



Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112 „Friedrichsdorfer Landstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB)
Stadt Eberbach im Bebauungsplanaufstellungsverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Zusammenfassung und Kommentierung

der im Zuge der Offenlage der Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
A – Anhörung der Träger öffentlicher Belange	
Ordnungsziffer 1: Stadt Eberbach, Örtliche Straßenverkehrsbehörde, Abteilung 320, Schreiben vom 10.08.2021, eingegangen am 10.08.2021	
<p>Seitens der Abteilung 320 bestehen generell keine Einwände gegen den o.g. BBP. Durch die dort geplante Wohnbebauung wird sich das Verkehrsaufkommen in diesem Abschnitt erhöhen, insbesondere die Zu- und Abfahrtsituation in/aus der Friedrichsdorfer Landstraße. Ggf. zu treffende Verkehrsmaßnahmen bleiben vorbehalten und müssen im Bedarfsfall geprüft werden, da diese aktuell nicht abzuschätzen sind. Des Weiteren wird aufgrund der Wohnbebauung erhöhter Parkraumbedarf entstehen, der sich auf den öffentlichen Verkehrsraum verlagern wird. In wie weit dieser Bedarf durch öffentliche Stellflächen gedeckt werden kann, bleibt abzuwarten.</p>	<p>Für das Bauvorhaben ist im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Stellplatzschlüssel von 1,5 ST pro Wohneinheit festgesetzt. Damit wird der Bedarf an Stellplätzen weitestgehend gedeckt, so dass ein erhöhter Parkraumbedarf nicht zu erwarten ist.</p> <p>Wird zu Kenntnis genommen.</p>
Ordnungsziffer 2: fibernet.rn, Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar, E-Mail vom 11.08.2021	
<p>Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes empfehlen wir den Ausbau der Breitbandversorgung mit vorzusehen. Damit wir die Mitverlegung dieser Infrastruktur rechtzeitig planen und ggf. mit der Tiefbaumaßnahme ausschreiben können, bitten wir um frühzeitige Einbindung bereits in der Planungsphase.</p>	<p>Wird zu Kenntnis genommen.</p>
Ordnungsziffer 3: Netze BW GmbH, E-Mail vom 18.08.2021	
<p>Da Netze BW im dortigen Bereich über keine Anlagen verfügt bzw. betreibt, bestehen seitens der Netze BW keine Bedenken.</p>	<p>Wird zu Kenntnis genommen.</p>

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112 „Friedrichsdorfer Landstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB)

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Offenlage der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Ordnungsziffer 4: Stadt Eberbach, Umweltbeauftragter, Schreiben vom 23.08.2021, eingegangen am 23.08.2021</p>	
<p>Es ist beabsichtigt, auf dem 5.210 m² großen früheren Gärtnereigelände in der Friedrichsdorfer Landstraße Nr. 13 eine Wohnanlage, bestehend aus sieben bis zu 13 m hohen Mehrfamilienhäusern mit jeweils sechs bis elf Wohneinheiten zu errichten. Die Höhenentwicklung der Plangebäude fügt sich in den Bestand der Nachbarbebauung der Friedrichsdorfer Landstraße Nr. 7 – Nr. 7/2 ein. Auf der zwischenzeitlich mit der Wohnanlage überplanten Fläche befand sich das Betriebsgelände einer Gärtnerei mit zahlreichen Nebengebäuden, insbesondere Gewächshäusern. Auf der Fläche befanden sich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - das Wohngebäude des Betriebsinhabers, - ein größerer Maschinenschuppen - zehn Gewächshäuser unterschiedl. Größen <p>Im Mai 2020 erfolgte die artenschutzrechtliche Voruntersuchung für das BPL.-Verfahren durch eine sog. Übersichtsbegehung des Gutachterbüros (13.05.2020). Im Bericht zur Übersichtsbegehung vom Mai 2020 hält der Gutachter fest: <i>„Die vormals auf dem Gelände befindlichen Gebäude sind weitestgehend abgerissen. ... Aktuell ist die restliche Fläche geprägt vom Bauschutt der abgerissenen Gebäude. ... Auf den zuvor mit Bäumen und Büschen bestandenen Flächen befinden sich teils ausgedehnte Brombeerbüsche und Ruderalvegetation sowie offene Bodenbereiche mit tiefen Furchen und Radspuren großer Baumaschinen. ... Das Grundstück grenzt an intensiv gepflegte Gartenflächen der umliegenden Wohnbebauung.“</i></p>	<p>Wird zu Kenntnis genommen.</p>
<p>Eine SaP hätte vor der Beräumung des Baugrundstücks vorgenommen werden müssen. Die artenschutzrechtliche Kartierung des bereits weitestgehend beräumten Grundstücks hat nur noch einen sehr eingeschränkten Aussagewert (s.u.) Bereits in der Niederschrift zur Übersichtbegehung der artenschutzrechtlichen Vorprüfung führt der Gutachter aus:</p> <p><i>... Es kann ein Vorkommen streng geschützter Arten ... per se nicht ausgeschlossen werden. Auch können Gebäudebrüter nicht ausgeschlossen werden. Es wird eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Artengruppe Brutvögel empfohlen ...</i></p>	<p>Wird zu Kenntnis genommen.</p>
<p>Es ist darauf hinzuweisen, dass die SaP natürlich vor dem Abriss der Gebäude, vor der Beseitigung der Grünstrukturen und vor der Einebnung des Geländes hätte stattfinden müssen. Dies ist nicht dem Gutachter anzulasten, da dieser erst aktiv werden kann, wenn ihm ein entsprechender Auftrag vorliegt.</p>	<p>Wird zu Kenntnis genommen.</p>
<p>Die eigentliche artenschutzrechtliche Untersuchung</p>	

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112 „Friedrichsdorfer Landstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB)

