

Stadtverwaltung Eberbach
-Hauptamt-

Öffentliche Bekanntmachung

Einladung

Hiermit lade ich zu einer öffentlichen Sitzung **des Gemeinderats**
am **Donnerstag, 24.03.2022, 17:30 Uhr**
in der **Stadthalle, Leopoldsplatz 2, 69412 Eberbach**, ein.

Tagesordnung:

- TOP 1 Fragestunde der Einwohner und der ihnen gleichgestellten Personen und
Personenvereinigungen
- TOP 2 Bekanntgabe der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats
vom 27.01.2022, Nr. 02/2022
- TOP 3 Ersatzneubau Hallenbad
hier: Beschluss über auszuführende Variante
- TOP 4 Vergabe der Prüfung des Jahresabschlusses 2021 der Städtische Dienste
Eberbach
- TOP 5 Verlängerung des Vertrags für Tiefbauarbeiten für das Netz der Städtische
Dienste Eberbach (SDE) sowie für neu zu erstellende Hausanschlüsse
- TOP 6 Aufnahme des Bauvorhabens Erneuerung der Wasserhauptleitung (WHL) mit
Anschlüssen in der Waldbrunner Straße in Unterdiebach in den Wirtschaftsplan
der Städtische Dienste
- TOP 7 Projekt Wasser 2025
Hier: Neue Vorschau und damit Fortschreibung der Kosten für die Neuordnung
der Wasserversorgung in Eberbach
- TOP 8 Unterhaltung Verkehrsanlagen, Sanierung Kreuzungsbereich Berliner Straße /
Pestalozzistraße
hier: Freigabe der Entwurfsplanung
- TOP 9 Grünrahmenplan „Ohrsberg“, als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1
Abs. 6 Nr. 11 des Baugesetzbuches (BauGB)
 - a. Beschlussfassung über die während der Offenlage eingegangenen
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 - b. Beschlussfassung über die während der Offenlage eingegangenen
Stellungnahmen der Öffentlichkeit
 - c. Billigung des Entwurfes und Beschlussfassung zum Grünrahmenplan
"Ohrsberg"

- TOP 10 5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Neuer Weg",
Teilgebiet Einzelhandel, der Stadt Eberbach
a. Beschlussfassung über die während der Offenlage eingegangenen
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §
4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB
b. Beschlussfassung über die während der Offenlage eingegangenen
Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1
BauGB
c. Billigung des Entwurfes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften zur 5.
Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Neuer Weg",
Teilgebiet Einzelhandel
- TOP 11 5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Neuer Weg",
Teilgebiet Einzelhandel, der Stadt Eberbach
Satzungsbeschluss
- TOP 12 Allgemeine Finanzprüfung Stadt Eberbach 2014 (Eröffnungsbilanz);
Prüfungsbericht der Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg
- TOP 13 Mitteilungen und Anfragen

Der Bürgermeister



Peter Reichert

Fachamt: Hochbauabteilung

Vorlage-Nr.: 2022-041/1

Datum: 11.03.2022

Beschlussvorlage

Ersatzneubau Hallenbad

hier: Beschluss über auszuführende Variante

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Gemeinderat	24.03.2022	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, den Förderantrag gemäß der Ausführungsvariante 2 wie in der Beschlussvorlage beschrieben sowie den zusätzlichen Optionen Klimaschutz weiter zu bearbeiten und dem Fördergeber zur Bescheidung vorzulegen. Die Gesamtkosten liegen bei 13.962.675,00 € netto.
2. Der Gemeinderat beschließt die zur Umsetzung der Variante 2 erforderlichen zusätzlichen Haushaltsmittel in Höhe von 5,4 Mio. € verbindlich bereitzustellen.
3. Der Gemeinderat stimmt der derzeitigen zusätzlichen Kreditfinanzierung für den Wirtschaftsplan der Städtischen Dienste Eberbach (SDE) zu.

Klimarelevanz:

Vor dem Hintergrund des Beschlusses zur Klimaneutralität der Stadt Eberbach vom 18.03.2021 ist der unter 6. „Zusätzliche Option Klimaschutz“ aufgeführte Einbau von PV- und Solarthermieanlagen zum Erreichen einer klimaneutralen Variante anzuraten.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

- a) Der Gemeinderat hat am 27.02.2020 in öffentlicher Sitzung die Verwaltung beauftragt, einen geeigneten Generalplaner für die Planung und Durchführung der erforderlichen Baumaßnahmen zum Neubau eines Hallenbades als Ersatz für das bestehende Hallenbad auszuwählen und zur abschließenden Entscheidung dem Gemeinderat vorzulegen.

- b) Die Beauftragung eines Generalplaners ist aus Gründen der Einhaltung des Mittelstandsgesetzes und damit zur Wahrung der Förderfähigkeit nicht zulässig.
- c) Gemäß den gesetzlichen Anforderungen wurde hier ein Verfahren mit europaweiter Ausschreibung als zweistufiges Verfahren im Teilnahmewettbewerb mit Verhandlungsverfahren und integrierter Objektskizze ausgewählt.
- d) Die Vergabe der Betreuungsleistungen zum europaweiten Vergabeverfahren der Objektplanungs- und Fachplanungsleistungen erfolgte am 27.08.2020 in öffentlicher Sitzung durch den Gemeinderat an das Büro Kubus360, Stuttgart.
- e) Die Beauftragungen bestanden aus 2 Verfahren:
 - 1. Europaweites Vergabeverfahren mit Lösungsvorschlag (Planskizzen) für die Objektplanung.
 - 2. Europaweites Vergabeverfahren als „klassisches“ Verhandlungsverfahren für die Fachplanungsleistungen.
- f) Die Ausschreibung der Fachplaner erfolgte in zwei Verfahren:
 - Verfahren 1 - Tragwerksplanung
 - Verfahren 2 - TGA Leistungen HLS und Elektro in zwei Losen.
- g) Der Gemeinderat hat am 01.10.2020 in nicht öffentlicher Sitzung der aufgestellten Bewertungsmatrix zur Vergabe der Objekt- und Fachplanungsleistungen zugestimmt.
- h) Gemäß den gesetzlichen Anforderungen wurde das Vergabeverfahren für die Leistungen der Fachplaner durchgeführt. Mit Datum 07.10.2020 wurde die öffentliche Bekanntmachung an das Portal für europäische Ausschreibungen übersandt und dort veröffentlicht.
- i) Am 25.01.2021 erfolgten die Bietergespräche für die Vergabe der Fachplanungsleistungen Tragwerksplanung sowie HLS- und Elektroplanung.
- j) Am 25.02.2021 wurden die Fachplanungsleistungen gemäß Beschlussvorlage 2021-030 an folgende Büros vergeben:
 - Schneck Schaal Braun Ingenieurgesellschaft Bauen, Tübingen die Tragwerksplanung
 - Planungsgruppe VA GmbH, Nürnberg die Leistungen der HLS- und Elektroplanung
- k) Der Gemeinderat hat am 29.04.2021 in öffentlicher Sitzung der Vergabe der Objektplanungsleistungen an das Büro pbr Planungsgruppe Rohling, Osnabrück zugestimmt.

- l) Dem Grundsatzbeschluss für den Ersatzneubau des Hallenbades, aufgrund der Zusage im Förderprogramm Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur, wurde am 20.05.2021 in öffentlicher Sitzung zugestimmt.

2. Koordinierungsgespräch

Am 16.06.2021 fand ein Koordinierungsgespräch mit dem Projektträger Jülich als Unterauftragnehmer für das Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen im Bereich ‚Sport, Jugend und Kultur“ statt.

Der Ablauf des Gespräches, welches als Videokonferenz durchgeführt wurde, enthielt folgende Punkte:

- Projekt-Kurzdarstellung durch den Antragsteller
- Anforderungen des Förderprogramms (Antragsverfahren) seitens des Zuwendungsgebers gemäß RZ-Bau
- Weiteres Vorgehen - Zeitschiene

Die nächsten Maßnahmen sind die Abstimmung und Einreichung der Antragsunterlagen. Dieses erfolgt in 2 Schritten:

Schritt 1 – bereits erledigt

Antrag auf Gewährung einer Zuwendung. Bestandteile hier vorrangig die Kostenschätzung sowie die Finanzierung.

Da dieser positiv bewertet wurde, erhielten wir hier einen vorläufigen Bescheid.

Schritt 2 – noch zu erledigen

Einreichung von Bauunterlagen wie Pläne, Energiekonzept, Erläuterungsberichte, Kostenberechnung, Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, etc.

Erst nach Einreichung aller notwendigen Unterlagen erfolgt die finale Prüfung des Antrages.

3. Grobkostenschätzung

Für die Kostenvorgabe in der Aufgabenstellung des VgV-Verfahrens zur Findung der Objekt- und Fachplaner wurde das uns vorliegende aktualisierte Strategiekonzept der Unternehmensberatung Altenburg von 2019 zu Grunde gelegt. Dies ergab Baukosten von ca. 8.558.000 € netto. Diese Kosten wurden nun prozentual nach BKI auf die einzelnen Kostengruppen verteilt. Hieraus ergaben sich folgende Schätzung der Baukosten:

KG 200	564.705,88 €
KG 300	3.781.512,60 €
KG 400	2.226.890,76 €
KG 500	420.168,07 €

KG 600	126.050,42 €
KG 700	1.428.571,43 €
<hr/>	
Gesamtkosten netto	8.547.899,16 €

Eine erste grobe Kostenschätzung der Planungsbeteiligten brachte folgendes Ergebnis:

KG 200	Vorbereitende Maßnahmen	564.700,00 €
KG 300	Bauwerk – Baukonstruktion	4.031.000,00 €
KG 400	Bauwerk – Technische Anlagen	3.040.000,00 €
KG 500	Außenanlagen und Freiflächen	870.000,00 €
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	0,00 €
KG 700	Baunebenkosten	2.126.425,00 €
<hr/>		
Gesamtkosten netto		10.632.125,00 €

4. Planung

Auf Grundlage des mit dem Bauherrn erstellten Raumprogramms, sowie Anregungen und Vorschläge aus der Verwaltung sowie der Gremiumsmitglieder wurde die Planungsvariante 2 favorisiert und mit Kostenschätzung durch die Planungsbeteiligten erstellt.

Variante 2

Die Variante 2 beinhaltet den Abbruch der vorhandenen Gebäudeteile, Neubau eines Hallenbades mit einem Schwimmerbecken mit 5 Bahnen a 25 Meter und einer Tiefe von 1,37 Meter bis 2,00 Meter sowie Gebäudeteile für den Freibadbereich. Ebenfalls enthalten sind hier ein zusätzliches Multifunktionsbecken mit Hubboden (Wassertiefe 0,00 bis 1,80 Meter) und ein Kleinkinderbecken von ca. 12 m² mit einer Wassertiefe von ca. 0,20 Meter. In der Kostenschätzung berücksichtigt sind ebenfalls auch die Kosten für die Optionen des zusätzlichen Klimaschutzes.

Kostenschätzung netto

Kostengruppe 200	606.500,00 €
Kostengruppe 300	5.138.550,00 €
Kostengruppe 400	4.178.130,00 €

Ü B E R T R A G: **9.923.180,00 €**

Ü B E R T R A G:	9.923.180,00 €
Kostengruppe 500	1.022.960,00 €
<hr/>	
Baukosten gesamt netto	10.946.140,00 €
Baunebenkosten Kostengruppe 700	2.736.535,00 €
<hr/>	
Zusätzliche Optionen Klimaschutz	280.000,00 €
Baukosten gesamt netto	13.962.675,00 €

5. Zusätzliche Option Klimaschutz

Die zuvor beschriebenen Kosten beinhalten in Sachen Klimaschutz den energetischen Standard nach GEG (Niedrigstenergiegebäude) zum Einhalten der Forderungen für die Baugenehmigung.

Zum Erreichen einer klimaneutralen Variante durch den Einbau von PV- und Solarthermieanlagen sind Zusatzkosten von 280.000,00 € notwendig, welche in der Kostenschätzung enthalten sind.

6. Wirtschaftliche Eckdaten

Finanzierung

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 20.05.2021 (Vorlage 2021-102/1) wurde festgelegt, in den Haushaltsjahren 2021 – 2024 die zur Umsetzung des Projekts erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 8,6 Mio. € verbindlich bereitzustellen. Dies ist für weitere 5,4 Mio. € zu beschließen, da die Kosten nun 14 Mio. € betragen.

Im Wirtschaftsplan 2022 des Eigenbetriebes Städtische Dienste Eberbach sind in der Finanzplanung für dieses Projekt für die Jahre 2022 bis 2025 rd. 10 Mio. € eingeplant. Bei Realisierung des Projektes wären nach den nun vorliegenden Kosten mind. vier weitere Millionen Euro Investitionskosten zu finanzieren (Gesamtkosten rd. 14 Mio. €). Da gemäß dem Haushaltsplan 2022 die vorhandenen liquiden Mittel bis Ende 2022 auf die „Mindestrücklage“ zurückgegangen sein werden, müssen die Kapitaleinlagen bei den SDE kreditfinanziert werden.

Mit dem Grundsatzbeschluss zum Ersatzneubau des Hallenbads verpflichtet sich der Gemeinderat die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel bereitzustellen. Diese Mittel wären je nach Fortschritt der Bauarbeiten in die Wirtschaftspläne bzw. Finanzplanungen der folgenden Jahre einzuplanen.

Die Stadt Eberbach kann mit einer Förderung von 3 Mio. € rechnen. Diese Förderung wird wie bekannt dem Wirtschaftsplan der SDE zufließen. Der von der Stadt (städt. Haushalt oder Eigenbetrieb) zu tragenden Anteil beläuft sich auf rd. 11 Mio. €.

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Gesamtkosten je nach Variante max. 14 Mio. €

Finanziert durch

- Bundeszuschuss 3 Mio. €
- Kreditaufnahmen bei Stadt und SDE 11 Mio. €

7. Weiteres Vorgehen

Die Einreichung der Unterlagen des Förderantrages II. Teil ist für das 1. Halbjahr 2022 vorgesehen. Sie beinhalten Pläne und Kostenberechnung. Grundlage der Kostenberechnung ist die Ausführung der Planung bis zur Leistungsphase 3. Um dieses Ziel fristgerecht zu erreichen ist eine endgültige Entscheidung über die Ausführung des Hallenbades unabdingbar.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Fachamt: Städtische Dienste
Eberbach

Vorlage-Nr.: 2022-032

Datum: 15.02.2022

Beschlussvorlage

Vergabe der Prüfung des Jahresabschlusses 2021 der Städtische Dienste Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Werksausschuss	07.03.2022	nicht öffentlich
Gemeinderat	24.03.2022	öffentlich

Beschlussantrag:

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2021 wird von der WIBERA Wirtschaftsberatung AG durchgeführt.

Klimarelevanz:

Die Beauftragung ist nicht klimarelevant.

Sachverhalt / Begründung:

Aufgrund der guten Erfahrungen und Zusammenarbeit der vergangenen Jahre soll die Prüfung des Jahresabschlusses wieder von der WIBERA Wirtschaftsberatung AG durchgeführt werden.

Die Stadtwerke Eberbach GmbH wird ihre Jahresabschlussprüfung 2021 ebenfalls von der WIBERA Wirtschaftsberatung AG durchführen lassen. Um hier Synergien zu nutzen und eine strukturierte Jahresabschlussprüfung 2021 durchführen zu können, sollen auch die Städtische Dienste Eberbach von der WIBERA Wirtschaftsberatung AG geprüft werden.

Die weiterhin angespannte personelle Lage im kaufmännischen Bereich macht einen Wechsel des Wirtschaftsprüfers nicht möglich.

Gem. § 5 Abs. 1 Nr. 23 der Betriebssatzung ist für die Benennung des Bilanzprüfers der Gemeinderat zuständig.

Michael Reinig
Erster ehrenamtlicher
Bürgermeister-Stellvertreter

Anlage/n:

Fachamt: Städtische Dienste
Eberbach

Vorlage-Nr.: 2022-042/1

Datum: 08.03.2022

Beschlussvorlage

Verlängerung des Vertrags für Tiefbauarbeiten für das Netz der Städtische Dienste Eberbach (SDE) sowie für neu zu erstellende Hausanschlüsse

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Gemeinderat	24.03.2022	öffentlich

Beschlussantrag:

Die Fa. G. Wäsch GmbH, Eberbach, erhält den Jahresauftrag 2022 durch Verlängerung ihres Jahresauftrags 2020 + 2021 zur Durchführung von Tiefbauarbeiten zur Behebung von Wasserrohrbrüchen und Herstellung von Hausanschlussleitungen zu den gleichen Konditionen wie im Jahresauftrag 2020 + 2021.

