in der Bauleitplanung wird ein Verstoß zu § 1 a BauGB mit §§ 1 Abs. 6 Nr. 8 b und 1 a Abs. 2 BauGB unabhängig davon zu den eigentlichen Zielen des § 13 b BauGB gesehen.</p>	<p>Nach Rücksprache mit dem Verband Region Rhein-Neckar liegt das Plangebiet innerhalb des Signums „Siedlungsfläche Wohnen“ des Regionalplans und die Planeinträge „regionaler Grünzug“ oder „Grünzäsur“ sind nicht parzellenscharf dargestellt. Somit entsteht hier kein Zielkonflikt mit dem rechtskräftigen Regionalplan.</p> <p>Das BauGB formuliert keine Priorisierung des § 13 a BauGB. Die Einbeziehung dieser Außenbereichsfläche in ein Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB wurde im Vorfeld mit dem für die Stadt Eberbach zuständigen Baurechtsamt abgestimmt und gemäß Schreiben vom 07.08.2019 als geeignet angesehen.</p> <p>Da die Anbindung des Plangebiets an die innergebietliche Bebauung direkt erfolgt ist, ist die Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Sinne des §13b BauGB vollumfänglich gegeben.</p> <p>Es ist aufgrund der festgesetzten GRZ talseitig von 0,3 und bergseitig von 0,25 kein Verstoß feststellbar. Ferner ist gemäß § 17 Abs.1 BauNVO bei allgemeinen Wohngebieten die maximale Grundflächenzahl von 0,4 eingehalten. Gleichzeitig wird dadurch die Schaffung von Freiflächen, die dem Kleinklima nutzen, sichergestellt.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 15:</b> <b>Naturschutzbund (NABU) Gruppe Eberbach, Schreiben vom 11.03.2021, eingegangen am 16.03.2021</b></p>	
<p>Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zur weiteren Wohnbebauung wird kritisch gesehen. Es sollten Flächen im Innenbereich angestrebt werden. Der Grünstreifen am Nordrand mit vorhandener Gehölzstruktur sollte erhalten bleiben (Flugkorridor für Fledermäuse). Ein Erwerb durch die Stadt sollte angestrebt werden.</p> <p>Am Westrand ist eine Abstandsfläche zwischen den Baugrundstücken und dem Waldrand freizuhalten. Dieser soll dem Erhalt und der Entwicklung eines stufigen Waldrandes dienen. Auch hier wird ein Erwerb durch die Stadt als sinnvoll erachtet.</p> <p>Das Abräumen von Bauflächen mit Gehölzentnahme sollte außerhalb der Brutzeit der Vögel im Winterhalbjahr erfolgen.</p>	<p>Hier wird auf OZ 14 verwiesen.</p> <p>Plangebiet wird angepasst, sodass der Flugkorridor vollumfänglich erhalten bleibt, sh. OZ 12.</p> <p>Im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte wird eine Umwandlung gemäß §9 LWaldG beantragt, um so angepasste Abstandsflächen zu erzielen. Des Weiteren siehe OZ 4.</p> <p>Der Hinweis ist in den Festsetzungen unter Punkt 10.3 bereits enthalten.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung 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>B – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b>	
<p><b>Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Ringacker-Erweiterung“, im Ortsteil Pleutersbach lag in der Zeit vom 08.02.2021 bis einschließlich 15.03.2021 in der Stadthalle, Leopoldsplatz 2 aus.</b></p> <p><b>Während dieses Zeitraumes gingen seitens der Öffentlichkeit folgende Stellungnahmen ein:</b></p>	
<p><b>Ordnungsziffer 1: Schreiben von Mitgliedern des Ortschaftsrates, Schreiben vom 16.02.2021, eingegangen am 18.02.2021</b></p>	