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Offenlage der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>der in Rede stehenden Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Fledermäuse und die mögliche Festlegung von CEF-Maßnahmen gestaltet sich nun schwierig, denn wie soll der Gutachter beispielsweise jetzt noch feststellen können, ob in den Dachräumen der abgerissenen Gebäude Fledermäuse und welche Arten anzutreffen gewesen waren oder ob in den Nebengebäuden/Schuppen und ehemaligen Grünflächen Äskulapnattern nachzuweisen gewesen wären und welche Vogelarten in den Gebäuden und im Bewuchs auf dem Gelände gebrütet haben.</p>	<p>Wird zu Kenntnis genommen.</p>
<p>Beim vor Kurzem noch vorhandenen ehemaligen Wohnhaus des Betriebsinhabers handelte es sich um ein inzwischen gealtertes, spalten-, nischen- und holraumreiches Gebäude, welches zudem noch teilweise verschindelt war und somit für zahlreiche Vogel- und Fledermausarten als Reproduktionsstätte gedient haben dürfte.</p>	<p>Wird zu Kenntnis genommen.</p>
<p>Aufschlussreich ist ein Hinweis auf S. 15 des SaP-Berichts, wonach „auf der Fläche von einem Anwohner die Sichtung (einer Äskulapnatter) im Frühling 2019 gemeldet worden war.“ Dem Unterzeichner ist ein Vorkommen 200 m südlich im Bereich Holdergrund ./Einmündung Alte Dielbacher Str. bekannt, und Strukturen wie verschindelte Hauswände oder Geräteschuppen werden von der Kulturfolgerin Äskulapnatter gerne angenommen. Der Hinweis auf die Äskulapnatter kann somit ernst genommen werden.</p>	<p>Wird zu Kenntnis genommen.</p>
<p>Ähnlich stellt sich die Situation bei den Fledermäusen dar. Im ehemaligen Verkaufshäuschen erfolgt der Nachweis einer Zwergfledermaus (wahrscheinlich Männchen-Quartier). Das ehemalige Wohnhaus hat für Fledermäuse und insbesondere für die Art Zwergfledermaus mit größter Wahrscheinlichkeit eine Vielzahl von Quartiermöglichkeiten geboten. Leider wurde das Haus abgerissen, bevor eine Erfassung der Fledermausbestände hat stattfinden können.</p>	<p>Wird zu Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Vorschläge der SaP zum Lichtmanagement werden begrüßt und sind umzusetzen.</p>	<p>Die Maßnahmen zum Lichtmanagement werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Hinweise im Textteil werden ergänzt.</p>
<p>Die dargestellte Installation von drei Fledermauskästen, drei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter sowie fünf Nistkästen für Haussperlinge als cef-Maßnahme („vorgezogene“ Ausgleichsmaßnahme) sind zwingend anzubringen.</p>	<p>Die CEF-Maßnahmen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Hinweise im Textteil werden ergänzt.</p>
<p>Es wird empfohlen, an den hohen Gebäuden die Installation von Nisthilfen für den Mauersegler vorzusehen.</p>	<p>Wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Hinweise im Textteil werden ergänzt.</p>
<p>Die durch den Gutachter aufgeführten Maßnahmen, die der Übersicht auf S. 31 des SaP-Berichts zu entnehmen sind, sind zwingend erforderlich und umzusetzen.</p>	<p>Wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p>

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112 „Friedrichsdorfer Landstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB)

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Offenlage der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Ordnungsziffer 5: Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Straßenverkehrsamt, E-Mail vom 31.08.2021	
Der Zuständigkeitsbereich der unteren Straßenverkehrsbehörde Rhein-Neckar-Kreis wird durch das geplante Vorhaben nicht berührt. Bedenken werden daher nicht vorgebracht.	Wird zu Kenntnis genommen.
Ordnungsziffer 6: Deutsche Telekom Technik GmbH, E-Mail vom 06.09.2021	
Zum Bebauungsplanentwurf haben wir keine Einwände, wir bitten jedoch bei der Umsetzung des Bauvorhabens nachfolgende Hinweise zu beachten:	Wird zu Kenntnis genommen.
Durch die Nachverdichtung des Wohngebietes kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verlegung neuer Telekommunikationslinien auch außerhalb der betroffenen Grundstücke erforderlich wird. Bitte informieren Sie daher den Bauträger, dass es sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühestmöglich mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchte. Nur so können wir rechtzeitig unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen.	Keine planungsrechtliche Relevanz. Wird bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.
Im o.g. Plangebiet befindet sich ein Hausanschluss der Telekom, der vor Abriss des bestehenden Gebäudes durch die Telekom zurück zu bauen lassen ist.	Keine planungsrechtliche Relevanz. Wird bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.	Keine planungsrechtliche Relevanz. Wird bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.
Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	Keine planungsrechtliche Relevanz. Wird bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.	Keine planungsrechtliche Relevanz. Wird bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112 „Friedrichsdorfer Landstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB)

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Offenlage der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Ordnungsziffer 7: Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt, Schreiben vom 30.08.2021, eingegangen am 09.09.2021</p>	
<p>Gegen das o.g. Bebauungsplanverfahren bestehen unsererseits grundsätzlich keine Bedenken, wenn die in der planungsrechtlichen Festsetzung und der Begründung unter „7.4 Boden und Altlasten“ und „7.5 Lärm und Luft“ gemachten Ausführungen Beachtung finden.</p>	<p>Wird zu Kenntnis genommen.</p>
<p>Ordnungsziffer 8: Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz, Schreiben vom 13.09.2021, eingegangen am 14.09.2021</p>	
<p>Aufgrund des geringen Detaillierungsgrades des vorliegenden Bebauungsplanes können die Belange des abwehrenden Brandschutzes zum jetzigen Verfahrensstand noch nicht abschließend beurteilt werden. Wir bitten Sie deshalb uns nach Vorliegen der endgültigen Kennzahlen (Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Geschossflächenzahl (GFZ)) erneut frühzeitig zu beteiligen.</p>	<p>Es handelt sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP), der neben der VBP-Planzeichnung, Textteil und Begründung auch den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) umfasst. Darin ist das Maß der Nutzung explizit dargestellt und hinreichend festgesetzt. Eine weitere Festsetzung im VBP-Planteil ist daher nicht erforderlich.</p>
<p>Ordnungsziffer 9: Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Schreiben vom 14.09.2021, eingegangen am 20.09.2021</p>	
<p>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p>	
<p>Grundwasserschutz/Wasserversorgung Es ist zu besorgen, dass über die Tiefgarage Schadstoffe (Öl, Kraftstoffe, Betriebsstoffe, Reifenabrieb, Löschmittel) unterstützt durch unbeabsichtigt eintretendes Regenwasser, Schmelzwasser aus Schnee oder Löschwasser in den Untergrund und somit ins Grundwasser gelangen kann. Gemäß Wassergesetz § 43 Abs. 5 hat die Wasserbehörde Arbeiten an Erdaufschlüssen zu untersagen, wenn eine Verunreinigung des Grundwassers zu besorgen ist und die Schäden nicht durch Inhalts- oder Nebenbestimmungen nicht verhütet, beseitigt oder ausgeglichen werden können. Um eine Verunreinigung des Grundwassers durch o.g. Schadstoffe zu verhüten, wird gefordert den Tiefgaragenboden undurchlässig zu gestalten oder ein Pflastersystem mit DIBt Zulassung als „Flächenbelag zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagsabflüssen von Verkehrsflächen“ anzuwenden.</p>	<p>Anregung wird bei der Ausführungsplanung beachtet. Es steht bisher noch nicht fest, welche der beiden angeregten Varianten im Bauvorhaben angewandt werden. Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Aus Sicht des Referats für Grundwasserschutz und Wasserversorgung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der</p>	

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112 „Friedrichsdorfer Landstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB)

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Offenlage der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der folgenden Anlagen und Hinweise keine Bedenken.	
Wasserversorgung 1. Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.	Keine planungsrechtliche Relevanz. Wird bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.
Grundwasserschutz 2. Aus Sicht des Grundwasserschutzes wird eine flüssigkeitsdichte Ausführung der Tiefgaragensohle empfohlen. Bei Ausführung der Tiefgaragensohle mit durchlässigem Pflasterbelag ist ein Pflastersystem mit DiBT Zulassung als „Flächenbelag zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagsabflüssen von Verkehrsflächen“ einzusetzen.	Anregung wird bei der Ausführungsplanung beachtet. Es steht bisher noch nicht fest, welche der beiden angeregten Varianten im Bauvorhaben angewandt werden. Wird zur Kenntnis genommen.
3. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt anzuzeigen.	Berücksichtigung: Wird als Hinweis in den VBP-Textteil aufgenommen.
4. Bohrungen, die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt zu beantragen sind.	Berücksichtigung: Wird als Hinweis in den VBP-Textteil aufgenommen.
5. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.	Berücksichtigung: Wird als Hinweis in den VBP-Textteil aufgenommen.
6. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.	Berücksichtigung: Wird als Hinweis in den VBP-Textteil aufgenommen.
7. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswasser sind die Belange der Grundwassererneubildung zu beachten.	Wird zur Kenntnis genommen.
8. 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.	Berücksichtigung: Wird als Hinweis in den VBP-Textteil aufgenommen.
9. Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesondenanlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen.	Berücksichtigung: Wird als Hinweis in den VBP-Textteil aufgenommen.
Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht	
Aus Sicht der Abwasserbeseitigung und der Gewässeraufsicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
Das Vorhaben sieht vor, das Baugebiet im Trenn-	Zwischenzeitlich liegt ein Gutachten zur Versicke-

