



Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Wohnquartier Neckarstraße“ 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 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<b>A – Anhörung der Träger öffentlicher Belange</b>	
<b>Ordnungsziffer 1:</b> <b>Stadt Sinsheim, Gutachterausschuss Sinsheim, Amt für Stadt- und Flächenentwicklung,</b> <b>E-Mail vom 08.05.2024</b>	
Wir haben keine Anmerkungen.	<i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es sind keine Maßnahmen notwendig.</i>
<b>Ordnungsziffer 2:</b> <b>Gemeindeverwaltung Zwingenberg, Bürgermeisteramt Zwingenberg,</b> <b>E-Mail vom 10.05.2024</b>	
Seitens der Gemeinde Zwingenberg bestehen keine Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 113 „Wohnquartier Neckarstraße“.	<i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es sind keine Maßnahmen notwendig.</i>
<b>Ordnungsziffer 3:</b> <b>Gemeinde Schönbrunn, Bürgermeisteramt,</b> <b>E-Mail vom 13.05.2024</b>	
Seitens der Gemeinde Schönbrunn bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.	<i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es sind keine Maßnahmen notwendig.</i>
<b>Ordnungsziffer 4:</b> <b>fibernet.rm, Zweckverband High-Speed-Net Rhein-Neckar</b> <b>E-Mail vom 13.05.2024</b>	
Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 113 „Wohnquartier Neckarstraße“ bestehen unsererseits keine Bedenken.  Sollte die Kommune die Verlegung von Glasfaserinfrastruktur durch den Zweckverband-High-Speed-Netz-Rhein-Neckar, Fibernet-rn, wünschen, so bitten wir um frühzeitige Beteiligung an den weiteren Planungsmaßnahmen.	<i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es sind keine Maßnahmen notwendig.</i>  <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung der Objektplanung beachtet.</i>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Wohnquartier Neckarstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB)

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Beteiligung 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>Ordnungsziffer 5:</b>  <b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz,</b>  <b>E-Mail vom 15.05.2024</b></p>	
<p>Nach Prüfung der uns vorgelegten Unterlagen bestehen <u>keine</u> Bedenken seitens des abwehrenden Brandschutzes, vorausgesetzt folgende Maßgaben und rechtliche Grundlagen finden Anwendung und Beachtung:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bei dem hier zu beurteilenden Plangebiet handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO. Aufgrund der Bauart und den Ausmaßen der baulichen Anlagen gilt die Löschwasserversorgung somit als gesichert, wenn diese mit <b>96 m³/h</b> über mindestens 2 Stunden nach den jeweiligen Vorgaben des DVGW Arbeitsblattes W405 hergestellt wird.</li> <li>2. Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die <u>gesamte</u> notwendige Löschwassermenge des Grundschatzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m um ein mögliches Brandobjekt aus maximal zwei Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.</li> <li>3. Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle und erfordern ggf. die Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. Soweit als möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden.</li> <li>4. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 80 m Lauflinie bis zum Brandobjekt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.</li> <li>5. Der Betriebsdruck für die zur Wasserentnahme genutzten Hydranten (Nennleistung) muss mindestens 3 bar betragen, und darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen.</li> <li>6. Die Straßen sind so auszuführen, dass sie eine durchgängige Befahrbarkeit für 16 t schwere</li> </ol>	<p><i>Die Löschwasserversorgung wurde durch die Stadtwerke bestätigt: Löschwassernachweis, E-Mail Stadtwerke, Herr Fuß vom 23.03.2022. Anlage 220323 Löschwassernachweis Neckarstraße 39 – Auswertung.</i></p> <p><i>Siehe Stellungnahme zu Punkt 1.</i></p> <p><i>Siehe Stellungnahme zu Punkt 1.</i></p> <p><i>Siehe Stellungnahme zu Punkt 1.</i></p> <p><i>Siehe Stellungnahme zu Punkt 1.</i></p>

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten. Die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 16. Dezember 2020 sind einzuhalten.</p> <p>7. Weitere Belange der Feuerwehr bzw. des Brandschutzes sind bei den weiterführenden Planungen der Objekte zu berücksichtigen.</p>	<p><i>Siehe Stellungnahme zu Punkt 1. Eine Straße wird im Geltungsbereich nicht erstellt, die Erschließung erfolgt durch örtliche Bestandsstraßen.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Genehmigungsplanung sowie Ausführungsplanung der Objektplanung beachtet.</i></p>
<p><b>Ordnungsziffer 6: Polizeipräsidium Mannheim, Führungs- und Einsatzstab, E-Mail vom 21.05.2024</b></p>	
<p>Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen keine Einwände. Eine ausreichende Anzahl an Kfz-Stellplätzen ist einzufordern.</p> <p><b>1. Grundsätzliches</b></p> <p>Die Lebensqualität der Menschen in Städten und Gemeinden ist wesentlich von der örtlichen Sicherheitslage und vom Sicherheitsempfinden des Einzelnen mitbestimmt. Der öffentliche Raum spielt dabei die Rolle der Begegnungs- und auch der Kommunikationsstätte mit all seinen Ausprägungen an Mobilitäts- und Aufenthaltsmöglichkeiten.</p> <p>Gerade der öffentliche Raum 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. Im Rahmen der Kampagne „Städtebau und Kriminalprävention“ bieten wir deshalb für den weiteren Fortschritt Ihres Planungsvorhabens unsere Unterstützung an und stehen Ihnen für Fragen zur Ausgestaltung des öffentlichen Raums und zum Schutz vor Wohnungseinbruch zur Verfügung.</p> <p><b>2. Schutz vor Einbruch</b></p> <p>Der Einbau von Sicherheitstechnik ist dann besonders günstig, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird! Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Heidelberg, 69115 Heidelberg, Rohrbacher Str. 11, Tel.: 06221/1857-123, E-Mail: <a href="mailto:beratungsstelle.hd@polizei.bwl.de">beratungsstelle.hd@polizei.bwl.de</a>. Eine Broschüre zum Download mit wertvollen Tipps und Hinweisen zum Einbruchschutz ist zudem im Internet unter <a href="http://www.polizei-beratung.de">www.polizei-beratung.de</a> erhältlich.</p> <p><b>3. Kostenlose Beratung für Architekten und Bauherren</b></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es sind keine Maßnahmen notwendig. Eine ausreichende Anzahl an Kfz-Stellplätzen gemäß LBO ist vorhanden.</i></p> <p><i>Die Empfehlungen wurden zur Kenntnis genommen und werden im Zuge der Ausarbeitung der Entwurfs- und Ausführungsplanung der Objektplanung bearbeitet bzw. soweit möglich berücksichtigt.</i></p>

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bietet als besonderen Service eine Bauplanberatung für private und gewerbliche Objekte an. Die Beratung ist kostenfrei. Wir empfehlen die Weitergabe dieser Information an die Architekten und Bauherren des Plangebiets.</p> <p><b>Grundsätzliche Empfehlungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Frühzeitige Beteiligung von Bürgern und Polizei an Bauplanungen und Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfeldes.</li><li>• Gewährleistung der Grundversorgung der Bevölkerung durch eine ausreichende Infrastruktur mit Dienstleistungsangeboten im wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bereich, die möglichst zu Fuß erreichbar sind.</li><li>• Mischung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen in einem Wohngebiet.</li><li>• Integration des sozialen Wohnungsbaues.</li></ul> <p><b>4. Wohnumfeld</b></p> <p><b>Grün- und Freiflächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Schaffung von zentral gelegenen Grün- und Freiflächen, die multifunktional nutzbar sind und Treffpunktcharakter haben.</li><li>• Herstellen von guter Beleuchtung und Überschaubarkeit des öffentlich begehbaren Raumes.</li><li>• Klare Abgrenzung öffentlicher Flächen von Privatflächen durch Hecken, Einfriedungen und unterschiedliche Bodenbeläge.</li><li>• Pflanzabstand zu Wegen von mindestens zwei Metern, sowie eine Pflanzhöhe von maximal zwei Metern, sollte nicht überschritten werden.</li><li>• Eingrenzung der Gebäudehöhe für familiengerechte Wohnungen auf maximal zwei Vollgeschosse und sechs Wohneinheiten.</li></ul> <p><b>Stellflächen für PKW und Zweiräder</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Übersichtliche, beleuchtete und gesicherte Anwohnerparkplätze schaffen.</li><li>• Beleuchtete Hinweisschilder sowie Fahr- und Gehwegmarkierungen zum Ein- und Ausparken einrichten.</li><li>• Bei Parkplätzen, aber auch öffentlichen Stellplätzen ist auf eine übersichtliche Ausgestaltung zu achten, um Straftaten „rund um das Kfz“ zu erschweren. Es wird deshalb empfohlen, die Parkplatzgestaltung „offen“ anzulegen und möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen, um ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen.</li></ul>	

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<ul style="list-style-type: none"><li>• Ausreichende und konstante Beleuchtung mit mindestens zwanzig Lux in allen Bereichen.</li><li>• Gestaltung von durchbrochenen Fassadenelementen möglichst mit Tageslichteinfall.</li><li>• Anbringen von sichtbaren Hinweisschildern und Gehmarkierungen zur Orientierung der Wegführung.</li><li>• Schaffung überschaubarer Areale und Vermeidung von toten Ecken.</li><li>• Fahrradständer und Fahrradabstellplätze mit Anschließmöglichkeiten des Fahrrades am Rahmen in einsehbaren Bereichen der Wohnanlagen anbieten.</li><li>• Die Anbringung einer Beschilderung „Stopp dem Diebstahl – Lassen Sie keine Wertsachen im Fahrzeug!“ wird zudem angeregt.</li></ul> <p><b>Überbaubare Grundstücksflächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Grundstücksflächen so anordnen, dass keine uneinsehbaren Bereiche und Angsträume geschaffen werden.</li><li>• Gebäude so ausrichten und gestalten, dass geöffneter Raum von den Wohnungen einsehbar ist z.B. Küche und Hausausgang zur Straße.</li><li>• Vermeidung von hohen Einfriedungen durch Hecken und Mauern.</li><li>• Gute Ausleuchtung der Zugangswege.</li><li>• Vermeidung der Erschließung von parallel angeordneten Wohnzeilen, die durch halb öffentliche Wege unterbrochen werden.</li></ul> <p><b>5. Gestaltung von Gebäuden</b></p> <p><b>Eingangsbereiche</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Eingangstüren sollten aus Klarglas bestehen.</li><li>• Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich vermeiden.</li><li>• Beleuchtungskörper sollten aus vandalismusresistenten Materialien bestehen.</li><li>• Innenbeleuchtung des Flures sollte im Eingangsbereich schaltbar sein.</li><li>• Übersichtliche Gestaltung der Zugänge zu Fahrstühlen, Treppenhäusern, Keller- und Nebengebäuden, Installierung einer Schließanlage bei Mehrfamilienhäusern.</li><li>• Briefkastenanlage sollte von außen zu beschicken sein.</li><li>• Installierung von Gegensprechanlage mit Videoüberwachung.</li><li>• Flure sollten kurz und überschaubar sein.</li><li>• Sternförmige Anordnung von Treppenhäusern, Aufzug und Zugangstüren zu Nebenräumen.</li><li>• Flure sollten möglichst Tageslichteinfall haben.</li><li>• Ausreichend lange Zeitintervalle des Flurlichtes.</li><li>• Gut beleuchtete Lichtschalter.</li><li>• Ausreichend breite Flure.</li></ul>	