Klimarelevanz:

Die Vorlage ist nicht klimarelevant.

Sachverhalt / Begründung:

Die Tiefbaufirma wird für Grabarbeiten zur Beseitigung von Wasserrohrbrüchen an Hauptleitungen und Hausanschlussleitungen, sowie für neu zu verlegende Wasserhausanschlüsse und verschiedene kleinere Maßnahmen in der Stadt Eberbach und den Ortsteilen eingesetzt.

Im vergangenen Jahr sind 30 Wasserrohrbrüche aufgetreten. Außerdem wurden insgesamt 59 Wasserhausanschlüsse erneuert bzw. neu verlegt.

Die Fa. G. Wäsch GmbH erbringt Ihre Leistungen zu den gleichen Kriterien wie in der Vergangenheit.

Vertragsverlängerung:

Die Fa. G. Wäsch GmbH hat einer Fortführung der Zusammenarbeit für einen Zeitraum vom 01.04.2022 bis zum 31.03.2023 unter Beibehaltung der derzeitigen Bedingungen zugestimmt. Die Fa. G. Wäsch GmbH hat in den vergangenen Jahren ihre besondere Eignung unter Beweis gestellt.

Unter Berücksichtigung der aktuellen konjunkturellen Entwicklung stellt sich die Vertragsverlängerung als besonders wirtschaftlich heraus.

Eine Fortführung der Zusammenarbeit unter Beibehaltung der Bedingungen mit der Fa. G. Wäsch GmbH für einen Zeitraum vom 01.04.2022 bis zum 31.03.2023 ist anzustreben.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Plankosten belaufen sich auf ca. 250.000,00 € pro Jahr für den Tiefbau.

Die Mittel sind im Wirtschaftsplan in den jeweiligen Positionen des Vermögens- und Ergebnisplans eingestellt und verfügbar.

Peter Reichert
Bürgermeister

Fachamt: Städtische Dienste
Eberbach

Vorlage-Nr.: 2022-043

Datum: 22.02.2022

Beschlussvorlage

Aufnahme des Bauvorhabens Erneuerung der Wasserhauptleitung (WHL) mit Anschlüssen in der Waldbrunner Straße in Unterdiebach in den Wirtschaftsplan der Städtische Dienste

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Werksausschuss	07.03.2022	nicht öffentlich
Gemeinderat	24.03.2022	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat stimmt dem Bauvorhaben der Erneuerung der Wasserhauptleitung mit Anschlüssen in der Waldbrunner Straße zu.
2. Der Gemeinderat stimmt der Vergabe von Planungsleistungen an das Ingenieurbüro Sack & Partner GmbH, Adelsheim in Höhe von 25.400,29 EUR zu.
3. Der Umdisposition der Mittel wird zugestimmt.

Klimarelevanz:

Die Vorlage ist nicht klimarelevant.

Sachverhalt / Begründung:

Das Regierungspräsidium plant die Erneuerung der Landstraße L524 zwischen Eberbach und Unterdiebach in diesem Jahr durchzuführen. Hierzu ist eine Vollsperrung der genannten Strecke nötig.

Diesen Umstand will die Gemeinde Waldbrunn nutzen, um die Wasserversorgung in der Hauptstraße, zwischen Grenzweg und Schollbrunner Straße, zu erneuern. Die Gemeinde Waldbrunn hat bei der Städtische Dienste Eberbach (SDE) angefragt, ob ebenfalls Handlungsbedarf in der Wasserversorgung von Unterdiebach bestehe.

Aus unserer Sicht wäre es ebenfalls sinnvoll diesen Umstand zu nutzen und die WHL mit Anschlüssen in der Waldbrunner Straße, zwischen Ortseingang und Grenzweg, zu erneuern.

Zum einen wurden hier in den letzten Jahren mehrere Wasserrohrbrüche repariert, zum anderen ist der genaue Verlauf und Zustand der bestehenden Wasserleitung nicht bekannt.

Bei gemeinsamer Projektierung können Synergien in der Ausschreibung und Ausführung des Projekts genutzt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die erste Kostenschätzung für die beschriebene Baumaßnahme beläuft sich auf rd. 250.000 € incl. Planungsleistungen.

Die Kosten sind im Wirtschaftsplan 2022 (Vermögensplan) nicht enthalten.

Die Finanzierung erfolgt durch Umdisposition der Mittel „Anlagen im Bau – WW/HB Dürrehebel“ im Vermögensplan der Wasserversorgung, da nach jetzigem Planungsstand die eingeplanten Investitionen nicht in voller Höhe umgesetzt werden.

Das Ingenieurbüro Sack & Partner GmbH, Adelsheim ist seitens der Gemeinde Waldbrunn bereits mit den Planungen beauftragt. Um die Synergien nutzen zu können, hat die SDE ein Angebot des Ingenieurbüros angefordert. Dieses basiert auf einer Kostenschätzung und beträgt 25.400,29 EUR.

Weiteres Vorgehen:

Nach Beschlussfassung und Auftragserteilung wird das Ingenieurbüro Sack & Partner GmbH unverzüglich mit den Planungen beginnen und alle weiteren Schritte (u.a. Ausschreibung) einleiten.

Die Vergabe der Umsetzung der Baumaßnahme wird zu einem späteren Planungsstand mit den Gesamtkosten zur Genehmigung dem Werksausschuss und dem Gemeinderat vorgelegt.

Michael Reinig
Erster ehrenamtlicher
Bürgermeister-Stellvertreter

Fachamt: Städtische Dienste
Eberbach

Vorlage-Nr.: 2022-045

Datum: 22.02.2022

Beschlussvorlage

Projekt Wasser 2025

Hier: Neue Vorschau und damit Fortschreibung der Kosten für die Neuordnung der Wasserversorgung in Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Werksausschuss	07.03.2022	nicht öffentlich
Gemeinderat	24.03.2022	öffentlich

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat stimmt der neuen Vorschau und damit einer Fortschreibung der Kosten für die Neuordnung der Wasserversorgung in Eberbach (Projekt Wasser 2025) von 14.716 T€ auf 15.402 T€, und damit der Erhöhung um 686 T€, zu.

Klimarelevanz:

Das Projekt soll zu einer umweltschonenden Wassergewinnung beitragen.

Sachverhalt / Begründung:

Ausgangslage

Im Zuge der fortschreitenden Planungen werden die Zeit- und die Kostenvorschau der Einzelmaßnahmen regelmäßig fortgeschrieben. Berücksichtigt werden dabei Kosten aufgrund von Anpassungen im Zeitplan, Fördermittelbeantragungen und der damit verbundenen Bewilligungszeitpunkte, Ergebnisse aus Gutachten, Abstimmungen, amtlichen Vorgaben und Auflagen sowie Ergebnisse aus Ausschreibungen und Kostenänderungen infolge des Baufortschrittes sowie ggf. vorgezogene und zusätzlich erforderliche Maßnahmen.

Die derzeitigen Gesamtkosten aus der Wasserkonzeption 2025 überschreiten die bewilligten Gesamtkosten aus der Gemeinderatssitzung vom 29.04.2021 (Vorlage-Nr. 2020-376) in Summe um 686 T€. Der Kostenstand der Kostenfortschreibung beträgt damit 15.402 T€.

Nachfolgend ist die Fortschreibung der Kosten dargestellt.

Kostenerhöhung in der Bauausführung (256 T€)

Unvorhergesehenes wie Unabwegbarkeiten im Baugrund, Auflagen von Behörden oder auch Mengenmehrungen führen zu Kostenerhöhung in der Bauausführung.

Förder- und Falleitung Dürrhebstal / Ittertal:

Im Zuge der Ausführung der Bauleistungen der Förderleitung kam es zu einer Havarie bei der Ausführung einer der mehreren geplanten Spülbohrungen. Die Spülbohrungen und auch die Verlegung der Förderleitung vom Zeltplatz der Stadt Eberbach unter der Bahnlinie und der Friedrichsdorfer Landstraße hindurch bis zum Standort des neuen Wasserwerkes Dürrhebstal erfolgten problemlos. Ebenso die Spülbohrung vom Kanalweg zu einem Knickpunkt der Förderleitung im Wald südlich des Kraftwerkkanals mit dessen Unterquerung. Der Einzug der Rohrleitung blieb jedoch nach Herstellung und Aufweitung des Bohrkanals zwischen Zeltplatz und dem beschriebenen Knickpunkt der Förderleitung ca. 120 m vor dem Knickpunkt an einem Hindernis stecken, es kam zum Abriss des Einzuges, dabei ist der Zugkopf im Erdreich und das zugehörige Gestänge stecken geblieben. In diesem Bereich ist der Wechsel zwischen Lockergestein und Festgestein angetroffen worden, es ist zu vermuten, dass der aufgeweitete Bohrkanal einbrach. Dies ist dem Baugrundrisiko geschuldet. Ein Verschulden einer der beteiligten Unternehmen kann nicht festgestellt werden.

Aufgrund dieser Havarie im Oktober 2020 kam es zu einem Stillstand der Arbeiten in diesem Bereich. Alle weiteren Arbeiten an der Förder- und Falleitung konnten weitergeführt werden. Der Umstand des Abrisses des Roheinzuges machte die Bergung des Zugkopfes durch Offenlegung in einer Bergegrube sowie den neuen Einzug der Rohrleitung ab dieser Stelle erforderlich. Grundsätzlich wurde in diesem Bereich, aufgrund des naturschutzrechtlich bedeutsamen Terrains, die Unterquerung mit der Förderleitung in geschlossener Bauweise gewählt, um eben gerade einen solchen Eingriff vermeiden zu können. Für die erforderliche Bergegrube und die Weiterführung der Arbeiten waren daher umfangreiche neue Betrachtungen und daraus resultierende Genehmigungen zum Naturschutz notwendig. Ferner mussten Schonzeiten, insbesondere der Vogelbrut, beachtet werden.

Die durchzuführenden Abstimmungen, Erhebungen und Beantragungen von Genehmigungen zogen sich bis zum Herbst 2021 hin und gestalteten sich sehr aufwändig. Es wurde ein Nachweis zum erforderlichen Umfang der Bergemaßnahmen mit Darstellung der möglichen Auswirkungen auf die Umwelt gefordert. Im Oktober 2021 konnte dann ein Suchschlitz Aufschluss über den zu erwartenden Umfang und dessen Auswirkungen der notwendigen Bergung des Zugkopfes geben, woraufhin der endgültige Antrag auf Genehmigung der Bergegrube gestellt und dessen Genehmigung eingeholt werden konnte. Einer Ausführung im Dezember 2021 stand die Witterung und der mögliche hohe Grundwasserandrang entgegen. Im Januar 2022 wurde die Bergung durchgeführt, die restliche Rohrleitung eingezogen und die Rohrleitungsverlegung in der Trasse abgeschlossen. Es folgen nun noch Umschlussarbeiten und die vollständige Ausstattung der Armaturenschächte sowie Oberflächenarbeiten.

Durch die geschilderten Umstände infolge des Baugrundes sind zusätzliche Kosten für vorbereitende Arbeiten zur Bergung des Bohrkopfes, dem Naturschutzgutachten mit Beantragung der erforderlichen Genehmigungen und der Bergung des Zugkopfes selbst entstanden. Diese können im Moment noch nicht exakt beziffert, jedoch bereits aufgrund teils vorliegender Angebote der Fa. HLT sowie für die Abrechnung maßgebender Einheitspreise des Haupt-Leistungsverzeichnisses abgeschätzt werden. Ferner entstehen aufgrund der dadurch entstandenen Bauzeitverzögerung weitere Mietkosten für das mobile Brückensystem über den Kraftwerkkanal, welches den Zugang zum Bereich der Bergegrube ermöglicht.

Zusammenfassend sind folgende maßgebende Nachträge für den Bau der Fall- und Förderleitung entstanden bzw. werden entstehen.

- Vorbereitung und Bergung des Bohrkopfes; Mietkosten des mobilen Brückensystems
- Stillstand aufgrund naturschutzrechtlicher Genehmigung
- Demontage und Entsorgung der Bestandsleitungen im Weißen Sandweg
- Zulagen zu den Erdarbeiten
- Nachtrag zur Verkehrssicherung

Insgesamt muss von Mehrkosten in Höhe von 236 T€ ausgegangen werden.

Quellsanierung Brombach:

Die Baumaßnahme zur Sanierung der Quellfassungen in Brombach wurde vorbereitet und sollte in einem Zuge als Gesamtbaumaßnahme im Jahr 2021 umgesetzt werden. Ein entsprechendes Angebot lag der Städtische Dienste Eberbach nach Ausschreibung im August 2020 vor. Ein Zuschlag auf das Angebot konnte zunächst nicht erteilt werden, da naturschutzrechtliche Belange nicht ausgeräumt werden konnten und eine naturschutzrechtliche Genehmigung erst viel später erteilt wurde. Aufgrund naturschutzrechtlicher Rahmendbedingungen wurde nach der Auftragsvergabe an die Fa. Scharpf durch die Untere Naturschutzbehörde die Auflage erteilt, die Sanierung der beiden Quellen zeitlich getrennt voneinander auszuführen. Die Quellsanierung links wurde bereits im Frühjahr 2021 und die Quellsanierung rechts wird ab dem Februar 2022 ausgeführt. Aufgrund der Auflage werden zusätzlich Kosten für eine zweite Baustelleneinrichtung erforderlich.

Im Zuge der Freilegung der linken Quellfassung wurden planmäßig nach Beginn der Arbeiten durch einen Baugrundgutachter Untersuchungen des Hangbereiches zur Vorgabe über die Baugrubengestaltung (insbesondere Böschungsausbildungen) durchgeführt. Vorab konnten diese Untersuchungen nicht durchgeführt werden, da die Quellfassungen zum einen sehr wenig Schüttungen aufweisen und zum anderen äußerst anfällig für Verunreinigungen, Trübungen und mikrobiologische Belastungen sind. Eine Gefährdung der Wasserqualität war zwingend zu vermeiden. Aufgrund der Ergebnisse aus dem Standsicherheitsnachweis, der erst mit Baubeginn anhand einer Baggerschürfe durchgeführt werden konnte, war die Böschung des Quellbereiches so auszuführen, dass es zu keinen Hangrutschungen kommen kann. Dadurch sind Mehraufwendungen im Erdbau erforderlich geworden.

Die aufgeführten Gegebenheiten führen zu einer Kostenerhöhung von 20 T€.

Kostenerhöhung aufgrund fortschreitenden Planungsstand (194 T€)

Wasserwerk Dürrhebstal:

Die Planungen für den Neubau des Wasserwerkes Dürrhebstal sind abgeschlossen, derzeit wird die Ausschreibung der Bauarbeiten vorbereitet. Um keine Abhängigkeiten der Folgegewerke für den Ausbau des Wasserwerkes der großen Gewerke Rohbau, Technische Ausrüstung und Elektrotechnik entstehen zu lassen werden zunächst diese drei großen Gewerke, teils mit Beschränkter Ausschreibung nach Teilnahmewettbewerb, ausgeschrieben und vergeben. Mit einer Beauftragung muss jedoch gewartet werden bis ggf. der Zuwendungsbescheid für beantragte Fördermittel nach FrWw BW 2015 eingeht. Vorher wäre eine Beauftragung der Arbeiten fördermittelschädlich. Parallel befindet sich die Maßnahme im Bauantragsverfahren sowie Wasserrechtsverfahren. Eine Genehmigung beider Anträge wird im Frühjahr 2022 erwartet. Im Verfahren aufgekommene Fragestellungen konnten geklärt werden.

Die Herstellungskosten für die Baumaßnahme Neubau des Wasserwerk Dürrhebstal wurden im Zuge der Entwurfsplanung als Kostenberechnung zusammengestellt und präzisiert. Grundlage für die Kostenberechnung sind Kostenansätze und Abrechnungskosten aus der Ausführung von vergleichbaren Projekten. Zudem wurden die Ergebnisse aus den Baugrundgutachten und die Vorgaben des Naturschutzgutachtens (LPBP) in den Planungen berücksichtigt. Insbesondere die Umsetzungen der Empfehlungen aus dem Baugrundgutachten führen infolge einer exakten Beurteilung des Baugrundes und der anzuwendenden Bauverfahren zu einem deutlichen Mehraufwand im Erdbau.