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112 „Friedrichsdorfer Landstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB)

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Offenlage der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>system zu erschließen und vorerst an den bestehenden Mischwasserkanal in der Friedrichsdorfer Landstraße anzuschließen. Zu einem späteren Zeitpunkt soll der vorhandene Mischwasserkanal zu einem Trennsystem umgebaut werden.</p> <p>In der Begründung Nr. 6.2 Technische Ver- und Entsorgung wird „für das Oberflächenwasser eine Rückhaltung mittels Rigolen und Dachbegrünung () und eine gedrosselte Abgabe an den bestehenden Mischwasserkanal“ angestrebt. Dies, sowie weitere Punkte der Entwässerung bedürfen eine detaillierte Erläuterung und sind mit dem Wasserrechtsamt im weiteren Vorgehen abzustimmen. Erste Korrespondenzen zwischen den ausführenden Architekten (GP Architekten) und dem Wasserrechtsamt sind bereits erfolgt (02.09.2021).</p>	<p>rungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet vor mit der Empfehlung, von Versickerung im Plangebiet abzu- sehen. Dies wird bei der weiteren Ausführungspla- nung berücksichtigt.</p>
<u>Allgemeines:</u>	
<p>1. Sollte für das Plangebiet kein Gesamtentwässerungsentwurf bestehen, so ist die Entwässerung des Bebauungsplangebietes nach § 48 WG im Benehmen mit dem Wasserrechtsamt zu planen und auszuführen, um eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Gesamtsituation ist ein Teilentwässerungsentwurf aufzustellen und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt rechtzeitig vor Baubeginn zur fachtechnischen Prüfung vorzulegen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2. Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3. Zur Vermeidung von Fehlanschlüssen müssen im Baugebiet Farben bzw. Materialien der Rohre so gewählt werden, dass der Regenwasserkanal vom Schmutzwasserkanal leicht zu unterscheiden ist.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4. Die Ver- und Entsorgung bezüglich Wasser und Abwasser ist durch den jeweiligen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung bzw. an das kommunale Abwassernetz mit Anschluss an eine zentrale Kläranlage sicherzustellen. Die Satzung der Stadt Eberbach ist zu beachten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5. Für die Umsetzung des Trennsystems ist ggf. die Abwassersatzung anzupassen. Es wird gebeten, die Bauherren über die Besonderheiten des Trennsystems in geeigneter Form zu unterrichten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<u>Niederschlagswasserbeseitigung/Regenwasserbewirtschaftung</u>	
<p>6. Die Versickerung von Niederschlagswasser in</p>	

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112 „Friedrichsdorfer Landstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB)

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Offenlage der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.</p>	
<p>7. Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999.</p> <p>Es wird dabei empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen bzw. die Möglichkeit der Ableitung in den Vorfluter zu prüfen.</p> <p>Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen werden auf die Leitfäden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ und der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ verwiesen.</p> <p>Bei der Einleitung in ein Oberflächengewässer sind die Angaben und Kriterien des Arbeitsblattes DWA-A 102 Teil 2 „Emissionsbezogene Bewertungen und Regelungen“ zu beachten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurde bereits ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Boden erstellt, das empfiehlt, auf Versickerungsmaßnahmen zu verzichten.</p>
<p>8. Die erlaubnisfreie Entwässerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen über 1.200 m² ist dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, vorher anzuzeigen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>9. Niederschlagswasser, das von Metalldächern abfließt, ist behandlungsbedürftig und die Einleitung in das Grundwasser/ in den Vorfluter ist erlaubnispflichtig. Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser, wird empfohlen als Material zur Dacheindeckung unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Blei) auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte verzichtet werden.</p>	<p>Wird in den Textteil übernommen.</p>
<p>10. In Tiefgaragen anfallendes Tropf- und Schleppwasser ist in einer Verdunstungsrinne zu sammeln. Dieses Wasser darf nicht versickert werden. Sollte eine Verdunstungsrinne nicht ausreichend sein, ist die erforderliche Entwässerung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>11. Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze, ausreichend bemessene Zisternen, eine Fassadenbegrünung und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer im Bebauungsplan empfohlen bzw. vorgeschrieben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112 „Friedrichsdorfer Landstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB)

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Offenlage der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.) Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.</p>	
<p>12. Das Wassergesetz Baden-Württemberg vom 03. Dezember 2013 gemäß § 46 Abs. 2, Nummer 2 gibt den Gemeinden die Möglichkeit, bei neu bebauten Grundstücken einen Anschluss an die Regenwasserkanalisation anzuordnen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Altlasten/Bodenschutz</u> Gegen den o.g. B-Plan bestehen aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlastenbearbeitung keine Bedenken. Es befinden sich keine im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichneten Flächen im Bereich des Planungsgebietes. Den Hinweisen zu Boden und Altlasten aus den Örtlichen Bauvorschriften kann aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlastenbearbeitung zugestimmt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Allgemeine Hinweise zum Bebauungsplan-Verfahren:</p>	
<p>Die beigefügte Stellungnahme des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Heidelberg beinhaltet die auf Grund von gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigenden öffentlichen Belange der Fachbehörde. Nach § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 6 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinde, die verschiedenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Welchen Belangen dabei von der Gemeinde im Rahmen des Abwägungsvorgangs zum Durchbruch verholfen wird, ist in eigener Zuständigkeit zu entscheiden. Soweit Planungen durch zwingend gesetzliche Bestimmungen (z.B. Wasserschutzgebietsverordnungen usw.) eingeschränkt oder ausgeschlossen werden, ist eine Einbeziehung dieser Bestimmungen in den Abwägungsprozess ausgeschlossen. Im Hinblick auf die §§ 6 und 10 BauGB wird um eine detaillierte Begründung des Abwägungsergebnisses gebeten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Ordnungsziffer 10: Vodafone BW GmbH, E-Mail vom 16.09.2021</p>	
<p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112 „Friedrichsdorfer Landstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB)