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>• Heller Farbanstrich.</p> <p><b>Keller</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kellerräume sollten nicht verwinkelt und zu schmal angelegt sein.</li> <li>• Kellerfenster sind mit Eisenstäben oder Gittern zu sichern.</li> <li>• Kellerabgangstüren mit geprüften Türschlössern ausstatten.</li> <li>• Verzicht auf eine automatisch ausschaltende Lichtanlage.</li> <li>• Ausreichende Anzahl von Lichtschaltern, die gut beleuchtet sind.</li> </ul> <p><b>Gemeinschaftsräume</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Teure Einrichtungsgegenstände gegen unbefugte Benutzung sichern.</li> <li>• Bei der Beleuchtung auf vandalismusresistente Materialien achten.</li> </ul> <p><b>Balkone, Terrassen und Fassaden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Blattwerk von Bäumen in der Nähe des Hauses nicht höher als 2 Meter.</li> <li>• Rankgerüste sollten möglichst nur an solchen Fassaden angebracht sein, die keine Fenster oder Balkone besitzen.</li> <li>• Pflanzen sollten keinen Sichtschutz für potentielle Täter bieten.</li> <li>• Hausfassaden mit einer graffitiabweisenden Oberfläche behandeln, verbunden mit ausreichender Beleuchtung und Bewegungsmeldern</li> </ul> <p><b>6. Abschlussbemerkung</b></p> <p>Bei der Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten.</p> <p>Das Polizeipräsidium Mannheim – Referat Prävention - steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung. Sollten die Vorschläge aufgrund begrenzter Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan keinen Niederschlag finden können, wird um Weiterleitung der Informationen an das zuständige Planungs-, bzw. Architektenbüro gebeten.</p> <p>Weiterhin halten wir eine Aufnahme der kriminalpräventiven Belange in Verträge zwischen Grundstückseigentümer und Bauherr für sinnvoll.</p> <p>Im Übrigen wird auf die grundsätzliche Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention hingewiesen, die vom landesweiten Arbeitskreis</p>	

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Wohnquartier Neckarstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB)

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Beteiligung 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>„Stadtplanung und Kriminalprävention“ erarbeitet und über den Städte- bzw. Gemeindegtag an dessen Mitglieder versandt wurde. Die Checkliste und weitere Informationen zur städtebaulichen Prävention erhalten Sie auf Wunsch per Email (Anfragen an praevention.ma@polizei.bwl.de).</p>	
<p><b>Ordnungsziffer 7:</b>  <b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt,</b>  <b>E-Mail vom 27.05.2024</b></p>	
<p>Sofern alle Lärm-, Immissions- und Emissionswerte eingehalten werden bzw. Maßnahmen zu deren Reduzierung getroffen werden, bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes gegen den oben genannten Bebauungsplan keine Einwände.</p> <p>Sollte im Laufe von Baumaßnahmen ein Verdacht auf Vorliegen von Altlasten auftauchen, so ist die Untere Altlasten- und Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren und weitere Maßnahmen abzustimmen und ggf. das Gesundheitsamt miteinzubeziehen.</p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es werden alle Lärm-, Immissions- und Emissionswerte gemäß dem Schallschutzgutachten des Büros für Schallschutz Dr. Jans vom 07.12.2022 eingehalten bzw. Maßnahmen zu deren Reduzierung getroffen.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Auflagen und Hinweise erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.</i></p>
<p><b>Ordnungsziffer 8:</b>  <b>Gemeinde Mudau, Bürgermeisteramt</b>  <b>E-Mail vom 28.05.2024</b></p>	
<p>Seitens der Gemeinde Mudau bestehen keine Einwendungen oder Bedenken gegen den Bebauungsplan „Nr. 113 "Wohnquartier Neckarstraße" in Eberbach.</p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es sind keine Maßnahmen notwendig.</i></p>
<p><b>Ordnungsziffer 9:</b>  <b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt, 40.50,</b>  <b>Schreiben vom 05.06.2024 E-Mail eingegangen am 06.06.2022</b></p>	
<p><b>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</b></p> <p><b>1.1 Art der Vorgabe:</b>  Der Bebauungsplan ist nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.  hier: teilweise als Grünfläche ausgewiesen</p> <p><b>1.2 Rechtsgrundlage:</b>  § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB</p>	<p><i>Es wird Bezug genommen auf die Stellungnahmen in der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung:</i></p> <p><i>Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Durch die Verwaltung der Stadt Eberbach werden verschiedene Planungsvorhaben, die eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Berichtigung FNP gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) notwendig machen, gesammelt und zur Aufwand- und Kostenreduzierung in einem angemessenem Zeitrahmen fortgeführt.</i></p>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Wohnquartier Neckarstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB)

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Beteiligung 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>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen):</b></p> <p>Berichtigung des Flächennutzungsplans gem. § 13a Nr. 2 BauGB (wie in der Begründung ausgeführt)</p> <p><b>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</b> -/-</p> <p><b>3. Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b></p> <p><b>3.1</b> <b>Zu Ziff. 3 der Begründung — Art der Verfahrensbearbeitung:</b></p> <p>Es wird angeregt, eine Aussage zur Verfahrensvoraussetzung bzgl. § 50 S. 1 BImSchG gem. § 13a Abs. 1 S. 5 Hs. 2 BauGB (Störfallthematik) aufzunehmen.</p> <p><b>3.2</b> <b>Zu den textlichen Festsetzungen — Gesetzliche Grundlagen:</b></p> <p>a) Die angegebene Fassung der Landesbauordnung sollte überprüft werden, da diese unseres Erachtens nicht einschlägig ist.</p> <p>b) Die Bekanntmachung erfolgte wohl auf Grundlage der bis zum 07.07.2023 gültigen Rechtsvorschrift des § 3 BauGB, da die Änderungen, welche seitdem in Bezug auf die ortsübliche Bekanntmachung gelten, nicht berücksichtigt wurden. Es wird daher davon ausgegangen, dass das Bebauungsverfahren gemäß § 233 Abs. 1 S. 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen wird. Allerdings ist als Rechtsgrundlage die neueste Fassung des BauGB angegeben. Daher sollte die angegebene Fassung des BauGB bzw. alternativ die Bekanntmachung überprüft werden.</p> <p><b>3.3</b> <b>Zu Ziff. 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen — Überbaubare Grundstücksfläche:</b></p> <p>Die Festsetzung sollte hinsichtlich der Zulässigkeit der vorgesehenen Lichtschächte und Außentreppe überprüft werden. Es wird angeregt, die überbaubare Grundstücksfläche für die Tiefgarage nicht nur</p>	<p><i>vgl. Punkt 1.1</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde in die Begründung aufgenommen.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.</i></p> <p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung wurde überarbeitet.</i></p>



Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>auf die Tiefgaragenebene zu beschränken sowie für Lichtschächte und Außentreppen zu erweitern.</p> <p><b>3.4</b> <b>Zu Ziff. 9 der planungsrechtlichen Festsetzungen — DIN 4109:</b></p> <p>Da in den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die Norm DIN 4109 außerhalb des öffentlichen Baurechts verwiesen wird, die für die Zulässigkeit von Vorhaben relevant ist, ist diese zur Einsicht vorzuhalten und darauf in der Bebauungsplanurkunde oder in der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB hinzuweisen (z.B.: „die DIN 4109 kann im Rathaus ... eingesehen werden). Es wird empfohlen, den Hinweis sowohl in der Bebauungsplanurkunde als auch in der Bekanntmachung aufzunehmen.</p> <p>Mangelt es an der Einsichtsmöglichkeit bzw. deren Bekanntgabe, liegt ein sog. Verkündungsfehler vor, der zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen kann (vgl. hierzu BVerwG, Beschluss vom 18.08.2016 — 4 BN 24/16. BVerwG, Beschluss vom 29.07.2010 — 4 BN 21.10).</p> <p><b>3.5</b> <b>Zu Ziff. 9 der planungsrechtlichen Festsetzungen — Öffenbarkeit der Fenster von schutzbedürftigen Räumen und Außenwohnbereiche:</b></p> <p>Es sollte klar formuliert werden, ob mit der Formulierung „von dieser Forderung kann [...] eventuell abgewichen werden“ eine Ausnahmeregelung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB begründet werden soll. Sollte dies der Fall sein, so ist die Festsetzung umzuformulieren, z.B. „von dieser Forderung kann [...] eine Ausnahme erteilt werden“.</p> <p><b>3.6</b> <b>Zu Anlage 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen — Lärmpegelbereiche:</b></p> <p>Da nach der Rechtsprechung klargestellt ist, dass die Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärm) auch als solche (Flächen) festzusetzen sind, genügt eine Darstellung mit einem linearen Planzeichen bzw. einer Flächenfestsetzung mit einer linienhaften Flächenumrandung nicht dem Gebot hinreichender Bestimmtheit von Rechtsnormen (VG Karlsruhe, Urteil v. 30.06.2016, 10 K 2763/15; OVG NRW, Urteil vom 05.12.2012 — 7 D 64/10.NE; OVG Münster Ur. v. 19.7.2011 — 10 D 131/08.NE). Es muss eine eindeutige zeichnerische oder textliche Aussage zu den hinter den jeweiligen Baugrenzen liegenden, überbaubaren</p>	<p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Stadtverwaltung wird einen Hinweis in die Bekanntmachung des Bebauungsplans mit aufnehmen.</i></p> <p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung wurde überarbeitet.</i></p> <p><i>Nach nochmaliger Rücksprache mit Frau Ludwig von Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, werden die Bedenken, aufgrund dessen, dass es ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist, zurückstellt.</i></p>