Im Zuge der Kostenberechnung wurden die Kosten um eine Höhe von 189 T€ angepasst.

Wasserwerk Gaimühle:

Mit der Planung zum Neubau des Wasserwerkes wurde vergangenes Jahr begonnen. Aufgrund der bestehenden Infrastruktur der Wasserversorgung im Ortsteil Gaimühle in Bezug auf Roh- und Reinwasserleitungen, Behälterstandort HB Gaimühle, ungenutzte Quellwasservorkommen Gaimühle, und damit verbunden möglichst geringen Anpassungen dieser Infrastruktur infolge eines Neubaus des Wasserwerkes, wurde der Standort in der Bedarfsplanung in Abstimmung mit der Städtische Dienste Eberbach als vorrangig angesehen. Die Betrachtungen und Erhebungen zum bestehenden Standort im Zuge der Vorplanung haben jedoch gezeigt, dass der bisher gewählte Standort für einen Neubau neben dem heutigen Standort sehr viele Herausforderungen an eine Planung und Realisierung dieses Standortes für ein Wasserwerk mit sich bringt. Dabei sind die Hochwassergefahr, der Naturschutz, die umliegende, nahe Bebauung mit geringem Platzangebot als auch die Nutzung des heutigen Jugendspielplatzes zu nennen. Diese ungünstigen Rahmenbedingungen bewirken, bereits zu Planungsbeginn erkennbar, einen deutlichen Mehraufwand in der Planung und insbesondere in der späteren Ausführung. Zu nennen sind dabei Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen, erhöhte Baukosten infolge der schwierigen Baugrundverhältnisse im Ittervorland mit hohen Grundwasserständen, die beengten Platzverhältnisse, temporäre Nutzung privater Grundstücke sowie die Errichtung eines untypischen und großen Bauwerks (Gebäude Wasserwerk) in der sehr für ein Wohnbaugelände typischen Bebauung.

Die Städtische Dienste kam in einem Gespräch zur örtlichen Situation mit dem Stadtbauamt der Stadt Eberbach und mit den BIT Ingenieuren überein, vor einer Vertiefung der Planungen in der Vorplanung alternative Standorte für den Neubau des Wasserwerkes Gaimühle untersuchen zu müssen. Dabei sind auch Gründe im Zusammenhang mit dem zu gering bemessenen Hochbehälter Gaimühle zu bedenken. Der Behälter ist für die zukünftig zwingend notwendige Zwischenspeicherung der permanenten Quellschüttung aus der Herrenwiesenquelle zu klein und stellt ein „Nadelöhr“ für die Durchleitung des aufbereiteten Quellwassers der Herrenwiesenquelle in die Versorgungszone und den zukünftigen HB Dürrhebstal dar. Der Hochbehälter Gaimühle müsste auf ca. 1.000 m³ vergrößert werden. Aktuell hat der Behälter ca. 300 m³ und ist stark sanierungsbedürftig. Die heute infolge der Hochbehältergröße nicht nutzbare Menge an Quellwasser wird in die Itter abgeschlagen. Für die zukünftige Sicherstellung der Trinkwasserversorgung von Eberbach ist die Weiterleitung und damit Nutzbarkeit dieses Quellwasser jedoch zwingend notwendig.

Aus den genannten Gründen wurde eine Machbarkeitsstudie zur Untersuchung alternativer Standorte für den Neubau eines Wasserwerkes im Ittertal zwischen der Herrenwiesenquelle und dem Ortsteil Gaimühle in Auftrag gegeben.

Die Aufwendungen für die Standortuntersuchung betragen 5 T€.

Berücksichtigung einer konjunkturellen Kostensteigerung (236 T€)

Aufgrund der Konjunkturlage und der Preissteigerung werden jährlich Kostensteigerungen für die Baumaßnahmen von 3 % berücksichtigt.

Wasserwerk Gaimühle:

Die Bauausführung zum Wasserwerk Gaimühle wurde aufgrund der Standortuntersuchung vorsorglich um ein weiteres Jahr verschoben, wodurch eine rechnerische Kostensteigerung von 101 T€ berücksichtigt wird.

Je nach Fortgang der Planungen und Prüfung der Bedingungen für einen Bau des Wasserwerkes an einem anderen, günstigeren Standort sind die Kostenerwartungen entsprechend anzupassen. Die Verknüpfung weiterer Projekte kann sich in diese Kostenentwicklungen hinein auswirken.

Wasserwerk Dürrhebstal:

Aufgrund der Klärung naturschutz- und wasserrechtlicher Belange sowie die Klärung der Gestattungen zur Umnutzung und Zwischennutzung der erforderlichen Grundstücke hat sich die Planungszeit und damit der angestrebte Baubeginn von 2020/2021 nach 2022 verzögert. In der Kostenberechnung wurde die Kostensteigerung infolge der positiven Konjunkturlage im Baugewerbe in Höhe von 135 T€ ebenso entsprechend berücksichtigt.

Fazit

Die Entwicklung vom aktuellen zum neuen Vorschauwert stellt sich wie folgt dar:

Aktueller Vorschauwert	14.716 T€
<hr/>	
Kostenerhöhung in der Bauausführung	
Fall-/Förderleitung	236 T€
Quellsanierung Brombach	20 T€
Kostenerhöhung aufgrund fortschreitenden Planungsstand	
Wasserwerk Dürrhebstal	189 T€
Wasserwerk Gaimühle	5 T€
Konjunkturelle Kostensteigerung	
Wasserwerk Dürrhebstal	135 T€
Wasserwerk Gaimühle	101 T€
<hr/>	
Vorschauwert März 2022	15.402 T€

Der neue Vorschauwert ist in den Wirtschaftsplan der Städtische Dienste Eberbach im Entwurf eingearbeitet.

Die mittelfristige Verschuldung erhöht sich damit von 23,7 Mio. € auf rd. 24,4 Mio. €.

Michael Reinig
Erster ehrenamtlicher
Bürgermeister-Stellvertreter

Fachamt: Tiefbauabteilung

Vorlage-Nr.: 2022-044

Datum: 22.02.2022

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Unterhaltung Verkehrsanlagen, Sanierung Kreuzungsbereich Berliner Straße /
Pestalozzistraße
hier: Freigabe der Entwurfsplanung

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	10.03.2022	nicht öffentlich
Gemeinderat	24.03.2022	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Die Entwurfsplanung wird in finanzieller, technischer und zeitlicher Hinsicht, wie in der Beschlussvorlage dargestellt, anerkannt und zur Umsetzung freigegeben.
2. Die Finanzierung der anstehenden Maßnahme in Höhe von ca. 200.000,- € brutto erfolgt über die Kostenstelle 54105001 „Gemeindestraße“ und das Sachkonto 4212000 „Unterhaltung des sonst. unbeweglichen Vermögens“.

Auf der Kostenstelle ist die Maßnahme für den Haushalt 2022 angemeldet.

Klimarelevanz: Keine Auswirkungen auf die Klimarelevanz

Sachverhalt / Begründung:

1) Ausgangslage

- a) Die Stadtwerke Eberbach erneuern derzeit im Zuge des Wasserprojektes 2025 entlang der Friedrichsdorfer Landstraße eine Hauptwasserleitung. Der Streckenverlauf erstreckt sich von Dürrhebstal kommend bis zur Pestalozzistraße Ecke Berliner Straße. In diesem Zuge wurden bereits hydraulische Erneuerungen im nahen Umfeld des Kreuzungsbereiches der Berliner Straße / Pestalozzistraße sowie in der Friedrichsdorfer Landstraße für die Stadt Eberbach ausgeführt.
- b) Aufgrund des schlechten baulichen Zustandes des Asphaltbelages im Kreuzungsbereich der Berliner Straße / Pestalozzistraße, soll nach Abschluss der gemeinsamen Erneuerungen der Kanalisation und Wasserleitung eine Asphalterneuerung des Kreuzungsbereiches durchgeführt werden.

- c) Weiterhin wurde von den Verkehrsbetrieben der Stadtwerke Eberbach der Hinweis an die Stadtverwaltung herangetragen, dass Busse aufgrund des starken Neigungswechsels der Berliner Straße zur Pestalozzistraße, immer wieder mit dem Vorbau auf der Straße aufsetzen. Dieser Missstand soll in diesem Rahmen ebenfalls behoben werden.
- d) Die Stadtverwaltung Eberbach hat hierzu das mit der vorangegangenen Maßnahme betraute Büro BIT Ingenieure mit der Verwaltungsentscheidung Nr. 2021-159 beauftragt, den Kreuzungsbereich zu überplanen.
- e) Die Entwurfsplanung liegt der Stadtverwaltung nun vor und soll zur Umsetzung freigegeben werden.

2) Entwurfsplanung

Zur Umsetzung der Maßnahme ist es vorgesehen den bestehenden, von Verdrückungen, Netzrissen und Abplatzungen geprägten Asphalt, auf einer Fläche von ca. 520 m² herauszunehmen und den vorhandenen Neigungswechsel innerhalb des Kreuzungsbereiches zur Pestalozzistraße zu korrigieren.

Weiterhin sind zusätzliche Straßenabläufe zur Straßenentwässerung, aufgrund der Starkregenengefahrenkarte, angeordnet worden.

Abschließend soll wieder eine Asphaltdecke aufgebracht und mit entsprechender Markierung zur Ordnung des Verkehrs versehen werden, siehe Anlage 1.

Mit der Sanierung und Ordnung des Kreuzungsbereiches wird die Verkehrssicherheit wesentlich verbessert und ein mit dem hohen Bus-, und Anliegerverkehr angemessener Ausbau angestrebt.

3) Kosten

Die Kosten für die anstehende Maßnahme wurden im Rahmen der Entwurfsplanung als Kostenberechnung zusammengestellt und stellen sich wie folgt dar:

Bauleistungen	173.000,00 € brutto
Baunebenkosten	27.000,00 € brutto
<u>Gesamtsumme</u>	<u>200.000,00 € brutto</u>

4) Finanzierung

Die Finanzierung der anstehenden Maßnahme in Höhe von ca. 200.000,- € brutto erfolgt über die Kostenstelle 54105001 „Gemeindestraße“ und das Sachkonto 4212000 „Unterhaltung des sonst. unbeweglichen Vermögens“.

Hier ist die Maßnahme für den Haushalt 2022 angemeldet.

Die Finanzierung ist damit gesichert

5) Weitere Vorgehensweise

- Die Maßnahme wird nach Freigabe durch den Gemeinderat nach VOB/A beschränkt ausgeschrieben und dem Gemeinderat zur Vergabe vorgelegt.
- Die Maßnahme soll in Abstimmung mit den Verkehrsbetrieben der Stadt Eberbach in den Pfingstferien bzw. den Sommerferien umgesetzt werden.

Michael Reinig
Erster ehrenamtlicher
Bürgermeister-Stellvertreter

Anlage/n:

Anlage 1



ZEICHENERKLÄRUNG:

Planung:

Straßenbau

- Asphalt (Fahrbahn)
- Rand
- RB = Rundbord
- HB = Hochbord
- Rinnenplatte
- best. Straßeneinlauf entfällt
- Straßeneinlauf mit Nummer

Straßen / Wegränder

- Geländehöhe
- Straßeneinlauf

Anlage 1

Planungsgrundlagen:

Koordinatensystem	: Gauß Krüger PD Meridian 3	Stand	10/2016
Höhenbezug	: DHHN 1992 Normalhöhenull (NHN)	vom	19.02.2021
Liegenschaftskataster	: Stadt Eberbach		
Vermessung	: BIT Ingenieure AG		

Für Fremdpläne wird keine Gewähr übernommen !

VORABZUG

Index	Datum	Änderungsgegenstand	gezeichnet	bearbeitet

Stadt Eberbach am Neckar

**Sanierung Kreuzung
Berliner Straße / Pestalozzistraße**

Entwurfsplanung Projekt 03SEB21019

Straßenbau	bearbeitet	Datum	Name	Anlage
	gezeichnet	21.07.2021	mar	3.3
	geprüft	04.10.2021	two / miru	
		04.10.2021	geb	

Straßenmarkierungsplan Maßstab: 1:100 Plan-Nr.: 00ST03BE00007

EDV : P:\03SEB\03SEB21019\010_Zeichnung\03_AutoCAD\03_EP\00ST03DH00005.dwg Layout : 00ST03BE00007 Plangröße : 0,49 m²

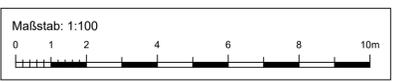
Auftraggeber / Antragsteller:
Stadtverwaltung Eberbach
Leopoldplatz 1
69412 Eberbach
Telefon: 06271 87-1
Telefax: 06271 87-200

Planverfasser:
BIT INGENIEURE
BIT Ingenieure AG
Am Stornacker 1 b
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-10
Telefax: +49 721 96232-55
karlsruhe@bit-ingenieure.de
www.bit-ingenieure.de

Stuttgart | Karlsruhe | Freiburg | Heilbronn | Villingen-Schwenningen | Osnabrück | Donaueschingen

ppa. J. Ebert *ppa. M. Gumm*
Gerold Ebert Michael Gumm

Eberbach, _____ Karlsruhe, _____



Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2022-026

Datum: 01.02.2022

Beschlussvorlage

Grünrahmenplan „Ohrsberg“, als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 des Baugesetzbuches (BauGB)

- a. Beschlussfassung über die während der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- b. Beschlussfassung über die während der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- c. Billigung des Entwurfes und Beschlussfassung zum Grünrahmenplan "Ohrsberg"

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	10.03.2022	nicht öffentlich
Gemeinderat	24.03.2022	öffentlich

Beschlussantrag:

- a) Die Stellungnahmen der gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) an dem Verfahren zur Aufstellung des Grünrahmenplans „Ohrsberg“ als sonstige städtebauliche Planung beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Kenntnis genommen und entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung nach der Anlage 1 abgewogen und beschieden.
- b) Die Ergebnisse aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB werden zur Kenntnis genommen und entsprechen der Stellungnahme der Verwaltung nach der Anlage 1 abgewogen und beschieden.
- c) Der Gemeinderat beschließt den Entwurf des Grünrahmenplans „Ohrsberg“ als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 des BauGB unter Berücksichtigung der Abwägungsergebnisse und der sich daraus ergebenden Änderungen.

Klimarelevanz:

Keine Klimarelevanz.

1. Ausgangslage

Mit der Informationsvorlage 2017-074 wurde der Gemeinderat über die Aufstellung eines Grünrahmenplanes für das Gebiet um den Ohrsberg informiert.

Mit den Planungsleistungen zur Erstellung des Grünrahmenplanes „Ohrsberg“ wurde das Planungsbüro Plessing aus 69115 Heidelberg beauftragt, siehe Verwaltungsentscheidung Nr. 2018-019.

Durch den Gemeinderat wurde am 26.11.2020 der geänderte Entwurf des Grünrahmenplanes „Ohrsberg“ beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne des BauGB durchzuführen, siehe Beschlussvorlage Nr. 2020-055.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Analog eines Bebauungsplanverfahrens wurde die betroffene Öffentlichkeit und die in ihrem Aufgabenbereich berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Grünrahmenplanes „Ohrsberg“ beteiligt. Die Beteiligung erfolgte im Sinne des § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Am 18.09.2021 wurde die öffentliche Bekanntmachung der Offenlage nach dem BauGB veröffentlicht. Der Öffentlichkeit sowie den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 27.09.2021 bis einschließlich 02.11.2021 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Mit Schreiben vom 22.09.2021 wurden die beteiligten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gebeten, zu dem Entwurf des Grünrahmenplanes „Ohrsberg“ eine Stellungnahme abzugeben.

Die einzelnen Stellungnahmen gehen aus der Anlage 1 dieser Beschlussvorlage hervor. Es wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu den einzelnen Anregungen Entscheidungen zu treffen, siehe Anlage 1.

3. Billigung des Entwurfes

An dem offen gelegten Entwurf wird im Wesentlichen festgehalten. Die Abwägungsergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß der Anlage 1 abgewogen und in den Entwurf eingearbeitet.

Folgende wesentliche Punkte werden am Entwurf geändert:

- Geplante Maßnahme am Steinbruch
Die Felswand als Kletterwand zu nutzen wird nicht weiter verfolgt.
- Waldrefugium
Die Anregung über die Errichtung eines Waldrefugiums auf einer Teilfläche des Ohrsberges wird zurückgenommen.