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Offenlage der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.	
Ordnungsziffer 11: Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, 53.04 Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 13.09.2021, eingegangen am 17.09.2021	
In Eberbach soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Friedrichsdorfer Landstraße“ als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach den §§ 13 und 13a BauGB aufgestellt werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Gärtnerei, auf der ein Wohnpark mit sieben Mehrfamilienwohnhäusern, Tiefgarage, Parkplätzen und Erholungsgrün entstehen soll. Das Vorhaben ist aus Sicht des Naturschutzes als Maßnahme der Innenentwicklung, die zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung dient, prinzipiell zu begrüßen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (Bioplan Heidelberg, 19.07.2021) wurde durchgeführt. Die artenschutzrechtliche Untersuchung ist plausibel und nachvollziehbar.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ein Vergleich des Zustands des Untersuchungsgebietes zum Zeitpunkt der artenschutzrechtlichen Untersuchung mit dem ursprünglichen Zustand (s. z.B. Luftbild im LUBW-Kartendienst) zeigt aber auch, dass bereits vor der artenschutzrechtlichen Untersuchung umfangreiche Eingriffe (wie Gebäudeabbrüche, Gehölzfällungen, Bodeneingriffe) stattgefunden haben und deshalb vermutlich nur ein Bruchteil der ursprünglich auf dem Gebiet lebenden Arten im Rahmen der fachlich kompetent durchgeführten Untersuchung nachgewiesen werden konnten. Ob durch die Eingriffe Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst wurde, lässt sich aber nicht mehr klären.	Wird zur Kenntnis genommen.
Die von den Gutachtern formulierten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum vorgezogenen Ausgleich (CEF-Maßnahmen) (s. S. 31, 5.0 Tabellarische Maßnahmenübersicht, Tabelle 6, Nr. 1 — 3) sind zwingend umzusetzen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen.	Wird berücksichtigt und im Durchführungsvertrag gesichert.
Eine Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen Nr. 4 und 5 wird aufgrund der zuvor erfolgten Eingriffe dringend empfohlen.	Wird berücksichtigt und im Durchführungsvertrag gesichert.
Zur Vermeidung von Vogelschlag und der Beeinträchtigung der Fledermaus- und Insektenfauna sind die gutachterlichen Maßnahmen Nr. 6 und 7 zwingend umzusetzen.	Wird berücksichtigt und im Durchführungsvertrag gesichert.
Nist- und Fledermauskästen sind fachgerecht anzubringen, bei Verlust oder Beschädigung zu ersetzen und regelmäßig zu pflegen.	Wird berücksichtigt und im Durchführungsvertrag gesichert.
Der Standort ist der Unteren Naturschutzbehörde noch mitzuteilen.	Wird berücksichtigt und im Durchführungsvertrag gesichert.

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112 „Friedrichsdorfer Landstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB)

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Offenlage der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Für die als CEF-Maßnahme angebrachten Fledermauskästen und Nistkästen für Haussperling und Hausrotschwanz ist ein Monitoring über drei Jahre durchzuführen. Die jährlichen Monitoringberichte sind der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert zu übersenden.	Wird berücksichtigt und im Durchführungsvertrag gesichert.
Ordnungsziffer 12: Polizeipräsidium Mannheim, Schreiben vom 17.09.2021, eingegangen am 17.09.2021	
I. Stellungnahme des Polizeipräsidiums Mannheim, Sachbereich Verkehr	
Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
Die Zufahrt zur Tiefgarage ist ausreichend zu dimensionieren. Ebenso muss Sorge getragen werden, dass die Sichtverhältnisse aus der Tiefgarage bzw. auf die Ausfahrt ausreichend gegeben sind	Wird zur Kenntnis genommen.
II. Stellungnahme des Polizeipräsidiums Mannheim, Prävention	
Es erfolgen Hinweise auf grundsätzliche Planungsempfehlungen hinsichtlich des Sicherheitsgefühls von Menschen, zum Einbruchschutz, zu Beratung bezüglich Sicherungstechnik, zur Förderung von Schutzmaßnahmen, zu Außenanlagen und Gebäudegestaltung. Ebenso erfolgt ein Hinweis auf die Checkliste des Arbeitskreises „Stadtplanung und Kriminalprävention“	Wird zur Kenntnis genommen.
Ordnungsziffer 13: Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt, 40.50 Bauleitplanung/Baulandumlegung, E-Mail vom 17.09.2021	
Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln: Vorliegend ist die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Möglichkeit der Überwindung: Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB	Wird zur Kenntnis genommen, wie in Begründung beschrieben, wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst.
Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.	
Zu Ziff. 1 der textlichen Festsetzungen — Art der baulichen Nutzung bzw. zu Ziff. 2 des Vorhaben- und Erschließungsplans: In den textlichen Festsetzungen ist sowohl festgesetzt, dass 60 Wohneinheiten zulässig sind, als auch, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) maßgeblich für die Anzahl der Wohneinheiten ist. Unter Ziff. 2 des VEP ist geregelt, dass ca. 60 Wohneinheiten geplant sind. Da nach den Grundrissplänen des VEP 60 Wohneinheiten geplant sind, wird empfohlen, im VEP das Wort circa sowie in den textlichen Festsetzungen den Verweis auf den VEP entfal-	Im VEP wird das Wort „circa“ herausgenommen. Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, bleibt der Verweis auf den VEP im Textteil bestehen. Wird daher in Teilen berücksichtigt.

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112 „Friedrichsdorfer Landstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB)

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Offenlage der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
len zu lassen.	
<p>Zu Ziff. 2 der textlichen Festsetzungen – Gebäudehöhe Da die maximale Gebäudehöhe im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt ist, wird empfohlen, darauf in den textlichen Festsetzungen unter Ziff. 2 zu verweisen.</p>	<p>In den Textlichen Festsetzungen ist bereits unter Ziff. 2 auf den Planeinschrieb verwiesen. Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Zu Ziff. 7 der textlichen Festsetzungen – Flachdachbegrünung und Kräuterrasen Es wird empfohlen, die zwei Festsetzungen als vollständigen Satz auszuformulieren, sodass deutlich wird, dass durch die Festsetzungen eine Pflicht begründet wird.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Textliche Festsetzungen werden angepasst.</p>
<p>Zu Ziff. 7 der textlichen Festsetzungen – Flachdachbegrünung bzw. zu Ziff. 8 der textlichen Festsetzungen – Pflanzgebot 2 bzw. zu Ziff. 4 des Vorhaben- und Erschließungsplanes - Dachdeckung Die Verpflichtung zu Flachdachbegrünungen ist sowohl in den textlichen Festsetzungen unter zwei verschiedenen Gliederungspunkten als auch im VEP aufgeführt. Es wird empfohlen, dies nur an einer Stelle aufzuführen.</p>	<p>Unter zusätzlicher Angabe von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Flachdachbegrünung unter Ziff. 7 aufgenommen. Daher Streichung bei Ziff. 8 und im VEP. Wird berücksichtigt.</p>
<p>Zu Ziff. 7 der textlichen Festsetzungen – Gehölzrodung bzw. Hinweis spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung Das zeitlich begrenzte Verbot von Gehölzrodungen ist sowohl in den textlichen Festsetzungen als auch in den Hinweisen aufgeführt. Es wird empfohlen, dies nur an einer Stelle im Bebauungsplan aufzuführen.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Hinweis entfällt.</p>
<p>Zum Hinweis – Bodenfunde: Durch die Änderung des Denkmalschutzgesetzes und der mit ihr einhergehenden Organisationsänderung sollte die Formulierung in § 20 Abs. 1 DSchG gewählt werden, wonach die Funde unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen sind.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Hinweis wird redaktionell geändert.</p>
<p>Zu den Örtlichen Bauvorschriften Vor dem Hintergrund, dass die örtlichen Bauvorschriften eine eigene Satzung neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan darstellen, sollten die unter Ziff. 4 des VEP geregelten Bestimmungen direkt in die örtlichen Bauvorschriften übernommen werden. Ansonsten fehlt nach Ansicht der Unterzeichnerin die rechtliche Einbindung der Bestimmungen in die örtlichen Bauvorschriften.</p>	<p>Da es sich um vorhabenspezifische Vorgaben handelt, sollten diese im Vorhaben- und Erschließungsplan verortet sein. Die rechtliche Sicherung erfolgt über den Vorhaben- und Erschließungsplan. Wird nicht berücksichtigt.</p>
<p>Zu Ziff. 4 des Vorhaben- und Erschließungsplanes – Dachform und Dachneigung Einerseits wird bzgl. der Dachform und –neigung auf den VEP verwiesen, andererseits wird festgesetzt, dass nur Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 10° zulässig sind. Da diese Aussagen teilweise nicht</p>	<p>Da es sich um vorhabenspezifische Vorgaben handelt, sollten diese im Vorhaben- und Erschließungsplan verortet sein. Die rechtliche Sicherung erfolgt über den Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird hinsichtlich der Übereinstimmung zur Dachneigung ange-</p>

