



**Rhein-Neckar-Kreis  
Stadt Eberbach**



## **Begründung**

### **zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 113 „Wohnquartier Neckarstraße“ ENTWURF**

Stand: **24.07.2024**

#### **1. Inhalt des Flächennutzungsplans**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach-Schönbrunn wird das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Für das Plangebiet sind derzeit keine Bebauungspläne vorhanden.

Aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA), ist der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft des Bebauungsplans gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berichtigen.

#### **2. Erfordernis der Planaufstellung**

Der Grundstückseigentümer als Vorhabenträger beabsichtigt, die Grundstücke Flst.-Nrn. 1234 und 1227 neu zu bebauen. Die bestehende Bebauung wird dabei abgebrochen und entlang der Neckarstraße durch das „Wohnquartier Neckarstraße“ neu bebaut.

Die Grundstücke sind derzeit dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

#### **3. Art der Verfahrensbearbeitung**

Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 und § 30 Abs. 2 BauGB aufgestellt. Zur Anwendung kommt das beschleunigte Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4 c BauGB abgesehen. Ein Ausgleich für Eingriffe nach der Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

**Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt nicht im Einwirkungsbereich eines Vorhabens nach § 50 S. 1 BImSchG.**

#### **4. Lage und Beschreibung des Plangebiets**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in direkter Nähe zur Kernstadt und in unmittelbarer Nähe zum Neckar-Ufer / Neckarbrücke. Das zu beplanende Gebiet umfasst die beiden Grundstücke Flst.-Nrn. 1234 und 1227 der Gemarkung Eberbach.

Das Flurstück Nr. 1227 ist aktuell unbebaut und beinhaltet lediglich eine Böschungskante mit Vegetationsflächen zur angrenzenden Neckarstraße. Das Flurstück Nr. 1234 ist aktuell mit zwei Wohnhäusern, die altersbedingt stark sanierungsbedürftig sind, sowie einer aufgegebenen und leerstehenden Gewerbeeinheit bebaut. Eine Bereinigung des Grundstücks mit Abbruch der vorhandenen Bebauung ist Voraussetzung zur Umsetzung des Entwurfskonzeptes.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 0,13 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 1234 und 1227 der Gemarkung Eberbach. Das Gebiet ist umgeben von der Neckarstraße und der Zwingerstraße. Diese Umgebung ist geprägt durch Wohnbebauung unterschiedlicher Körnung sowie der Mehrzweckhalle der Stadt Eberbach.

#### **5. Ziele der Planung, Städtebauliches Konzept**

Anlass für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften „Wohnquartier Neckarstraße“ bildete das Baukonzept vom 26.05.2021 des Vorhabenträgers gemeinsam mit der Pro Immo, Projektentwicklungs- und Immobilienmanagement GmbH & Co.KG. Die aktuelle Planung sieht vor, in dem bestehenden Quartier eine verdichtete Wohnbebauung mit einem Mehrfamilienhaus, das auch gemeinschaftliches Wohnen (Wohngemeinschaften für Studierende und sonstiges ausbildungsbedingtes Wohnen (etwa für Auszubildende, Praktikanten und/oder Senioren) sowie möglicherweise auch wohngebietsverträgliche Gewerbeeinheiten beinhaltet, auszuführen (zur näheren Vorhabenbeschreibung vgl. unten Ziff. 8).

Die Gebäudetypologie ist dem Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden verpflichtet. Dies wird mit einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung im Bestand erzielt.

Die Höhenentwicklung des Gebäudes soll sich sowohl der Topografie, dem bestehenden Straßenniveau der Neckarstraße als auch der Umgebungsbebauung einerseits anpassen, gleichwohl andererseits dem Nachverdichtungsgedanken Rechnung tragen. Dies wird neben der Dichte der Bebauung auch mit einer abweichend von der Umgebungsbebauung üblichen Flachdachgestaltung erzielt. Mit einer Flachdachausformung kann die Kubatur des Baukörpers vor allem im obersten Geschoss deutlich effizienter zu Wohnzwecken genutzt werden, als dies bei einer Satteldachform der Fall wäre. Gleichwohl wird mit einer teilweisen Staffelung der obersten Geschosse einer massiven Optik entgegengewirkt. Besondere Berücksichtigung gilt dem technischen und gestalterischen Einfügen in die bestehende Geländesituation.

##### **5.1. Infrastrukturversorgung**

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über das bestehende Leitungsnetz gesichert. Leitungsstränge für Anschlüsse an Abwasser- und Frischwasserleitungen sind in der Neckarstraße in ausreichender Dimension vorhanden. Die Grundzüge der Entwässerung wurden bereits abgestimmt; sie erfolgt über das bestehende Kanalnetz. Es wird für das Oberflächenwasser eine Rückhaltung mittels Dachbegrünung erfolgen und eine gedrosselte Abgabe an den bestehenden Mischwasserkanal. Eine Mehrbelastung gegenüber dem heutigen Zustand ist zu vermeiden.

Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet. Im Plangebiet selbst ist ein Trennsystem vorgesehen. Da im öffentlichen Straßenraum jedoch noch kein Trennsystem vorliegt, muss das Trennsystem des Plangebietes interimweise an den Mischwasserkanal im öffentlichen Raum angeschlossen werden. Es sind jedoch die Voraussetzungen für einen Anschluss an ein zukünftiges öffentliches Trennsystem geschaffen. Der Anschluss an die Leitungslinien für Strom und Telekommunikation wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

## **6. Umweltbelange**

### **6.1. Naturschutzrechtliche Regelungen**

Da der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnquartier Neckarstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4 c BauGB abgesehen. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nach der Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich. Es besteht aber weiterhin die Verpflichtung, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 7 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und gerecht abzuwägen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1 a Abs. 3 S. 6 BauGB zwar von der Ausgleichspflicht für Eingriffe in Natur und Landschaft befreit, nicht jedoch von dem weiterhin zu beachtenden Vermeidungsgebot.

Die Auswirkungen der Planung auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts wurden im Rahmen der Abwägung ermittelt und bewertet. Hierzu wird auf den in Anhang 1 beigefügten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Büros Bioplan vom 13.03.2023 verwiesen, der Bestandteil der vorliegenden Begründung ist.

### **6.2. Artenschutz**

Die gesamte Bestandsbebauung im Plangebiet wird abgebrochen.

Die Bedeutung des Plangebiets für den Arten- und Biotopschutz und den Naturhaushalt wurde untersucht. In einer Voruntersuchung wurden Ergebnisse zusammengefasst:

In der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse vom 24.03.2021 konnte Habitatpotenzial für Vorkommen von Fledermausarten und Vögel festgestellt werden. Diese sind aufgrund der Habitatausstattung möglich. Daher wurde für diese Arten eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Das Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung des Büros BIOPLAN vom 20.10.2021 kommt zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) i. V. m. Abs. 5 BNatSchG unter Beachtung folgender Maßnahmen nicht ausgelöst werden.