4. Der Grünrahmenplan als sonstige städtebauliche Planung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 des BauGB

In der Bauleitplanung werden sonstige städtebauliche Planungen unter dem Begriff informelle städtebauliche Pläne zusammengefasst. Diese können sich in der Art, dem Inhalt oder der Funktion unterscheiden. Alle haben jedoch eines gemeinsam. Es sind keine Bauleitpläne und auch keine Satzungen mit Plancharakter. Informelle städtebauliche Pläne haben damit keine Außenwirkung, weder gegenüber dem Bürger noch gegenüber anderen Behörden. Sie erzeugen, auch selbst wenn sie beschlossen sind, keine Selbstbindung der Gemeinde dienen jedoch in der Regel als sogenannte „Richtschnur für politisches Handeln“. Die Gemeinde kann von Inhalten und Zielen auch abweichen, um beispielsweise veränderte Planvorstellungen und tatsächlichen Entwicklungen Rechnung zu tragen.

Alle im Grünrahmenplan „Ohrsberg“ dargestellten Maßnahmen bedürfen daher vor der Umsetzung zum einen der Zustimmung der städtischen Gremien und zum anderen der erforderlich werdenden Genehmigungen der von der Maßnahme berührten Fachbehörden.

5. Weitere Vorgehensweise

Nach Abwägung und Entscheidung über die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann der Grünrahmenplan „Ohrsberg“ als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 des BauGB durch den Gemeinderat beschlossen werden.

Mit Beschluss des Gemeinderates und nach Einarbeitung des Abwägungsergebnisses wird der Grünrahmenplan „Ohrsberg“ öffentlich bekannt gemacht.

Michael Reinig
1. ehrenamtlicher Bürgermeisterstellvertreter

Anlage/n:

Anlage 1: Synopse
Anlage 2: Übersichtsplan



Grünrahmenplan „Ohrsberg“ als sonstige städtebauliche Planung gemäß dem § 1 Abs. 6 Nr. 11 des Baugesetzbuches (BauGB)

Zusammenfassung und Kommentierung

der im Zuge der 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: Stadt Eberbach, Örtliche Straßenverkehrsbehörde, Abt. 320, Schreiben vom 28.09.2021, eingegangen am 28.09.2021	
<p>Es werden keine Einwände/ Bedenken gegen den o.g. Grünrahmenplan erhoben. Verkehrsrechtliche Aspekte können sich ggf. in Bezug auf Erreichbarkeit und Parkraum ergeben. Durch die Lage des Ohrsbergs, ist dieser allerdings fußläufig gut zu erreichen. Parkraum ist in unmittelbarer Nähe in den umliegenden Straßen (z.B. Neuer Weg, Friedrichsdorfer-Landstraße, sowie am Turnplatz und am Friedhof) gegeben, was unserer Ansicht nach aktuell ausreichend ist.</p> <p>Weitere ordnungsrechtliche Belange ergeben sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht. Hier sei lediglich der Hinweis gestattet, dass z.B. für ausreichend Müllgefäße gesorgt werden sollte. Auch eventuell dort stattfindende Veranstaltungen sollten im Vorfeld mit der Stadt Eberbach abgesprochen bzw. genehmigt werden (z.B. bzgl. Brandschutz, sonst. öffentl.-rechtl. Genehmigungen).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Ordnungsziffer 2: Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt, 34.03 Gesundheitsschutz, E-Mail vom 13.10.2021	
<p>Gegen den Grünrahmenplan bestehen unsererseits keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Ordnungsziffer 3: Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt, 40.50 Bauleitplanung/ Baulandumlegung, E-Mail vom 20.10.2021	
<p>Es werden keine Äußerungen abgegeben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Grünrahmenplan „Ohrsberg“ als sonstige städtebauliche Planung gemäß dem § 1 Abs. 6 Nr. 11 des Baugesetzbuches (BauGB)

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der 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
<p>Ordnungsziffer 4: Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, 53.04 Untere Naturschutzbehörde, E-Mail vom 29.10.2021</p>	
<p>Ziel des Grünrahmenplans ist es, einen Ausgleich zwischen Naherholung und Naturschutz aufzuzeigen. Um dem naturnahen Ohrsberg gerecht zu werden, sollten sich Elemente zur Naherholung und Freizeitnutzung dem natürlichen Charakter des Ohrsbergs unterordnen und diesen sinn- und maßvoll ergänzen.</p> <p>Eine Überfrachtung mit Hinweisschildern und Spielgeräten etc. ist unbedingt zu vermeiden. Größere Anlagen, die nicht ausschließlich der Waldpädagogik oder der „ruhigen“ Erholung dienen, wie z.B. Grillhütten oder –plätze sowie Waldbühnen etc., passen nicht zu Lage und Struktur des Ohrsbergs und sind vermutlich nicht mit der LSG-VO zu vereinbaren.</p> <p>Der Plan enthält eine Vielzahl an Einzelmaßnahmen für Erholungseinrichtungen. Wenn alle Maßnahmen wie z. B. Pavillonbau, neuer Weg, Sitzgruppen, Lehrpfad, interaktiver Lehrpfad, Spielgeräte, Trimmgeräte, Kunstwerke und Waldrefugium auf engem Raum vereint werden sollen, kommt es zu Konflikten mit der Schutzgebietsverordnung. Hier sollten die Planungen entsprechend reduziert werden. Es ist zudem zu beachten, dass für Erholungseinrichtungen eine erweiterte Verkehrssicherungspflicht besteht, was zur Folge haben könnte, dass in den Baumbestand eingegriffen werden müsste.</p> <p>Generell sind im Landschaftsschutzgebiet nur Einrichtungen zu befürworten, die sich in Material und Farbgebung ins Landschaftsbild einfügen. Also kein Metall, keine (bunten) Kunststoffelemente.</p> <p>Weiterhin ist zu beachten, dass bei der Umsetzung von Vorschlägen des Grünrahmenplans die baulichen Maßnahmen im Landschaftsschutzgebiet wie z.B. das Aufstellen von Lehrtafeln oder Sitzgelegenheiten einer Prüfung und jeweils einer Erlaubnis von der LSG-VO durch die untere Naturschutzbehörde bedürfen.</p> <p>Von Seiten der Naturschutzbeauftragten wird angeregt, den geplanten Naturlehrpfad auf bereits bestehenden Wegen mit besonderem Augenmerk auf kulturhistorischen, ökologischen und geologischen Gesichtspunkten</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie dem Maßnahmenplan entnommen werden kann, wurde auf eine sinnvolle Verteilung der einzelnen Maßnahmen auf dem Ohrsberg geachtet. Auf die erhöhte Verkehrssicherungspflicht rund um Erholungseinrichtungen wird ein verstärktes Augenmerk gelegt; bei deren Anlage ist das aktuelle und künftige Gefahrenpotential abzuwägen. Einzelne, nach der LSG-VO genehmigungspflichtige Maßnahmen, werden in der Umsetzungsphase bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt. Von der angedachten Installation von Spielgeräten wird auch in Anbetracht der forstlicherseits vorgetragenen sicherheitstechnischen Bedenken Abstand genommen.</p> <p>Der Grünrahmenplan soll eine höchstmögliche Ausnutzung der Potenzialflächen darstellen. Spezielle Ausführungsplanungen liegen zum derzeitigen Planungsstand nicht vor. Ihre Hinweise werden in den weiteren Planungen berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt. Lediglich die „Wegschilder“ werden aus Metall hergestellt werden, um eine Langlebigkeit zu gewährleisten.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die einzelnen Maßnahmen werden in der Ausführungsplanung gemäß LSG-VO beantragt.</p> <p>Wird berücksichtigt. Es ist beabsichtigt den geplanten Naturlehrpfad auf den vorhandenen Wegen anzulegen.</p>

Grünrahmenplan „Ohrsberg“ als sonstige städtebauliche Planung gemäß dem § 1 Abs. 6 Nr. 11 des Baugesetzbuches (BauGB)

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der 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
<p>(Entstehung Ohrsberg/Neckartal, Trockenmauern damals und ihr heutiger ökologischer Wert, Niederwald-Entnahmewirtschaft, Eberbacher Bär, Ringwallanlage) anzulegen. Dieser könnte auch interaktiv und kindgerecht gestaltet sein. Die Anlage neuer Wege wird kritisch gesehen.</p> <p>Die nächtliche Beleuchtung des Ohrsbergturms kann in den Sommermonaten nicht befürwortet werden. Hierzu erfolgte eine separate Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Dem Vorschlag des Grünrahmenplans, die teilweise ausufernde illegale Bebauung der Gartengrundstücke nachträglich zu genehmigen, um eine höhere Akzeptanz bei den Grundstücksbesitzern zu erreichen kann von Seiten der unteren Naturschutzbehörde nicht gefolgt werden. Insbesondere die Verwendung von Plastikfolien, großen Fensterscheiben und massiven Umzäunungen kann im Außenbereich auch nachträglich nicht befürwortet werden, da dies das Landschaftsbild beeinträchtigt und schädlich für die Naturschutzgüter ist.</p> <p>Die Gartenhütten sind zum Teil sehr groß. Soweit es sich um illegale Bauten handelt, sollten diese nicht nachträglich legalisiert werden, um die Schaffung von Präzedenzfällen zu vermeiden.</p> <p>Artenschutz: Bezüglich des Artenschutzes wurden in einer separaten Untersuchung (Plessing, Heidelberg, 15.01.2020) die Artengruppen Vögel und Fledermäuse bereits näher betrachtet. Bei den relativ umfangreichen Untersuchungen wurden nur allgemein häufige Brutvögel festgestellt. Es fanden sich zwar keine Fledermausquartiere im Bereich des Ohrsberges, der Ohrsberg dient aber zumindest als nicht unbedeutendes Nahrungshabitat.</p> <p>Neben den untersuchten Artengruppen ist von einem Vorkommen von weiteren geschützten Arten wie z.B. Reptilien (zumindest Blindschleichenvorkommen), Amphibien sowie Wildbienen, Schmetterlingen und Holzkäfern (u. a. vermutlich Hirschkäfer) auszugehen.</p> <p>Insbesondere sind daher im Grünrahmenplan bestandstabilisierende Maßnahmen für bereits vorkommenden Arten sowie Maßnahmen zur Habitatverbesserung für ökologisch hochwertige Arten, die aktuell noch nicht im Bereich des Ohrsberges vorkommen, zu begrüßen.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht sind dies überwiegend die folgenden Maßnahmen (s. Grünrahmenplan, S. 38 – 61):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ringwälle von Gehölzen freihalten (für Insekten wie Wildbienen und Reptilien) • Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen (ggf. ist sogar ein Turmfalkenkasten auf dem Ohrsbergturm denkbar, da Turmfalken relativ störungstolerant sind) 	<p>Hierzu erging mit Schreiben vom 29.10.2021 ein separater Bescheid der unteren Naturschutzbehörde. Die Beleuchtung wird nach dessen Vorgaben angepasst.</p> <p>Wird berücksichtigt und aus der Planung herausgenommen. Kleinbauten sind auf das gesetzlich maximal zulässige Maß zu beschränken.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Grünrahmenplan „Ohrsberg“ als sonstige städtebauliche Planung gemäß dem § 1 Abs. 6 Nr. 11 des Baugesetzbuches (BauGB)

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der 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
<ul style="list-style-type: none"> • Wiederherstellung von Streuobstwiesen sowie extensive Pflege (u.a. Aufhängen von Nist- und Fledermauskästen, ggf. bei Eignung auch für den Steinkauz) • Waldrefugium zur Förderung von Alt- und Totholzarten • Rückbau brachliegender Gärten und landschaftsgerechte Neugestaltung • Rückbau ungenehmigter Gartenelemente wie Gartenhütten, Einfriedungen etc., die sich mit der LSG-VO nicht in Einklang bringen lassen; Neugenehmigungen von Freizeitgärten sind auf Grundlage der LSG-VO vermutlich ausgeschlossen; • Die Steinbruchwand ist als kartiertes Biotop „Felswand SW Ohrsberg“ geschützt. Eine evtl. vorgesehene Kletternutzung wird sowohl aus Sicht der LSG-VO und des Biotopschutzes als auch aus artenschutzrechtlicher Sicht kritisch gesehen. Ein Anbringen von Nisthilfen für Uhu oder Wanderfalke wird dagegen begrüßt. • Erhalt und fachgerechte Sanierung bzw. vorsichtige Freistellung von Trockenmauern (für verschiedene Insektenarten, Amphibien und Reptilien) • Entfernen von fremdländischen, invasiven Gehölzen und Neupflanzungen • Zurückhaltende, maßvolle Beschilderungen zur heimischen Natur sowie zu Naturschutz- und Artenschutzthemen, die Erholungssuchenden bspw. das Gesehene erklärt und praktische Tipps für den heimischen Balkon / den heimischen Garten gibt. <p>Insgesamt wird die Erstellung des Grünrahmenplans von Seiten der unteren Naturschutzbehörde begrüßt. Ein zu massiver Ausbau mit Freizeiteinrichtungen ist jedoch zu vermeiden. Es gilt, ein ausgewogenes Verhältnis von Natur und Nutzung durch Erholungssuchende zu finden.</p>	<p>Die Bemühungen um die Ausweisung eines Waldrefugiums werden in Anbetracht der vom Forst vorgetragenen Bedenken (Ordnungsziffer 8) nicht weiterverfolgt.</p> <p>Der Ansatz einer möglichen Kletternutzung wird nicht weiterverfolgt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Ordnungsziffer 5: Naturschutzbund (NABU) Gruppe Eberbach, Schreiben vom 29.10.2021, eingegangen am 02.11.2021</p>	
<p>Wir nehmen zu folgenden Punkten des Entwurfsinhalts wie folgt Stellung:</p> <p>Zu 1 „Anlass...“: Das wichtigste aufgeführte Planungsziel stellt für uns „Erhalt und Verbesserung von heimischen Tier- und Pflanzenarten und Vermittlung ihrer Bedeutung“ dar. Es ist selbstverständlich darauf zu achten, dass die Umsetzung anderer genannter Planungsziele (z.B. „Wegeführung“ und „Angebot(s) zur Naherholung“) dem oben genannten Ziel nicht entgegensteht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Grünrahmenplan „Ohrsberg“ als sonstige städtebauliche Planung gemäß dem § 1 Abs. 6 Nr. 11 des Baugesetzbuches (BauGB)

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der 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
<p>Aus diesem Grund lehnen wir verschiedene Maßnahmen, wie von den Planern angeregt, ab: Felswand als Kletterwand, Fitnesspfad, Pavillon auf dem Plateau, Grillstation. Der Empfehlung des Büro Plessing, den Ohrsberg für Mountainbiker zu sperren, schließen wir uns an. Die Beleuchtung des Turms als Event – noch dazu im Wald – empfinden wir als genauso unpassend wie die „normale“ Beleuchtung des Turms im Winterhalbjahr, wenn auch nur bis 22 Uhr. Wir sind zudem der Meinung, dass Stromverbrauch für nicht zwingend notwendige Maßnahmen vermieden werden sollte.</p> <p>Von hoher Bedeutung ist zudem eine zukünftige „bauliche Ordnung der gärtnerisch genutzten Bereiche“ um u.a. „der Flächenversiegelung... entgegenzuwirken“, aber auch um „ein ungewollt hohes Maß“ an Bebauung zu verhindern (siehe im Detail 7.7.2) bzw. zurückzunehmen.</p> <p>Zu 2 „Beschreibung...“: Der Aussage des Planungsbüros „Der naturbelassene Wald und die markanten, alten Einzelbäume haben einen besonderen ökologischen und naturschutzrechtlichen Wert und sind unbedingt zu erhalten“ (2.2) stimmen wir vollumfänglich zu. Hinzu kommt die „große Bedeutung des Ohrsbergwaldes als „Frischluftproduktionszone“ für das Stadtklima (2.3.2). Der Wald auf dem Ohrsberg soll deshalb auch weiterhin aus der Nutzung genommen bleiben. Eine mögliche Neugestaltung der Wegeführung sollte bisher zusammenhängende Waldbereiche nicht „zerschneiden“. Wir würden die Ausweisung eines Waldrefugiums begrüßen, wenn diese von der Stadtförsterei mitgetragen werden würde. Die in der Stellungnahme der Stadtförsterei geäußerten Bedenken in punkto Verkehrssicherung sind nämlich selbstverständlich nachvollziehbar. Es stellt sich für uns jedoch die Frage, ob der erwähnte „erhöhte(n) Aufwand für die Verkehrssicherung mit entsprechenden Folgekosten“ für „alle Erholungsmaßnahmen im oberen Bereich des Ohrsbergs“ leistbar bzw. finanzierbar sind und deshalb vielleicht auch auf den bereits provisorisch angelegten Weg verzichtet werden sollte. Wenn auch die dort angedachten Aussichtspunkte sehr reizvoll erscheinen.</p> <p>Die Bestimmungen der LSG-Verordnung sind einzuhalten und die Entwicklung des Ohrsbergs deshalb in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises zu gestalten (2.3.5).</p> <p>Es ist anzustreben, die mittlerweile überalterten Streuobstwiesen „zu entwickeln und zu erhalten“ (2.4.2). Ein Pflegekonzept ist zu erstellen. Lobend erwähnt werden sollen an dieser Stelle die vom Planungsbüro hierfür genannten ersten konkreten Ansätze: Schafbeweidung durch die Steinbruchbesitzer, Zusammenarbeit mit Waldkindergarten und Imkerverein.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Einzelpunkte werden nochmals insbesondere auf deren Genehmigungsfähigkeit nach der LSG-VO in der Ausführungsphase geprüft. Hinsichtlich einer möglichen Kletternutzung, siehe OZ 4.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen, siehe Ordnungsziffer 4.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen, siehe Ordnungsziffer 4.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Bemühungen um die Ausweisung eines Waldrefugiums werden in Anbetracht der vom Forst vorgetragenen Bedenken jedoch nicht weiter verfolgt, siehe Ordnungsziffer 8.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Sukzession der ehemaligen, jetzt überalterten und stark eingewachsenen Streuobstwiesen am Ohrsberg ist bereits weit fortgeschritten. Der Aufwand sowohl der Erstpflge als auch der Unterhaltungspflege wäre zu hoch und unverhältnismäßig. Es erscheint deshalb sinnvoller,</p>

