



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. 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 27.01.2022, eingegangen am 27.01.2022	
Auf die Stellungnahme vom 10.08.2021 wird vollumfänglich verwiesen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ordnungsziffer 2: Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt, 34.03 Gesundheitsschutz, E-Mail vom 31.01.2022	
<p>Es wurde bereits am 30.08.2021 vom Gesundheitsamt eine Stellungnahme abgegeben. Es haben sich keine Änderungen ergeben.</p> <p>Gegen das o.a. 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>	Wird zur Kenntnis genommen.
Ordnungsziffer 3: Netze BW GmbH, Netzplanung, E-Mail vom 31.01.2022	
Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich vorhandener Stromversorgungsleitungen überprüft. Im Geltungsbereich sind keine Versorgungsleitungen seitens Netze BW vorhanden.	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. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Ordnungsziffer 4: Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Straßenverkehrsamt, E-Mail vom 14.02.2022	
<p>Der Zuständigkeitsbereich der Straßenverkehrsbehörde Rhein-Neckar-Kreis wird durch das geplante Vorhaben nicht berührt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Ordnungsziffer 5: Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsamt, Schreiben vom 07.02.2022, eingegangen am 10.02.2022	
<p>Von der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 (siehe Stellungnahme vom 13.09.2021).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Ordnungsziffer 6: Deutsche Telekom Technik GmbH, E-Mail vom 21.02.2022	
<p>Mit Mail vom 06. September 2021 haben wir zur o. a. Planung bereits Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Ordnungsziffer 7: Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, 53.04 Untere Naturschutzbehörde, E-Mail vom 25.02.2022	
<p>In Eberbach soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Friedrichsdorfer Landstraße“ 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. Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 13.09.2021 wird aufrechterhalten.</p> <p>Bisher wurden nur die Maßnahme Nr. 1 zum Teil und die Maßnahmen Nr. 3 und 6 vollständig in die schriftlichen Festsetzungen übernommen. Die vom Gutachterbüro definierten Maßnahmen (s. S. 31, 5.0 Tabellarische Maßnahmenübersicht, Tabelle 6, Nr. 1 – 3, 6, 7) sind vollständig in die schriftlichen Festsetzungen zu übernehmen.</p> <p>Die Maßnahmen Nr. 4 und 5 sollten ebenfalls in die schriftlichen Festsetzungen übernommen werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist auch der Durchführungsvertrag. Hierin sind alle Maßnahmen rechtlich gesichert. Siehe § 4 Artenschutz des Durchführungsvertrages.</p> <p>Eine zusätzliche Sicherung in den textlichen Festsetzungen ist daher nicht erforderlich. Der Anregung einer „doppelten Absicherung“ durch Aufnahme in den Durchführungsvertrag und in den eigentlichen Bebauungsplan wird nicht gefolgt.</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. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Die Übernahme aller Maßnahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen (also auch der empfohlenen Maßnahmen) in den Durchführungsvertrag wird begrüßt.</p>	
<p>Ordnungsziffer 8: Polizeipräsidium Mannheim, Führungs- und Einsatzstab, E-Mail vom 28.02.2022</p>	
<p>I. Stellungnahme des Polizeipräsidiums Mannheim, Sachbereich Verkehr</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es sind bei der Planung auf eine ausreichende Anzahl von Parkplätzen zu achten. In der heutigen Zeit wäre durchaus ein Schlüssel von 2,0 sinnvoll. Die Tiefgaragenausfahrt darf durch die geplanten nahegelegenen Stellplätze und die Bepflanzung nicht in der Sicht eingeschränkt sein. Weitere Anregungen sind von unserer Seite im derzeitigen Verfahrenstand nicht vorzubringen.</p> <p>II. Stellungnahme des Polizeipräsidiums Mannheim, Prävention</p> <p>1. Allgemeines: Die Lebensqualität der Menschen in Städten und Gemeinden ist wesentlich von der örtlichen Sicherheitslage und vom Sicherheitsempfinden des Einzelnen mitbestimmt.