<b>Tabelle 6: Übersicht über die erforderlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sowie weitere gutachterlich empfohlene Maßnahmen</b>				
Abkürzungen: V: Vermeidungsmaßnahme; MI: Minimierungsmaßnahme; CEF: CEF-Maßnahme; GE: Gutachterliche Empfehlung;				
Nr.	Maßnahmenart	Maßnahme	Bemerkungen	Gruppe
1	V	<i>Fällung von Gehölzen und Abriss von Bestandsgebäuden im Herbst ab 01. Oktober oder im Winter während Frostperioden (bis spätestens Ende Februar) nach vorheriger Besatzfreiheitskontrolle</i>	Bauzeitenregelung, Ökologische Bauleitung	Brutvögel, Fledermäuse
2	V	<i>Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung</i>	Minimierung der Beeinträchtigung durch Licht	Fledermäuse, Insekten
3	CEF	<i>Insgesamt</i> - 4 Höhlenbrüterkästen für Meisen - 4 Nistkästen Nischen-/Halbhöhlenbrüter - 4 Nistkästen Mauersegler <i>als vorgezogener Ausgleich für entfallende/entwertete Quartiere und Niststätten</i>		Brutvögel
4	GE	<i>Integration von Fledermausquartieren auf verschiedenen exponierten Gebäudeseiten an den Neubauten</i>		Fledermäuse
5	GE	<i>Schaffung weiterer Nistmöglichkeiten an den Neubauten:-</i> - Mind. 5 in/ auf die Fassade integrierbare Kästen für Haussperlinge und Mauersegler		
6	GE	<i>Anlage von Hecken mit heimischen Gehölzen sowie Pflanzung weiterer heimischer Sträucher und Bäume auf dem Gelände</i>		Brutvögel, Fledermäuse, Insekten
7	GE	<i>Vogelfreundliche Bauweise</i>	Vermeidung von Vogelschlag	Vögel

### 6.3. Lärmschutz

Das geplante „Wohnquartier Neckarstraße“ wird auf dessen Nordwest- und Nordostseite durch die Landesstraße L 595 (Neckarstraße) begrenzt; im Süden grenzt ein öffentlicher Parkplatz an. Unmittelbar südlich dieses Parkplatzes verläuft die Bundesstraße B 37. Deshalb liegt eine erhebliche Verkehrslärmeinwirkung auf das Bauvorhaben vor. In dem vom Büro für Schallschutz Dr. Jans, Ettenheim, erstellten Gutachten Nr. 6621/1366C vom 07.12.2022 wurde die zu erwartende Verkehrslärmeinwirkung auf das geplante Gebäude prognostiziert und durch Vergleich mit den Orientierungswerten von Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 und den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV beurteilt. Da diese Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte vor einzelnen Fassaden des geplanten Gebäudes zum Teil erheblich überschritten werden, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

#### 6.3.1 Erforderliche Luftschalldämmung der Gebäudeaußenbauteile

Zum Schutz der Aufenthaltsräume vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1 vom Januar 2018 auszubilden.

### 6.3.2 Öffenbarkeit der Fenster von schutzbedürftigen Räumen

Dem Nachtschlaf dienende Räume (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Übernachtungsräume) dürfen in der Nordwest- und Nordostfassade (d. h. in Richtung Neckarstraße) keine öffnenden Fenster aufweisen; Schlafräume dürfen deshalb nicht zur Neckarstraße hin orientiert werden. Von dieser Forderung kann im 3. Obergeschoss (Attikageschoss) eventuell abgewichen werden, wenn der Schlafräum durch eine hinreichend hohe Attikabrüstung (eventuell auch durch eine auf die Attikabrüstung aufgesetzte Glasscheibe o. ä.) ausreichend von Verkehrslärm abgeschirmt wird, so dass der Immissionsgrenzwert "nachts" von 49 dB(A) eingehalten bzw. unterschritten wird.

### 6.3.3 Einsatz von Lüftungsanlagen

Für alle schutzbedürftigen Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohn-/Esszimmer, Wohnküche, Büro usw.) sowie für Räume mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle ist eine kontrollierte Be- und Entlüftung vorzusehen.

### 6.3.4 Außenwohnbereiche

Ein Außenwohnbereich (Terrasse, Balkon) ist ausschließlich auf einer von der Neckarstraße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Von dieser Forderung kann abgewichen werden, wenn der Außenwohnbereich objektspezifisch geschützt wird, z. B. durch eine Teilverglasung von Balkon, Dachterrasse o. ä.

## 6.4. Lage im Überschwemmungsgebiet (HQ 50/HQ100)

Teile des Plangebiets liegen innerhalb von Flächen, die in der Hochwassergefahrenkarte als Überschwemmungsgebiete (HQ50 bzw. HQ100) dargestellt werden. Da das Plangebiet im unbeplanten Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB liegt, besteht trotz der Lage im Überschwemmungsgebiet kein Planungsverbot (vgl. 78 Abs. 1 WHG). Die Gemeinde hat allerdings gemäß § 78 Abs. 3 WHG im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger, die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Zudem ist nach § 78 Abs. 4 WHG in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 34 BauGB untersagt. Unter den Voraussetzungen des § 78 Abs. 5 WHG kann die zuständige Behörde jedoch die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn

1. das Vorhaben

- a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder

2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Bei der Prüfung dieser Voraussetzungen sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Auch wenn sich das Bauverbot nach § 78 Abs. 4 WHG erst auf die Genehmigung/Umsetzung eines Bauvorhabens bezieht und dort unmittelbare Geltung beansprucht, ist doch im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens zu prüfen, ob das Bauvorhaben überhaupt umsetzbar ist, d.h. ob für das Bauvorhaben trotz Lage im Überschwemmungsgebiet eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG erteilt werden kann. Denn kann nicht mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass das Bauvorhaben später unter Erteilung einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung realisierbar ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB. Der Bebauungsplan wäre unwirksam.

Zur Prüfung des Vorliegens der Ausnahmevoraussetzungen des § 78 Abs. 5 WHG hat der Vorhabenträger bei dem Büro Willaredt Ingenieure ein Gutachten in Auftrag gegeben (August 2022). Bei der Bearbeitung wurde festgestellt, dass in der Vergangenheit – Näheres ist nicht bekannt –, südwestlich des Grundstücks Flst. Nr. 1234 ein Damm zurückgebaut und eine Mauer errichtet wurde. Weder der Stadt Eberbach noch der unteren Wasserbehörde liegen nähere Informationen zu dieser Mauer vor. Sie wurde bei der Erstellung der Hochwassergefahrenkarten durch die LUBW nicht als Hochwasserschutzanlage erfasst. Von Angrenzern wurde im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung dagegen vorgebracht, dass dieser Mauer eine Hochwasserschutzfunktion zukommen würde. Da eine weitere Aufklärung bislang nicht möglich war wurde das Vorhaben so umgeplant, dass die Mauer erhalten bleibt. Sollte ihr tatsächlich eine (wirksame) Hochwasserschutzfunktion zukommen, könnte dies bedeuten, dass die Flächen innerhalb des Vorhabensgebiets tatsächlich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet lägen. Für den Fall, dass der Mauer keine Hochwasserschutzfunktion zukommen sollte, wurde durch das Ingenieurbüro Willaredt der erforderliche Retentionsausgleich berechnet. Der durch die planmäßige Umsetzung des Vorhabens erfolgende Retentionsraumverlust von 43,50 m<sup>3</sup> kann durch eine planmäßige Teilflutung der geplanten Tiefgarage ausgeglichen werden. Der Wasserstand und Abfluss des Hochwassers wird laut Gutachten ebenfalls nicht beeinträchtigt bzw. können vernachlässigt werden. Eine Beeinträchtigung bestehenden Hochwasserschutzes erfolgt nicht, insbesondere bleibt die erwähnte Mauer erhalten für den Fall, dass dieser eine Hochwasserschutzfunktion zukommen sollte. Die hochwasserangepasste Ausführung des Vorhabens ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Verfahren auf Erteilung der wasserrechtlichen Ausnahme genehmigung nachzuweisen.