Grünrahmenplan „Ohrsberg“ als sonstige städtebauliche Planung gemäß dem § 1 Abs. 6 Nr. 11 des Baugesetzbuches (BauGB)

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der 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
<p>Erste Pflegemaßnahmen könnten u.U. auch durch den Landschaftserhaltungsverband Rhein-Neckar vorgenommen werde. Unsere NABU-Gruppe Eberbach würde sich ggf. ebenfalls mit einbringen, z.B. mit Obstbaumbepflanzungen und dem Aufhängen von Vogelnistkästen. U.U. könnten wir auch in Sachen Fledermauskästen mit Rat und Rat zur Seite stehen.</p> <p>Trockenmauern sind „besonders wertvoll und deshalb erhaltenswürdig“ (2.4.4). Möglicherweise ist die Durchführung der angeregten Biotopkartierung bei der Beantragung von Fördermitteln zur Sanierung der Mauern von Vorteil. Ein hervorragendes Beispiel für eine Trockenmauersanierung und deren Finanzierung stellt die Cef-Maßnahme innerhalb des Bebauungsplans „Wolfsacker“ dar (Stellungnahme Umweltamt, S. 28). Die sonnenexponierten Trockenmauern sollten als erstes für Instandhaltungsarbeiten ausgewählt werden.</p> <p>Zu 7 „Freiflächenkonzept...“: Wir begrüßen die angedachte Maßnahme „7.7.1 Ringwälle von Gehölzen freihalten“, sofern die tatsächlich dazu führt, dass „Historische Mauerreste... als Habitat für beispielsweise Eidechsen oder Wildbienen und andere Insekten“ zu Tage treten und mit hoher Wahrscheinlichkeit von diesen auch genutzt werden. Wir geben jedoch zu bedenken, dass dadurch möglicherweise andere Lebensräume für Insekten bei falschem Pflegezeitpunkt beseitigt werden. Wir regen an, für den gesamten Ohrsberg (u.a. Wegränder) ein naturverträgliches Pflegekonzept zu erstellen und darüber hinaus zusätzliche Blühfläche, wo passend, anzulegen. Ein Partner könnte hier der Naturpark Neckartal-Odenwald mit seinem Projekt „Blühender Naturpark“ sein.</p> <p>Zu 8 „Fazit“: Der Feststellung der Planer „Einen Schwerpunkt des Maßnahmenkonzeptes bildet die Verbesserung der ökologischen Situation und die Vermittlung der Bedeutung von Tieren und Pflanzen für die Bevölkerung“ können auch wir unterstreichen. Alle Maßnahmen müssen in unseren Augen nachhaltig und auf Dauer ausgerichtet sein. Dies muss regelmäßig hinterfragt und kontrolliert werden.</p>	<p>die noch halbwegs intakten Streuobstflächen am Hungerbuckel, in der Wimmersbacher Steige, auf dem Breitenstein und südwestlich Rockenau zu pflegen und zu unterhalten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Ordnungsziffer 6: Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Wasserrecht, Schreiben vom 27.10.2021, eingegangen am 03.11.2021</p>	
<p>Von Seiten des Wasserrechtsamtes bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Auch die Untere Bodenschutzbehörde sieht keine Belange des Bodenschutzes oder der Altlastenbearbeitung betroffen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Grünrahmenplan „Ohrsberg“ als sonstige städtebauliche Planung gemäß dem § 1 Abs. 6 Nr. 11 des Baugesetzbuches (BauGB)

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der 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
<p>Ordnungsziffer 7: Polizeipräsidium Mannheim, Führungs- und Einsatzstab, E-Mail vom 10.11.2021</p>	
<p>Gegen den Grünrahmenplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Weitere Anregungen sind von unserer Seite im derzeitigen Verfahrensstand nicht vorzubringen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Ordnungsziffer 8: Rhein-Neckar-Kreis, Kreisforstamt, 54.24, E-Mail vom 25.10.2021</p>	
<p>Im vorliegenden Planentwurf wird eine Vielzahl verschiedener Maßnahmen zur Entwicklung des Ohrsberg vorgeschlagen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass jede Infotafel oder andere Einrichtung, die zu längerem Verweilen einlädt, eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht für den umliegenden Waldbereich nach sich zieht. Dies trifft etwa bei der Einrichtung eines Waldlehrpfads, Fitnesspfads oder bei der Aufstellung von Sitzbänken zu. Hier gilt es, einerseits zwischen dem daraus entstehenden Aufwand und eventuell notwendigen Eingriff in den Wald und andererseits dem Mehrwert für die Erholungssuchenden abzuwägen.</p> <p>In Bezug auf die Freistellung der Ringwälle bitten wir um rechtzeitige Information, in welchem Umfang dies erfolgen soll. Eventuell ist hier zu prüfen, ob eine Waldumwandlung vorliegt. Gleiches gilt für die erwähnten archäologischen Grabungen.</p> <p>Des Weiteren wird die Einrichtung eines Waldkindergartens empfohlen. Bitte beachten Sie, dass hierfür eine Genehmigung der unteren Forstbehörde nach §37 Landeswaldgesetz notwendig ist. Für die Bereiche der Zufahrt, des täglichen Aufenthalts und regelmäßig angesteuerter Waldorte besteht eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht. Es muss eindeutig geregelt werden, wer für deren Einhaltung verantwortlich ist. Zudem ist es nicht empfehlenswert, die notwendige Schutzhütte im Waldbereich einzurichten. Hier soll die Gruppe Schutz bei Sturm und Gewitter finden, der Aufenthalt bei diesen Witterungsbedingungen kann im Fallbereich von Bäumen jedoch lebensgefährlich sein. Daher ist es sinnvoll, eine Unterkunft zu wählen, die den nach §4 Landesbauordnung vorgesehenen Waldabstand von Gebäuden zum Wald von 30 Metern einhält.</p> <p>Außerdem schlägt das Planungsbüro Plessing vor, ein Waldrefugium auszuweisen. Dies ist grundsätzlich überall im Wald möglich. Um Folgekonflikte zu vermeiden, raten wir allerdings dazu, die Waldfunktionen Naturschutz und Erholungsfunktion wo immer möglich räumlich zu trennen und zu entzerren. Die Ausweisung eines Waldrefugiums</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Da alle im Grünrahmenplan vorgeschlagenen Maßnahmen einer Genehmigung bedürfen, wäre im Einzelfall die Maßnahme auf eine ggf. erhöhte Verkehrssicherungspflicht zu überprüfen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und geprüft. Sofern eine Genehmigung nach § 9 LWaldG erforderlich ist, wird eine solche vor Umsetzung der Maßnahme beantragt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Mit Baugenehmigung vom 23.01.2020 durch das zuständige Baurechtsamt beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises wurde die Errichtung und der Betrieb eines Waldkindergartens genehmigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und die Anregung der Einrichtung eines Waldrefugiums auf einer Teilfläche des Ohrsberges wird zurückgenommen.</p>

Grünrahmenplan „Ohrsberg“ als sonstige städtebauliche Planung gemäß dem § 1 Abs. 6 Nr. 11 des Baugesetzbuches (BauGB)

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

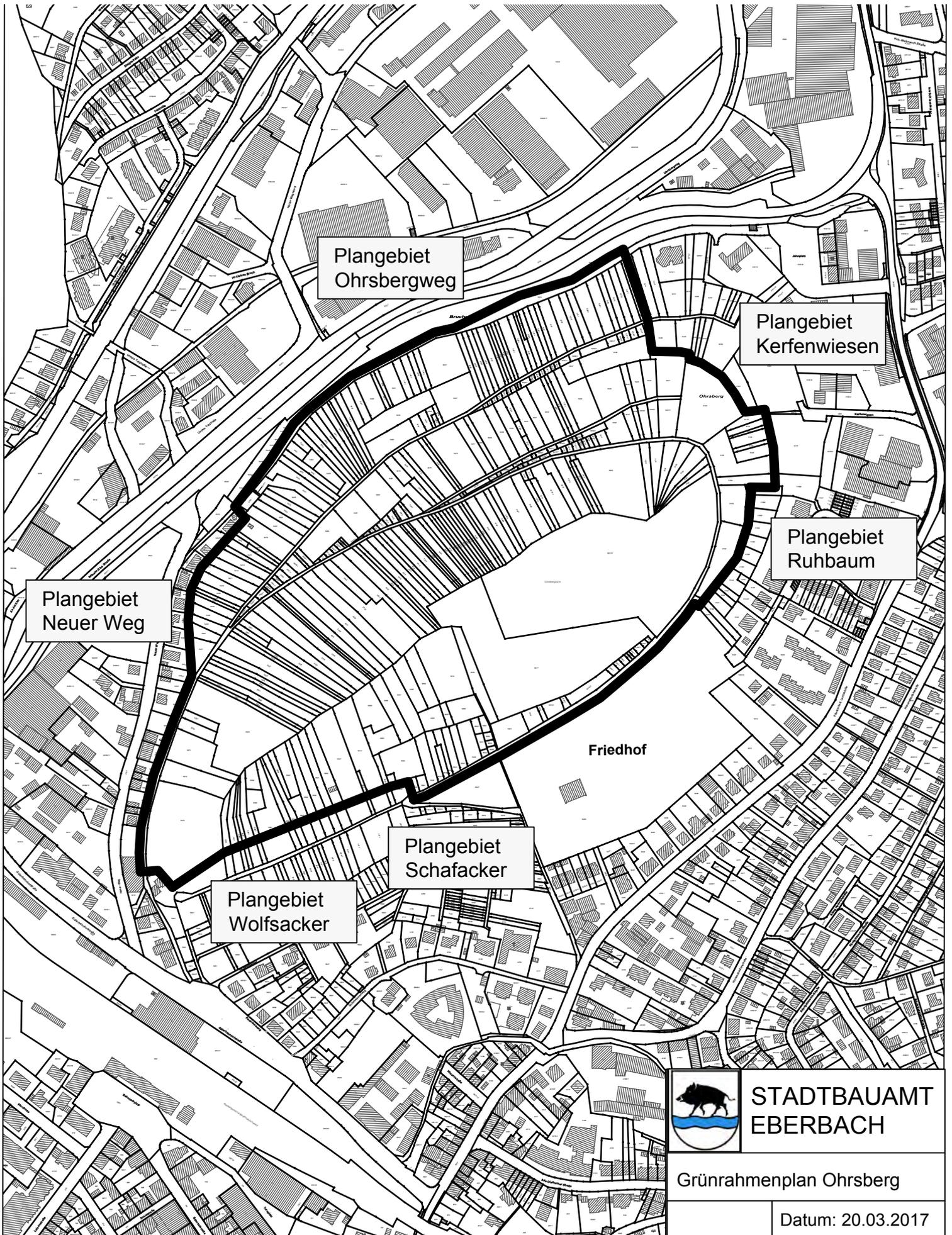
Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>in einem ruhigen und wenig besuchten Waldbereich ist mit Blick auf die sichere Begehbarkeit von Spazierwegen deshalb sinnvoller als in einem vielbesuchten Waldgebiet.</p>	
<p>B – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</p>	
<p>Der Entwurf des Grünrahmenplanes „Ohrsberg“ als sonstige städtebauliche Planung gemäß dem § 1 Abs. 6 Nr. 11 des Baugesetzbuches (BauGB) lag in der Zeit vom 27.09.2021 bis einschließlich 02.11.2021 im Rathaus Eberbach, Leopoldsplatz 1, 69412 Eberbach – Flur im 3. OG - aus.</p>	
<p>Während dieses Zeitraumes gingen Seiten der Öffentlichkeit folgende Stellungnahmen ein:</p>	
<p>Ordnungsziffer 1: Schreiben zweier Bürger vom 02.11.2021, eingegangen am 02.11.2021</p>	
<p>Grundsätzlich begrüßen wir ausdrücklich das Bestreben der Stadt Eberbach mit der Planung den Erhalt und die Verbesserung der Lebensstätten von heimischen Tier- und Pflanzenarten zu erreichen, sowie den Erhalt und die Verbesserung der kulturhistorischen Besonderheiten des Ohrsbergs zu stärken.</p> <p>Auf die Besonderheiten des alten Steinbruchs ist in dem Entwurf des Büros Plessing bereits eingegangen worden. Grundsätzlich stehen wir den Planungsvorschlägen offen gegenüber. Eine ökologische Aufwertung der Steinbruchwand für Brutflächen für Falken und Mauerseglern o.ä. wird aus unserer Sicht ausdrücklich begrüßt. Die Idee das Gipfelplateau als Aussichtspunkt über die Stadt und den Neckar aufzuwerten ist sicherlich eine große Attraktion für Bürger und Besucher. Der bereits angelegte Weg wird schon gut frequentiert. Der neue Weg hat aber offensichtlich auch dazu geführt, dass vermehrt Menschen zum Steinbruch laufen. Der Zaun wird regelmäßig niedergedrückt. Bisher wurde dieser nur repariert. Um eine gute Zusammenarbeit mit den Eigentümern wird gebeten, damit der Zaun zur Abbruchkante nicht zu einer dauernden Belastung durch Vandalismus für die Eigentümer wird und niemals jemand durch Absturz verunglückt. Es wird vorgeschlagen, das Erreichen des Zaunes weniger offen zu gestalten, eventuell mit Gestrüpp oder mit einer Art Benjeshecke. Vor allem liegt den Bürgern die Sicherheit der Kinder und Jugendlichen am Herzen. Vermutlich wird der Ohrsberg durch den Zuzug junger Familien im Neubaugebiet vermehrt zum Spiel- und Aufenthaltsbereich.</p> <p>Eine öffentliche Nutzung des privaten Bereichs des Steinbruchs als Kletterwand ist nicht im Sinne der Bürger. Vielmehr wäre es wünschenswert, wenn die bereits auf dem Grundstück im Randbereich des Steinbruchs erfolgten</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird berücksichtigt. Der Trampelpfad zur Bruchkante ist inzwischen wieder zugewachsen. Als besucherlenkende Maßnahme wird ein zusätzlicher Wegweiser aufgestellt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen, siehe Ordnungsziffer 4. Eine Aufnahme weiterer Maßnahmen in den Grünrahmenplan ist nicht</p>

Grünrahmenplan „Ohrsberg“ als sonstige städtebauliche Planung gemäß dem § 1 Abs. 6 Nr. 11 des Baugesetzbuches (BauGB)

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der 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
<p>Maßnahmen in den Grünrahmenplan mit aufgenommen werden würden. Von Seiten der Steinbrucheigentümer wird bereits der vorhandene Obstbaumbestand umfangreich ergänzt, sowie offene Wiesen-, bzw. Grasflächen geschaffen. Dies wird unter anderem durch eine Schafbeweidung der Flächen gewährleistet. Um dies auch in Zukunft in angemessener Form gewährleisten zu können, wären ggf. in eingeschränkter Form Unterstandsflächen für die Schafe erforderlich. Es handelt sich in diesem Sinne nicht um Viehwirtschaft in klassischer Form, sondern die rechtlich gesicherte Möglichkeit, auch innerhalb des LSG im Sinne des Grünrahmenplans, oder eines noch aufzustellenden Bebauungsplanes eine untergeordnete bauliche Anlage für eine eingeschränkte Tierhaltung errichten zu können.</p>	<p>erforderlich. Der Grünrahmenplan dient als Richtschnur.</p> <p>Die Errichtung von baulichen Anlagen wäre im Einzelfall im Rahmen eines Bauantragsverfahrens zu prüfen.</p>

Eberbach, den 21.02.2022



Beschlussvorlage

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

a. Beschlussfassung über die während der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB

b. Beschlussfassung über die während der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB

c. Billigung des Entwurfes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften zur 5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Neuer Weg", Teilgebiet Einzelhandel

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	10.03.2022	nicht öffentlich
Gemeinderat	24.03.2022	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Die Stellungnahmen der gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) an den Verfahren zur 5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Neuer Weg", Teilgebiet Einzelhandel beteiligten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Kenntnis genommen und entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung nach der Anlage 1 abgewogen und beschieden.
2. Es wurde eine Beteiligung im Sinne des § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass während der Beteiligung seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben wurden.
3. Der Entwurf einschließlich der örtlichen Bauvorschriften zur 5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Neuer Weg", Teilgebiet Einzelhandel wird mit den aus der Ziffer 1 ergebenden Änderungen, gebilligt.