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Grundstücksflächen getroffen werden. „Denn die unmittelbar vor den Baugrenzen verlaufenden Linien sind nicht geeignet, jeweils einen — sich auf eine Fläche beziehenden — Lärmpegelbereich darzustellen.“ (vgl. VG Karlsruhe, Urteil v. 30.06.2016, 10 K 2763/15). Die zeichnerische Festsetzung zum passiven Schallschutz sollte daher als Fläche dargestellt werden.</p> <p><b>3.7</b> <b>Zu Ziff. 6 und 7 der örtlichen Bauvorschriften — Einfriedungen auf Stützmauern:</b></p> <p>Da Stützmauern an Grundstücksgrenzen regelmäßig auch als Einfriedungen zu werten sind, könnte im Falle von bauordnungsrechtlich notwendigen Absturzsicherungen auf bzw. unmittelbar neben Stützmauern die zulässige Einfriedungshöhe von 1,50 m als zu wenig erachtet werden. Es wird empfohlen, für Einfriedungen auf bzw. unmittelbar neben Stützmauern eine separate Bestimmung bezüglich der Maximalhöhe aufzuführen. Die unmittelbare Nähe der Einfriedung (Absturzsicherung) zur darunter befindlichen Stützmauer sollte bestimmt genug formuliert sein, z.B. mit einer Angabe in Zentimeter.</p> <p><b>3.8</b> <b>Zu Ziff. 8 der örtlichen Bauvorschriften — Gestaltung der unbebauten Flächen:</b></p> <p>Es bestehen Zweifel, dass die Bestimmung, dass die Herstellung des Geländes gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig ist, dem Bestimmtheitsgebot genügt, da der Geländeverlauf in den Plänen nicht klar hervorgeht.</p> <p><b>3.9</b> <b>Zum zeichnerischen Teil — Zeichnerische Festsetzungen:</b></p> <p>Folgende Anregungen zum zeichnerischen Teil werden vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- klare räumliche Abgrenzung des Kinderspielplatzes</li><li>- Ergänzung von Maßangaben</li><li>- Warum werden die Flächen für bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz unterteilt? Eine räumliche Bestimmung der Lärmpegelbereiche erfolgt damit nicht.</li></ul> <p><b>Allgemeine Schlussbemerkungen:</b></p> <p>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</p>	<p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung wurde überarbeitet.</i></p> <p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Gestaltung der unbebauten Flächen der örtlichen Bauvorschriften wird nicht mehr festgesetzt.</i></p> <p><i>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Zeichnerischen Festsetzungen wurden überarbeitet.</i> <i>Nach nochmaliger Rücksprache mit Frau Ludwig, Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, werden die Bedenken zur Darstellung des Lärmschutzes, aufgrund dessen, dass es ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist, zurückstellt.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf eines Durchführungsvertrags liegt vor, er wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.</i></p>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Wohnquartier Neckarstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB)

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Beteiligung 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 Ausfertigung vor Beginn des Bekanntmachungsaktes, also vor der Fertigung der Bekanntmachungsanordnung, zu erfolgen hat.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens sind uns zwei ausfertigte Planfertigungen mit Satzungen, Begründungen etc. sowie zwei Bekanntmachungen vorzulegen. Bevorzugt kann eine der beiden Fertigungen auch als digitale Dateien mit abgezeichneten Ausfertigungsvermerken vorgelegt werden.</p>	<p><i>Der Hinweis wird durch die Verwaltung der Stadt Eberbach beachtet.</i></p>
<p><b>Ordnungsziffer 10:</b>  <b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, 53.04 Untere Naturschutzbehörde,</b>  <b>Schreiben vom 06.06.2024, eingegangen am 17.06.2024</b></p>	
<p>Wir nehmen Bezug auf unsere Stellungnahme vom 25.02.2022 und die darin enthaltenen Ausführungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zu Punkt 2 der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wird angeregt, statt „nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen“ die Formulierung: „Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, Schotterung und Verwendung von „Splitmulch“ sind zu unterlassen“ aufzunehmen.</li> <li>- Die auf S. 34 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Kap. 5.0 Tabellarische Maßnahmenübersicht, Tab. 6, Nr. 1 - 3, Nr. 7 bei großen Glasflächen oder gläsernen Balkonbrüstungen, Bauzeitenregelungen, Abbruch erst nach vorheriger Kontrolle der Besatzfreiheit, CEF-Maßnahmen) formulierten Maßnahmen sind zwingend umzusetzen.</li> </ul> <p>Generell sollte auf große Glasflächen oder durchsichtige Balkonbrüstungen aus Gründen des Vogel- und Fledermausschutzes verzichtet werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zusätzlich sind auch die explizit auf S. 24 - 25 beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bezüglich Fledermäusen (Bauzeitenreglung, ökologische Baubegleitung und Lichtmanagement) zwingend umzusetzen. In der Nachbarschaft sind Fledermauskolonien bekannt. Durch die <b>ökologische Baubegleitung</b> sind die Maßnahmen zu <b>dokumentieren</b> und ein <b>Kurzbericht</b> der Unteren Naturschutzbehörde zu übersenden.</li> <li>- Die Nistkästen sind fachgerecht anzubringen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust oder Beschädigung zu ersetzen.</li> </ul>	<p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, dem Vorschlag wird nicht gefolgt. Aus Sicht der Stadt Eberbach ist die Formulierung „gärtnerisch anzulegen“ ausreichend.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Verpflichtung zur Umsetzung der in Tab. 6 des Gutachtens dargestellten Maßnahmen, auch soweit es sich lediglich um gutachterliche Empfehlungen handelt, wird im Durchführungsvertrag geregelt und, soweit notwendig, zudem dinglich abgesichert. Großflächige Verglasungen sind nicht vorgesehen.</i></p> <p><i>Eine Verpflichtung zur Umsetzung der auf S. 24/25 des Gutachtens dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bei Fledermäusen wird im Durchführungsvertrag geregelt.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ggf. werden die Pflichten im Baugenehmigungsverfahren geregelt.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ggf. werden die Pflichten im Durchführungsvertrag geregelt.</i></p>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Wohnquartier Neckarstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB)

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Beteiligung 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>Sämtliche Maßnahmen zum gesetzlichen Artenschutz sind in die <b>schriftlichen Festsetzungen</b> zu übernehmen.</p> <p>Die Selbstverpflichtung des Vorhabenträgers, auch die gutachterlichen Empfehlungen („GE“) umzusetzen, wird von der unteren Naturschutzbehörde ausdrücklich begrüßt.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die 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 vertraglich und soweit möglich und rechtlich erforderlich dinglich gesichert.</i></p> <p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, dem Vorschlag wird nicht gefolgt.</i></p>
<p><b>Ordnungsziffer 11:</b>  <b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsamt,</b>  <b>Schreiben vom 06.06.2024, eingegangen am 17.06.2024</b></p>	
<p>Von der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 113 „Wohnquartier Neckarstraße“ sind Planungen oder sonstige Maßnahmen des Vermessungsamts Rhein-Neckar-Kreis nicht berührt. Bedenken und Anregungen sind von unserer Seite nicht vorzubringen.</p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es sind keine Maßnahmen notwendig.</i></p>
<p><b>Ordnungsziffer 12:</b>  <b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Straßenverkehrsamt,</b>  <b>E-Mail vom 11.06.2024</b></p>	
<p>Aus verkehrlicher Sicht sind ausreichend Parkmöglichkeiten auf privater Fläche sicher zu stellen. Auf Grund heutiger Erfahrungswerten von 2 Fahrzeugen pro Familie empfehlen wir für Wohnungen ab einer Größe von 3 Zimmern die Anlage von mindestens 2 Stellplätzen.</p> <p>Sollten sich während den weiteren Planungen verkehrsrechtliche Fragen betreffend die L595 ergeben, können Sie sich gerne an uns wenden!</p>	<p><i>Gemäß Abstimmungstermin vom 18.03.2022 zwischen Vorhabensträger und Stadtverwaltung Eberbach wird der Stellplatzschlüssel für Wohnnutzungen auf 1,0 festgelegt.</i></p>
<p><b>Ordnungsziffer 13:</b>  <b>Netze BW GmbH, Netzentwicklung Projekte — Genehmigungsmanagement Externe Planungsverfahren NETZ TEPM</b>  <b>E-Mail vom 14.06.2024</b></p>	
<p>Im Bereich des geplanten Bauvorhabens sind in Betrieb befindliche Anlagen der Netze BW GmbH vorhanden. Folgende Betriebsmittelarten und Nennspannungen sind betroffen: Mittelspannungskabel (20 kV)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die ungefähre Lage der Betriebsmittel ist aus dem beiliegenden Bestandsplanauszug zu ersehen.</li> <li>- Eine Planauskunft über unsere Bestandsleitungen sowie weitere Hinweise zur Bauausführung werden/wurden Ihnen separat zugestellt.</li> </ul>	<p><i>Im Rahmen der Entwurfsplanung TGA sowie Ausführungsplanung erfolgt eine Abfrage aller Versorgungsleitungen. Im Vorfeld wurden bereits die Bestandspläne angefordert. Entsprechende Auflagen und Hinweise erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.</i></p>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Wohnquartier Neckarstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB)

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Beteiligung 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>- Eine Leitungsauskunft unseres Bestandsnetzes kann online (<a href="http://www.netze-bw.de/leitungsauskunft">http://www.netze-bw.de/leitungsauskunft</a>) oder über das Postfach Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de in verschiedenen Dateiformaten angefordert werden.</p> <p>Laut Ihrem Schreiben und den Planunterlagen müssen unsere Anlagen im Bereich des geplanten Bauwerks geändert werden. Wir bitten Sie, sich diesbezüglich mit uns rechtzeitig, mindestens 16 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme, in Verbindung zu setzen.</p> <p>Eine Vereinbarung über die Kostentragung von ggf. erforderlichen Änderungsmaßnahmen muss vor Baubeginn getroffen werden.</p> <p>Bei Arbeiten in der Nähe von Stromleitungen ist für die Abstimmung von Sicherheitsmaßnahmen unser Auftragszentrum mindestens drei Wochen vor Baubeginn zu kontaktieren.</p>	<p><i>Die Bestandspläne / Leitungspläne liegen vor. Eine Kollisionsplanung wird geprüft. Die technische Abwicklung wird im Zuge der Genehmigungs- / Ausführungsplanung der Objektplanung bearbeitet. Entsprechende Auflagen und Hinweise erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.</i></p> <p><i>Eine frühzeitige Kostenabfrage mit den Beteiligten Versorgungsunternehmen wird vorgenommen. Entsprechende Auflagen und Hinweise erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Auflagen und Hinweise erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.</i></p>
<p><b>Ordnungsziffer 14:</b>  <b>Telekom Deutschland GmbH</b>  <b>E-Mail vom 18.06.2024</b></p>	
<p>Mit Schreiben vom 21. Februar 2022/PTI 21-Betrieb, Annegret Kilian, Az. 2022B_63 haben wir zur 0. a. Planung bereits Stellung genommen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zum Bebauungsplanentwurf haben wir nachfolgenden Einwand:</li> </ul> <p>In unmittelbarer Nähe zum geplanten nördlichen Parkplatz befindet sich ein oberirdischer Kabelzweiger der Telekom. Bei der Gestaltung des Parkplatzes ist deshalb darauf zu achten, dass es zu keinen Kollisionen der Zufahrt mit dem Kabelzweiger kommt. Gegebenenfalls ist die Planung hier anzupassen.</p> <p>Im Flurstück 1227 befindet sich eine TK-Linie der Telekom (im Lageplan rot markiert), die nicht durch das festgesetzte Leitungsrecht im Bebauungsplan geschützt ist. Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, bitten wir die betroffenen Flächen ebenfalls nach § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche festzusetzen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der</p>	<p><i>Wir beziehen uns auf die Stellungnahmen in der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung:</i></p> <p><i>Der Parkplatz liegt außerhalb Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.</i></p> <p><i>Die technische Abwicklung wird frühzeitig im Zuge der Ausführungsplanung der Objektplanung geklärt. Eine frühzeitige Kostenabfrage und technische Klärung mit den Beteiligten Versorgungsunternehmen wird empfohlen. Entsprechende Hinweise erfolgen im Baugenehmigungsverfahren. Ein Grundbucheintrag erfolgt nicht.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung der Objektplanung beachtet. Entsprechende Auflagen und Hinweise erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.</i></p>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Wohnquartier Neckarstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB)