Insgesamt geht die Stadt Eberbach daher davon aus, dass das Vorhaben trotz Lage innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets realisierbar ist. Da durch die Realisierung des Vorhabens keine erheblichen Nachteile für den Wasserhaushalt oder für Anlieger drohen, räumt die Stadt Eberbach auch im Rahmen der Abwägung der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gegenüber möglicherweise entgegenstehenden wasserwirtschaftlichen Belangen oder Bedenken der Anwohner den Vorrang ein.

## **7. Planinhalt**

### **7.1. Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der vorgesehenen Nutzungen als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Nutzung fügt sich in die vorhandene Nutzungsstruktur der Umgebung ein. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets wird dergestalt mit einem sog. bedingten Baurecht i.S.d. § 9 Abs. 2 BauGB verbunden, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB). Die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorgesehene Nutzung wird unter 8. näher erläutert.

### **7.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im textlichen Teil der Festsetzungen in Verbindung mit der Planzeichnung und die Schnitte und Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplans durch die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (OK der baulichen Anlagen, ggf. einschließlich Absturzsicherung) der baulichen Anlagen bestimmt. Die in den Schnitten des Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellten Geschossdecken und damit einhergehend der Geschosshöhen innerhalb der festgelegten Gebäudekubatur sind dagegen nicht verbindlich, damit in der weiteren Vorhabenplanung insoweit eine gewisse Flexibilität besteht.

Eine zulässige Grundfläche oder GRZ wird für das Plangebiet – insoweit abweichend von § 16 Abs. 3 BauNVO – nicht festgesetzt. Die Gemeinde macht insoweit von dem ihr bei Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zukommenden „Festsetzungserfindungsrecht“ Gebrauch. Die Grundfläche der baulichen Anlagen (Haupt- und Nebenanlagen) wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan in einer dem Bestimmtheitsgrundsatz Rechnung tragenden Weise festgelegt.

Für ein allgemeines Wohngebiet (WA) ermöglicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine relativ hohe Ausnutzung. Die Grundfläche, die durch Haupt- und Nebenanlagen überbaut werden darf, ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Diese im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Bebauung entspricht – bezogen auf die beiden Vorhabengrundstücke Flst. Nrn. 1234 und 1227 – bei einer Berechnung entsprechend § 19 Abs. 1-4 BauNVO (einschließlich Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO) einer GRZ von ca. 0,81. Ohne Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO entspricht die vorgesehene Bebauung einer GRZ von 0,628. Diese für ein WA vergleichsweise hohe Ausnutzung ist in dieser innerstädtischen Lage angemessen. Gleiches gilt für die insgesamt entstehende Dichte („GFZ“) – auch wenn keine GFZ im Plangebiet festgesetzt wird. Hintergrund ist die städtebauliche Zielsetzung, das Plangebiet angemessen nachzuverdichten, wobei eine hohe Aufenthalts- und Wohnqualität im privaten Innenbereich geschaffen werden soll. Dazu ist es notwendig, diesen von parkenden Fahrzeugen freizuhalten und die notwendigen Stellplätze unterirdisch in einer Tiefgarage unterzubringen. Bei Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Stadt Eberbach nicht an die Festsetzungsmöglichkeiten der BauNVO gebunden (vgl. § 12 Abs. 3 BauGB). Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO, die für ein allgemeines Wohngebiet eine GRZ von 0,4 als Obergrenze vorsehen, sind somit nicht verbindlich. Gleichwohl muss die Stadt Eberbach im Rahmen der Abwägung sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet bleiben. Dies ist bei der vorgesehenen Bauungskonzeption der Fall. Die Belichtung und Besonnung sowohl der Bebauung im Plangebiet als auch der Umgebung ist gewährleistet. Das Bauvorhaben ist auf drei Seiten von freien Flächen (Erschließungsstraßen, öffentlicher Parkplatz im Süden) umgeben. In südöstlicher Richtung schließt sich eine im Wesentlichen nur mit untergeordneten Anlagen bebaute Fläche an. Das Plangebiet selbst ist somit gut belichtet und belüftet. Für die südöstlichen Angrenzer gibt es keine unzumutbare Beeinträchtigung der Belichtungs- und Besonnungssituation. Das unmittelbar südöstlich angrenzende Grundstück erfährt insbesondere bei Sonneneinstrahlung aus Osten, Süden und Südwesten durch die geplante Bebauung keinerlei Einschränkungen. Lediglich bei Sonnenstand im Westen und somit in den Abendstunden ist ein Schattenwurf möglich, der über die derzeit bestehende Situation hinausgehen dürfte. Aufgrund der im Übrigen aber als gut eingestuften Belichtungs- und Besonnungssituation wird dieser Nachteil im Rahmen der Abwägung als hinnehmbar bewertet. Hinsichtlich des Verkehrslärms hat das Lärmgutachten Lösungen aufgezeigt, die im Plangebiet selbst gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen. Durch die entstehende Riegelwirkung dürfte sich für das unmittelbar südöstlich angrenzende Grundstück sogar eine Verbesserung bei der Abschirmung vor Verkehrslärm auf der nordwestlich des geplanten Vorhabens verlaufenden Neckarstraße ergeben. Die hohe Flächenversiegelung wird, soweit möglich, durch die Festsetzung umfangreicher Begrünungsmaßnahmen auf den Flachdächern und den nicht überbauten Freiflächen kompensiert.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden bei Umsetzung der städtebaulichen Konzeption somit gewahrt.

Die maximale Gebäudehöhe wird durch ein Maß in Meter ü. Straßenniveau im Planteil festgesetzt. Diese maximale Gebäudehöhe wird als Oberkante Attika / Absturzsicherung definiert. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe durch mögliche technische Aufbauten einschließlich – auch aufgeständert zulässiger – Photovoltaikanlagen ist zulässig. Der städtebaulichen Ausgestaltung der Staffelgeschosse wird durch unterschiedliche Höhenfestsetzungen Rechnung getragen. Damit ist das zulässige Bauvolumen hinreichend definiert

Die Festsetzung zur Höhe der Gebäude orientiert sich an dem vorhandenen Straßenniveau (Neckarstraße). Die gewählte Gebäudetypologie lehnt sich vor allem an die Körnigkeit der Umgebungsbebauung an.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine angemessene Neuordnung und Aufwertung des Plangebietes ermöglicht.