</p> <p>Der öffentliche Raum spielt dabei die Rolle der Begegnungs- und Kommunikationsstätte mit all seinen Ausprägungen an Mobilitäts- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Er bietet allerdings auch Platz für Konflikte und Kriminalität. Die eigenen vier Wände stellen hierbei den Rückzugsraum der Menschen dar, der darüber hinaus noch einen besonderen Schutzzweck erfüllen muss.</p> <p>2. Grundsätzliche Planungsempfehlungen: Die Forderung einer offen gestalteten, einladenden Atmosphäre muss mit dem Bedürfnis nach Sicherheit in Einklang gebracht werden. Empfohlen wird, einen "verteidigungsfähigen" Raum zu schaffen. Um die Voraussetzung dafür - die Identifikation zwischen Nutzer und Bauwerk - herzustellen, muss mittels einer eng an den praktischen Bedarfen orientierten Planung das Gefühl für Verantwortlichkeit und Eigentum gestärkt werden. Die künftigen Nutzer sollten daher frühzeitig z.B. mittels Workshops in die Planungsprozesse eingebunden werden.</p>	<p>Es werden im Plangebiet 1,5 St/WE erstellt, was bereits über den landesrechtlichen Vorschriften von 1,0 St/WE liegt. Da ein ausreichender ÖPNV vorhanden ist, werden 1,5 ST/WE als ausreichend erachtet. Wird insoweit nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellplätze und die Bepflanzung im Bereich der Tiefgaragenausfahrt werden so gewählt, dass die Sicht nicht eingeschränkt wird.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine planungsrechtliche Relevanz.</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. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>3. Einbruchsschutz: Zum Schutz vor Einbruchsdiebstahl und Sachbeschädigung/Vandalismus sollten alle relevanten Zugänge, Fenster und Türen mit geprüften, zertifizierten einbruchhemmenden Fenstern und Türen nach DIN EN 1627 ab der Widerstandsklasse (RC) 2 gesichert sein.</p>	<p>Keine planungsrechtliche Relevanz. Wird bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
<p>4. Beratungshinweis Der Einbau von Sicherungstechnik ist dann besonders günstig, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird! Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Heidelberg, 69115 Heidelberg, Römerstr. 2 - 4, Tel.: 0621/174-1234, E-Mail: beratungsstelle.hd@polizei.bwl.de.</p>	<p>Keine planungsrechtliche Relevanz. Wird bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
<p>Eine Broschüre zum Download mit wertvollen Tipps und Hinweisen zum Einbruchschutz ist zudem im Internet unter www.polizei-beratung.de erhältlich. Unter www.vds.de erfahren Sie mehr zur VdS Sicherungsrichtlinie für Haushalte sowie zur VdS Sicherungsrichtlinie für Geschäfte und Betriebe. Informationen zu von der Polizei empfohlenen Produkten und Hinweise zu Facherrichterlisten erhalten Sie unter www.k-einbruch.de.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5. Förderung von Schutzmaßnahmen In diesem Zusammenhang möchten wir zur Kenntnis geben, dass die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) die Förderung von Schutzmaßnahmen an Häusern und Wohnungen gestartet hat. Kriminalpräventive Maßnahmen in den energetischen Programmen der KfW werden mit zinsgünstigen Krediten gefördert.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>6. Außenanlagen Wichtigste Voraussetzung dafür, dass Menschen sich sicher fühlen, ist das Empfinden, nicht allein zu sein und nötigenfalls jederzeit Hilfe holen zu können. Eine wirksame Sozialkontrolle bedeutet daher zu jeder Tages- und Jahreszeit die Möglichkeit der Hör- und Sichtweite zum Straßenverkehr bzw. zur nächsten bewohnten Einrichtung oder Anlage. Das mittelbare und unmittelbare Umfeld sollte, neben den oben genannten Anforderungen, überschaubar und ohne Sichtbarrieren gestaltet sein und über eine ausreichende Beleuchtung verfügen.</p>	<p>Keine planungsrechtliche Relevanz. Wird bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