Klimarelevanz:

Keine Klimarelevanz.

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. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel, der Stadt Eberbach, gemäß § 2 Abs. 1 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 des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis 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.

Der am 25.03.2021 gefasste Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie den örtlichen Bauvorschriften wurde in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 25.11.2021 wieder aufgehoben und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen. Dadurch wurde die Abgabe einer Stellungnahme nur auf die Änderungen/Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes beschränkt und nicht mehr, wie bei der Regelloffenlage, auf den gesamten Bebauungsplanentwurf.

Die erneute Offenlage erfolgte im Zeitraum vom 09.12.2021 bis einschließlich 14.01.2022.

Die öffentliche Bekanntmachung der Offenlage erfolgte am 01.12.2021 in der Rhein-Neckar-Zeitung – Eberbacher Nachrichten – sowie der Eberbacher Zeitung.

Die letzte Stellungnahme ist am 14.01.2022 eingegangen. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

2. Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 03.12.2021 wurden die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange gebeten, zu dem Entwurf der 5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Neuer Weg", Teilgebiet Einzelhandel, eine Stellungnahme abzugeben. Die betroffenen Fachämter im Hause wurden ebenso am Verfahren beteiligt. Die einzelnen Stellungnahmen gehen aus der Anlage 1 dieser Beschlussvorlage hervor. Die letzte Stellungnahme ist am 14.01.2022 bei der Verwaltung eingegangen. Es wird empfohlen entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung, zu den einzelnen Anregungen eine Entscheidung zu treffen.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 09.12.2021 bis einschließlich 14.01.2022. Aufgrund der Corona-Pandemie war das Rathaus für die Öffentlichkeit geschlossen. Die Offenlage des Bebauungsplanes erfolgte daher im Foyer der Stadthalle, Leopoldsplatz 2. Seitens der Öffentlichkeit sind im Rahmen der erneuten Offenlage des Bebauungsplanentwurfes keine Stellungnahmen eingegangen.

4. Billigung des geänderten Planentwurfes

Im Ergebnis und unter Berücksichtigung der als Anlage 1 beigefügten Stellungnahme der Verwaltung ergeben sich bei der Offenlage der Änderungen/Ergänzungen des vorgelegten Planentwurfes keine wesentlichen Änderungen. An der in der Beschlussvorlage Nr. 2021-310 dargestellten Plankonzeption wird festgehalten.

Die bei der „Stellungnahme der Verwaltung“ erfolgten Hinweise werden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Es wird deshalb vorgeschlagen den Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel, 5. Teiländerung und Erweiterung und den erforderlichen Anlagen zu billigen.

5. Weiteres Verfahren

Entsprechend dem Beschlussantrag wird empfohlen, dem vorgelegten Entwurf zur Aufstellung der 5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Neuer Weg", Teilgebiet Einzelhandel, zuzustimmen.

Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB kann der Bebauungsplan dann als Satzung beschlossen werden.

Nach Billigung des Planentwurfes einschließlich des Entwurfes der Satzung zum Erlass von örtlichen Bauvorschriften und der Begründung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit, die Stellungnahmen bzw. Anregungen vorgebracht haben, über die Entscheidungen des Gemeinderates informiert.

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel, 5. Teiländerung und Erweiterung soll vor in Kraft treten der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn erfolgen. Der gemeinsame Ausschuss der vVG Eberbach-Schönbrunn hat bereits die Offenlage der 1. Änderung des FNP beschlossen. Die Offenlage wurde am 23.09.2021 öffentlich bekannt gemacht und in der Zeit vom 04.10.2021 bis einschließlich 08.11.2021 durchgeführt. Im Rahmen der Offenlage der 1. Änderung des FNP der vVG Eberbach-Schönbrunn sind für den Geltungsbereich der 5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 keine Anregungen bzw. Stellungnahmen von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eingegangen. Seitens der Verwaltung ist nun vorgesehen, die Offenlage der 1. Änderung des FNP zeitnah den Gremien der Stadt Eberbach sowie der Gemeinde Schönbrunn zur Erteilung von Weisungsbeschlüssen für die Sitzung des gemeinsamen Ausschusses der vVG Eberbach-Schönbrunn vorzulegen.

Vor der öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist dieser daher dem zuständigen Baurechtsamt beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises zur Genehmigung vorzulegen.

Durch eine öffentliche Bekanntmachung wird der Bebauungsplan in Kraft gesetzt.

Michael Reinig
Erster ehrenamtlicher
Bürgermeister-Stellvertreter

Anlage/n:

Anlage 1: Synopsis zu den eingegangenen Stellungnahmen
Anlage 2: Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanentwurfes



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

Zusammenfassung und Kommentierung

der im Zuge der erneuten Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
A – erneute Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
Ordnungsziffer 1: Stadt Eberbach, 660 Tiefbauabteilung Schreiben vom 13.12.2021, eingegangen am 13.12.2021	
<p>Nach Prüfung der uns übermittelten Unterlagen konnten wir feststellen, dass das Leitungsrecht für das kommunale Starkregenrisikomanagement, wie abgestimmt, aus dem Bebauungsplan entnommen wurde.</p> <p>Von Seiten der Tiefbauabteilung sind keine weiteren Anregungen erforderlich.</p>	<p>Aufgrund der Konzeption des kommunalen Starkregenrisikomanagements kann auf dem Grundstück des Lebensmittel-Verbrauchermarktes auf die Darstellung des ursprünglich hier vorgesehenen Leitungsrechts verzichtet werden.</p>
Ordnungsziffer 2: Stadt Eberbach, 320 Ordnungsamt/ Örtliche Straßenverkehrsbehörde E-Mail vom 06.12.2021	
<p>Von Seiten des Ordnungsamtes/ Örtl. Straßenverkehrsbehörde der vVG Eberbach-Schönbrunn wird auf die bereits erfolgten Stellungnahmen vom 26.04.2019 und 01.07.2020 verwiesen.</p>	<p>In der Stellungnahme vom 01.07.2020 wird seitens des Ordnungsamtes/der örtlichen Straßenverkehrsbehörde der vVG Eberbach-Schönbrunn die Feststellung getroffen, dass zu den Planungsinhalten keine Anregungen bzw. Vorschläge für eine Verbesserung vorzubringen sind.</p>
Ordnungsziffer 3: Eisenbahn-Bundesamt E-Mail vom 07.12.2021	
<p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt. Bei Beachtung der nachfolgenden Nebenbestimmungen bestehen keine Bedenken:</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind, 	<p>Auf den bisherigen Abwägungsvorgang im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird verwiesen.</p> <p>Der Bebauungsplan überplant lediglich die sich im städtischen Eigentum befindliche Gleisanlage. Die Freistellung dieser Flächen von Bahnbetriebszwecken wurde beantragt und seitens des Regierungspräsidiums Karlsruhe mit Schreiben vom 11.03.2020 erteilt.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der erneuten Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<ul style="list-style-type: none"> • das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist, • die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind. <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. Weiterhin dürfen keine Bahnanlagen geändert werden. Aus den mitgelieferten Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob es zu irgendwelchen Änderungen kommt. Ergibt sich im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan die Notwendigkeit der Änderung einer Betriebsanlage (z.B. die Versetzung eines Oberleitungsmastes) sind diese Änderungen nur im Rahmen eines Planrechtsverfahrens nach § 18 AEG zulässig. Wenn an den Bahnanlagen nichts geändert wird, bestehen keine Bedenken, die Flächen sind nachrichtlich darzustellen im B-Plan.</p>	<p>Damit endete formal auch die Eignung der Flächen als Betriebsanlagen der Eisenbahn. Sie wurden planungsrechtlich in die Hoheit der Stadt Eberbach überstellt.</p>
<p>Ordnungsziffer 4: fibernet.rn, Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar E-Mail vom 14.12.2021</p>	
<p>Im Plangebiet befindet sich Glasfaserinfrastruktur des Zweckverbandes High-Speed-Rhein-Neckar. Bei baulichen Maßnahmen sind unsere Anlagen zu schützen und dürfen nicht überbaut werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, hat jedoch planungsrechtlich keine Relevanz.</p>
<p>Ordnungsziffer 5: Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt E-Mail vom 21.12.2021</p>	
<p>Aus den uns vorgelegten Unterlagen ist kein Grund für eine Ablehnung durch das Gesundheitsamt zu entnehmen. Wir gehen davon aus, dass die geltend gesetzlichen Bestimmungen der Schalltechnischen Untersuchung Anwendung finden. Sollten sich im Zuge weiterer Planungsmaßnahmen hygienisch relevante Bereiche konkretisieren (Baupläne von z.B. Kindergärten, Schulen und sonstigen sozialen/ öffentlichen Einrichtungen), bitten wir um rechtzeitige Benachrichtigung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Ordnungsziffer 6: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest E-Mail vom 22.12.2021</p>	
<p>Die Änderungen in der 2. Offenlage berühren keine Belange der Telekom. Zur o.a. Planung haben wir mit Schreiben vom 16.07.2020 und 18.02.2021 Stellung genommen. Diese Stellungnahmen gelten unverändert weiter.</p>	<p>In den genannten Stellungnahmen weist die Deutsche Telekom darauf hin, dass der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien jederzeit weiterhin gewährleistet bleiben muss. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und müssen im Rahmen möglicher Baumaßnahmen Beachtung finden.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der erneuten Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Ordnungsziffer 7: Bundeseisenbahnvermögen E-Mail vom 27.12.2021	
<p>Das BEV hat als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Ordnungsziffer 8: Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Straßenverkehrsbehörde E-Mail vom 03.01.2022	
<p>Diesbezüglich ergeben sich für den Zuständigkeitsbereich der Straßenverkehrsbehörde Rhein-Neckar-Kreis auch im derzeitigen Verfahrensstand keine Bedenken.</p>	<p>Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
Ordnungsziffer 9: Vodafone BW GmbH E-Mail vom 04.01.2022	
<p>Gegen die o.a. Planung bestehen keine Einwände.</p>	<p>Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
Ordnungsziffer 10: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Schreiben vom 03.01.2022, eingegangen am 10.01.2022	
<p>Gegen die erneuten Änderungen des Bebauungsplanes im Rahmen des o.g. Verfahrens bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
Ordnungsziffer 11: Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz E-Mail vom 11.01.2022	
<p>Zur Planung äußerten wir uns bereits mehrfach, letztmalig mit Schreiben vom 18.02.2021. Seitdem haben sich keine für uns erheblichen Änderungen an der Planung ergeben, so dass keine ergänzenden Anregungen oder Hinweise vorgetragen werden.</p>	<p>Verwiesen wird auf die im Zuge des Verfahrens bisher vorgenommenen Abwägungsvorgänge. Die nochmals vorgenommenen Änderungen im Bebauungsplan-Entwurf haben keinen direkten raumordnerischen Bezug. Die raumordnerische Verträglichkeit der im Plangebiet zukünftig zulässigen und hinsichtlich der Verkaufsfläche eingeschränkten Einzelhandelsgroßprojekte konnte dargelegt werden und wurde durch das Regierungspräsidium Karlsruhe akzeptiert. Verwiesen wird auf die bisherigen Abwägungsvorgänge und die im Zuge des Verfahrens diesbezüglich vorgenommene Ergänzung und Fortschreibung einzelner Festsetzungen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der erneuten Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Ordnungsziffer 12: Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, 53.04 Untere Naturschutzbehörde E-Mail vom 12.01.2022</p>	
<p>Die Stellungnahmen der unteren Naturschutzbehörde vom 24.05.2019, 13.08.2020 und 24.02.2021 werden aufrechterhalten. Darüber hinaus bestehen keine Bedenken.</p> <p>Von Seiten der Naturschutzbeauftragten erfolgten folgende Hinweise bzw. Anregungen:</p> <p>Es ist sicherzustellen, dass insbesondere die Itter und ihr Uferbereich und die dort wachsende Vegetation aber auch der Itterkanal in ihrer ökologischen Funktion auch während evtl. anfallender Bauarbeiten oder Umbauarbeiten nicht beeinträchtigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es nicht zu einem Eintrag etwa von Staub, Schleifstaub, Flüssigkeiten oder Abfällen kommt.</p> <p>Es wird angeregt, künftig auf die Errichtung von Solaranlagen auf den großen Dachflächen der Einkaufsmärkte hinzuwirken (durch bspw. Solarstromkonzepte).</p> <p>Um in den nächsten Jahren eine Minderung des CO₂-Ausstoßes zu erreichen, ist eine zunehmende Verbreitung von Solaranlagen auf Gebäuden unverzichtbar. Gewerbeimmobilien wie Einkaufsmärkte haben große Dachflächen und große Parkplätze. Einkaufsmärkte haben zudem dauerhafte Stromabnehmer wie z.B. Kühlgeräte. Auch Ladestationen für die Kundschaft werden mit zunehmender Verbreitung der Elektromobilität attraktiv. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan könnte die CO₂-Bilanz insgesamt verbessert werden. Eventuell könnten z.B. Solardächer bei Umbau-Maßnahmen oder Neubau von Gebäuden oder Gebäudeteilen vorgeschrieben werden. Auf Parkflächen, die nicht von Bäumen beschattet werden, könnten Solaranlagen aufgestellt werden, die Schatten spenden und Strom erzeugen, der von Elektrofahrzeugen getankt, im Markt selbst verbraucht oder ins Netz eingespeist werden kann. Für Flachdächer, die nicht mit Solaranlagen bestückt werden, könnte eine insektenfreundliche Begrünung vorgesehen werden. Möglich wäre auch, Flachdächer sowohl zu begrünen als auch Solaranlagen darauf zu errichten.</p>	<p>Der Schutz der entlang der „Itter“ vorhandenen Vegetation und ihrer ökologischen Funktion wurde durch die Aufnahme einer unmittelbar an das Gewässer angrenzenden Fläche, welche freizuhalten ist von jeglicher Bebauung (Gewässerrandstreifen) verbessert. Entsprechende Schutzvorkehrungen sind auch im Zuge durchzuführender Baumaßnahmen zwingend zu beachten.</p> <p>Die Begrünung flach geneigter Dächer und eine Bestückung mit Photovoltaik-Modulen zur Erzeugung von Strom und Sonnenenergie sind durch die Rückhaltung und Verdunstung von Oberflächenwasser auf begrünten Dachflächen sinnvolle Maßnahmen im Sinne des Klimaschutzes sowie zur Verbesserung des Kleinklimas.</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die in diesem Sinne sich ändernde Landesgesetzgebung (Klimaschutzgesetz), so dass diese Belange nicht zwingend Inhalt des Bauleitplanverfahrens sein müssen.</p> <p>Die erneute Offenlage mit Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 des BauGB. Damit wurden nunmehr Stellungnahmen auf die Änderungen/Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes beschränkt und nicht mehr, wie bei einer Regeloffenlage, auf den gesamten Bebauungsplanentwurf. Die vorgetragenen Anregungen betreffen nicht die Änderungen/Ergänzungen der aktuellen Offenlage.</p> <p>Unter den zuvor genannten Aspekten schlagen wir daher vor, die planungsrechtlichen Festsetzungen unverändert zu belassen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der erneuten Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Ordnungsziffer 13: Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt E-Mail vom 13.01.2022	
<p>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p> <p><u>Grundwasserschutz/ Wasserversorgung</u> Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Wasserschutzgebiets. Aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans, unter Berücksichtigung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der folgenden Auflagen und Hinweise, keine Bedenken.</p> <p><u>Wasserversorgung:</u> 1. Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.</p> <p><u>Grundwasserschutz:</u> 2. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen. Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/ erhältlich. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.</p> <p>3. Die folgenden Vorhaben sind dem Wasserrechtsamt rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen: o Entnahme von Grundwasser o Bohrungen in den Grundwasserleiter o Einbringen von Stoffen (z. B. Beton) ins Grundwasser Die Anzeige ist dem Wasserrechtsamt formlos mit allen für die Beurteilung notwendigen Unterlagen und Angaben vorzulegen. Alle Arbeiten, die sich nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken können, erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Hierzu zählen insbesondere Grundwasserabsenkungen. Mit den Arbeiten darf nicht vor Erteilung der Erlaubnis begonnen werden.</p> <p>4. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.</p> <p>5. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen</p>	<p>Die zusammenfassende Darstellung der zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Verwiesen wird auf die bisherigen Abwägungsvorgänge im Gemeinderat und die hinsichtlich der angesprochenen Thematik vorgenommenen Ergänzungen in den Schriftlichen Festsetzungen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der erneuten Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.</p> <p>6. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.</p> <p>7. Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial (z. B. DiBt zugelassenes Filtersubstrat, belebte Bodenschicht, carbonathaltiger Sand) möglich.</p> <p>8. Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesondenanlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen. Wir empfehlen daher eine frühzeitige Kontaktaufnahme.</p> <p><u>Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht</u> Aus der Sicht der Abwasserbeseitigung und der Gewässeraufsicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken. Die Hinweise und Nebenbestimmungen unserer Stellungnahme vom 23.02.2021 gelten weiterhin.</p> <p><u>Altlasten/Bodenschutz</u> Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	
<p>Ordnungsziffer 14: IHK Rhein-Neckar E-Mail vom 14.01.2022</p>	
<p>Die IHK Rhein-Neckar hält an ihrer Stellungnahme vom 26. Februar 2021 fest.</p> <p><u>Zusammenfassende Beurteilung</u> 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 Einzelhandelseinrichtungen den innerörtlichen Gebieten Entwicklungschancen genommen werden oder Kaufkraftabflüsse zu einem Verlust innerstädtischer Vielfalt, Nahversorgungslücken oder gar Verödung führen. Dies ist unseres Erachtens nicht der Fall.</p> <p>Die Erweiterungen gehen zudem mit dem „Entwicklungskonzept Einkaufs- und Dienstleistungsstandort Eberbach“ konform, sodass die IHK Rhein-Neckar das Planvorhaben unterstützt.</p>	<p>Die IHK Rhein-Neckar unterstützt die Auffassung und die hierfür entwickelte Planung der Stadt Eberbach.</p> <p>Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der erneuten Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Ordnungsziffer 15: Polizeipräsidium Mannheim, Führungs- und Einsatzstab E-Mail vom 14.01.2022	
<p>Im derzeitigen Planungsstand bestehen von Seiten des Polizeipräsidiums Mannheim keine verkehrspolizeilichen Bedenken. Es sind momentan keine Änderungen vorzubringen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Ordnungsziffer 16: Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt, 40.50 Bauleitplanung/ Baulandumlegung E-Mail vom 14.01.2022	
<p><u>Zum Umweltbericht:</u> Die Anlage 1 zum Baugesetzbuch schreibt die zu behandelnden Belange des Umweltberichtes vor. Es wird grundsätzlich empfohlen, den Umweltbericht stringent an die Struktur der Anlage 1 anzulehnen.</p>	<p>Bei den Flächen im Geltungsbereich der 5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“ handelt es sich um vollständig bebaute und intensiv genutzte Bereiche. Der auf der Grundlage des § 2 a BauGB formal zu erstellende Umweltbericht liegt vor und kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Belange des Landschafts- und Naturschutzes von der Planänderung nicht oder nur in einem sehr geringen Maße betroffen sind. Die Ausarbeitung erfolgte auf der Grundlage der Anlage 1 des Baugesetzbuches. Hierin bisher nicht genannte Beschreibungen der Bestandssituation und Prognosen über mögliche Entwicklungen des Umweltzustandes sind entbehrlich, da sie inhaltlich zu keinen, im Bebauungsplan umzusetzenden Erkenntnissen und Ergebnissen führen werden. Dennoch schlagen wir vor, der Anregung des Baurechtsamtes zu entsprechen und aus formaljuristischen Gründen die Ausarbeitung zu ergänzen.</p>
<p>Nach Abschluss des Verfahrens sind uns zwei ausgefertigte Planfertigungen mit Satzungen, Begründungen etc. sowie zwei Bekanntmachungen vorzulegen. Bevorzugt kann eine der beiden Fertigungen auch in digitaler Form mit abgezeichneten Ausfertigungsvermerken vorgelegt werden. Es ist zu beachten, dass die Ausfertigung vor Beginn des Bekanntmachungsaktes, also vor der Fertigung der Bekanntmachungsanordnung zu erfolgen hat. 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>Der Bebauungsplan wird dem Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises ohnehin zur Genehmigung vorgelegt, da es sich im vorliegenden Fall um ein Regelverfahren gemäß § 2 BauGB handelt.</p> <p>Bezugnehmend auf das Verfahren zur 1. Änderung/Berichtigung des Flächennutzungsplanes der vVG Eberbach-Schönbrunn wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Stellungnahmen in Bezug auf die 5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel wurden nicht vorgelegt.</p>