### **7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt; für die Fläche der Tiefgarage (einschließlich dort zulässiger Nebenräume und Erschließungseinrichtungen) wird eine gesonderte Baugrenze definiert. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch ohne behördliche Ermessensentscheidung außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Insoweit macht die Stadt von ihrem Festsetzungserfindungsrecht Gebrauch, das ihr bei Aufstellung eines

vorhabenbezogenen Bebauungsplans zusteht. § 23 Abs. 5 S. 1 BauNVO kommt hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen durch Nebenanlagen nicht zur Anwendung.

Die Bauweise wird entsprechend der geplanten Bebauung als abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei ist innerhalb der Baugrenzen eine Bebauung ohne Grenzabstände zulässig, und dies auch unabhängig von einer Bebauung auf dem Nachbargrundstück.

Die gemäß § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen für ein allgemeines Wohngebiet von 0,4 der anrechenbaren Wandhöhe können durch die Planung eingehalten werden. Bei der nord-östlichen Fassade des Gebäudes entlang der Neckarstraße handelt es sich um eine Grenzbebauung zum Nachbargebäude Neckarstraße Nr. 41 mit einer Brandschutzwand, die aufgrund der festgesetzten abweichenden Bauweise keine Abstandsflächen auslöst. Da es sich dabei um die Giebelseiten der Gebäude handelt, ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung ebenfalls sichergestellt. Aufgrund der abweichenden Bauweise ist auch in südwestlicher Richtung zum öffentlichen Parkplatz hin keine Abstandsfläche erforderlich.

#### **7.4. Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung des Planbereiches ist über das bestehende Straßennetz gegeben. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Zwingerstraße / Parkplatz „Grüner Baum“ aus. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan vorgesehen. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die nahe gelegene Bushaltestelle „Neckarbrücke“ gegeben. Die Linie 801 stellt die Anbindung an die Eberbacher Innenstadt und den Bahnhof sicher.

#### **7.5. Grünordnerische Festsetzungen**

Das Plangebiet liegt im Bereich des fast vollständig versiegelten Stadtkerns von Eberbach. Der Geltungsbereich ist im Bestand mit Ausnahme der Böschung zur Neckarstraße fast vollständig versiegelt.

Durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird der hohe Versiegelungsgrad kompensiert. Insbesondere ist eine intensive Begrünung von Teilbereichen der Tiefgarage, eine extensive Begrünung der Flachdächer sowie eine Bepflanzung im Bereich zwischen Gebäude und Straße sowie auf der Südostseite des Gebäudes verbindlich vorgegeben.

Ergänzende Maßnahmen, die aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung des Eintritts eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands (i.S.d. § 44 BNatSchG) erforderlich werden bzw. die vom Artenschutzgutachten empfohlen werden, werden im Durchführungsvertrag, ggf. ergänzend mit Dritten vertraglich und soweit möglich und rechtlich erforderlich dinglich gesichert.

#### **7.6. Örtliche Bauvorschriften**

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dach-, Fassaden- und Freiflächengestaltung (einschließlich der Zulässigkeit von Abgrabungen und Aufschüttungen, Stützmauern und Einfriedungen), für Werbeanlagen und für Müllbehälter definiert.

Hinsichtlich der Kfz-Stellplatzverpflichtung bleibt es für Wohnungen bei 1 Stellplatz/Wohneinheit. Für gemeinschaftliche Wohnformen (Wohnheime, Wohngemeinschaften) wird die Kfz-Stellplatzverpflichtung auf 1 Stellplätze je 5 Plätze reduziert. Dies ist gerechtfertigt, da bei diesen Wohnformen, die überwiegend von Studierenden und Auszubildenden, aber auch immer häufiger von Senioren genutzt werden, von einem reduzierten Kfz-Besitz ausgegangen werden kann und die ÖPNV-Anbindung des Standorts einen entsprechenden Ausgleich schafft.

Die geplante Tiefgarage verfügt mit den maximal möglichen 25 Kfz-Stellplätzen über eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen, um das geplante Vorhaben zu realisieren. Die genaue Berechnung der erforderlichen Kfz-Stellplätze hängt von der genauen Nutzungsstruktur im künftigen Gebäude

ab, die im Durchführungsvertrag näher festgelegt wird. Der konkrete Stellplatznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

## **8. Konkrete Vorhabenbeschreibung**

### **8.1. Allgemeines**

Die Nutzung des Grundstückes und der Gebäude Neckarstraße 39 bedarf einer Neubewertung. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungsflächen stehen leer und entsprechen keinen heutigen und zukünftigen Anforderungen. Die beiden Wohngebäude mit insgesamt nur 4 Wohnungen sind stark sanierungsbedürftig und zur langfristigen Nutzung sind ebenfalls umfangreiche Erneuerungsinvestitionen erforderlich. Für das Plangebiet wurde ein Konzept mit dem Eigentümer und Vorhabenträger gemeinsam mit der ProImmo GmbH & Co.KG, 77716 Haslach im Kinzigtal entwickelt, das eine dem bestehenden baulichen Charakter, der topografischen Situation und der Innenbereichslage angepasste Wohnbebauung beinhaltet. Das Baukonzept sieht derzeit vor, auf dem Grundstück eine Wohnanlage mit Wohnungen, gemeinschaftlichen Wohnformen (Wohngemeinschaften, Wohnheim) sowie möglicherweise zwei gebietsverträglichen Gewerbeeinheiten (z.B. "Fahrrad-Cafe") zu realisieren. Die konkrete Nutzung wird im Durchführungsvertrag verbindlich mit der Gemeinde vereinbart.

Hieraus ergeben sich Anforderungen an den Städtebau und an das Raumprogramm:

Städtebau:

- Abschluss zur Verkehrsseite
- Fassung des Kreisverkehrs
- Bildung einer Raumkante
- Höhenentwicklung zur Brücke und zum Bestand
- Schaffung von ruhiger Innenzone
- Fassadengestaltung nach Orientierung und Nutzung
- Nutzung eines Innenentwicklungspotenzials

Raumprogramm:

- Vielfalt
- Flexibel
- Robust für Veränderungen

### **8.2. Baubeschreibung**

Es ist eine Wohnanlage geplant, in der ca. 20 bis 26 Wohneinheiten, möglicherweise auf zwei Teilflächen auch Gewerbeeinheiten sowie eine gemeinsame Tiefgarage Platz finden. Die Nutzung soll möglichst viele Bevölkerungskreise ansprechen, die Wohnungsgrößen werden entsprechend differenziert entwickelt: Junges Wohnen / Single – Paar - Familie / Wohnen für Senioren. Hierzu werden neben den verschiedenen Größen der Einheiten, die sich jeweils in verschiedenen Ebenen im Objekt wiederfinden, sowie Wohngemeinschaften mit Möblierung entstehen. Diese können dann zum Beispiel von Studierenden, Auszubildenden oder als Senioren-Wohngemeinschaften genutzt werden. Alle Wohnungen erhalten einen privaten Freibereich und werden so die unterschiedlichsten Zielgruppen (wie z.B.: Junges Wohnen / Single – Paar - Familie / Wohnen für Senioren) ansprechen.