<p>Das deutliche Abgrenzen der Grundstücke zum öffentlichen Raum entspricht der Forderung nach einem geschützten Raum, verstärkt das Gefühl für Eigentum und setzt eine psychologische Barriere für das Betreten durch Unbefugte. Wenn möglich und</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. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>erwünscht, sollten daher zum Beispiel Zäune oder Hecken als Einfriedung eingeplant werden. Kfz- und Fahrradabstellflächen sind gebäudenah, gut sichtbar und ausgeleuchtet einzuplanen. Eventuell sollte die Möglichkeit einer technischen oder einfachen personellen Überwachung bestehen.</p> <p>7. Gebäudegestaltung: Um eine informelle Sozialkontrolle zu ermöglichen, sollten die Gebäude übersichtlich gestaltet und angeordnet sein. Sichtachsen und Blickverbindungen schaffen eine Atmosphäre der Voraus- und Überschaubarkeit und helfen, Gefühlen wie Hilflosigkeit oder Verlassenheit vorzubeugen. Außerdem ermöglicht es die Überwachung von außen. Bereiche, die nur schwer einsehbar sind und daher Raum für kriminelles Verhalten wie beispielsweise Alkohol- oder Drogenkonsum, Graffitischmierereien oder wilde Müllplätze bieten könnten, sollten nicht entstehen.</p> <p>Auch sollten Aufstiegsmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder auf Dachflächen vermieden werden, da sie sonst Tätern weitere Angriffsmöglichkeiten bzw. Raum für nicht erwünschtes Verhalten bieten.</p> <p>Dunkelzonen, Nischen, Mauervorsprünge, verwinkelte Fassaden bzw. Gebäudestellungen, die Unsicherheitsgefühle auslösen oder dazu führen, diese Orte zu meiden, sollten ausgeschlossen sein. Desorientiert wirkende Menschen haben ein höheres Risiko, Opfer zu werden. Sowohl die Raumplanung als auch die Innenarchitektur der Gebäude sollte daher klar strukturiert und so konzipiert sein, dass sich auch ortsfremde Personen schnell orientieren können.</p> <p>8. Allgemeine Hinweise für die Gestaltung von Gebäuden</p> <p>Eingangsbereich</p> <ul style="list-style-type: none">– Eingangstüren sollten aus Klarglas bestehen.– Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich vermeiden.– Beleuchtungskörper sollten aus vandalismusresistenten Materialien bestehen.– Innenbeleuchtung des Flures sollte im Eingangsbereich schaltbar sein.– Übersichtliche Gestaltung der Zugänge zu Fahrstühlen, Treppenhäusern, Keller- und Nebengebäuden, Installierung einer Schließanlage bei Mehrfamilienhäusern.– Briefkastenanlage sollte von außen zu beschildern sein.	<p>Keine planungsrechtliche Relevanz. Wird bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Keine planungsrechtliche Relevanz. Wird bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.</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. 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"> – Installierung von Gegensprechanlage mit Videoüberwachung. – Flure sollten kurz und überschaubar sein. – Sternförmige Anordnung von Treppenhäusern, Aufzug und Zugangstüren zu Nebenräumen. – Flure sollten möglichst Tageslichteinfall haben. – Ausreichend lange Zeitintervalle des Flurlichtes. – Gut beleuchtete Lichtschalter. – Ausreichend breite Flure. – Heller Farbanstrich. <p>Keller</p> <ul style="list-style-type: none"> – Kellerräume sollten nicht verwinkelt und zu schmal angelegt sein. – Kellerfenster sind mit Eisenstäben oder Gittern zu sichern. – Kellerabgangstüren mit geprüften Türschlössern ausstatten. – Verzicht auf eine automatisch ausschaltende Lichtanlage. – Ausreichende Anzahl von Lichtschaltern, die gut beleuchtet sind. <p>Gemeinschaftsräume</p> <ul style="list-style-type: none"> – Teure Einrichtungsgegenstände gegen unbefugte Benutzung sichern. – Bei der Beleuchtung auf vandalismusresistente Materialien achten. <p>Fahrstühle</p> <ul style="list-style-type: none"> – Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind. – Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren. – Vandalismusresistente Beleuchtungskörper und Auskleiden des Innenraumes mit mustergewalzten Edelstahlblechen. – Kurze Fahrtzeiten des Aufzuges. – Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen. <p>Balkone, Terrassen und Fassaden</p> <ul style="list-style-type: none"> – Blattwerk von Bäumen in der Nähe des Hauses nicht höher als 2 Meter. – Rankgerüste sollten möglichst nur an solchen Fassaden angebracht sein, die keine Fenster oder Balkone besitzen. – Pflanzen sollten keinen Sichtschutz für potentielle Täter bieten. – Hausfassaden mit einer graffitiabweisenden Oberfläche behandeln, verbunden mit ausreichender Beleuchtung und Bewegungsmeldern – Eine ausreichende Beleuchtung ist vorzusehen. 	