<p>Grundsätzliche erfolgt die Frage der Notwendigkeit des Baugebietes am Ortsrand</p> <p><b>Gründe: Innenentwicklung des Dorfes vor Außenentwicklung</b></p> <p>In Pleutersbach gibt es die Friedhofsreservefläche im Ortszentrum, die nach menschlichem Ermessen niemals mehr für ihre eigentliche Bestimmung gebraucht werden wird. Eine intensive Prüfung, die Innenentwicklung auf dieser Fläche voranzutreiben, ist durch die Stadtverwaltung nicht erfolgt und unseres Erachtens zwingend vorab durchzuführen.</p> <p><b>Altersstruktur der Bevölkerung Pleutersbach</b></p> <p>In Pleutersbach wohnen deutlich über 100 Personen die 70 Jahre und älter sind. Nach unserem Erfahrungs- und Kenntnisschatz dürfte die große Mehrheit dieser Menschen im eigenen Einfamilienhaus mit Garten wohnen. Es ist keine Frage allzu</p>	<p>Die grundsätzliche Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung vom 28.11.2019 mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst, siehe Beschlussvorlage Nr. 2019-272. In der zuvor genannten Beschlussvorlage wurde ausführlich dargelegt, dass die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13 b des BauGB gegeben sind. Dies wurde im Vorfeld unter anderem durch Abstimmung mit den Fachbehörden des Landratsamtes des Rhein-Neckar-Kreis bestätigt.</p> <p>Pleutersbach ist ein Ortsteil, in welchem, neben dem Ortsteil Rockenau, in der Vergangenheit die stärkste Siedlungsentwicklung erfolgte. Im Ergebnis dessen wurde der Beschluss zur Ausweisung dieses Baugebietes im Gemeinderat herbeigeführt.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Ringacker-Erweiterung“ wird eine mögliche Entwicklung der genannten Friedhofserweiterungsfläche nicht verhindert. Da die Durchführung des § 13 b BauGB zeitlich befristet wurde, hat sich die Verwaltung daher zunächst entschieden, dieses Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens „Ringacker-Erweiterung“ ist eine weitergehende Prüfung zur Entwicklung der Friedhofserweiterungsfläche vorgesehen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und hat jedoch keine planungsrechtliche Relevanz.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung 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
<p>langer Zeit, wann viele dieser Menschen nicht mehr in der Lage sein werden, ihre Häuser und Gärten in Ordnung zu halten und der Grundbesitz zur Belastung wird. Diese Häuser werden nach und nach auf den Grundstücksmarkt kommen.</p> <p>Als die Stadt Eberbach das Gemeindegebiet im Hinblick auf Baumöglichkeiten nach § 13 b BauGB prüfte, wurde dies damit begründet, dass explizit Raum für junge Familien geschaffen werden sollte. Daran soll sich die Ausgestaltung des Baugebietes orientieren. Aus ökologischen (Stichwort: Flächenverbrauch/-fraß) und wirtschaftlichen Gründen sollte das Baugebiet so gestaltet werden, dass möglichst vielen Familien der Erwerb von bezahlbarem Baugrund ermöglicht werden soll. Die bisher gewählte Grundstücksgröße von rund 1000 m<sup>2</sup> erscheint hier überdimensioniert, erzeugt durch einen geschätzten Kaufpreis (einschließlich Anschaffungsnebenkosten und Einebnung des Baugrunds) von über 120.000 €, eine unnötig hohe finanzielle Einstiegsschwelle und wird dem Anspruch möglichst vielen Familien ein Baumöglichkeit zu eröffnen durch die geringe Zahl an Grundstücken nicht gerecht.</p> <p>Darüber hinaus sollte aus sozialen Gründen eine Möglichkeit geschaffen werden, den oben erwähnten alten Menschen eine Möglichkeit zu geben im Ort wohnen bleiben zu können, ohne ihre Grundstücke und Gebäude weiter pflegen zu müssen. Hierzu ist es wünschenswert eines der Grundstücke für die Bebauung durch ein Mehrfamilienhaus mit auch altersgerechten Wohnungen (Vorschlag: 6-8 Wohneinheiten) freizugeben. Hierdurch könnte der unvermeidliche Prozess das Einfamilienhaus aus Altersgründen in jüngere Hände zu geben beschleunigt werden, da die Notwendigkeit die gewohnte dörfliche Lebensumgebung zu verlassen wegfallen würde. Auch hierdurch könnte ein positiver Entlastungseffekt für den Wohnungsmarkt erreicht werden.