Alle Wohnungen mit Ausnahme einer Wohnung im 3.OG sind bis zur Wohnungsabschlusstür gem. LBO § 35 barrierefrei zugänglich. Die Barrierefreiheit für alle Wohnbereiche wird durch Aufzüge über alle Geschosse erreicht.

Derzeit ist für die verschiedenen Bereiche des Vorhaben- und Erschließungsplans folgende Nutzung vorgesehen (insg. ca. 24 Wohneinheiten):

- Bereich 1: 3 Wohngemeinschaften mit insgesamt 10 Plätzen. Diese Wohnungen sollen dem studentischen/ausbildungsbedingten Wohnen und/oder dem Seniorenwohnen dienen

- Bereich 2: 1 Wohnung
- Bereich 3: 6 Wohnungen
- Bereich 4: 1 Wohnung
- Bereich 5: 7 Wohnungen
- Bereich 6: 4 Wohnungen
- Bereich 7: 1 Wohnung
- Bereich 8: 1 Wohnung

Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage auf dem Grundstück untergebracht. Der Vorhabenträger hat die Anregung des Gemeinderates bezüglich eines Stellplatzschlüssels von 1,5 Kfz-Stellplätzen pro Wohneinheit aufgenommen und überprüft. Die Umsetzung ist in der Tiefgarage jedoch nicht möglich und die Anlage von Außenstellplätzen im Bereich des Brückenkopfes ist nicht gewünscht. Für Wohneinheiten soll daher die gesetzliche Mindestvorgabe von 1 Kfz-Stellplatz je Wohneinheit gelten. Für gemeinschaftliche Wohnformen (studentisches Wohnen/ausbildungsbedingtes Wohnen, Seniorenwohnen in Wohnheimen oder Wohngemeinschaften) wird die Stellplatzverpflichtung auf 1 Kfz-Stellplatz je 5 Plätze reduziert, was durch den geringeren Stellplatzbedarf dieser Nutzergruppen und die gute ÖPNV-Anbindung des Vorhabengebiets gerechtfertigt ist. Der Vorhabenträger erreicht, bei optimaler Ausnutzung der Fläche, eine maximale Anzahl von 25 Kfz-Stellplätzen in der Tiefgarage. Diese Anzahl ist ausreichend, um den durch das Vorhaben erzeugten Stellplatzbedarf aufzunehmen. Die Einzelheiten sind abhängig von der konkreten Ausgestaltung und Anzahl der einzelnen Einheiten. Der Kfz-Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Im Außenbereich im Bereich des Brückenkopfes ist eine Fahrradabstellfläche vor dem Gebäude geplant.

Die Struktur der umgebenden Bebauung soll sich in Körnung und Höhe der Neubebauung wiederfinden.

Das Baugrundstück wird südlich durch einen Parkplatz (Grüner Baum) und die Uferstraße zum Neckar abgegrenzt. Im Westen grenzt das Grundstück direkt an die Neckarstraße mit der gegenüberliegenden Mehrzweckhalle. Die Nordseite grenzt wieder direkt an die Neckarstraße mit gegenüberliegender Wohnbebauung, die etwa die gleiche Höhenentwicklung entlang der Straße aufweist. Auf der Ostseite wird das Gebäude direkt an das Nachbarhaus Neckarstraße 41 (Grenzbebauung) mit einer abgetrepten Höhenentwicklung anschließen.

Der Zugang zum Gebäude erfolgt von der Straßenseite (Neckarstraße) im Erdgeschoss, sowie über die Tiefgarage im Tiefgaragengeschoss, welches durch die Hanglage des Objektes ebenfalls ebenerdig angefahren werden kann. Im Hanggeschoss sind derzeit Wohngemeinschaften geplant, in den darüberliegenden Geschossen (Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss) sind Wohnungen oder möglicherweise Gewerbeeinheiten geplant. Eine mögliche zweigeschossige Gewerbeeinheit läge im Hang- und im Erdgeschoss und könnte mit einem internen Aufzug (Lastenaufzug) von der Tiefgarage bis zum Erdgeschoss zusätzlich erschlossen werden.

### 8.3. Klimaneutralität

Das Vorhaben leistet einen Beitrag auf dem Weg zur Klimaneutralität in Eberbach am Neckar. Das energetische Konzept sieht vor, einen hohen Wärmedämmstandard (KfW55 oder besser), unter Einbindung von erneuerbaren Energien z.B. über eine Wärmepumpenanlage, PV-Anlagen mit Eigenstromversorgung und einer Gas-Brennwertanlage für Spitzenlasten zu realisieren.

## 9. Flächen- und Kostenangaben

### 9.1. Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 1.360 m <sup>2</sup> (100,0 %)
davon: allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 1.360 m <sup>2</sup>

### 9.2. Kosten

Der Stadt entstehen für die Erstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Diese werden von dem Vorhabenträger getragen.

Aufgestellt:  
Haslach, den **24.07.2024**  
Dipl.-Ing.FH / M.Eng. Martin Eitel, M.Eng. Daria Shyian



**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 113  
„Wohnquartier Neckarstraße“  
in Eberbach**



Stand: 13.03.2023

Bearbeitung: M. Sc. Elena Schuster



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung .....</b>	<b>4</b>
1.1	Planerische Vorgaben .....	5
<b>2.0</b>	<b>Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bewertung sowie potentielle Auswirkungen durch das Vorhaben .....</b>	<b>5</b>
2.1	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt.....	5
2.1.1	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht .....	5
2.1.2	Biotope.....	6
2.1.3	Artenschutz.....	7
2.2	Schutzgut Landschaftsbild.....	9
2.3	Schutzgut Fläche/Boden .....	9
2.4	Schutzgut Wasser .....	10
2.5	Schutzgut Klima/Luft.....	10
2.6	Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung.....	11
2.6.1	Erholung/Wohnumfeld .....	11
2.6.2	Lärm .....	11
2.6.3	Verkehr .....	12
2.6.4	Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe .....	12
<b>3.0</b>	<b>Zusammenfassende Beurteilung .....</b>	<b>12</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, verändert.....	5
Abbildung 2:	Übersicht geschützte Biotope .....	6