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112 „Friedrichsdorfer Landstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB)

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Offenlage der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
übereinstimmen, wird empfohlen, die Dachform und die Dachneigung in den örtlichen Bauvorschriften stimmig festzusetzen.	passt. Wird teilweise berücksichtigt.
<p>Zu Ziff. 4 des Vorhaben- und Erschließungsplans – Stützmauern: Es wird empfohlen, eine maximale Höhe von zulässigen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zu bestimmen.</p>	Da im Gelände eine sehr hohe Reliefenergie vorherrscht, kann das genaue Maß aller Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erst im Zuge der Ausführungsplanung abschließend festgelegt werden. Anhand der im VEP vorhandenen Schnitte ist jedoch der zukünftige Geländeverlauf ersichtlich. Wird nicht berücksichtigt.
<p>Zu den Planzeichnungen des Vorhaben- und Erschließungsplans: Aufgrund der schweren Lesbarkeit der Maße wird empfohlen, die Planzeichnungen in einem größeren Maßstab zu erstellen.</p>	Wird berücksichtigt.
<p>Zu Ziff. 2 der Begründung - Verfahrenswahl: Es wird angeregt, auch eine Aussage zur Verfahrensvoraussetzung bzgl. § 50 S. 1 BImSchG gem. § 13a Abs. 1 S. 5 Hs. 2 BauGB (Störfallthematik) aufzunehmen.</p>	Begründung wird ergänzt. Wird berücksichtigt.
<p>Allgemeine Schlussbemerkungen: Der Durchführungsvertrag ist <u>vor</u> dem Satzungsbeschluss abzuschließen. Nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Satzung gem. § 4 Abs. 3 S. 3 GemO anzuzeigen. Nach Abschluss des Verfahrens sind uns zwei ausgefertigte Planfertigungen mit Satzungen, Begründungen etc. sowie zwei Bekanntmachungen vorzulegen. Alternativ kann eine der beiden Fertigungen auch als digitale Dateien mit abgezeichneten Ausfertigungsvermerken vorgelegt werden. Es ist zu beachten, dass die Ausfertigung <u>vor</u> Beginn des Bekanntmachungsaktes, also <u>vor</u> der Fertigung der Bekanntmachungsanordnung, zu erfolgen hat.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
<p>Ordnungsziffer 14: Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsamt, Schreiben vom 13.09.2021, eingegangen am 20.09.2021</p>	
Von der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.112 „Friedrichsdorfer Landstraße“ sind Planungen oder sonstige Maßnahmen des Vermessungsamts Rhein-Neckar-Kreis nicht berührt. Bedenken und Anregungen sind von unserer Seite nicht vorzubringen	Wird zur Kenntnis genommen.
<p>Ordnungsziffer 15: Naturschutzbund (NABU) Gruppe Eberbach, Schreiben vom 16.09.2021, eingegangen am 21.09.2021</p>	
Wir begrüßen grundsätzlich die Nutzung von Flächen im Innenbereich für Wohnbebauung. Diese sinnvolle Entwicklung von Brachflächen im Siedlungskern ist dem „Bauen auf der grünen Wiese“ mit	Wird zur Kenntnis genommen.

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112 „Friedrichsdorfer Landstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB)

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Offenlage der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>seinen vielfältigen negativen Folgen vorzuziehen. Unter gravierenden ökologischen, ökonomischen, sozialen und gesundheitlichen Auswirkungen des „Flächenfraßes“ im Außenbereich finden sich u.a. auch steigende Infrastrukturkosten für die Kommune selbst.</p>	
<p>Wir halten die im Rahmen der „Speziellen artenschutzrechtlich Prüfung zum Bebauungsplanverfahren 'Friedrichsdorfer Landstraße 13' in Eberbach“ empfohlenen Maßnahmen zum Artenschutz für sinnvoll und notwendig. Auf die wirksame Umsetzung und langfristige Sicherung dieser Maßnahmen ist natürlich auch hier zu achten. Sehr zu kritisieren ist jedoch, dass die Vorbereitung des Bauplatzes (Rodungen, Abrissarbeiten) vor der Untersuchung durch das Heidelberger Umweltbüro erfolgt ist. Eine aussagekräftige Bestandsaufnahme hätte selbstverständlich vor Beginn der Arbeiten erfolgen müssen, um mögliche Arten und Biotope zu erfassen und daraus konkretere Schlussfolgerungen für die Neubebauung zu ziehen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wir bitten die Bauverwaltung Eberbach zukünftig bei den Bauherren auf diese Reihenfolge frühzeitig zu bestehen, wenn ihnen deren Bauabsicht bekannt ist und zudem darauf zu achten, dass für die Bauplatzvorbereitung das dafür vorgeschriebene Zeitfenster gewählt wird (siehe auch „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“, S.31, Tab.6, Nr.1).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112 „Friedrichsdorfer Landstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB)

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Offenlage der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

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

B – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112 „Friedrichsdorfer Landstraße lag in der Zeit vom 09.08.2021 bis einschließlich 17.09.2021 im Rathaus Eberbach, Leopoldsplatz 1, 69412 Eberbach – Flur im 3. OG - aus.

Während dieses Zeitraumes gingen seitens der Öffentlichkeit folgende Stellungnahmen ein:

**Ordnungsziffer 1:
Schreiben eines Bürgers, Schreiben vom 11.08.2021
eingegangen am 11.08.2021**

Für mich ist das o.g. Bauvorhaben eine Art „Präzedenzfall“ bzw. einer der ersten wirklichen Prüfsteine, ob gemäß Klimaneutralitätsbeschluss vom März 2021 agiert wird oder nicht, - mal abgesehen von der (aus meiner Sicht) klimatisch problematischen Entscheidung ein nagelneues Hallenbad zu bauen.

Wird zur Kenntnis genommen.

In meinem Leserbrief vom 6.4.21 (Eberbacher Zeitung) zum Bebauungsplan „Friedrichsdorfer Landstraße“ und der bisherigen Diskussion im Gemeinderat habe ich folgendes angekündigt: "Ich werde anhand dieses Bauprojektes weiter verfolgen, ob Rat und Verwaltung gemäß ihres Beschlusses vom 18. März handeln, nämlich: "Das Ziel der Klimaneutralität bis 2035 muss von der Verwaltung und dem Gemeinderat in allen kommunalen Handlungsfeldern berücksichtigt werden, d.h. bei allen Entscheidungen des Gemeinderats gilt der Klimaschutzvorbehalt. Mit der Umsetzung des Ziels ist sofort zu beginnen."

Wird zur Kenntnis genommen.