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Beteiligung 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>Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht. Dies betrifft u. U. die geplante Baumpflanzung links neben der Tiefgarageneinfahrt. Wir bitten, die Baumstandorte so festzusetzen, dass es zu keiner Überbauung / Beschädigung und Beeinträchtigung vorhandener Telekommunikationslinien der Telekom kommt.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bitten wir nachfolgende Hinweise zu beachten:</li></ul> <p>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 die Bauherren, dass sie 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 möchten. Nur so können wir rechtzeitig unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen. Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Lage der TK-Linien können Sie dem beigefügten Lageplan entnehmen. Die TK-Linien sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern. 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 Abzweigkästen 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. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. 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.</p>	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung der Objektplanung beachtet. Entsprechende Hinweise erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.</i></p>
<p><b>Ordnungsziffer 15:</b> <b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Grundwasserschutz und Wasserversorgung</b> <b>Schreiben vom 18.06.2024, eingegangen am 18.06.2024</b></p>	

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p><u>Wasserversorgung:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.</li> <li>2. Die ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch Erweiterung des bestehenden Öffentlichen Versorgungsnetzes sicher zu stellen.</li> </ol> <p><u>Grundwasserschutz:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Um das Versickern von Schadstoffen (Öl, Kraftstoffe, Betriebsstoffe, Reifenabrieb, Löschmittel) durch unbeabsichtigt eintretendes Regenwasser, Schmelzwasser aus Schnee oder Löschwasser zu vermeiden empfehlen wir einen wasserundurchlässigen Bodenbelag zu wählen.</li> <li>4. Brunnen und Grundwassermessstellen im Bau- und Feld sind durch Errichtung baulicher Sicherungseinrichtungen gegen Beschädigung zu schützen. Beschädigungen von Brunnen und Grundwassermessstellen sind dem Grundstückseigentümer sowie dem Wasserrechtsamt unverzüglich zu melden und in mindestens gleichwertiger Ausführung zu beheben.</li> <li>5. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen.  Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW <a href="http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/">http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/</a> erhältlich. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.</li> <li>6. Die folgenden Vorhaben sind dem Wasserrechtsamt rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entnahme von Grundwasser</li> <li>- Bohrungen in den Grundwasserleiter</li> <li>- Einbringen von Stoffen (z. B. Beton) ins Grundwasser</li> </ul> <p>Die Anzeige ist dem Wasserrechtsamt formlos mit allen für die Beurteilung notwendigen Unterlagen und Angaben vorzulegen.</p> </li> </ol>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Auflagen und Hinweise erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abfrage der Leistungsfähigkeit ist erfolgt, die Leistungsfähigkeit ist vorhanden und gesichert (Bestätigung der Stadtwerke Eberbach vom 11.07.2024).</i></p> <p><i>Die Empfehlung wird geprüft und werden im Zuge der Ausarbeitung der Entwurfs- und Ausführungsplanung der Objektplanung bearbeitet bzw. soweit möglich, insbesondere bei gesetzlichen Anforderungen, berücksichtigt. Derzeitiger Planungsstand ist eine Bodenplatte aus Beton mit einer oberflächigen Schutzbeschichtung. Entsprechende Auflagen und Hinweise erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung der Objektplanung berücksichtigt. Derzeit sind keine Brunnen und Grundwassermessstellen vorhanden und keine geplant. Entsprechende Auflagen und Hinweise erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung der Objektplanung berücksichtigt. Nach derzeitiger Planung ist keine Maßnahme im Grundwasserbereich notwendig. Entsprechende Auflagen und Hinweise erfolgen im Baugenehmigungsverfahren. Sollte eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich werden wird diese zu gegebener Zeit beantragt.</i></p> <p><i>Vgl. Stellungnahme zu Punkt 5. Derzeit sind keine Entnahme von Grundwasser, keine Bohrungen in den Grundwasserleiter und Einbringen von Stoffen vorgesehen. Entsprechende Auflagen und Hinweise erfolgen im Baugenehmigungsverfahren. Sofern gleichwohl erforderlich wird ein wasserrechtliches (Erlaubnis-)verfahren durchgeführt.</i></p>

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>7. 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>8. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.</p> <p>9. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.</p> <p>10. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.</p> <p>11. 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>12. Der Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen erfordert grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis. Bei Planung einer Erdwärmesondenanlage ist frühzeitig mit dem Wasserrechtsamt abzustimmen, ob die Anlage erlaubnisfähig ist.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Auflagen und Hinweise erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Auflagen und Hinweise erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Auflagen und Hinweise erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Auflagen und Hinweise erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.</i></p> <p><i>Eine Versickerungsanlage ist derzeit nicht vorgesehen. Eine Versickerungsanlage ist aufgrund der notwendigen Abstände zur Gründungsanlage infolge der Räumlichkeiten nicht wirtschaftlich möglich. Eine Direkte Einleitung in den Vorfluter (Neckar) ist aufgrund der Höhensituation und die dann erforderliche Durchquerung mehrere Grundstücke, unter anderem Bundesstraße B37 nicht darstellbar. Durch die Retentionsfläche auf dem Dach wird das Einleiten von Niederschlagswasser deutlich reduziert.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Auflagen und Hinweise erfolgen im Baugenehmigungsverfahren. Momentan sind keine Erdwärmesondenanlagen geplant. Sofern sich dies ändern sollte wird ein wasserrechtliches (Erlaubnis-)verfahren durchgeführt.</i></p>
<p><b>Ordnungsziffer 16:</b>  <b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt</b>  <b>Schreiben vom 18.06.2024, eingegangen am 18.06.2024</b></p>	
<p><b><u>Grundwasserschutz/Wasserversorgung</u></b></p> <p>Die Stadt Eberbach plant die Festsetzung des Bebauungsplans „Wohn- und Gewerbequartier Neckarstraße (B-Plan Nr.: 113)“. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Wasserschutzgebiets.</p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es sind keine Maßnahmen notwendig.</i></p>



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 Beachtung des beiliegenden Merkblattes „Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen außerhalb von Wasserschutzgebieten“, keine Bedenken.</p> <p><b><u>Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht</u></b></p> <p><b><u>Kommunalabwasser</u></b></p> <p>Aus der Sicht des Sachgebiets Kommunalabwasser gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Das Vorhaben umfasst die Neubebauung der Flurstücke 1234 + 1227 nach Abbruch der bestehenden Bebauung (leerstehendes Gewerbe- + Wohngebäude) mit einem Wohnquartier von 20 — 26 Wohneinheiten, sowie einer Tiefgarage. Der Neckar befindet sich südlich in 70 m Entfernung. Leitungsstränge für Abwasser sind in der Neckarstrasse in ausreichender Dimension vorhanden. Die Entwässerung soll über die bestehende Kanalisation erfolgen. Im Plangebiet selbst ist prophylaktisch ein Trennsystem vorgesehen. Die Einleitung des Schmutzwassers erfolgt in die bestehende Mischwasserkanalisation bis ein Trennsystem in der Gemeinde Eberbach vorhanden ist. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers von der Dachbegrünung soll durch Rückhaltung sichergestellt werden und sodann eine gedroselte Abgabe an die Mischwasserkanalisation erfolgen. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter ist aufgrund der Querung der Bundesstrasse, sowie dem vorlagernden Schiffsanlegestellen nicht realisierbar.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass eine ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz anzustreben ist. Damit sollen dem ursprünglichen unbebauten Zustand möglichst nahekommende Abfluss-, Verdunstung- und Versickerungswerte von Niederschlagswasser angestrebt werden (z.B. Versickerungsmulden, Gründächer usw.). Mit einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung kann der Hitze und der Trockenheit besser vorgebeugt werden.</p> <p>Volumenänderungen von Speichern (z. B. Bodenspeicher, Zisternen) nähern sich bei Langzeitbilanzen dem Wert Null und werden in den Bilanzgleichungen daher nicht aufgeführt.</p> <p><b><u>Allgemeines:</u></b></p> <p>1. Das Plangebiet ist im Gesamtentwässerungsentwurf enthalten. Durch einen satzungsgemäßen</p>	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter ist nach Abstimmung mit dem Vorhabenträger nicht geplant.</i></p> <p><i>Durch die Retentionsfläche auf dem Dach wird das Einleiten von Niederschlagswasser deutlich reduziert.</i></p> <p><i>In Abstimmung mit dem Vorhabenträger sind keine Bodenspeichern oder Zisternen geplant.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Auflagen und Hinweise erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.</i></p>