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

Zusammenfassung und Kommentierung der erneuten Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
---------------------	------------------------------

B – erneute Beteiligung der Öffentlichkeit
<p>Der Entwurf zur 5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel lag in der Zeit vom 09.12.2021 bis einschließlich 14.01.2022 im Foyer der Stadthalle, Leopoldsplatz 2 aus.</p> <p>Während dieses Zeitraumes gingen seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein.</p>

Eberbach, den 15.02.2022



Stadt Eberbach

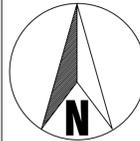
Bebauungsplan Nr. 23 "Neuer Weg" Teilgebiet Einzelhandel

5. Teiländerung und Erweiterung

03.04.2017 Maßstab = **1:1000**

**STERNEMANN
UND GLUP**
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 74889 SINSHEIM
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34
E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE

07.05.2018	26.05.2020
21.01.2019	17.12.2020
26.09.2019	18.11.2021
08.04.2020	



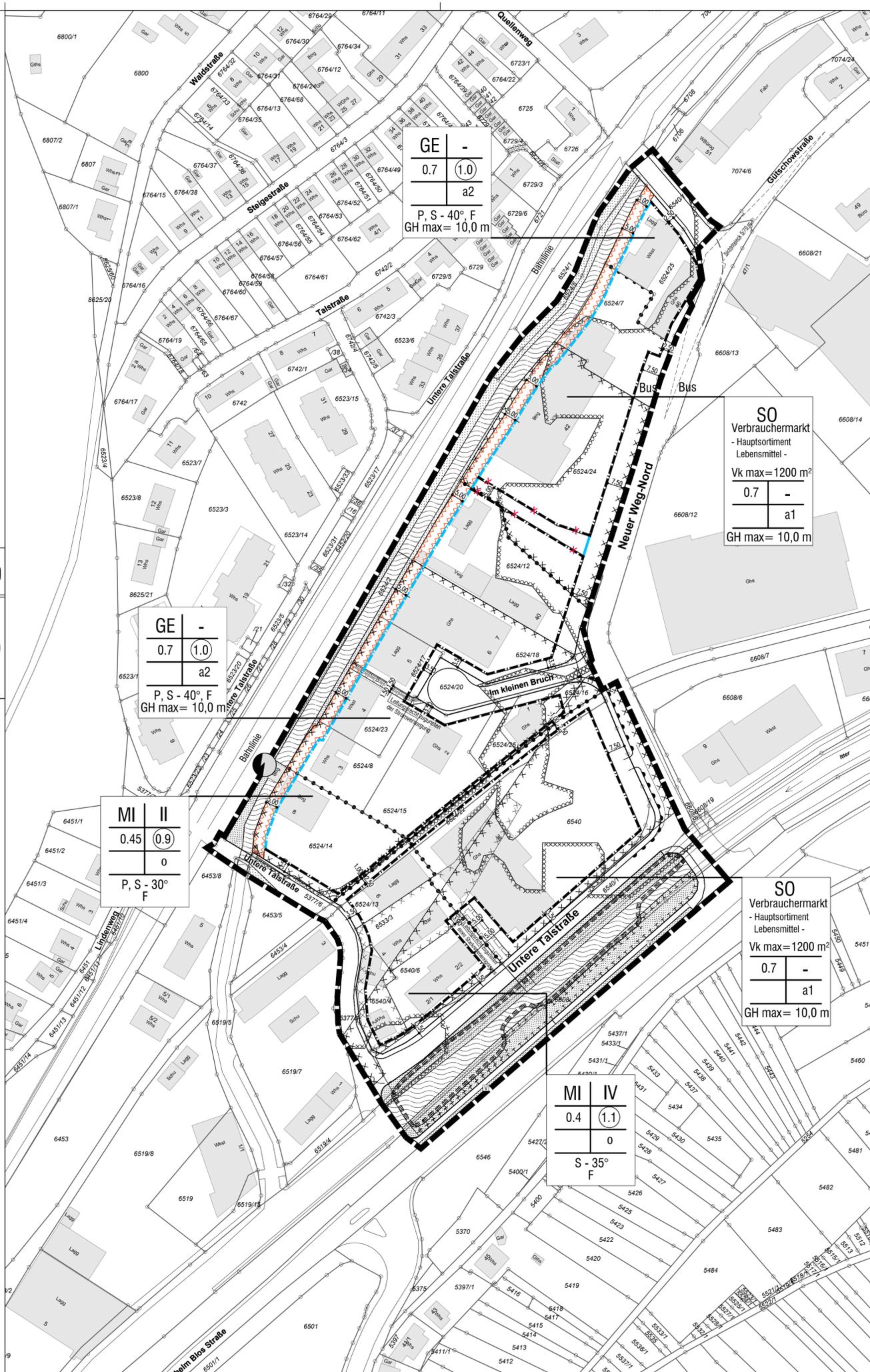
Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), die Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S.1095), sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- A. Verfahren**
- Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 28.01.2016 die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung und Erweiterung beschlossen und dem Vorentwurf zugestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 08.07.2017. Der Gemeinderat hat am 28.06.2018 einer geänderten Planung zugestimmt.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte nach der öffentlichen Bekanntmachung in der Eberbacher Zeitung sowie der Rhein-Neckar-Zeitung -Eberbacher Nachrichten- am 20.04.2019 in der Zeit vom 29.04.2019 bis einschließlich 29.05.2019.
 - Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB hat der Gemeinderat am 26.09.2019 die Bebauungsplan-Änderung und Erweiterung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
 - Die Bebauungsplan-Änderung und Erweiterung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 27.06.2020 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 06.07.2020 bis 14.08.2020 öffentlich ausliegen. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.12.2020 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten, den Bebauungsplan-Entwurf in einzelnen Details ergänzen und beschlossen, diesen gemäß § 4a BauGB erneut öffentlich auszuliegen.
 - Die 2. Offenlage der 5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes wurde am 02.01.2021 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf wurde in der Zeit vom 11.01.2021 bis einschließlich 26.02.2021 öffentlich ausgelegt.
 - Die Bebauungsplan-Änderung und Erweiterung, dessen Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am als Satzung beschlossen worden.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustande gekommen und wird hiermit ausgefertigt.

Eberbach Peter Reichert, Bürgermeister
 - Der Bebauungsplan Nr. 23 "Neuer Weg", Teilgebiet Einzelhandel, 5. Teiländerung und Erweiterung, wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am durch das Bauressamt des Rhein-Neckar-Kreises genehmigt.
 - Durch die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde am ist die Bebauungsplan-Änderung und Erweiterung am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



GE -
0.7 | 1.0
a2
P, S - 40° F
GH max= 10,0 m

GE -
0.7 | 1.0
a2
P, S - 40° F
GH max= 10,0 m

MI II
0.45 | 0.9
0
P, S - 30° F

SO
Verbrauchermarkt
- Hauptsortiment
Lebensmittel -
Vk max= 1200 m²
0.7 | -
a1
GH max= 10,0 m

SO
Verbrauchermarkt
- Hauptsortiment
Lebensmittel -
Vk max= 1200 m²
0.7 | -
a1
GH max= 10,0 m

MI IV
0.4 | 1.1
0
S - 35° F

Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

- 1.2. Mischgebiet (§ 1 (1) 2. BauNVO)
- 1.2.1 **MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- 1.3. Gewerbegebiet (§ 1 (1) 3. BauNVO)
- 1.3.1 **GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- 1.4. Sondergebiet (§ 1 (1) 4. BauNVO)
- 1.4.1 **SO** Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

- 2.1. z.B. 0,45 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 2.2. z.B. 0,9 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- 2.3. II/IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2.4. GH max maximal zulässige Gebäudehöhe
- 2.5. S Satteldach und versetztes Pultdach (Versatz max. 1,50 m), Gradangaben in A.T.
- 2.6. F Flachdach
- 2.7. P Pultdach
- 2.8. Vk max maximale Verkaufsfläche

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)

- 3.1. o offene Bauweise, (§ 22 (3) BauNVO)
- 3.2. a abweichende Bauweise, siehe schriftliche Festsetzungen
- 3.3. **Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)**

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11. BauGB)

- 4.1. Straßenverkehrsfläche
- 4.2. Straßenbegrenzungslinie
- 4.3. Verkehrsgrün
- 4.4. Ein bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- 4.4.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10. BauGB)

- 5.1. **Gewässerrandstreifen: Fläche, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist**

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12. BauGB)

- 6.1. Fläche für Versorgungsanlage
- 6.1.1. Unterstufe als elektrisches Werk

7. Flächen für Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen (§ 9 (1) 13. BauGB)

- 7.1. unterirdische Stromleitung

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)

- 8.1. Leitungsrecht zugunsten siehe Planschrieb

9. Wasserflächen (§ 9 (1) 16. BauGB)

- 9.1. Itter, Kanal
- 9.2. Grünfläche mit Habitat- und Biotopvernetzungsfunktion (Bestandteil der Wasserfläche)

10. Umgrenzung von Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 (5) 1. und (6a) BauGB)

- 10.1. hier: Abgrenzung der Überflutungsflächen bei einem HQ100 Ereignis gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg

11. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 (1) 20 BauGB)

- 11.1. geschütztes Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz

12. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft sowie Vernetzungsstruktur (§ 9 (1) 20. und 25. BauGB)

- 12.1. siehe Ziffer 7 der Schriftlichen Festsetzungen

13. Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten (§ 9 (5) 3. BauGB)

- 13.1. Umgrenzung von Flächen, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- 13.2. Umgrenzung von Flächen, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können (Altlastverdachtsfälle)

14. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

15. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2022-051

Datum: 24.02.2022

Beschlussvorlage

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

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	10.03.2022	nicht öffentlich
Gemeinderat	24.03.2022	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Die 5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel der Stadt Eberbach (Anlage 1) wird entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf (Anlage 2) nach § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.
2. Die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel der Stadt Eberbach werden nach § 74 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg als Satzung beschlossen.

Klimarelevanz:

Keine Klimarelevanz.

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. Ausgangslage

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 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 zunächst in seiner öffentlichen Sitzung vom 25.03.2021 den Satzungsbeschluss (siehe Beschlussvorlage Nr. 2021-048).

Mit Schreiben des Baurechtsamtes beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises vom 06.08.2021 wurde die Genehmigung aufgrund von offenen und noch zu klärenden Punkten des Bebauungsplanes zunächst nicht in Aussicht gestellt. In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 25.11.2021 wurde daher der Satzungsbeschluss aufgehoben und die erneute Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen.