Den Passus mit dem "Klimaschutzvorbehalt bei allen Entscheidungen" verstehe ich so, dass Rat und Verwaltung bei allen klimarelevanten Entscheidungen (das sind vielfach Bauentscheidungen) gemeinsam, unermüdlich darum kämpfen, hinsichtlich der Klimaneutralität das Äußerste herauszuholen oder notfalls das Projekt auch nicht durchzuführen (oder erst wenn alle klimafreundlicheren Alternativen umfassend geprüft sind). D.h. alle vorgebrachten Argumente gegen die Klimaneutralität (und da gibt es natürlich immer einige) müssen es ganz besonders schwer haben, sich durchzusetzen (gleichsam einem klimatischen, "Veto"). Nur wenn das von Rat und Verwaltung durchweg vom Beginn eines Projektes beachtet wird, kann überhaupt zukunftsfähige Arbeit geleistet werden.

Der Verfasser der Stellungnahme verlangt gleichsam eine unbedingte („kämpfend das Äußerste herausholen“ – „gleichsam ein klimatisches ‚Veto‘“) Bevorzugung des Aspekts der Klimaneutralität vor anderen Belangen. Die Gemeinde darf jedoch nicht verkennen, dass sie auch in der Bauleitplanung als Exekutive, also als gesetzessvollziehende, hoheitliche Gewalt, tätig ist. Als solche hat sie den ihr gesetzlich vorgegebenen Rahmen zu beachten, andernfalls handelt sie rechtswidrig. Den Rahmen gibt § 1 BauGB vor. Dessen Abs. 6 und 7 beschreiben die zu berücksichtigenden Belange und formulieren das sogenannte Abwägungsgebot. Es ist der Gemeinde dabei untersagt, einseitig aufgrund einer eigenen Willensbildung, die sie an die Stelle des Abwägungskatalogs des Baugesetzbuchs setzt, **einen** Belang unangemessen zu bevorzugen. Sie hat dabei auch zu beachten, dass sie selbst nicht zuständig ist, Energieeffizienzstandards für Gebäude zu setzen. Sie hat vielmehr insbesondere örtliche Besonderheiten im Rahmen ihrer städtebauli-

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112 „Friedrichsdorfer Landstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB)

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Offenlage der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>chen Planung zu berücksichtigen und kann nur in diesem Rahmen die Belange des Klimaschutzes neben den anderen Belangen mitberücksichtigen. Dies soll mit dem Bebauungsplan und seinen Festsetzungen, die einen über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehenden Beitrag zum Klimaschutz vorsehen, erreicht werden. Es wäre jedoch abwägungsfehlerhaft und damit im Ergebnis rechtswidrig, einseitig noch mehr an Klimaschutz zulasten anderer, ebenso zu berücksichtigender, Belange zu verlangen. Gerade deswegen beinhaltet auch der Grundsatzbeschluss zur Klimaneutralität eine Unterscheidung zwischen den Maßnahmen, die das Handeln und die Einrichtungen der Gemeinde selbst (bzw. ihrer Stadtwerke) betreffen, und das darüber hinausgehende, gesamte Gemeindegebiet, also dort, wo auch die Interessen der Bürger und Grundstückseigentümer mit zu berücksichtigen sind. Dies vorausgeschickt geht die Stadt Eberbach davon aus, dass sie den Belangen des Klimaschutzes und dem Ziel der Klimaneutralität durch diesen Bebauungsplan in vorbildlicher Weise Rechnung tragen wird. Dies ergibt sich aus folgenden Überlegungen:</p> <p>Klimaneutralität kann durch die Kombination vieler einzelner Maßnahmen erreicht werden. Wie in der Gemeinderatsitzung am 22.07.2021 zum Beschluss der Offenlage dargelegt, werden bei vorliegendem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan solare Gewinne mittels Photovoltaikanlage, Stromspeicher im UG und über die allgemeine haushaltsnahe Stromnutzung noch Strom für E-Mobilität erzielt. Die Retention des Regenwassers mittels Dachbegrünung leistet einen weiteren Beitrag. Die Gebäude erfüllen den KfW Standard Effizienzhaus 55 Erneuerbare-Energien-Klasse (Stand Sommer 2021). Die Wärmegewinnung für die Heiztechnik und Warmwasserversorgung erfolgt daher größtenteils (mind. 55%) aus erneuerbarer Energie. Da es im Bereich der Solarnutzung einen sehr dynamischen technischen Fortschritt gibt, wird von detaillierteren Festsetzungen abgesehen, da diese eine verbesserte Technik ausschließen würden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Meiner Einschätzung nach handelten Rat und Verwaltung bei o.g. Bauvorhaben nach wie vor nicht gemäß ihres Klimaneutralitätsbeschlusses und ließen nicht erkennen, dass mit dem Klimaschutzvorbehalt im Rücken "kämpfend das Äußerste" gemäß des letzten Absatzes herausgeholt wird.</p> <p>D.h. konkret, die sieben Wohngebäude müssen gemäß klimatisch höchstem technischem Standard gebaut werden, also z.B. nach Passivhaus-Kriterien, und nicht nur mit dem schwachen Kom-</p>	<p>Klimaneutralität kann über unterschiedlichste Maßnahmen erzielt werden. Maßgeblich ist „ein Gleichgewicht zwischen Kohlenstoffemissionen und der Aufnahme von Kohlenstoff aus der Atmosphäre in Kohlenstoffsenken herzustellen“. So die Ausführung des Europäischen Parlamentes. Da es bisher keine künstlichen Kohlenstoffsenken gibt, sind hierbei die natürlichen Senken wie Böden, Wälder und Ozeane heranzuziehen.</p> <p>Siehe oben.</p>

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112 „Friedrichsdorfer Landstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB)

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Offenlage der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>promiss KfW55. Mit Passivhaus-Kriterien (nach Passivhaus-Institut) sind folgende gemeint:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Heizwärmebedarf liegt unter 15 kWh/(m²a) (bezogen auf die Wohnfläche) - oder die Heizlast liegt unter 10 W/m² • der Primärenergiebedarf überschreitet 60 kWh/(m²a) nicht • hohe „Luftdichtheit“ des Gebäudes <p>Der Unterschied in der Klimagas-Einsparung zwischen KfW55 und Passivhaus-Standard zahlt sich bei einer 50-100-jährigen Stehzeit von Neubauten sicher aus. Solche Unterschiede zwischen verschiedenen Baustandards hätte aus meiner Sicht die Verwaltung schon für die Sitzung am 25.03.2021 proaktiv präsentieren müssen. So stelle ich mir vorausschauende, gute Klimapolitik vor und keine „Salamitaktik“ wie bisher (damit meine ich, dass zu Beginn häufig klimatische Fragen auf spätere Sitzungen vertröstet werden, und dann in der entscheidenden Sitzung das „Argument“ gebracht wird, jetzt sei es aber zu spät, um klimatische Aspekte noch einzuarbeiten, man müsse jetzt Nägel mit Köpfen machen).</p>	<p>Das Bauvorhaben soll als Effizienzhaus 55 Erneuerbare-Energien-Klasse errichtet werden. Ebenso entstehen Angebote zur E-Mobilität (Verringerung des CO₂-Ausstoßes durch Verbrennungsmotoren). Somit trägt das Vorhaben zur Verbesserung des Klimas bei.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>Mein Antrag: Folglich muss dem Bauherrn von Verwaltung und Gemeinderat in der nächsten Sitzung zu diesem Bauvorhaben gemäß Klimaschutzvorbehalt die Auflage gemacht werden, dass in die Baupläne der Passivhaus-Standard (oder ein anderer Standard, der nachweislich Klimaneutralität garantiert; man sollte nicht bei jedem Neubauprojekt neu und ggfs. anders entscheiden) eingearbeitet werden muss (auch wenn ein AGL-Antrag hierzu bereits im März abgelehnt wurde; es mag nach Kenntnisnahme der o.g. Argumente inzwischen eine Mehrheit für diese Auflage geben). Nur dann handeln Verwaltung und Gemeinderat wirklich gemäß ihrem sich selbst auferlegten Klimaschutzvorbehalt. Wenn nicht, ist ein Präzedenzfall geschaffen, der belegt, dass weder Verwaltung noch Rat es ernst meinen mit dem Thema Klimaneutralität 2035 und ich sehe ich schwarz für alle nachfolgenden Neubauprojekte.</p>	<p>Siehe oben.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Eine solch konsequente Entscheidung für einen Klimaneutralitätsstandard bei Neubauten würde Eberbach gut zu Gesichte stehen und auch außerhalb der Stadt Anerkennung finden. Auf Dauer macht man sich genau damit für Neubürger als Wohnort attraktiv.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>Ordnungsziffer 2: Schreiben eines Bürgers, E-Mail vom 16.08.2021</p>	
<p>Grundsätzlich: Die Bebauung des Areals wird begrüßt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112 „Friedrichsdorfer Landstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB)