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen.</p> <p>2. Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen 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>3. 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 jeweilige Satzung der Stadt Eberbach ist zu beachten.</p> <p>4. Zur Vermeidung von Fehllanschlüssen müssen im Baugebiet Farben bzw. Materialien der Rohre so gewählt werden, dass der Regenwasserkanal vom Schmutzwasserkanal leicht zu unterscheiden ist.</p> <p>5. In festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sind die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV-Bundesverordnung) zu beachten.</p> <p>6. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten ist nach dem Hochwasserschutzgesetz II (vom 30. Juni 2017) ab dem 5. Januar 2018 verboten. Detaillierte Informationen zu dem Verbot, zu Ausnahmen von dem Verbot und zu Nachrüstungsfristen sind § 78c Hochwasserschutzgesetz II zu entnehmen.</p> <p><u>Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung:</u></p> <p>Ob eine Versickerung möglich ist, hängt zunächst von der jeweiligen Altlastensituation ab.</p> <p>7. Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes 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</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Auflagen und Hinweise erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.</i></p> <p><i>Es sind nach Rücksprache mit dem Vorhabensträger keine Brunnen-, Grabeneinläufe vorhanden oder geplant. Das Vorhandensein von Quellen ist unbekannt und wird nicht vermutet. Derzeitiger Planungsstand ist eine Bodenplatte sowie Tiefgaragenwände aus wasserundurchlässigem Beton. Somit wird auch keine Drainage geplant.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Auflagen und Hinweise erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Auflagen und Hinweise erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.</i></p> <p><i>Es sind keine Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen nach Rücksprache mit dem Vorhabensträger geplant.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Auflagen und Hinweise erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.</i></p> <p><i>Es sind keine Heizölverbraucheranlagen nach Rücksprache mit dem Vorhabensträger geplant.</i></p> <p><i>Es ist keine Versickerungsanlage nach Rücksprache mit dem Vorhabensträger geplant.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Auflagen und Hinweise erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.</i></p> <p><i>Eine Versickerungsanlage ist nach Rücksprache mit dem Vorhabensträger aufgrund der notwendigen Abstände zur Gründungsanlage infolge der Räumlichkeiten nicht wirtschaftlich möglich. Eine Direkte</i></p>

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999. 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>Ebenso ist die Abflussvermeidung durch Verdunstung, Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser anzustreben (ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz). Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen werden auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 und 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>8. 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>Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrassen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.</p> <p>9. Niederschlagswasser sollte möglichst zentral oder semizentral gesammelt und versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sollen genutzt werden. Bei zentralen Versickerungsanlagen sind die erforderlichen Flächen im Bebauungsplan auszuweisen.</p> <p>10. Niederschlagswasser darf nach §2 der Niederschlagswasserverordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:</p>	<p><i>Einleitung in den Vorfluter (Neckar) ist aufgrund der Höhensituation und die dann erforderliche Durchquerung mehrere Grundstücke, unter anderem Bundesstraße B37 nicht darstellbar. Durch die Retentionsfläche auf dem Dach wird das Einleiten von Niederschlagswasser deutlich reduziert.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Auflagen und Hinweise erfolgen im Baugenehmigungsverfahren. Es sind keine befestigte PKW-Stellplätze im Außenbereich vorgesehen. Dach- und Fassadenbegrünung sind in örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Auflagen und Hinweise erfolgen im Baugenehmigungsverfahren. Zufahrt in die Tiefgarage außerhalb der Gebäude ist ein bestehendes städtisches Grundstück, welches nicht Bestandteil der Planung ist. Es sind auch keine Garagenvorplätze geplant. Es ist geplant, die Hauszugänge, Terrassen sowie Geh- und Fußwege so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann.</i></p> <p><i>Vgl. Stellungnahme zu den vorherigen Punkten. Es sind keine zentrale Versickerungsanlagen nach Rücksprache mit der Vorhabensträger geplant.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Auflagen und Hinweise erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.</i></p>

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>a. Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,</p> <p>b. befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,</p> <p>c. Öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und Öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als 2-streifigen Straßen.</p> <p>d. beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.</p> <p>11. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.</p> <p>12. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.</p> <p>Auf Altlasten dürfen ohne Rücksprache mit der unteren Bodenschutzbehörde keine Versickerungsanlagen errichtet werden.</p> <p><u>Hinweise zu Zisternen:</u></p> <p>13. Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftretendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können. Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 Zentimeter begrünt wird.</p> <p>Der <b>Überlauf</b> einer Zisterne muss entweder</p> <p>a. über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.</p> <p>b. an die Kanalisation angeschlossen werden.</p> <p>c. über eine Rigole unterirdisch versickert werden. Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Auflagen und Hinweise erfolgen im Baugenehmigungsverfahren. Mulden oder andere Versickerungsanlagen sind nach Rücksprache mit dem Vorhabensträger nicht geplant.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Auflagen und Hinweise erfolgen im Baugenehmigungsverfahren. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen ist laut Vorhabensträger nicht geplant.</i></p> <p><i>Hinweis wird aufgenommen, die Mindestsubstratstärke auf den Flachdächern wird in planungsrechtlichen Festsetzungen von 8 cm auf 10 cm erhöht.</i></p>



Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.</p> <p>Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.</p> <p>Dem Vorhaben wird unter nachstehenden Hinweisen zugestimmt:</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Nach § 78b Abs.1 Satz 1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden.</li><li>- Da das Plangebiet bei einem HQextrem überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.1 Satz 2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.</li><li>- Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQextrem Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger</li></ul>	<p><i>Flächen innerhalb des Vorhabengebiets tatsächlich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegen. 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 wird im Verfahren auf Erteilung der wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung nachgewiesen. Negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind ebenfalls nicht zu erwarten. Außerdem wurde durch eine Fachfirma Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Gemäß diesem sind aufgrund einer angepassten Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Retentionsraum, Wasserstand und Abfluss sowie den bestehenden Hochwasserschutz zu erwarten.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Vorhaben wurde so geplant, dass keine Gefährdung von Leben und Gesundheit zu befürchten ist und erhebliche Sachschäden im Überschwemmungsfall vermieden werden. Im Rahmen der Abwägung räumt die Stadt Eberbach den mit der Planaufstellung verfolgten Zielen gegenüber einem noch weitergehenden Hochwasserschutz außerhalb eines Überschwemmungsgebiets Vorrang ein.</i></p> <p><i>Vgl. Stellungnahme zu Punkt Gewässeraufsicht (Seite 21-22 dieses Dokuments). Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.</i></p> <p><i>Es sind nach Rücksprache mit dem Vorhabensträger keine Heizölverbraucheranlagen geplant.</i></p>

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Objektschutz zu betreiben und z.B. Untergeschosse oder Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Nicht zulässig hingegen sind nach § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Maßnahmen, welche den Abfluss zu Lasten Dritter verändern. Dazu gehören zum Beispiel die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen wie Gartenmauern und Geländeauffüllungen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.</li> <li>- Bei der Umsetzung des Bauvorhabens sind die Punkte vom §78 Abs. 5 zu berücksichtigen.</li> </ul> <p><b><u>Altlasten/Bodenschutz</u></b></p> <p>Nach derzeitigem Stand des Bodenschutz- und Altlastenkatasters befinden sich keine Altlasten- oder altlastenverdächtigen Flächen im Planbereich. Aus diesem Grund bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlastenbearbeitung.</p>	<p><i>Vgl. Stellungnahme zu Punkt Gewässeraufsicht (Seite 21-22 dieses Dokuments).</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG wird vom Vorhabenträger beantragt werden. Die Ausnahmevoraussetzungen werden durch das Vorhaben erfüllt (s.o.).</i></p> <p><i>Wir beziehen uns auf die Stellungnahmen in der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung:</i></p> <p><i>Hierzu ist die E-Mailnachricht der Stadt Eberbach vom 06.10.2021 zu beachten: „Auf den Grundstücken Flst. Nrn. 1234 und 1227 der Gemarkung Eberbach bestehen keine Altlasten und es ist sind auch keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Eberbach eingetragen.“ Entsprechend sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</i></p>
<p><b><u>Ordnungsziffer 17:</u></b>  <b>Gemeinde Waldbrunn, Bürgermeisteramt</b>  <b>E-Mail vom 21.06.2024</b></p>	
<p>Seitens der Gemeinde Waldbrunn werden keine Anregungen vorgetragen.</p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es sind keine Maßnahmen notwendig.</i></p>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Wohnquartier Neckarstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB)

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Beteiligung 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>B – Beteiligung der Öffentlichkeit</b></p>	
<p><b>Der Entwurf zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 113 „Wohnquartier Neckarstraße“ lag in der Zeit vom 13.05.2024 bis einschließlich 21.06.2024 im Rathaus der Stadt Eberbach aus.</b></p>	
<p><b>Während dieses Zeitraumes gingen seitens der Öffentlichkeit folgende Stellungnahmen ein:</b></p>	
<p><b>Ordnungsziffer 1: Schreiben eines Bürgers, E-Mail vom 02.07.2024</b></p>	
<p>Hiermit erhebe ich Einspruch gegen das Wohnquartier Neckarstraße. Das Gebäude ist viel zu hoch und warum sollen dann auch noch Geschäfte dazu kommen? Ich verstehe auch nicht das der Gemeinderat bei so einem Gebäude zustimmt.</p>	<p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt bewertet das Vorhaben als sinnvolle Maßnahme zur innerstädtischen Entwicklung und Nachverdichtung zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums und potentiell auch wohnverträglicher Gewerbeflächen.</i></p>
<p><b>Ordnungsziffer 2: Schreiben zweier Bürger, Schreiben vom 11.06.2024, eingegangen am 14.06.2024</b></p>	
<p>I.</p> <p>Mit Schreiben vom 23. Februar 2022 haben wir namens und im Auftrag unserer Mandantin zahlreiche Beanstandungen gegen den Entwurf des Bebauungsplans „Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohn- und Gewerbequartier Neckarstraße“ vorgebracht.</p> <p>Mit Schreiben vom 8. Mai 2024 beteiligten Sie unsere Mandanten erneut zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 113 „Wohnquartier Neckarstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 3 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Wie sich aus der Beschlussvorlage vom 22. Februar 2024 bereits ergibt, wird an der in der Beschlussvorlage 2021-122 dargestellten Plankonzeption im Wesentlichen festgehalten. Es wurden jedoch auch einige kleine Änderungen vorgenommen:</p> <p>Die ursprünglich im Hang- und Erdgeschoss vorgesehene geplante Gewerbeeinheit wird nicht mehr explizit festgesetzt, sondern optional gekennzeichnet. Das zu Wohnzwecken geplante Gebäude könnte in dem entsprechenden Teilbereich zu gastronomischen oder sonstigen kleingewerblichen Zwecken, welche sich im allgemeinen Wohngebiet verträglich erweisen, genutzt werden. Es sollen mindestens 20 und höchstens 26 Wohnungen</p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p>



Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>entstehen, wobei drei dieser Wohneinheiten dabei durch ihre Einrichtung für eine Nutzung durch Wohngemeinschaften für studentisches/ausbildungsbedingtes Wohnen oder Seniorengemeinschaften mit insgesamt 10 Plätzen ausgestaltet werden sollen.</p> <p>Zur Fassadengestaltung wurde zusätzlich zu den Festsetzungen an der Nord-Ost Fassade eine Fassadenbegrünung mit aufgenommen.</p> <p>Zur Schaffung ausreichender Kapazitäten für Pkw-Stellplätze wird die geplante Tiefgarage, ausschließlich unterirdisch, auf das benachbarte und derzeit noch in städtischem Eigentum befindliche Grundstück FlSt. Nr. 1227 ausgeweitet.</p> <p>II.</p> <p>Dies vorangestellt, beanstanden wir den neu ausgelegten Bebauungsplan wie folgt:</p> <p>1. Dimension des Vorhabens</p> <p>Wie bereits im ersten Auslegungsverfahren vorge tragen, bleibt die Dimension des Vorhabens im mens.</p> <p>In der Stellungnahme der Verwaltung zu den Einwänden/Anregungen der Bürger (vgl. Ordnungsziffer 9) hat die Stadt Eberbach die nachteiligen Auswirkungen durch die Nachverdichtung als noch zumutbar bewertet. Im Übrigen hat sie die Einwendungen „zur Kenntnis genommen“. Wir weisen nochmals darauf hin, dass das geplante Vorhaben deutlich größer, höher und massiver als die Umgebungsbebauung. Das Gebiet ist gekennzeichnet durch kleingliedrige Einzelhäuser. Es fügt sich keinesfalls in die Umgebung des Gebiets ein und wird immer als Fremdkörper in Form eines Betonblocks wahrgenommen werden müssen. Es ist nicht erkennbar, dass bei der Planung auf die umliegende Nachbarschaft Rücksicht genommen wurde. Vielmehr gewinnt man den Eindruck, dass das Vorhaben die Umgebungsbebauung völlig erdrückt. Es passt sich in keinerlei Hinsicht in die vorhandene Umgebung ein und überragt die Gebäude der Häuser in der Neckarstraße und die Mehrzweckhalle erheblich.</p> <p>Die offen gelegten Pläne mit den Höhenangaben bilden nicht die Realität ab. In der näheren Umgebung des Vorhabengrundstücks gibt es keine anderen Häuser mit Flachdächern. Die meisten Häuser verfügen über ein Satteldach. Durch diese Gestaltung der Dächer wirken die Häuser viel weniger „wuchtig“ als solche mit Flachdächern. In den</p>	<p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt bewertet das Vorhaben als sinnvolle Maßnahme zur innerstädtischen Entwicklung und Nachverdichtung zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums und potentiell auch wohnverträglicher Gewerbeflächen.</i></p> <p><i>Die Architektur- und Fassadengestaltung gliedert das Gebäude kleinteilig und nimmt den städtischen Kontext auf. Dadurch entsteht ein in sich harmonisches Gefüge an dieser städtebaulich wichtigen Stelle der Stadt Eberbach.</i></p> <p><i>Städtebauliches Ziel bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch die Stadt Eberbach ist es nicht, dass sich das geplante Vorhaben im Sinne des § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen soll und muss. Vielmehr begründet die Stadt Eberbach gerade durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für das geplante Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und nach dessen Maßgabe.</i></p> <p><i>Ungeachtet dessen ist die Stadt Eberbach der Auffassung, dass das Vorhaben im Interesse einer Nachverdichtung den Maßstab der umliegenden Bebauung für den Planbereich in einer umgebungsverträglichen Art und Weise fortschreibt. Durch die gestaffelte Gestalt des Vorhabens wird sichergestellt, dass sich das Vorhaben auch gegenüber den unmittelbar angrenzenden Grundstücken nicht rücksichtslos auswirkt. Insbesondere hinsichtlich der</i></p>

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>offengelegten Zeichnungen sind aber nur die Höhen der einzelnen Firste der Satteldächer angegeben und nicht wie es eigentlich richtig wäre die Traufhöhe. Die Zeichnungen bilden daher die tatsächliche Wirkung nicht richtig ab und die angegebenen Zahlen führen somit lediglich in die Irre. Es wird hier ein unzulässiger Vergleich vorgenommen. Zum Nachbargrundstück Neckarstraße 41 sind fünf Geschosse sichtbar, auch wenn es rechnerisch nur zwei Vollgeschosse sein sollen.</p> <p>Wie die Stadt Eberbach zutreffend erkannt hat, hat sie bei Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch im Rahmen der Abwägung dafür Sorge zu tragen, dass das planerisch zugelassene Vorhaben sich nicht als rücksichtslos gegenüber der Umgebungsbebauung erweist, also keine einmauernde oder erdrückende Wirkung für benachbarte Grundstücke erzeugt oder zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung benachbarter Grundstücke führt. Insoweit kann sich an der Rechtsprechung zur erdrückenden Wirkung orientiert werden — auch, wenn sich diese auf die Genehmigungsebene konzentriert.</p> <p>Nach der Rechtsprechung ist eine unzulässige erdrückende Wirkung gegeben, wenn durch die Verwirklichung des genehmigten Vorhabens ein in der unmittelbaren Nachbarschaft befindliches Wohngebäude „eingemauert“ oder „erdrückt“ wird. Eine solche Wirkung kommt bei nach Höhe und Volumen „übergroßen“ Baukörpern in geringen Abstand zu benachbarten Wohngebäuden in Betracht (BVerwG, U. v. 19.3.1981 — 1 C 1/78 — Juris Rn. 38; BayVG, B.v. 10.12.2008 — 1 CS 08.2770 — juris Rn. 23). Ferner äußert die Rechtsprechung: "Es ist in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts geklärt, dass ein Bauvorhaben in Fällen einer "erdrückenden" Wirkung nachbarliche Rechte verletzt (vgl. BVerwG, Urt. v. 13.3.1981 — 4 C 1.78 -, DVBl 1981, 928; ferner Urt. v. 30.9.1983 - 4 C 18.80 -, NJW 1984, 250; Urt. v. 23.5.1986 - 4 C 34.85 -, DVBl 1986, 1271). Eine erdrückende Wirkung kann nicht nur durch die Höhe der Gebäude zueinander auftreten, sondern auch durch die Baumasse bzw. die Länge von Gebäuden. (so BVerwG, Urt. v. 23.5.1986, aaO; OVG Lüneburg, Urteil vom 11. April 1997 — 1 L 7286/95 —, Rn. 20, juris). Diese Rechtsprechung bezieht sich zwar auf die Ebene der Baugenehmigung. Sie ist aber dennoch auf die Ebene der Bauleitplanung übertragbar, da im Bebauungsplan Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung getroffen werden. Das bedeutet, dass bereits mit Erlass des Bebauungsplans die rechtlich maximal zulässige Höhe des Gebäudes feststeht. Dies gilt umso mehr, als es sich hier</p>	<p><i>überbauten Flächen wurde von der Stadtverwaltung ein Vergleich mit der Umgebungsbebauung erstellt, der bestätigt, dass sich das Vorhaben insoweit im Bereich der Umgebungsbebauung bewegt.</i></p> <p><i>In der öffentlichen Gemeinderatsitzung hat der Vorhabenträger die Perspektiven erstellt, in welchen ersichtlich wurde, wie sich das Bauvorhaben im Vergleich zur Umgebung darstellt. Eine einmauernde oder erdrückende Wirkung lässt sich danach nicht feststellen.</i></p> <p><i>Wir beziehen uns auf die Stellungnahmen in der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung:</i></p> <p><i>Die Stadt erkennt an, dass sich durch die geplante Nachverdichtung auch nachteilige Auswirkungen auf umliegende Grundstücke ergeben. Diese werden jedoch als zumutbar bewertet.</i></p> <p><i>Die vom Einwander zitierten Entscheidungen betreffen nicht die Abwägung i.S.d. § 1 Abs. 6, 7 BauGB im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans, sondern die Genehmigungsebene (Anfechtung einer Baugenehmigung). Ungeachtet dessen ist sich die Stadt bewusst, dass sie gerade bei Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans – wie vorliegend – auch im Rahmen der Abwägung dafür Sorge tragen muss, dass das planerisch zugelassene Vorhaben sich nicht als rücksichtslos gegenüber der Umgebungsbebauung erweist, also keine einmauernde oder erdrückende Wirkung für benachbarte Grundstücke erzeugt oder zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung benachbarter Grundstücke führt. Dies ist vorliegend indes aus Sicht der Stadt nicht der Fall. Dies gilt namentlich für die sich südöstlich anschließenden Grundstücke (Neckarstraße 41, 43) als auch für die nordöstlich, jenseits der Neckarstraße gelegenen Grundstücke (insbesondere Neckarstraße 88 bis 94). Der „Anschluss“ an das vorhandene Gebäude Neckarstraße 41 (Fist. Nr. 1241) erfolgt durch Ausbildung einer Gebäudefuge, die mit einer Höhe des Flachdachs von 7,30 m über</i></p>

