

## **Beschlussvorlage**

5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Neuer Weg" Teilgebiet Einzelhandel der Stadt Eberbach

- a) Beschlussfassung zu Änderungen des Planentwurfes
- b) Billigung des geänderten Planentwurfes, einschließlich der örtlichen Bauvorschriften
- c) Erneute Beschlussfassung über die Offenlage des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB)

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	18.11.2021	nicht öffentlich
Gemeinderat	25.11.2021	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

Zur Fortführung des Aufstellungsverfahrens als Bebauungsplan nach § 2 des Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen:

#### **1. Aufhebung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“ Teilgebiet Einzelhandel, 5. Teiländerung und Erweiterung mit Erlass von Örtlichen Bauvorschriften**

Der am 25.03.2021 gefasste Satzungsbeschluss über die 5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“ Teilgebiet Einzelhandel sowie der Örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

#### **2. Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften sowie des Entwurfes der Begründung**

Der Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel der Stadt Eberbach, wird in der geänderten Fassung zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften einschließlich der Begründung gebilligt und erneut öffentlich ausgelegt. Die Offenlage erfolgt nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 3 Satz 1 des BauGB. Stellungnahmen sind nur zu den geänderten/ergänzten Teilen zugelassen.

### **Klimarelevanz:**

Keine Klimawirkung.

Gemäß der Klimawirkungsprüfung des ifeu-Instituts (Version 2.0) liegt keine Klimarelevanz vor, da es sich bei dem Vorhaben lediglich um die Änderung eines Bebauungsplans handelt und nicht etwa um ein konkretes Bauvorhaben.

## **Sachverhalt / Begründung:**

### **1. Ausgangssituation**

Durch den Gemeinderat wurde am 28.01.2016 der Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“ Teilgebiet Einzelhandel der Stadt Eberbach, gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst, siehe Beschlussvorlage Nr. 2015-321/1.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Eberbacher Zeitung und in der Rhein-Neckar-Zeitung am 08.07.2017 öffentlich bekanntgegeben.

In der Folge wurden die frühzeitige Beteiligung, deren Abwägung (siehe Beschlussvorlage Nr. 2019-188 sowie zwei Offenlagen und deren Abwägung (siehe Beschlussvorlagen Nrn. 2020-360 und 2021-047) durchgeführt. Der Gemeinderat fasste in seiner öffentlichen Sitzung vom 25.03.2021 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie den örtlichen Bauvorschriften (siehe Beschlussvorlage Nr. 2021-048).

Mit Schreiben vom 06.05.2021 wurde der Antrag auf Genehmigung des Bebauungsplanes mit all seinen Bestandteilen beim zuständigen Baurechtsamt beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises zur Genehmigung gestellt.

Mit Schreiben vom 06.08.2021 hat das Baurechtsamt mitgeteilt, dass eine Genehmigung des vorliegenden Bebauungsplanes zunächst nicht in Aussicht gestellt werden kann, da derzeit Punkte offen sind, welche einer Genehmigung entgegenstehen. Diese können mit der Durchführung einer erneuten Offenlage geheilt werden. Der Antrag auf Genehmigung wurde daher seitens der Stadt Eberbach schriftlich zurückgenommen.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 25.03.2021 wurde neben der Beschlussfassung zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage auch der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie den örtlichen Bauvorschriften gefasst. Da sich nochmals Änderungen am Bebauungsplan ergeben, ist dieser zunächst wieder aufzuheben und nach Durchführung der Offenlage und Abwägung der ggf. eingegangenen Stellungnahmen erneut zu fassen.

### **2. Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

Die erneute Offenlage mit Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit soll gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 des BauGB erfolgen. Hiermit können nunmehr Stellungnahmen auf die Änderungen /Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes beschränkt werden und nicht mehr, wie bei einer Regelloffenlage, auf den gesamten Bebauungsplanentwurf.

### **3. Änderungen/Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes**

Seitens des Baurechtsamtes wurden mit Schreiben vom 06.08.2021 folgende Änderungen/Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes mitgeteilt:

#### **a) Fehlende Planreife der 1. Änderung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn**

Gemäß Beschluss des gemeinsamen Ausschusses der vVG Eberbach-Schönbrunn erfolgt die 1. Änderung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. Das Baurechtsamt hat angemerkt, dass hier die Planreife der Offenlage nach den §§ 3 und 4 Abs. 2 des BauGB vorliegen müsste, um die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“ Teilgebiet Einzelhandel genehmigen zu können. Die zuvor genannte Offenlage des FNP erfolgte zwischenzeitlich in der Zeit vom 04.10.2021 bis einschließlich 08.11.2021.

#### **b) Gewässerrandstreifen**

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 29 Wassergesetz beträgt der Gewässerrandstreifen im Innenbereich 5 m.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht einen Gewässerrandstreifen in einer Breite von 3,50 m bis 4,50 m entlang des Itterkanals vor und ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Fläche für die Wasserwirtschaft zeichnerisch festgesetzt. Die Unterschreitung des Abstandes des Gewässerrandstreifens entspricht nicht den gesetzlichen Vorschriften des Wassergesetzes. Es ist aus Sicht des Baurechtsamtes zudem fraglich, ob eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB getroffen werden kann. Die Darstellung als Festsetzung ist daher zu streichen und die Begründung entsprechend anzupassen.