## **1.0 Anlass und Aufgabenstellung**

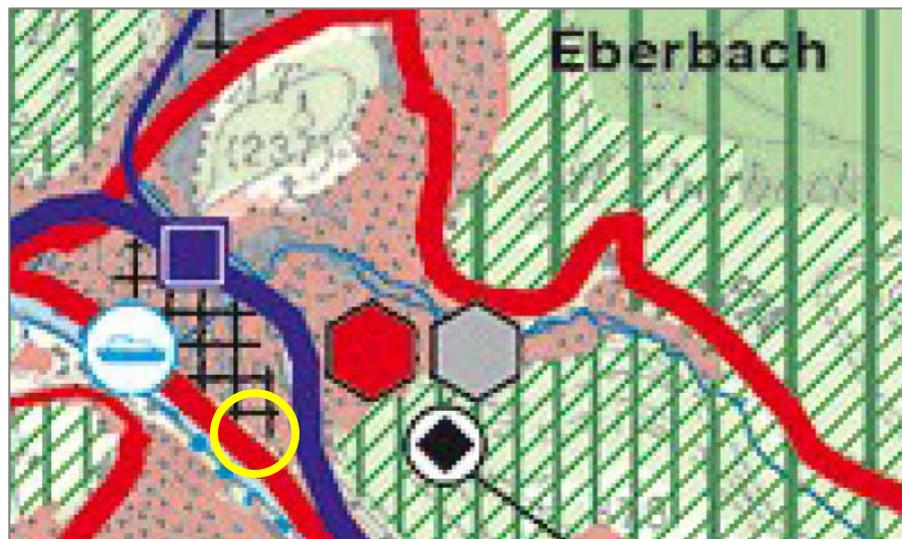
Anlass	Der Grundstückseigentümer als Vorhabenträger beabsichtigt gemeinsam mit Pro Immo GmbH & Co. KG auf dem Gelände der Neckarstraße 39 in Eberbach einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Das Vorhaben sieht den Abriss der bestehenden Gebäude sowie eine Neubebauung der Flurstücke 1234 und 1227 durch ein Wohn- und Geschäftshaus vor. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu erlangen, wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt.
Eingriffsregelung	Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m <sup>2</sup> gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist gem. § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich.
Umweltprüfung	Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Erstellung eines förmlichen Umweltberichts kann im beschleunigten Verfahren abgesehen werden. Jedoch müssen auch im vereinfachten Verfahren die umweltrelevanten Belange ermittelt, bewertet und in die Abwägung einbezogen werden.
Aufgabenstellung	Die BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR, Heidelberg wurde daher mit der Erstellung eines „Umweltfachbeitrags“ in Form eines Landschaftsplanerischen Fachbeitrags beauftragt, welcher die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft aufzeigt. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs erarbeitet und dargestellt.

## 1.1 Planerische Vorgaben

Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar<sup>1</sup> ist das Vorhabengebiet als „Siedlungsfläche Wohnen (N) – Bestand“ dargestellt (vgl. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Abbildung 1:  
Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar<sup>2</sup>, verändert  
(Planungsgebiet gelb umkreist)



Flächennutzungsplan<sup>3</sup>

Das Plangebiet wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach-Schönbrunn als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Für das Plangebiet sind derzeit keine Bebauungspläne vorhanden. Aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Vorhaben- und Erschließungsplan mit Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) in dem Plangebiet ist der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung nach Rechtskraft des Bebauungsplans nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

## 2.0 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bewertung sowie potentielle Auswirkungen durch das Vorhaben

### 2.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

#### 2.1.1 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

NSG / LSG / Natura 2000 Von der Umsetzung der Planung sind keine Landschafts-, Naturschutz- und Natura 2000-Gebiete direkt betroffen. Etwa 150 m östlich und 300 m westlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Neckartal II – Eberbach“ (Schutzgebiets-Nr. 2.26.021). Das FFH-Gebiet „Odenwald Eberbach“ (Schutzgebiets-Nr. 6520341) liegt ca. 70 m westlich des Vorhabengebiets.

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. In der näheren Umgebung des Baugebiets befinden sich folgende gesetzlich geschützte Biotope (siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**):

<sup>1</sup> **Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim 2013:** Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2013

<sup>2</sup> **Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim 2013:** Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2013

<sup>3</sup> **Pro Immo GmbH & Co. KG, Haslach 2022:** Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 113 „Wohn- und Gewerbequartier Neckarstraße“ - Vorentwurf

- „Auwald, Gebüsch und Röhricht nordöstlich Neckarwimmersbach“, ca. 170 m südwestlich (Biotop-Nr. 165192260252)
- „Feldgehölz südöstlich Eberbach – Neckarhölde“, ca. 180 m südöstlich (Biotop-Nr. 165192260253)
- „Feldhecken Neckarhölde SE Eberbach, ca. 290 m südöstlich (Biotop-Nr. 165192260335)
- „ND Löwenfelsen SO Eberbach, ca. 210 m östlich (Biotop-Nr. 265192267830)
- „Trockenmauergebiet am Löwenstein SO Eberbach“, ca. 180 m östlich (Biotop-Nr. 265192267830)

Abbildung 2:  
Übersicht geschützte Biotope  
(Planungsgebiet gelb umrandet), (LUBW 2023, verändert)



Naturpark

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Naturparks „Neckartal-Odenwald“ (Schutzgebiets-Nr. 3).

### 2.1.2 Biotope

Bestand

Das Vorhabengebiet umfasst eine ca. 1400 m<sup>2</sup> große Fläche. Das Gelände beherbergt zwei aneinander anschließende Wohngebäude sowie einen gepflasterten Parkplatz mit Zufahrt, welche zu Garagengebäuden und einem Schuppen führt. Im Nordwesten und Südwesten ist das Gelände durch eine gehölzbestandene Böschung zur Straße bzw. dem südlich anschließenden Parkplatz abgegrenzt. An der südöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Gemüsebeet sowie eine Sichtschutzhecke.

Auswirkungen

Gegen Überbauung / Zerstörung sind alle Biotope hoch empfindlich. Das Plangebiet ist bereits fast vollständig bebaut und versiegelt. Die einzigen Biotoptypen mit einer gewissen Bedeutung sind die Gehölzbestände auf der Böschung bzw. die Sichtschutzhecke im Südosten des Grundstücks. Diese gehen bei Umsetzung des Vorhabens vollständig verloren.

Vermeidung/ Minimierung	<p>Folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind in die Baugebietsplanung eingeflossen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Intensive Begrünung von Teilbereichen der Tiefgarage</li><li>• Extensive Begrünung der Flachdächer</li><li>• Bepflanzung entlang der Gebäudevonzonen (Neckarstraße und Südostseite des Gebäudes)</li></ul>
----------------------------	--

### 2.1.3 Artenschutz

Rechtliche Grundlagen §§ 44 und 45 BNatSchG <sup>4</sup>	<p>Für Planungsvorhaben ist im Bundesnaturschutzgesetz § 44 ff (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) und § 45 ff (Ausnahmen) des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.</p>
Ökologische Übersichts- begehung	<p>Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 18.03.2021 eine ökologische Übersichtsbegehung durchgeführt. Ziel der Untersuchung war es festzustellen, ob von der Planung arten- oder naturschutzrechtlich relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sein könnten. Hierfür wurden die Habitatstrukturen im Vorhabengebiet und der angrenzenden Umgebung begutachtet.</p>
Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung	<p>Es wurde weiterer Untersuchungsbedarf bei den Arten/Artengruppen Reptilien, Brutvögel und Fledermäuse festgestellt und spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt.</p> <p>Die detaillierten Ergebnisse können der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung<sup>5</sup> entnommen werden. Nachfolgend sind die Ergebnisse für die relevanten Arten zusammenfassend dargestellt:</p>
<b>Fledermäuse</b>	<p>Aufgrund der Habitatstrukturen im Plangebiet konnte eine Betroffenheit streng geschützter Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden.</p>
Ergebnis	<p>Bei der akustischen Erfassung konnten sechs Fledermausarten(-gruppen) festgestellt werden. Vorhabenbedingt sind die zwei Arten Großes Mausohr und Zwergfledermaus besonders zu berücksichtigen.</p>
Gebäude	<p>Bei der Untersuchung des Gebäudebestands wurden keine direkten (Anwesenheit von Fledermäusen oder das Verhören von Soziallauten) oder indirekten Hinweise auf Fledermausquartiere (Urinspuren, Fledermauskot) festgestellt. Die Gebäude bieten jedoch potentiell als Sommerquartier geeignete Spalten, welche grundsätzlich auch in milden Witterungsphasen im Winter von Einzeltieren kälteharter Arten (Zwergfledermaus) genutzt werden könnten.</p>
Nahrungshabitat	<p>Trotz der Versiegelung wurde der Innenhof des Geländes bei den Begehungen von zeitweise mehreren Zwergfledermäusen (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>) intensiv bejagt.</p>