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. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>9. Abschließender Hinweis: Abschließend möchten wir Sie auf die Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention hinweisen, die vom landesweiten Arbeitskreis "Stadtplanung und Kriminalprävention" erarbeitet und über den Städtetag, bzw. Gemeindetag an dessen Mitglieder versandt wurde. Die Checkliste und weitere Informationen zur städtebaulichen Prävention erhalten Sie auf Wunsch. Ihre Anfragen richten Sie an das Referat Prävention des Polizeipräsidiums Mannheim, Tel. 0621/174-1243, Email: praeventio.ma@polizei.bwl.de.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Ordnungsziffer 9: Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt, 40.50 Bauleitplanung/ Baulandumlegung, E-Mail vom 28.02.2022</p>	
<p>1.1 Art der Vorgabe: Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln: Vorliegend ist die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt.</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage: § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen): Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB</p> <p>3. Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>3.1 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>3.2 Zu den örtlichen Bauvorschriften: Es wird nochmals eingehend darauf hingewiesen, dass örtliche Bauvorschriften eine eigene Satzung neben dem Bebauungsplan darstellen. Die Rechtsgrundlage des § 74 LBO für die örtlichen Bauvorschriften sind nicht auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit seinem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) übertragbar. Die örtlichen Bauvorschriften dürfen zwar äußerlich in gewissem Maße mit dem Bebauungsplan zusammengefasst werden, stellen jedoch eine eigene Satzung dar, die separat aufgestellt werden muss. Durch die Verweise auf §§ 74 f. LBO, die Verwendung des Begriffs „örtliche Bauvorschriften“ und die Bestimmungen an sich,</p>	<p>Wird berücksichtigt, wie in § 13a BauGB vorgesehen. Wie in der Begründung unter Punkt 4. „Einfügung in die Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse“ ausgeführt, ist der wirksame FNP anzupassen.</p> <p>Wird berücksichtigt. Der Hinweis zu Bodenfunden wird entsprechend redaktionell geändert.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt. Die bei einem Angebotsbebauungsplan üblichen Örtlichen Bauvorschriften sind im vorliegenden Fall Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP), da sie explizit das Vorhaben betreffen und damit rechtlich gesichert.</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. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>insbesondere zur Stellplatzverpflichtung und zu Ordnungswidrigkeiten, die typisch für örtliche Bauvorschriften sind, wäre die richtige Vorgehensweise, die Bestimmungen in die örtlichen Bauvorschriften aufzunehmen.</p> <p>Sollte diesem Vorschlag nicht gefolgt werden, wird nach Ansicht der Unterzeichnerin durch die Aufnahme im VEP keine Rechtswirksamkeit diverser „Festsetzungen“ erreicht, sodass z.B. kein Ordnungswidrigkeitentatbestand geschaffen werden würde.</p> <p>3.3 Zu Nr. 2 der Begründung – Verfahrenswahl: Die gesetzliche Grundlage der zusammenfassenden Erklärung sollte in § 10a Abs. 1 BauGB korrigiert werden. Die genannte Rechtsgrundlage § 10 Abs. 4 BauGB gibt es nicht.</p> <p>3.4 Zu Nr. 8 der textlichen Festsetzungen – Pflanzgebot 1: Es ist festgesetzt, dass die im Plan eingetragene Lage der Pflanzstandorte nicht bindend ist. Es wird angeregt, die Festsetzung genauer zu formulieren, damit klar wird, ob z.B. die Anzahl der Bäume festgelegt ist oder ob die Lage der Bäume in einem gewissen Radius durch die Planzeichnung festgelegt ist.