Ebenso wären die dargestellten Baufenster dem geforderten Maß des Gewässerrandstreifens entlang des Itterkanals entsprechend anzupassen.

#### **c) Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind**

In den schriftlichen Festsetzungen sind Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB geregelt. Diese Festsetzung steht im Zusammenhang mit dem Gewässerrandstreifen und müsste daher entsprechend angepasst werden.

#### **d) Nächtliche Warenanlieferung**

In den schriftlichen Festsetzungen ist als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB geregelt, dass im Nachtzeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr eine Warenanlieferung im Bereich des Grundstückes Flurstück Nr. 6540 der Gemarkung Eberbach nicht zulässig ist. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind nur bauliche oder technische Vorkehrungen festsetzbar. Städtebaulich nicht relevant und damit nicht festsetzbar sind allein auf das Verhalten oder Tätigkeiten von Menschen oder den Betrieb von Anlagen bezogene Regelungen oder Nutzungsbeschränkungen, z.B. die Betriebszeiten, wie etwa über die Anlieferung. Die Festsetzung ist daher zu streichen.

#### **e) Stellplätze**

In den örtlichen Bauvorschriften ist geregelt, dass Stellplätze, die im Bereich von altlastenverdächtigen Flächen oder Altlasten liegen oder an Bereiche angrenzen, die mit wassergefährdenden Stoffen belastet sind oder belasten sein könnten, nicht wasserdurchlässig hergestellt werden müssen.

Nach der Stellungnahme des Wasserrechtsamtes, untere Bodenschutzbehörde, vom 10.08.2020 müssen Flächen die mit wassergefährdeten Stoffen belastet sind oder belastet sein könnten, aus Sicht des Bodenschutzes wasserundurchlässig gestaltet werden.

In Rahmen der Abwägung wurde dargelegt, dass die örtlichen Bauvorschriften entsprechend ergänzt werden. Jedoch entfällt durch die jetzige Festsetzung lediglich die Pflicht zur wasserdurchlässigen Gestaltung; eine Pflicht zur wasserundurchlässigen Gestaltung wird hingegen nicht begründet. Die Festsetzung ist vor diesem Hintergrund entsprechend zu überarbeiten.

#### **f) Umweltbericht**

Der Umweltbericht entspricht nicht in Gänze der im Baugesetzbuch beschriebenen und vorgegebenen Form. Vor diesem Hintergrund wird dieser daher noch einmal überarbeitet.

#### **g) Satzungstext**

Der in § 3 der Satzung genannte Maßstab 1:500 des zeichnerischen Teils wurde nicht korrekt wiedergegeben und wäre auf den tatsächlichen Maßstab 1:1000 zu berichtigen.

### **4. Billigung des geänderten Planentwurfes einschl. der örtlichen Bauvorschriften**

Es wird festgestellt, dass die unter Ziff. 3 genannten Gründe Anlass dazu geben, den Inhalt des ausgearbeiteten Entwurfes zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“ Teilgebiet Einzelhandel, zu ändern. Entsprechend der Bewertung der Verwaltung werden die aufgeführten Änderungen in den Planentwurf aufgenommen. Gemäß dem Beschlussantrag wird empfohlen, dem Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Neuer Weg“ Teilgebiet Einzelhandel, in der geänderten Fassung einschließlich der Begründung zuzustimmen.

### **5. Erneute öffentliche Auslegung des geänderten Planentwurfes**

Die oben aufgeführten Änderungen in der Planung erfordern eine erneute Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes. Nach Billigung des geänderten Planentwurfes und der Satzung zum Erlass von örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 „Neuer Weg“ Teilgebiet Einzelhandel, 5. Teiländerung und Erweiterung, kann erneut die öffentliche Auslegung des Planwerkes erfolgen. Wie bereits unter Ziffer 2 der Beschlussvorlage beschrieben soll die erneute Offenlage nach den Vorgaben der § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgen.

Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt, wobei gleichzeitig mit dieser Beteiligung die Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme zu den Änderungen/Ergänzungen nach § 4a Abs. 3 BauGB erfolgen wird. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt parallel im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB. Auf den Sachverhalt des § 4a Abs. 3 BauGB ist in der Öffentlichen Bekanntmachung entsprechend hinzuweisen.

### **6. Weiteres Verfahren**

Nach dem Ablauf der Frist für die erneute Offenlage des Planentwurfes wäre, sofern nochmals Anregungen oder Bedenken sowie sonstige Wünsche zu den Änderungen/Ergänzungen des Planentwurfes vorgebracht werden, über diese im Rahmen des Abwägungsvorganges durch Beschlussfassung im Gemeinderat zu entscheiden.

Der genannte Bebauungsplan wäre gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.  
Als letzter Verfahrensschritt würde die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes anstehen.

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlage/n:**

Anlage 1: Zeichnerischer Teil des 2. Offenlageentwurfes