<sup>4</sup> "Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist" Stand: Zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 30.6.2017 I 2193

<sup>5</sup> **BIOPLAN Ges. f. Landschaftsökologie und Umweltplanung, 2021:** Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplanverfahren „Neckarstraße 39“ in Eberbach

Leitstrukturen	Aufgrund der Lage des Vorhabengebiets zwischen Neckar, nahrungsreichen Waldhabitaten im Osten und in der (Alt-)Stadt gelegenen Quartieren im (Nord-)Westen kommt ihm als Teil eines Flugkorridors zwischen Quartieren und Jagdgebieten eine Bedeutung zu. Während der abendlichen Untersuchung konnten zahlreiche Transferflüge von Zwergfledermäusen festgestellt werden, die den offenen Luftraum des Geländes von Westen bzw. Südwesten kommend in Richtung Osten zum Wald hin durchflogen. Bei der Schwärmkontrolle konnten morgens auch Große Mausohren auf dem Rückflug vom Jagdhabitat in Richtung Quartier beobachtet werden.
Artenschutzrechtliche Beurteilung	Um das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG zu vermeiden sind Vermeidungsmaßnahmen zu treffen.
Vermeidung/ Minimierung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bauzeitenregelung</li><li>• Ökologische Baubegleitung</li><li>• Lichtmanagement</li></ul>
<b>Avifauna</b>	Entsprechend der EU-Vogelschutzrichtlinie sind alle einheimischen Vogelarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt, zusätzlich sind Arten wie Greifvögel, Falken, Eulen, seltene Spechtarten, Eisvogel oder seltene Singvogelarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt. Es wurden spezielle artenschutzrechtliche Begehungen gemacht.
Ergebnis	<p>Mit 17 nachgewiesenen Vogelarten zeigte sich das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung hinsichtlich der Artenzahl im Siedlungsbereich als relativ durchschnittlich. Die überwiegende Zahl der festgestellten Vogelarten sind als Nahrungsgäste oder Brutvögel der Umgebung zu werten.</p> <p>Als Arten der Roten Liste (inkl. Vorwarnliste) und an streng geschützten Arten sind unter den Brutvögeln des <b>Untersuchungsgebietes</b> eine Art hervorzuheben:</p>
Mauersegler	Ein Brutpaar des Mauerseglers brütet am Ortgang des zum Verkehrskreisel zeigenden Giebels des Hauptgebäudes an der Neckarstraße. Die jährlich wiederkehrend genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätte der extrem brutplatztreuen Art liegt somit innerhalb des Vorhabenbereichs und wird im Zuge des Gebäudeabbruchs zerstört werden.
Artenschutzrechtliche Beurteilung	Um das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG zu vermeiden sind Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.
<b>Vermeidung/ Minimierung</b>	<p>Folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind in die Baugebietsplanung eingeflossen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bauzeitenregelung</li></ul>
<b>CEF-Maßnahmen</b>	<p>Folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind in die Baugebietsplanung eingeflossen:</p>
Mauersegler	<ul style="list-style-type: none"><li>• Anbringung von vier Mauerseglerkästen in räumlicher Nähe</li></ul>
Höhlenbrüter	<ul style="list-style-type: none"><li>• Anbringung von vier Nisthilfen für Höhlenbrüter in räumlicher Nähe</li></ul>

- Nischenbrüter
- Anbringen von vier Halbhöhlen/Nischenbrüterkästen in räumlicher Nähe
- Weitere empfohlene Maßnahmen**
- Anbringung von min. vier Fledermausquartieren an den Neubauten, alternativ individuelle Lösungen
  - Pflanzung heimischer Sträucher und Bäume auf dem Gelände
  - Anbringung von min. fünf Nisthilfen für Haussperlinge/Mauersegler an den Neubauten
  - Vogelfreundliche Bauweise

## 2.2 Schutzgut Landschaftsbild

- Bestand
- Das Landschaftsbild ist aufgrund der Lage in direkter Nähe zur Kernstadt mit vorrangig Wohnbebauung in der Umgebung bereits stark anthropogen überformt. Daher besitzt die Untersuchungsfläche eine geringe Bedeutung und ist kaum empfindlich gegenüber dem geplanten Vorhaben.
- Auswirkungen
- Die nord- und südwestliche sowie südöstliche Eingrünung wird durch die Umsetzung der Planung wegfallen, jedoch sind keine weithin sichtbaren negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.
- Vermeidung/  
Minimierung
- Folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild sind in die Baugebietsplanung eingeflossen:
- Anpassung der Höhenentwicklung des Gebäudes an Topografie, bestehendes Straßenniveau und Umgebungsbebauung
  - Staffelung der obersten Geschosse
  - Intensive Begrünung von Teilbereichen der Tiefgarage
  - Extensive Begrünung der Flachdächer
  - Bepflanzung entlang der Gebäudevorzonen

## 2.3 Schutzgut Fläche/Boden

- Bestand
- Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung als gemischtes Baugebiet ist das Planungsgebiet bereits gemäß § 34 BauGB bebaut und die Hofflächen bereits größtenteils versiegelt. Auch im Bereich der noch unversiegelten Böschung ist eine anthropogene Überformung, durch die angrenzenden Baumaßnahmen (Straßen-/Gebäudebau), anzunehmen.
- Vorbelastungen
- Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Versiegelung durch die bestehenden Gebäude und Hofflächen bereits stark vorbelastet. Auf der Planungsgebietsfläche sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vorhanden.
- Bewertung
- Aufgrund der hohen Vorbelastung besitzt das Planungsgebiet eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden.
- Auswirkungen
- Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird eine maximale Versiegelung von 95 % der Fläche festgesetzt. Durch Umsetzung des Vorhabens kann nahezu das gesamte Grundstück versiegelt werden. Aufgrund der Vorbelastung sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Vermeidung/ Minimierung	<p>Folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind die Baugebietsplanung eingeflossen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Nachverdichtung / Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Sparsamer Umgang mit Grund und Boden)</li><li>• Dichtere Bebauung als in der Umgebung</li><li>• Flachdachgestaltung (Effizientere Nutzung der obersten Geschosse)</li><li>• Intensive Begrünung von Teilbereichen der Tiefgarage</li><li>• Extensive Begrünung der Flachdächer</li><li>• Bepflanzung entlang der Gebäudevorzonen (Begrenzung der Versiegelung)</li></ul>
----------------------------	---