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Offenlage der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Einwand zur Tiefgarage: Einwand besteht gegen den geplanten Verlauf der Tiefgarage im blau eingekreisten Bereich gem. Unterlagen zum B-Planentwurf Nr. 112. Die geplante Tiefgarage ist u.a. wegen statischer Bedenken bitte noch <u>mindestens 1 - 1,5 Meter abzurücken</u> vom Bestandsgebäude Hohenstufenstraße 12/1</p>	<p>In diesem Bereich ist ein Verbau zur Erstellung der Baugrube und der Tiefgarage notwendig. Hierbei sind keine Böschungswinkel der Baugrube zu berücksichtigen. Aufgrund des Geländeverlaufs ist auch bei einem Abrücken von 1 oder 1,5 m ein Verbau notwendig. Dies ist statisch und technisch machbar.</p> <p>Die vom Nachbarn vorgelegte Skizze entspricht nicht den Maßen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Abstände zwischen Tiefgarage und Grenze liegen bei ca. 2,15 m bzw. 3,38 m.</p>
<p>Begründung zum erhobenen Einwand: 1. Die erforderliche tiefe Baugrube mit zusätzlich notwendigem Arbeitsraum rückt sehr nahe an das bestehende Streifenfundament von unserem Wohnhaus Hohenstufenstraße 12/1 heran. Damit wird in das statische Tragsystem vom Bestandsgebäude eingegriffen. Das Streifenfundament gründet nicht sonderlich tief und bei derart naher Bauaktivität besteht aus eigener gutachterlicher Erfahrung grundsätzlich erhöhte Gefahr von Folgeschäden mit Konfliktpotential.</p>	<p>In diesem Bereich wird die Garage unterfangen.</p>
<p>2. Die Schadensfreiheit des Gebäudes 12/1 ist bei den naturgemäß zu erwartenden nahen massiven Bau- und Erdarbeiten signifikant durch Aufgrabung, Erschütterungen, Vibration und umfangreiche Bauaktivität gefährdet. Nach einschlägiger Fachliteratur (siehe Prof. Steiner, Bautechnik) ist selbst bei völlig korrekter Ausführung z.B. einer Unterfangung oder Baugrubenverbau aufgrund von erforderlichen Lastumlagerungen mit unvermeidlichen Setzungen von mind. 5 mm zu rechnen! Mängel und Fehler bei der Baugrunderkundung, der Planung und der Herstellung sind leider häufiger in der Baupraxis anzutreffen. Somit besteht beim Bauvorhaben aufgrund unmittelbar geplanter Nähe der Tiefgarage für die Baugeometrie (Bauform und Fundamentausbildung) vom Bestandsgebäude 12/1 eine erhöhte Gefahr von Folgeschäden.</p>	<p>Der nach LBO erforderliche Mindestgebäudeabstand von 5 m ist eingehalten. Zu Grenzabständen von Tiefgaragen gibt es keine Vorgaben.</p>
<p>3. Die Standsicherheit nach LBO §13 muss auch während der Errichtung stets gewährleistet sein. Fachgerechte Maßnahmen (Baugrubenverbau o. Unterfangung) gem. DIN 4123 sind erforderlich da offensichtlich keine mindestens 2 m breite Berme vorm Bestandsgebäude verbleibt und flache Böschungen platzbedingt wohl nicht möglich sind (Stichwort: Bodenaushubgrenzen, siehe Skizze).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgewogen werden.</p>
<p>4. Teils steht vermutlich ein bindiger Boden an (weniger günstig), eine umfangreiche Baugrunduntersuchung ist daher dringlich zu empfehlen.</p>	<p>Ein Baugrundgutachten wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erstellt. Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112 „Friedrichsdorfer Landstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB)

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Offenlage der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Lösungsvorschläge im Sinne guter Nachbarschaft:</p> <p>Es wird gebeten, bei Realisierung umfangreiche bautechnische Beweissicherung (Vorher/Nachher Außen + Innen) durch einen <u>öffentlich bestellten Gutachter</u> gemäß DIN 4123 und einschließlich baubegleitender Höhenmessungen auf Kosten des Bauprojekts am Bestandsgebäude 12/1 zu veranlassen um Bauschäden fachgerecht und objektiv zu dokumentieren. Ich zitiere hierzu auch die einschlägige DIN 4123:</p> <p><i>Bei den örtlichen Untersuchungen ist der konstruktive Zustand des Gebäudes im Hinblick auf seine Standsicherheit sowie die Lastabtragung im Gebäude zu überprüfen. Insbesondere sind Art, Abmessungen, Gründungstiefe und Zustand der im Einflussbereich der Baugrube bestehenden Wände und Fundamente festzustellen. Die Lage von Versorgungs- und Abwasserleitungen sowie anderer baulicher Anlagen ist zu erkunden.</i></p> <p><i>ANMERKUNG Es wird empfohlen, im Rahmen eines Beweissicherungsverfahrens vor Beginn der Bauarbeiten unter Mitwirkung aller Beteiligten den Zustand der bestehenden Gebäude festzustellen und Höhenmesspunkte, gegebenenfalls auch Verschiebungsmesspunkte einzumessen (DIN 4107)."</i></p> <p>Aus vorgenannten Gründen wird nachdrücklich gebeten, die geplante Tiefgarage gem. B-Plan um <u>wenigstens 1- 1,5 Meter (je mehr desto besser)</u> im Bereich vom Gebäude Hohenstaufenstr. 12/1 weiter abzurücken um die statische Lastenverteilung und Lastenumlagerung -auch in der Bauphase- zu verbessern. Detaillierte Unterlagen bei Projektrealisierung (Messprotokolle, Standsicherheitsnachweis, Nivellement etc.) sind bitte ohne vorherige Aufforderung vorzulegen.</p>	<p>Eine Beweissicherung kann nach Absprache mit dem Bauherrn des Vorhabens erstellt und im Rahmen des Bauantragsverfahrens geprüft werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Einwand zur Bepflanzung und sonstige Hinweise:</p> <p>Laut B-Planentwurf ist ein Baum in der Nähe vom Bestandsgebäude 12/1 geplant. Siehe Skizze - Es wird gebeten, den Standort zu überdenken bzw. einen anderen Standort im B-Plan zu prüfen oder alternativ auf Buschbepflanzung auszuweichen. Begründung: Es besteht die Gefahr von erhöhtem Laubeintrag in die bestehende tieferliegende Regenrinne mit realer Verstopfungsgefahr. Diese Regenrinne entwässert auch die benachbarte Halle von Haus-Nr. 12 mit. Auch wird derzeit wegen Ersatzbeschaffung für die alte Ölheizung geprüft, Sonnenkollektoren zu installieren (Anforderungen EWärmeG). Aus technischen Gründen (deutlich komplexere Leitungsführung im Haus, limitierende Statik vom Stahldach, sehr geringe Dachneigung)</p>	<p>Laut VBP Ziff 8 – Pflanzgebote: die im Plan eingetragenen Pflanzstandorte sind nicht bindend. Daher kann die Anregung bei der Bauausführung berücksichtigt werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112 „Friedrichsdorfer Landstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB)