</p> <p>Auf Basis dieser Grundsätze schlagen wir folgende Aufteilung und Zuordnung der Grundstücke im Baugebiet vor:</p> <p>Baugrundstück mit 913 m<sup>2</sup>, Bebauung durch Mehrfamilienhaus mit 6-8 altersgerechten Wohnungen.</p> <p>Grundstücke mit 875 m<sup>2</sup> und 869 m<sup>2</sup>, zwingende Doppelhausbebauung, Hanglage ermöglicht höhenversetzt zu bauen, um erwünschte Privatsphäre zu erhöhen.</p> <p>Grundstücke mit 1011,2 x 1021 und 1032 m<sup>2</sup>, nach Neuzuschnitt der Bauplätze auf 7 Stück, mit Flächen von 550 – 600 m<sup>2</sup>, Freigabe für Einzelhäuser.</p>	<p>Die Bebauung von MFH wird nicht festgesetzt. Es soll wie oben beschrieben Wohnraum für Familien in Form von Einzel- und Doppelhäusern geschaffen werden.</p> <p>Aufgrund der Topografie wäre eine Verkleinerung der Grundstücke unverhältnismäßig.</p> <p>Es werden ca. 7 bis 10 Bauplätze geschaffen mit einer Grundstücksfläche zwischen 510 und 913 m<sup>2</sup>.</p> <p>Das Plangebiet stellt die künftige Siedlungsrandbebauung dar, da sich im weiteren Verlauf ein Landschaftsschutzgebiet anschließt. Aufgrund dessen wurde mit der Festsetzung von Einzel- bzw. Doppelhäusern sowie einer maßvollen GRZ von 0,25 bzw. 0,3 das städtebauliche Entwicklungsziel definiert.</p> <p>Der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht gefolgt.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung 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
<p>Durch diese Veränderung kann, im Vergleich zur bisherigen Aufteilung, Platz für 4 zusätzliche Familien und die Bewohner des Mehrfamilienhauses geschaffen werden.</p> <p>An dieser Stelle soll auch daran erinnert werden, dass als Folge der Ausweisung des Baugebietes zwingend Investitionen in die Infrastruktur im Ort notwendig werden. Exemplarisch seien hier die Kanalisation in Triebweg und Ringnacker, die Zufahrtsstraße (Triebweg und Höhenstraße) und der obere Spielplatz genannt. Daher wird vorgeschlagen vor endgültiger Festlegung des Baugebiets eine realistische Folgekostenberechnung durchzuführen.</p> <p><b>Fazit:</b> Eine sorgfältige Bewertung der Frage, ob man dieses Baugebiet tatsächlich braucht ist an erster Stelle geboten. Sollte man diese Frage mit ja beantworten, erfordert die Ausweisung des Gebietes eine ehrliche Betrachtung der Folgekosten und eine optimierte Ausgestaltung der Grundstücksgrößen und Bebauungsarten, um den gewünschten Effekt, einen Bauanreiz für junge Familien, zu erzielen. Des Weiteren halten wir eine Vorab-Prüfung und Stellungnahme zur Innenentwicklung auf der Friedhofsreservefläche für unumgänglich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen, siehe oben.</p> <p>Wurde in den bisherigen Planungen berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen, siehe oben.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 2:</b> <b>Schreiben eines Bürgers vom 07.03.2021, eingegangen am 10.03.2021</b></p>	
<p>Person äußert sich als Eigentümer und Bewirtschafter eines angrenzenden Waldgrundstücks. Es bestehen Einwände und Bedenken bezüglich des Waldabstandes.</p> <p>Insbesondere im Traufbereich der Häuser bestehen erhöhte walddtypische Gefahren infolge Baum- und/oder Astbruch (nicht nur bei Naturereignissen). Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan ist darauf hinzuwirken, dass bei angrenzend an einen Wald erfolgender Bebauung eine erhöhte Gefährdung für Sach- oder Personenschäden bestehen kann. Eine Gefährdung ist nicht allein infolge von Naturereignissen möglich, sondern auch infolge der Waldbewirtschaftung.</p>	<p>Siehe hierzu Teil A, OZ 4 bezüglich der möglichen Regelungen zum Waldabstand.</p> <p>Auf die allgemeinen Haftungsregelungen bei der Waldbewirtschaftung wird verwiesen.</p>

Eberbach, den 27.05.2021