## 2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer	<p>Ständig wasserführende Oberflächengewässer sind innerhalb des Vorhabengebiets nicht vorhanden. Etwa 70 m südwestlich fließt der Neckar. Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.</p>
Grundwasser	<p>Aufgrund der hohen Vorbelastung durch die bereits bestehende gemischte Baufläche und den daraus folgenden hohen Versiegelungsgrad besitzt das Planungsgebiet nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung und ist kaum empfindlich gegenüber der Umnutzung. Aufgrund der bereits hohen Vorbelastung sind durch die Umsetzung der Planung keine weiteren erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.</p>
WSG	<p>Das Gebiet liegt in keinem festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebiet.</p>
Hochwassergefahrenkarte	<p>Das Vorhabengebiet liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte in den Überflutungsflächen HQ extrem, HQ 100 und HQ 50. Aufgrund einer angepassten Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Retentionsraum, Wasserstand und Abfluss sowie den bestehenden Hochwasserschutz zu erwarten.</p>
Vermeidung/ Minimierung	<p>Folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Wasser sind in die Baugebietsplanung eingeflossen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Rückhaltung des Oberflächenwassers mittels Dachbegrünung</li><li>• Bepflanzung entlang der Gebäudevorzonen (Offenhaltung versickerungsfähiger Böden)</li><li>• Gedrosselte Abgabe an den bestehenden Mischwasserkanal</li><li>• Keine Mehrbelastung der bestehenden Abwasserkanäle</li></ul>

## 2.5 Schutzgut Klima/Luft

Bestand	<p>Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend bebaut und versiegelt.</p>
Vorbelastung	<p>Aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrads des Planungsgebiets besitzt die Fläche eine hohe Vorbelastung.</p>
Bewertung	<p>Angesichts dieser hohen Vorbelastung hat das Vorhabengebiet keine Bedeutung für das Siedlungsklima von Eberbach.</p>

Auswirkungen	Durch die Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Siedlungsklima von Eberbach zu erwarten.
Vermeidung/ Minimierung	Folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Klima/Luft sind die Baugebietsplanung eingeflossen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Intensive Begrünung von Teilbereichen der Tiefgarage</li><li>• Extensive Begrünung der Flachdächer</li><li>• Bepflanzung entlang der Gebäudevorzonen</li></ul>

## 2.6 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

### 2.6.1 Erholung/Wohnumfeld

Bestand	Das Gebiet bietet aufgrund seiner derzeitigen Nutzung und der privaten Besitzverhältnisse keine Erholungsflächen.
Auswirkungen	Es sind keine Auswirkungen auf die Erholungseignung zu erwarten.
Vermeidung/ Minimierung	Folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Mensch sind die Baugebietsplanung eingeflossen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Schaffung einer hohen Aufenthalts- und Wohnqualität im privaten Innenbereich (Stellplätze in unterirdischer Tiefgarage)</li><li>• Intensive Begrünung von Teilbereichen der Tiefgarage</li><li>• Extensive Begrünung der Flachdächer</li><li>• Bepflanzung entlang der Gebäudevorzonen</li></ul>

### 2.6.2 Lärm

Bestand <sup>6</sup>	Das geplante Wohn- und Geschäftshaus wird auf dessen Nordwest- und Nordostseite durch die Landesstraße L 595 (Neckarstraße) begrenzt; im Süden grenzt ein öffentlicher Parkplatz an. Unmittelbar südlich dieses Parkplatzes verläuft die Bundesstraße B 37. Deshalb liegt eine erhebliche Verkehrslärmeinwirkung auf das Bauvorhaben vor.
Auswirkungen <sup>7</sup>	Das vom Büro für Schallschutz Dr. Jans, Ettenheim erstellte Gutachten zeigt, dass Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte vor einzelnen Fassaden des geplanten Gebäudes zum Teil erheblich überschritten werden. Es sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
Vermeidung/ Minimierung	Folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Mensch sind die Baugebietsplanung eingeflossen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Luftschalldämmung der Gebäudeaußenbauteile</li><li>• Öffenbarkeit der Fenster von schutzbedürftigen Räumen</li><li>• Einsatz von Lüftungsanlagen</li><li>• Anordnung der Außenwohnbereiche</li></ul>

<sup>6</sup> **Pro Immo GmbH & Co. KG, Haslach 2022:** Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 113 „Wohn- und Gewerbequartier Neckarstraße“ - Vorentwurf

<sup>7</sup> **Pro Immo GmbH & Co. KG, Haslach 2022:** Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 113 „Wohn- und Gewerbequartier Neckarstraße“ - Vorentwurf

### 2.6.3 Verkehr

Bestand	Die Verkehrserschließung des Planbereiches ist über das bestehende Straßennetz gegeben. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Zwingerstraße / Parkplatz „Grüner Baum“ aus.
Auswirkungen	Aufgrund der bestehenden verkehrlichen Anbindung und der auch zukünftigen Nutzung der Fläche für ein Wohn- und Geschäftshaus ist mit keiner Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

### 2.6.4 Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe

Bestand	Kulturgüter und kulturelles Erbe wie Bodendenkmale oder Baudenkmale sind innerhalb des Planungsgebiets nicht bekannt.
Auswirkungen	Es sind keine Auswirkungen auf Kultur- oder Sachgüter zu erwarten.

## 3.0 Zusammenfassende Beurteilung

<b>Planung:</b>	Der Grundstückseigentümer als Vorhabenträger beabsichtigt gemeinsam mit Pro Immo GmbH & Co. KG auf dem Gelände der Neckarstraße 39 in Eberbach einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Das Vorhaben sieht den Abriss der bestehenden Gebäude sowie eine Neubebauung der Flurstücke 1234 und 1227 durch ein Wohn- und Geschäftshaus vor. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu erlangen, wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt.
<b>Bestandsbewertung:</b>	Durch das geplante Vorhaben werden ausschließlich bereits nach § 34 BauGB bebaute Flächen in Anspruch genommen. Aufgrund der hohen Vorbelastung sind die Schutzgüter geringwertig einzustufen.
<b>Auswirkungen:</b>	Durch das Vorhaben sind folgende Auswirkungen zu erwarten:
Schutzgut Pflanzen und Tiere	Die sich auf der Fläche befindlichen Gehölzbestände werden durch Umsetzung der Planung vollständig in Anspruch genommen.
Artenschutz	Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.
Schutzgut Landschaftsbild	Durch die geplante Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus nahe der Kernstadt von Eberbach sind keine weithin sichtbaren negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.
Schutzgut Fläche/Boden	Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird eine maximale Versiegelung von 95 % der Fläche festgesetzt. Durch Umsetzung des Vorhabens kann nahezu das gesamte Grundstück versiegelt werden. Aufgrund der bereits bestehenden hohen Vorbelastung sind dennoch keine weiteren erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Schutzgut Wasser	Aufgrund der hohen Vorbelastung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.
Schutzgut Klima/Luft	Aufgrund der hohen Vorbelastung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.
Schutzgut Mensch	Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur oder Sachgüter zu erwarten.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern:	Es sind keine erheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.
<b>Eingriffsregelung</b>	Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m <sup>2</sup> gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist gem. § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich.

Heidelberg, den 08.03.2023