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Offenlage der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
sind senkrechte Fassadenkollektoren (Solarthermie geplant zwecks CO ₂ -Reduktion) auf westlicher Hausfassade in Prüfung. Ein Baum würde hier zu einer ungünstigen Beschattung führen.	
Stellplätze und Spielplatzanlagen in diesem blau eingekreisten Bereich sind bitte aus Lärmgründen (Schlafzimmer im 1. OG und geringer Grenzabstand) und zur Vermeidung von Schäden an einer möglichen künftigen Sonnenkollektoranlage der Fassade (z.B. durch Bälle) zu vermeiden.	Sämtliche gesetzliche Anforderungen der LBO werden berücksichtigt. Wird zur Kenntnis genommen.
Ordnungsziffer 3: Schreiben eines Bürgers, E-Mail vom 17.09.2021	
<p>Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112 „Friedrichsdorfer Landstraße“ mit zugehörigem Vorhaben- und Erschließungsplanes möchte ich den Einwand vorbringen, dass er mit großer Wahrscheinlichkeit nicht konform ist mit dem von der Stadt Eberbach beschlossenen Ziel der Klimaneutralität bis 2035. Dies betrifft mindestens zwei Aspekte:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. der vorgesehene Energiestandard KfW 55 passt nicht zum von der Stadt Eberbach beschlossenen Ziel der Klimaneutralität bis 2035 2. eine Erzeugung von Heizwärme aus erneuerbarer Energie ist nicht festgeschrieben (lediglich als eine Möglichkeit erwähnt), zur Verfolgung des Ziels aber zwingend notwendig. <p>Der Gemeinderat der Stadt Eberbach hat am 18.03.2021 beschlossen, dass Eberbach schnellstmöglich klimaneutral werden soll, idealerweise bis 2035.</p> <p>Da der Bau und Betrieb von Gebäuden einen großen Anteil an den CO₂-Emissionen hat, deutschlandweit ebenso wie in Eberbach, ist offensichtlich, dass jedes Bauvorhaben konform sein muss zum gesetzten Ziel. Was das für Neubauten in Eberbach konkret bedeutet, ist derzeit nicht näher festgelegt, auch weil die Erarbeitung eines Maßnahmenplans noch aussteht.</p> <p>Aus zahlreichen vorliegenden Studien lassen sich jedoch bereits heute Kriterien für Neubauten abschätzen, die erfüllt sein müssen, soll das Ziel ernsthaft verfolgt werden. Es erscheint daher äußerst wahrscheinlich, dass ein Planungsbüro für Eberbach zu vergleichbaren Ergebnissen kommen dürfte. Im Einzelnen sind dies (Quellen sind verlinkt).</p>	<p>Stellungnahme siehe Ordnungsziffer 1.</p> <p>Im Vorhaben- und Erschließungsplan der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist, bzw. im Durchführungsvertrag ist der Energiestandard und das Energiekonzept verankert.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Studie „CO₂-neutral bis 2035: Eckpunkte eines deutschen Beitrags zur Einhaltung der 1,5°C-Grenze“ des Wuppertal Instituts im Auftrag von Fridays for future. „Dort, wo Neubau notwendig ist, sollte dieser zwingend als Passivhaus oder im 	Werden zur Kenntnis genommen.

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112 „Friedrichsdorfer Landstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB)

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Offenlage der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>KfW40- bzw. KfW40-Plus Standard erfolgen. (S: 95)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Studie „Neukonzeption des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2.0) zur Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestandes“ von ifeu, Energie-Effizienz Institut und Architekturbüro Schulze Darup im Auftrag des Baden-Württembergischen Umweltministeriums. Darin wird ein Heizwärmebedarf für Neubauten von max. 20kWh vorgeschlagen, was zwischen dem Niveau von KfW 40 und Passivhaus liegt. • Studien: „Klimaneutrales Deutschland 2045“ von Prognos, Öko-Institut und Wuppertal- Institut im Auftrag von Agora Verkehrswende und Stiftung Klimaneutralität. „Der Heizwärmebedarf sinkt sowohl beim EZFH al auch beim MFH langfristig auf rund 25 kWh/m², was im Mittel in etwa einem KfW-Effizienzhausstandard 40 oder besser entspricht“.(S. 59). Der Begriff „langfristig wird nicht näher differenziert, da die Studie jedoch mit dem bundesdeutschen Zieljahr 2045 rechnet, dürfte langfristig im bezogen auf das Zieljahr 2035 eher zeitnah sein. • Studie Handbuch – Klimaschutz – Wie Deutschland das 1,5 Grad-Ziel einhalten kann von Mehr Demokratie e.V. und Bürgerbegehren Klimaschutz... etc. 	
<p>Der vorgelegte Entwurf eines Vorhaben- und Erschließungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112 "Friedrichsdorfer Landstraße" sieht einen Standard KfW 55 vor und macht keine näheren Angaben zur Heizwärmeerzeugung. Obigen Quellen zufolge reicht dieser Standard nicht aus, um das Ziel der Klimaneutralität zu erreichen. Das gleiche gilt für die Installation neuer Heizquellen auf Basis von Gas oder Heizöl. Daher sind Zweifel berechtigt, dass der vorgelegte Planentwurf konform ist mit dem Ziel der Klimaneutralität.</p> <p>Der Grundsatzbeschluss vom 18.03. setzt jedoch fest: "Das Ziel der Klimaneutralität muss von der Verwaltung und dem Gemeinderat in allen kommunalen Handlungsfeldern berücksichtigt werden, d.h. bei allen Entscheidungen des Gemeinderats gilt der Klimaschutzvorbehalt. Mit der Umsetzung des Ziels ist sofort zu beginnen."</p> <p>Daher ist aus meiner Sicht eine sorgfältige Prüfung der Verträglichkeit des vorliegenden Planentwurfs mit dem Ziel der Klimaneutralität angezeigt, bevor er beschlossen werden kann. Selbstverständlich schließt das ein einvernehmliches Vorgehen mit dem Bauträger nicht aus. Die Position von Verwaltung und Gemeinderat sollte dabei jedoch konform</p>	<p>Siehe Ordnungsziffer 1</p>

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112 „Friedrichsdorfer Landstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB)

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Offenlage der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
sein mit dem gefassten Grundsatzbeschluss.	

Eberbach, den 30.09.2021/11.11.2021