</p> <p>3.5 Zu Nr. 4 des Vorhaben- und Erschließungsplans - Ordnungswidrigkeiten: Auf die Ausführungen unter Nr. 3.2 bezüglich der örtlichen Bauvorschriften wird verwiesen. Darüber hinaus wird angezweifelt, dass eine Ordnungswidrigkeit pauschal für alle Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften festgesetzt werden kann. Gem. Gesetzestext in § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO muss auf bestimmte Tatbestände verwiesen werden (vgl. Sauter. Komm. z. LBO, Rn. 55 zu § 75: „... Verweisung ... für einen ganz bestimmten Tatbestand...“. „... Begründung von Ordnungswidrigkeiten auf Verstöße gegen wichtige Vorschriften ...und Satzungen zu beschränken“.)</p> <p>Allgemeine Schlussbemerkungen: Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen. Nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Satzung gem. § 4 Abs. 3 S. 3 GemO anzuzeigen. Es ist zu beachten, dass die Ausfertigung vor Beginn des Bekanntmachungsaktes, also vor der Fertigung der Bekanntmachungsanordnung, zu erfolgen hat. Nach Abschluss des Verfahrens sind uns zwei ausfertigte Planfertigungen mit Satzungen, Begründungen etc. sowie zwei Bekanntmachungen vorzulegen. Bevorzugt kann eine der beiden Fertigungen</p>	<p>Wird berücksichtigt. § 10a Abs. 1 BauGB wird redaktionell in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Wird berücksichtigt. Klarstellend wird der Passus aufgenommen, dass die eingetragene Lage der Pflanzstandorte nicht bindend, aber die Anzahl bindend ist.</p> <p>Wird berücksichtigt. Im VEP entfallen die Rechtsgrundlagen der LBO wie auch der Passus der Ordnungswidrigkeiten. Der VEP wird klarstellend angepasst.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die Unterlagen werden dem Baurechtsamt nach Abschluss des Verfahrens in der gewünschten Anzahl zur Verfügung gestellt.</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. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
auch als digitale Dateien mit abgezeichneten Ausfertigungsvermerken vorgelegt werden.	
Ordnungsziffer 10: Naturschutzbund (NABU) Gruppe Eberbach, Schreiben vom 27.02.2022, eingegangen am 01.03.2022	
<p>Wir nehmen Bezug auf unsere 1. Stellungnahme vom 16.09.2021 und ergänzen diese wie folgt: Wir begrüßen, dass die „Tabellarische Maßnahmenübersicht (5., S. 31) der „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ in den nun vorliegenden „Entwurf Durchführungsvertrag“ (§ 4 Artenschutz, S. 3 u. 4) übernommen wird. Positiv zu bewerten ist dabei besonders, dass auch die aufgeführten „Gutachterlichen Empfehlungen“ vom Vorhabenträger verpflichtend durchgeführt werden müssen und für die CEF-Maßnahmen erläutert und mit Verpflichtungen gegenüber der UNB versehen sind ((4) a)-e)). Erfreulich ist zudem die ausdrückliche Verpflichtung Hinweise und Maßnahmen zum „Lichtmanagement“ zu beachten und umzusetzen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Ordnungsziffer 11: Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Schreiben vom 22.02.2022, eingegangen am 03.03.2022	
<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> Die Stadt Eberbach plant die Festsetzung des Bebauungsplans „Friedrichsdorfer Landstraße, Entwurf (B-Plan Nr.: 112)“. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Wasserschutzgebiets. 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 Nebenstimmungen 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>Wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird bei der Ausführungsplanung beachtet.</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. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>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>Wasserversorgung: 1. Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.</p> <p>Grundwasserschutz: 2. Aus Sicht des Grundwasserschutzes wird eine flüssigkeitsdichte Ausführung der Tiefgaragensohle empfohlen. Bei Ausführung der Tiefgaragensohle mit durchlässigen Pflasterbelag ist ein Pflastersystem mit DIBt Zulassung als „Flächenbelag zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagsabflüssen von Verkehrsflächen“ einzusetzen.