Die erneute Offenlage erfolgte im Zeitraum vom 09.12.2021 bis einschließlich 14.01.2022.

Die öffentliche Bekanntmachung der Offenlage erfolgte am 01.12.2021 in der Rhein-Neckar-Zeitung – Eberbacher Nachrichten – sowie der Eberbacher Zeitung.

Mit Beschluss des Gemeinderates in der öffentlichen Sitzung vom 24.03.2022 (Beschlussvorlage Nr. 2022-049) wurden die während der erneuten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und beschieden sowie der Entwurf einschließlich der örtlichen Bauvorschriften zur 5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Neuer Weg", Teilgebiet Einzelhandel gebilligt.

2. Satzungsbeschluss

Entsprechend dem Verfahrensstand kann, nachdem die Billigung des Entwurfes einschließlich des Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften und des Entwurfes der Begründung mit Umweltbericht erfolgt ist, die 5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Neuer Weg", Teilgebiet Einzelhandel und die örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet des genannten Bebauungsplanes als Satzung beschlossen werden.

3. Weitere Vorgehensweise

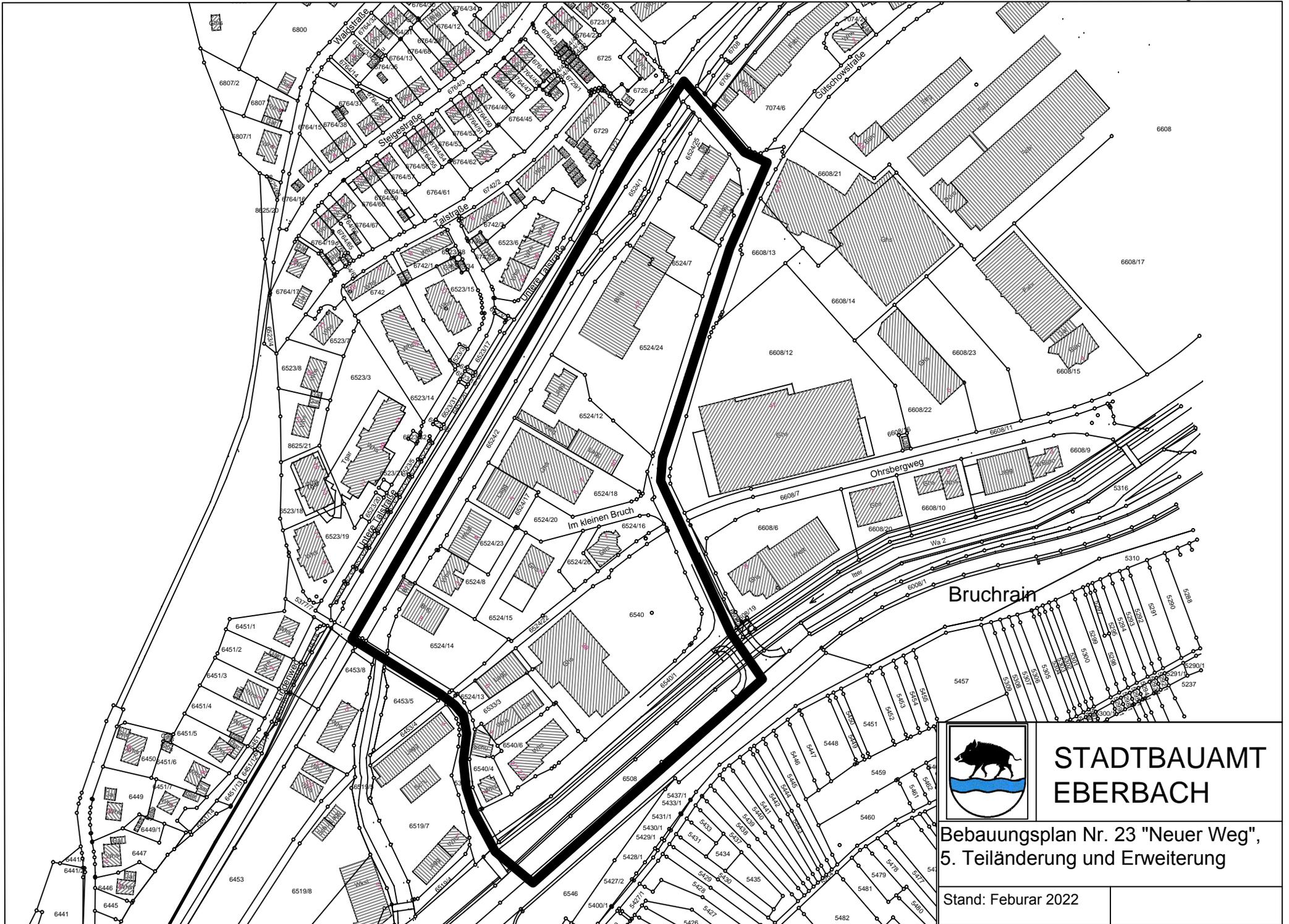
Zur Inkraftsetzung des Bebauungsplanes ist die öffentliche Bekanntmachung erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel, 5. Teiländerung und Erweiterung soll vor in Kraft treten der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn erfolgen. Vor seiner öffentlichen Bekanntmachung ist dieser daher dem Baurechtsamt beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises zur Genehmigung vorzulegen.

Michael Reinig
Erster ehrenamtlicher
Bürgermeister-Stellvertreter

Anlage/n:

Anlage 1: Abgrenzung des Plangebietes
Anlage 2: Satzungsentwurf



**STADTBAUAMT
EBERBACH**

**Bebauungsplan Nr. 23 "Neuer Weg",
5. Teiländerung und Erweiterung**

Stand: Februar 2022

Stadt Eberbach
Rhein-Neckar-Kreis

Satzung

über die 5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“ Teilgebiet Einzelhandel der Stadt Eberbach sowie dem Erlass örtlicher Bauvorschriften für das Plangebiet des genannten Bebauungsplanes im Regelverfahren nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 AufbauhilfeG vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), §§ 74 und 75 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 27 10. AnpassungsVO vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) hat der Gemeinderat der Stadt Eberbach am _____ die 5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“ Teilgebiet Einzelhandel sowie den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Geltungsbereich des genannten Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

1. Gegenstand der 5. Teiländerung und Erweiterung ist der Bebauungsplan Nr. 23 „Neuer Weg“ 2. Änderung in der am 11.02.1983 in Kraft getretenen Fassung.
2. Für den räumlichen Geltungsbereich der 5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“ Teilgebiet Einzelhandel sowie der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan vom Februar 2022 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Inhalte der Änderung

1. Der Bebauungsplan Nr. 23 „Neuer Weg“ - 2. Änderung - der Stadt Eberbach in der am 11.02.1983 in Kraft getretenen Fassung wird geändert durch den Bebauungsplan Nr. 23 „Neuer Weg“ Teilgebiet Einzelhandel - 5. Teiländerung und Erweiterung - in der Fassung vom _____ nach Maßgabe der Begründung vom _____.
2. Die Bebauungsvorschriften nach § 1 bis § 3 dieser Satzung aus dem Jahr 1983 werden ersetzt durch die neuen Bebauungsvorschriften nach § 3 dieser Satzung, die gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 23 „Neuer Weg“, 2. Änderung in der am 11.02.1983 in Kraft getretenen Fassung folgende Änderungen beinhalten:
 - Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung ist eine behutsame Fortschreibung der planungsrechtlichen Festsetzungen auf die sich in den letzten Jahrzehnten verändernden Anforderungen an den Einzelhandel und die gewerbliche Wirtschaft.
 - In die 5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Neuer Weg“ Teilgebiet Einzelhandel einbezogen wird die stillgelegte und damit dem Bahnbetrieb nicht mehr dienende ehemalige Gleisanlage.
 - Des Weiteren werden Festsetzungen bzw. nachrichtliche Darstellungen des zeichnerischen Teils aktualisiert und an die neuesten gesetzlichen Grundlagen angepasst.

§ 3

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Neuer Weg“ Teilgebiet Einzelhandel - 5. Teiländerung und Erweiterung- besteht aus:

1. dem Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 mit zeichnerischem Teil einschließlich der Zeichenerklärungen zu den zeichnerischen Festsetzungen,
2. den schriftlichen Festsetzungen.

Die Begründung vom _____ ist dem Bebauungsplan Nr. 23 „Neuer Weg“ Teilgebiet Einzelhandel - 5. Teiländerung und Erweiterung- beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

Dem Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 zum Bebauungsplan Nr. 23 „Neuer Weg“ Teilgebiet Einzelhandel - 5. Teiländerung und Erweiterung - mit textlichen Regelungen vom _____.

Die Begründung vom _____ zu den örtlichen Bauvorschriften ist diesem beigefügt.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Ziffer 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) handelt, wer für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“ Teilgebiet Einzelhandel - 5. Teiländerung und Erweiterung – aufgrund § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 5

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Neuer Weg“ Teilgebiet Einzelhandel - 5. Teiländerung und Erweiterung - und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des genannten Bebauungsplanes treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Eberbach, den _____

Der Bürgermeister:

Peter Reichert

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3, Abs. 2 und 2a des Baugesetzbuches in der derzeit aktuellen Fassung bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“ Teilgebiet Einzelhandel - 5. Teiländerung und Erweiterung - gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“ Teilgebiet Einzelhandel - 5. Teiländerung und Erweiterung – schriftlich oder elektronisch gegenüber der Stadt Eberbach geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in den §§ 39 – 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren gestellt ist, hingewiesen.

Eine etwaige Verletzung der in der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg erlassenen Verfahrens- und Formvorschriften gelten gemäß § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg von Anfang an als gültig zustande gekommen, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch innerhalb eines Jahres geltend gemacht worden sind.

Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung des genannten Bebauungsplanes verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat, oder wenn innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der Stadt Eberbach unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Beurkundung

1. Der Bebauungsplan Nr. 23 „Neuer Weg“ Teilgebiet Einzelhandel 5. Teiländerung und Erweiterung
der

Stadt Eberbach wurde am _____

dem Landratsamt - Baurechtsamt - des Rhein-Neckar-Kreises in Heidelberg angezeigt (§ 10 BauGB).

2. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“ Teilgebiet Einzelhandel 5. Teiländerung und Erweiterung - sowie der Hinweis auf die Auslegung des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung und der örtlichen Bauvorschriften zu dem genannten Bebauungsplan wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB in der

a) Eberbacher Zeitung Nr.: __ am: _____

b) Rhein-Neckar-Zeitung
-Eberbacher Nachrichten- Nr.: __ am: _____

entsprechend der Satzung über die Form der öffentlichen Bekanntmachung vom 5. Dezember 1983 öffentlich bekannt gemacht.

Der genannte Bebauungsplan und die hierzu ergangenen örtlichen Bauvorschriften sind

damit am: _____

in Kraft getreten.

Gemäß § 10 a Abs. 2 BauGB wird die 5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 mit sämtlichen Unterlagen auf der Homepage der Stadt Eberbach unter

[www.eberbach.de/Rubrik Rathaus/Stadtbauamt/Bauleitpläne-wirksame/rechtskräftige](http://www.eberbach.de/Rubrik%20Rathaus/Stadtbauamt/Bauleitpläne-wirksame/rechtskräftige)
bereitgestellt.

Eberbach, den _____

Der Bürgermeister:
i. A.

Völker

Fachamt: Kämmerei

Vorlage-Nr.: 2021-256/1

Datum: 31.08.2021

Beschlussvorlage

Allgemeine Finanzprüfung Stadt Eberbach 2014 (Eröffnungsbilanz); Prüfungsbericht der Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Gemeinderat	24.03.2022	öffentlich

Beschlussantrag:

Vom Prüfungsbericht über die allgemeine Finanzprüfung der Stadt 2014-2014 (Eröffnungsbilanz) wird Kenntnis genommen.

Klimarelevanz:

keine

Sachverhalt / Begründung:

1. Allgemeines

Die allgemeine Finanzprüfung durch die Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg (GPA) wurde in der Zeit vom 14.06.2021 bis 20.07.2021 bei der Verwaltung und anschließend bei der GPA durchgeführt.

Gegenstand der Prüfung war gem. Art. 13 Abs. 5 des Gesetzes zur Reform des Gemeindehaushaltsrechts die Eröffnungsbilanz der Stadt zum 01.01.2014. Die Jahresabschlüsse 2014 ff. sind bisher noch nicht aufgestellt worden. Der Prüfung hat die Eröffnungsbilanz mit Aufstellungsdatum 21.04.2021 bzw. mit Feststellungsdatum 20.05.2021 zugrunde gelegen.

Die Prüfungsfeststellungen sind mit der Verwaltung während der Prüfung besprochen worden, unwesentliche Anstände wurden, soweit möglich, bereits während der Prüfung bereinigt. Von einer Schlussbesprechung konnte abgesehen werden.

Nach § 114 Abs. 4 Satz 2 der Gemeindeordnung ist der Gemeinderat über den wesentlichen Inhalt des Prüfungsberichts zu unterrichten.

Soweit der Prüfungsbericht Angelegenheiten enthält, die den Schutz personenbezogener Daten oder der Geheimhaltung unterliegen (z.B. nach § 30 AO, § 35 SGB I) oder deren unbefugte Offenbarung nach § 203 StGB mit Strafe bedroht ist, wird seitens der Verwaltung

um diesbezügliche Vertraulichkeit und entsprechende Beachtung gebeten, dass gegen diese Vorschriften nicht verstoßen wird.

2. Wesentliche Feststellungen der Prüfung

Eröffnungsbilanz

- Die Vorbelastungen künftiger Haushaltsjahre hätten auch unterhalb der Bilanz ausgewiesen werden müssen.
- Einige als Ackerland ausgewiesene Grundstücke wurden falsch zugeordnet.
- Bei der Bewertung des Grundstücks der Sporthalle mit dem Bodenrichtwert für voll erschlossene Grundstücke sind die Erschließungsbeiträge bereits enthalten; der Erschließungsbeitrag hätte nicht zusätzlich aktiviert werden dürfen.
- Einige Grundstücke des Infrastrukturvermögens wurden falsch zugeordnet.
- Bei den Brücken bedarf es einer Überprüfung des Herstellungsjahres sowie der Nutzungsdauer.
- Die übernommenen Vermögensgegenstände der Kläreinrichtungen und Bestattungseinrichtungen widersprechen in einzelnen Fällen dem Einzelbewertungsgrundsatz.
- Die als Bodendenkmäler ausgewiesenen Vermögensgegenstände sind anderen Kontenarten zuzuordnen.
- Bei den Anlagen im Bau hätten einige Aufwendungen nicht aktiviert werden dürfen.
- Der Anteil des Stiftungsvermögens an den liquiden Mitteln wurde nicht separat ausgewiesen.
- Für einzelne Straßenabschnitte wurden Sonderposten für Erschließungsbeiträge ausgewiesen, obwohl diese Anlagen mittlerweile neu ausgebaut und mit Zuweisungen gefördert wurden. Die Stellplatzablösebeträge sind dem konsumtiven Bereich zuzurechnen und können deshalb nicht als Sonderposten bilanziert werden.
- Die Versicherungsleistungen für die durch Sturm bzw. Brand zerstörten Grill-/Rasthütten sind nicht als sonstige Sonderposten auszuweisen.
- Die Rückstellungen für Gebührenüberschüsse (der Abwasserbeseitigung) wurden saldiert ausgewiesen.
- Bei den sonstigen Verbindlichkeiten wurde bislang nicht verwendete Spendengelder ausgewiesen; Spenden für investive Zwecke sind bis zu ihrer Verwendung als sonstige Sonderposten zu bilanzieren. Für die eingeklagten Schlusszahlungen hätten sonstige Verbindlichkeiten ausgewiesen werden müssen.
- Die Rechnungsabgrenzungsposten sollten hinsichtlich der Höhe und Zusammensetzung der Grabnutzungsgebühren nochmals systematisch überprüft werden.

Nach den Erkenntnissen der überörtlichen Prüfung wird die festgestellte Eröffnungsbilanz im Wesentlichen den gesetzlichen Anforderungen gerecht. Sie wurde sachkundig und sorgfältig ohne externe Hilfe aufgestellt, die Erläuterungen und Dokumentationen sind im Wesentlichen in sich schlüssig und vollständig. Gleichwohl erfolgte die Aufstellung mit erheblicher Verspätung.

Peter Reichert
Bürgermeister