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt.</p> <p>Die Stadt Eberbach hat eingeräumt, dass der Hauptteil des geplanten Gebäudes mit einer Höhe von bis zu 13,50 m über Bezugspunkt die Firsthöhe des Gebäudes Neckarstraße 41 um 3,71 m und die Traufhöhe des Gebäudes Neckarstraße 41 noch einmal mehr überschreitet, sodass das geplante Vorhaben das unmittelbar angrenzende Bestandsgebäude Neckarstraße 41 in seiner optischen Wirkung um mehr als zwei Geschosse überragt. Diese Höhenentwicklung erfolge jedoch durch Ausbildung mehrerer deutlicher Rücksprünge der oberen Geschosse an der südöstlichen Seite des geplanten Vorhabens.</p> <p>Auch wenn nachvollzogen werden kann, dass eine Nachverdichtung gewünscht ist und dass Wohnraum geschaffen werden soll, erscheint hier die Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten für die Größe des Grundstücks völlig überdimensioniert. Es muss der Eindruck gewonnen werden, dass das Grundstück zulasten der Nachbarschaft maximal ausgenutzt wird. Nicht nachvollziehbar ist auch, wie hier geregelt werden soll, welche Wohnungen als Wohngemeinschaft und welche als „normale Wohnung“ genutzt werden. Es kann durchaus passieren, dass auch eine nicht als Wohngemeinschaft vorgesehene Wohnung als solche genutzt werden wird, sodass die Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner letztlich noch höher sein könnte.</p>	<p><i>Bezugspunkt) deutlich unter der Firsthöhe des Gebäudes Neckarstraße 41 (9,79 m über Bezugspunkt) zurückbleibt und nur geringfügig über der Traufhöhe des Gebäudes Neckarstraße 41 liegt. Zutreffend ist, dass der Hauptteil des geplanten Gebäudes mit einer Höhe von bis zu 13,50 m über Bezugspunkt die Firsthöhe des Gebäudes Neckarstraße 41 um 3,71 m und die Traufhöhe des Gebäudes Neckarstraße 41 noch einmal mehr überschreitet, sodass das geplante Vorhaben das unmittelbar angrenzende Bestandsgebäude Neckarstraße 41 in seiner optischen Wirkung um mehr als zwei Geschosse überragt. Diese Höhenentwicklung erfolgt jedoch durch Ausbildung mehrerer deutlicher Rücksprünge der oberen Geschosse an der südöstlichen Seite des geplanten Vorhabens. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Abstandsflächen, die nach den Vorgaben der LBO einzuhalten sind, gegenüber dem Angrenzergrundstück Flst. Nr. 1241 eingehalten werden. Die Einhaltung der Abstandsflächen ist für die Stadt Eberbach auch im Rahmen der Abwägung Beleg dafür, dass die Belange der Belichtung und Belüftung des Nachbargrundstücks in angemessener Weise gewahrt sind. Darüber hinaus führen die Rücksprünge dazu, dass – trotz der Länge des geplanten Vorhabens mit ca. 55 m – auch keine erdrückende Wirkung eintritt. Hinsichtlich der Belichtung und Belüftung des Nachbargrundstücks ist zu ergänzen, dass das geplante Vorhaben nordwestlich des Grundstücks Neckarstraße 41 liegt, die Belichtung der Grundstücke Neckarstraße 41 (und 43) daher insbesondere in der Morgen- und Mittagszeit (aus östlicher bzw. südlicher Richtung) völlig uneingeschränkt bleibt. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der nordöstlich des Vorhabens gelegenen Grundstücke (v.a. Neckarstraße 88-94) ist aufgrund der topografischen Situation (ansteigendes Gelände) ausgeschlossen. Das geplante Vorhaben überschreitet die Firsthöhe des Gebäudes Neckarstraße 94 nur geringfügig. Die Länge des geplanten Gebäudekörpers hat auf die Grundstücke nordöstlich der Neckarstraße keine Auswirkungen, insbesondere kann die Gebäudelänge sich auf diese Grundstücke nicht „erdrückend“ auswirken.</i></p> <p><i>Im Durchführungsvertrag ist geregelt, welche Bereiche im Vorhaben und Erschließungsplan Wohnungen und welche Wohngemeinschaften sind. Es ist zutreffend, dass darüber hinaus nicht ausgeschlossen werden kann, dass auch „normale“ Wohnungen von Wohngemeinschaften bewohnt werden. Dies wird hingenommen. Eine genaue Bewohnerzahl kann durch die Instrumente der Bauleitplanung letztlich nie gesteuert werden.</i></p>

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p><b>2. Überbaute Grundstücksfläche</b></p> <p>Aus dem Planentwurf wird ersichtlich, dass hier keine bzw. kaum Grünfläche ausgewiesen wird. Vielmehr muss man den Eindruck gewinnen, dass hier eine maximale Überbauung stattfinden soll. Zur Gewinnmaximierung werden die Aspekte des Klimaschutzes und des Naturschutzes völlig unzureichend behandelt. Es fehlen hier ausreichende Zonen für Vögel und Insekten. Es ist zu begrüßen, dass eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und ein artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept erarbeitet wurde. Das Gebäude an sich wurde jedoch nicht verkleinert. Die neuen Festsetzungen zur Fassadenbegrünung an der Nord-Ost Fassade vermögen an der grundlegenden Tendenz zur Klimaunfreundlichkeit des Bauvorhabens nichts zu ändern. Es ist somit davon auszugehen, dass es sich lediglich um „Green Washing“ handelt.</p> <p><b>3. Rücksichtslosigkeit des Vorhabens</b></p> <p>Aufgrund der oben genannten Dimensionierung ist das Vorhaben gegenüber der umliegenden Nachbarschaft rücksichtslos. Es liegt ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme vor.</p> <p>Obleich weder in den §§ 31, 34, 35 BauGB oder in § 15 BauNVO der Begriff des Rücksichtnahmegebots seinen Niederschlag gefunden hat, ist aus den Formulierungen dieser Rechtsvorschriften abzuleiten, dass die Interessen der Nachbarn zu berücksichtigen bzw. zu würdigen sind (vgl. § 31 Abs. 2, § 34 Abs. 1 und § 34 Abs. 3a Nr. 3 BauGB), dass das Vorhaben sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren sind (§ 34 Abs. 1 S. 2 BauGB) und dass von Vorhaben keine Belästigungen oder Störungen ausgehen dürfen, die für die Umgebung unzumutbar sind (§ 15 Abs. 1 BauNVO). Daraus hat das Bundesverwaltungsgericht in ständiger Rechtsprechung abgeleitet, dass das Rücksichtnahmegebot verletzt ist, wenn und soweit die Nutzung von Nachbargrundstücken durch die Erteilung einer Baugenehmigung oder ihre Ausnutzung unzumutbar beeinträchtigt wird (BVerwG DVBl 1985, 122). Inhalt und Reichweite des Rücksichtnahmegebots sind auf der Grundlage objektiver Umstände, insbesondere der objektiven Schutzwürdigkeit der Rechtsposition des Rücksichtnahmebegünstigten und situationsbezogenen Zumutbarkeitskriterien im Einzelfall zu beurteilen. Wo im Einzelfall die Zumutbarkeitsschwelle für den Rücksichtnahmebegünstigten verläuft, ist aufgrund der Abwägung zwischen den schutzwürdigen Rechtspositionen des Rücksichtnahmebegünstigten und denjenigen des</p>	<p><i>Das Maß der Überbauung wurde vergleichend mit der näheren Umgebung geprüft. Dies hat gezeigt, dass weitere Grundstücke in einem ähnlichen Maß bebaut sind.</i></p> <p><i>Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung fließen in den Bebauungsplan und in den Durchführungsvertrag mit dem Vorhabensträger ein. Ebenso ist die Begrünung der Fassade Bestandteil des BPlanes und entsprechend auch einzuhalten.</i></p> <p><i>Siehe hierzu die Abwägungen zu den Vorpunkten.</i></p>

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Rücksichtnahmepflichtigen zu beurteilen. Daraus kann aufgrund der konkreten örtlichen Verhältnisse eine gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme resultieren. Die Zumutbarkeitsgrenze wird so im Spannungsverhältnis zwischen der Duldungspflicht desjenigen, der sich in eine Immissionssituation begibt, und der Pflicht zur Selbstbeschränkung desjenigen, der Immissionen verursacht oder sonst wie bodenrechtlich beachtliche Spannungen auslöst im Wege der Abwägung bestimmt.</p> <p>Vorliegend führt die beabsichtigte Bebauung zu erheblichen Problemen für die unmittelbare Nachbarschaft. Es ist nicht nur mit einer erdrückenden Wirkung, sondern auch mit unzumutbaren Einsichtsmöglichkeiten auf das Grundstück unserer Mandantin zu rechnen. Aufgrund der Gestaltung des Gebäudes (Höhe und insbesondere Anzahl der Wohneinheiten und Bewohnerinnen und Bewohner) ist unsere Mandantschaft besonders vielen Blicken ausgesetzt. Außerdem sollen zahlreiche Balkone bzw. Freibereiche in Richtung zu unserer Mandantschaft errichtet werden. Hier ist mit erheblichen Lärmbelästigungen zu rechnen. Zudem führt das Bauvorhaben aufgrund nicht ausreichender Stellplätze (siehe hierzu unten) zu Verkehrsproblemen in der unmittelbaren Nachbarschaft. Auch ist aus den Plänen nicht erkennbar, wie der Übergang von der Tiefgarage auf das Nachbargrundstück geplant ist. Insgesamt ist das Bauvorhaben daher gegenüber unserer Mandantschaft völlig rücksichtslos.</p> <p>4. Hochwasser</p> <p>Das Vorhabengrundstück liegt innerhalb der ausgewiesenen HQ50 und HQ100 festgesetzten Überschwemmungsgebiete.</p> <p>Im Bebauungsplan ist nichts zum Hochwasserschutz geregelt. Es fehlt sogar die nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebiets nach § 9 Abs. 6a S. 1 BauGB. Zudem fehlen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 a) - d) BauGB, die hier angesichts der Lage im Überschwemmungsgebiet erforderlich sind. § 9 Nr. 16 c BauGB ermöglicht gebietsbezogene bauliche oder technische Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden. Die „hochwasserangepasste Ausführung“ des Bauvorhabens sollte daher nicht nur im Baugenehmigungs-, sondern bereits im Rahmen des rechtlich zulässigen im Bauleitplanverfahren gesichert werden.</p> <p>Nach Beanstandungen im ersten Plandurchgang wurde zudem ein Gutachten zum Hochwasserschutz (Retentionsvolumenbilanz im Überschwemmungsgebiet des Neckars) eingeholt.</p>	<p><i>Zur Kenntnis genommen. Mit Einsichtnahmemöglichkeiten von Nachbargrundstücken ist im innerstädtischen Bereich grundsätzlich zu rechnen.</i></p> <p><i>Für eine besondere Lärmbelästigung durch die künftigen Bewohner des geplanten Gebäudes gibt es keine Anhaltspunkte. Etwaige gleichwohl auftretende Lärmkonflikte müssten die Beteiligten zivilrechtlich untereinander klären.</i></p> <p><i>In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist unter Pkt. 6.4 ausführlich dargelegt, welche Untersuchungen und Ergebnisse in Bezug auf den Hochwasserschutz im Rahmen des Verfahrens erfolgten. Eine Retentionsfläche wird entsprechend geschaffen. 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.</i></p>