</p> <p>3. 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 Karten-dienst der LUBW http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/ erhältlich. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.</p> <p>4. 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>5. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.</p> <p>6. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.</p>	<p>Keine planungsrechtliche Relevanz. Wird bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die 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>Wird zur Kenntnis genommen. Im Textteil des VBP ist dieser Hinweis bereits enthalten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</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. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>7. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>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.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>9. 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>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht</u> Aus der Sicht der Sachgebiete Kommunalabwasser und Gewässeraufsicht gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen die Aufstellung eines Bebauungsplans.</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 14.09.2021.</p> <p>Wir möchten nochmals darauf hinweisen, dass eine gemeinsame Regenwasserbeseitigung des Baugebiets ausdrücklich empfohlen wird.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Altlasten/Bodenschutz</u> Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</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. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>B – förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit</p>	
<p>Der Entwurf zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112 „Friedrichsdorfer Landstraße lag in der Zeit vom 24.01.2022 bis einschließlich 28.02.2022 im Foyer der Stadthalle Eberbach, Leopoldsplatz 2, 69412 Eberbach aus.</p>	
<p>Während dieses Zeitraumes gingen seitens der Öffentlichkeit folgende Stellungnahmen ein:</p>	
<p>Ordnungsziffer 1: E-Mail eines Bürgers, eingegangen am 26.01.2022</p>	
<p>Als betreffender Nachbar einige Hinweise im Rahmen vom laufenden Verfahren für den B-Plan 112, Friedrichsdorfer Landstraße:</p> <p>1. Wie bereits im vorherigen Verfahren zum Planentwurf kommuniziert, bereitet der geplante geringe Abstand der Tiefgarage zur bestehenden Bebauung von Hohenstauferstr. 12/1 Unbehagen. Insbesondere in der Bauphase wird die erforderliche sehr tiefe Baugrube mit nötigem Arbeitsraum sehr nahe an das Bestandsfundament heranrücken. Auch durch eine fachgerechte Unterfangung verbleiben bautechnische Risiken für den Gebäudebestand bestehen nach eigener Gutachtererfahrung. Es wird daher gebeten, beim Bauantragsverfahren und Baurealisierung eine bautechnische Beweissicherung durch einen öffentlich bestellten Gutachter gemäß DIN 4123 einschließlich baubegleitender Höhenmessungen auf Kosten des Bauprojekts vom Bauherrn am Bestandsgebäude 12/1 zu veranlassen um mögliche Bauschäden fachgerecht und objektiv zu dokumentieren.</p> <p>2. Bitte keine Stellplätze, Sitzbänke, Spielplatzanlagen oder andere lärmbringende Dinge unmittelbar bei unserem Haus aufgrund des sehr geringen Grenzabstand und naher Schlafräume einplanen. Auch braucht es künftig weiterhin gelegentlich für Wartungs-/Renovierungsarbeiten an Dach, Fassade und Regenrohren eine Zugangsmöglichkeit zur Hausrückseite vom Nachbargrundstück aus (Hammerschlags- und Leiterrecht).</p>	<p>Wird berücksichtigt, vor Baubeginn erfolgt eine technische Beweissicherung durch einen öffentlich bestellten Gutachter.</p> <p>Keine planungsrechtliche Relevanz, wird bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Eberbach, den 28.02.2022/03.08.2022/05.09.2022