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Diese kam zu dem Ergebnis, dass durch das Bauvorhaben ein Retentionsraumverlust von 43,50 m<sup>3</sup> zu erwarten sei. Dieses Defizit könne durch eine planmäßige Teil-Flutung der Tiefgarage ausgeglichen werden. Alternativ sei eine Anpassung der Freiraumplanung (Tieferlegung der Grünfläche) denkbar. Daher seien die Voraussetzungen des § 78 Abs. 5 Nr. 1 a-c WHG erfüllt. Die hochwasserangepasste Ausführung des Vorhabens werde im Verfahren auf Erteilung der wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung nachgewiesen.</p> <p>Der Retentionsausgleich muss umfang-, funktions- und zeitgleich erfolgen, siehe §§ 78 Abs. 2 Nr. 5 WHG. Ein zeitgleicher Ausgleich verloren gehenden Rückhalterausgleichs liegt nur vor, wenn die planende Gemeinde bereits mit der Ausweisung des neuen Baugebiets die entsprechenden Maßnahmen zum Ausgleich sicherstellt (näher zu dieser Ausnahmenvoraussetzung Ziff. 6). Der bloße Hinweis auf die Teil-Flutung der Tiefgarage ist insoweit nicht ausreichend. Zusätzlich müsste ein geeignetes Sicherheits- und Räumungskonzept vorgelegt werden, um zu gewährleisten, dass keine Personen oder Sachen durch die Flutung gefährdet bzw. beschädigt werden.</p> <p>5. Abstandsflächen</p> <p>Aus den offen gelegten Plänen ist nicht ersichtlich, dass die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden. Dies muss aber zwingend der Fall sein. Es ist daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Abstandsflächenplan zu erstellen und unsere Mandatschaft zur Kenntnis zu bringen.</p> <p>6. Standort Wärmepumpe</p> <p>Aus den offen gelegten Unterlagen ergibt sich, dass hier ein energetisches Konzept vorliegt, welches unter Umständen die Errichtung einer Wärmepumpenanlage beinhaltet. Ob überhaupt eine Wärmepumpe und falls ja welche Art von Wärmepumpe hier geplant ist, ist nicht bekannt. An dieser Stelle ist aber bereits jetzt darauf hinzuweisen, dass hier ein Standort gefunden werden muss, der gewährleistet, dass diese Anlage nicht zu unzumutbaren Lärmbelastigungen für unsere Mandatschaft führt. Gerade Wärmepumpen für Mehrfamilienhäuser können erhebliche Lärmbelastigungen mit sich bringen. Daher ist von Anfang an einen Standort zu wählen, der die Nachbarschaft möglichst wenig beeinträchtigt. Die Lärmrichtwerte müssen eingehalten</p>	<p><i>§ 78 Abs. 2 Nr. 5 WHG bezieht sich auf eine Ausnahme vom sog. Planungsverbot nach § 78 Abs. 1 WHG und ist vorliegend nicht einschlägig. Soweit nach § 78 Abs. 5 Nr. 1a) WHG Voraussetzung für eine Ausnahme vom Bauverbot im Überschwemmungsgebiet ist, dass der Retentionsraum der Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird, so gilt dies für die Umsetzung des Bauvorhabens. Durch die Flutungsmöglichkeit der geplanten Tiefgarage wird ein zeitgleicher Ausgleich des verloren gehenden Rückhalterausgleichs mit Errichtung des Vorhabens sichergestellt. Eine rechtzeitige Räumung der Tiefgarage im Überschwemmungsfall (HQ100) ist erfahrungsgemäß möglich, sodass auch nicht mit erheblichen Sach- oder gar Personenschäden gerechnet wird.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abstandsflächen wurden bei Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans von einem Vermessungsbüro überprüft. Der Nachweis der Einhaltung der Abstandsflächen ist im Baugenehmigungsverfahren nach den Vorgaben der Landesbauordnung zu führen.</i></p> <p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Nachweis der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz (Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm) wird im Baugenehmigungsverfahren geführt.</i></p>

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>werden. Dies muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt werden.</p> <p>7. Stellplätze</p> <p>Es ist trotz der Änderungen weiterhin zu befürchten, dass nicht genügend Parkplätze vorhanden sind.</p> <p>Ursprünglich waren 22 Wohnungseinheiten in dem Bauvorhaben geplant. Es sollen nun mindestens 20 und höchstens 26 Wohnungseinheiten entstehen. Damit hat sich die maximal mögliche Anzahl an Wohnungen im Vergleich zum ersten Plan gesteigert. Auch die Stellplatzanzahl wurde von 21 auf 25 Stellplätze erhöht. Der vom Gemeinderat angeregte Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen/Wohneinheit wird aber durch die gleichzeitige Erhöhung der maximal zulässigen Wohnungseinheiten immer noch nicht eingehalten. Nimmt man eine maximale Ausnutzung des Spielraums an und geht von der Errichtung von 26 Wohnungen aus, könnte einer Wohneinheit sogar gar kein Stellplatz zur Verfügung gestellt werden. Hinzu kommt, dass der Bebauungsplan zwei gebietsverträgliche Gewerbeeinheiten vorsieht (z.B. Fahrrad-Cafe). Es mag sein, dass die Nutzer/Kunden der Gewerbeeinheiten keinen Stellplatz benötigen. Die Betreiber bzw. Angestellten der Gewerbeeinheiten sind jedoch auf einen solchen erfahrungsgemäß angewiesen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Parkplatzsituation in der Neckarstraße ohnehin äußerst angespannt ist. Es ist daher vorhersehbar, dass es zu einer Parkraumknappheit und damit zu verkehrrechtlichen Problemen kommen wird. Auch ist nicht ersichtlich, wie hier sichergestellt wird, dass nur in den angegebenen Wohnungen Wohngemeinschaften eingerichtet werden. Es kann, wie oben bereits erläutert, durchaus geschehen, dass auch „normale“ Wohnungen als Wohngemeinschaften genutzt werden, sodass hieraus ein weitergehender Stellplatzbedarf resultiert. Die Annahme, dass bei Wohngemeinschaften ein reduzierter Stellplatzbedarf besteht, ist heute nicht mehr zeitgemäß. Viele Studenten/Auszubildene verfügen — insbesondere außerhalb von Großstädten — über ein Auto, um die Universität oder Dienststelle zu erreichen.</p> <p>Es ist deswegen weiterhin zu befürchten, dass die diesbezüglichen Vorgaben der LBO nicht eingehalten werden.</p> <p>Eine Alternative wäre es, dass die Anzahl der Wohneinheiten und somit der Stellplätze reduziert werden könnte. Auch der Ablösevertrag bzgl. der Gewerbeeinheiten wird kritisch gesehen. Denn auch die Betreiber sowie die Kundinnen und Kunden der Gewerbeeinheit müssen tatsächlich einen</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 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 gem. LBO erfolgt im Genehmigungsverfahren. Die Vorgaben der LBO sind dabei stets einzuhalten, sie werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht verdrängt. Dies gilt für eine Wohnnutzung wie für eine etwaige gewerbliche Nutzung gleichermaßen.</i></p>

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Parkplatz finden. Da unklar ist, welche Art von Gewerbe in dem Gebäude geplant ist, ist auch nicht absehbar, mit wie viel Personal und Kundinnen und Kunden hier zu rechnen ist.</p> <p>Ferner geht das Gutachten zum Hochwasserschutz von nur 21 Stellplätzen aus (vgl. S. 10).</p> <p>In den Planunterlagen findet sich im Gegensatz zum ersten Planverfahren kein überarbeiteter Plan, der die 25 Stellplätze aufzeigt. Es ist daher nicht erkennbar, inwieweit das städtische Grundstück FlSt. Nr. 1277 mit genutzt wird. Deswegen kann auch nicht nachvollzogen werden, ob die Parkplatzgröße ausreichend ist. Wir weisen nochmals darauf hin, dass eine Tiefgarage so gestaltet sein muss, dass sie auch von den Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt werden kann. Ist eine solche so eng, dass eine sichere und unkomplizierte Einfahrt nicht möglich ist, werden die Bewohner und Bewohnerinnen lieber einen Parkplatz in der unmittelbaren Umgebung suchen, was den Parkdruck noch weiter erhöhen dürfte.</p> <p>8. Nähe zur Brücke</p> <p>Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Neubau sehr nah an der Brücke errichtet wird. Aus den Planunterlagen wird nicht ersichtlich, wie die Schnittstelle der Brücke bzw. Brückenrampe technisch und planerisch gelöst wird. Es ist auch nicht erkennbar, dass die Brückenfundamente überhaupt noch zugänglich für zukünftige Sanierungen sind.</p> <p>Diese Einwendungen wurden von der Stadt Eberbach lediglich zur Kenntnis genommen. Es erfolgte der Hinweis, dass an dem Ausgang vom Parkplatz zur Neckarstraße (Brückenkopf) keine Änderungen vorgenommen werden.</p> <p>9. Betroffenheit des Grundstücks Neckarstraße 41</p> <p>Die Häuser Neckarstraße 39 und 41 sind ähnlich wie Reihenhäuser aneinandergelagert und eng miteinander verbunden. Im Kellerbereich sind Gewölbekeller vorhanden, bei denen sich nach Kenntnis unserer Mandantschaft früher Durchgänge zwischen den Häusern befanden.</p>	<p><i>Diese Aussage im Gutachten zum Überschwemmungsschutz basierte insoweit noch auf einem anderen Planungsstand, der – bei im Übrigen unveränderter äußerer Kubatur des Gebäudes/der Tiefgarage – von weniger Stellplätzen ausging. Die nunmehr veränderte mögliche Stellplatzzahl hat auf das Gutachten zum Überschwemmungsschutz keinerlei Einfluss, weswegen insoweit keine Überarbeitung in Auftrag gegeben wurde.</i></p> <p><i>Mögliche Tiefgaragenplanungen nach den Vorgaben der GaVO wurden vom Planungsbüro überprüft. Die angegebene Stellplatzzahl von maximal 25 möglichen Stellplätzen ist nach allen fachlichen Vorgaben umsetzbar. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.</i></p> <p><i>Aus den zeichnerischen Unterlagen ist ersichtlich, dass im Bereich der Brücke keine Veränderungen vorgesehen werden bzw. der Geltungsbereich nicht diesen Bereich tangiert. Gehwege und Brückenböschungen liegen außerhalb des Geltungsbereiches.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Auflagen und Hinweise erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.</i></p>



Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Es muss daher bei dem Abriss und dem Neubau des hier geplanten Vorhabens äußerst sorgsam umgegangen werden, um das erst kürzlich renovierte Haus in der Neckarstraße 41 nicht zu beschädigen. Es muss vor Beginn der Abrissarbeiten eine Beweissicherung vorgenommen werden.</p> <p>Die erneute Auflistung zeigt, dass hier zahlreiche Aspekte bei der Aufstellung des Bebauungsplans entweder überhaupt nicht oder nur unzureichend berücksichtigt wurden. Dies ist nicht mit den rechtlichen Vorgaben vereinbar. Es müssen die oben genannten Aspekte mit in die Planung einbezogen werden und ordnungsgemäß abgewogen werden. Dies wurde hier missachtet, sodass der Bebauungsplan an erheblichen Abwägungsfehlern leidet.</p> <p>Das im Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB wurzelnde Gebot der Konfliktbewältigung verlangt auch, dass jeder Bebauungsplan die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen hat, indem die von der Planung betroffenen Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Die Planung der Gemeinde darf nämlich gerade nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener ungelöst bleiben. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts darf die Konfliktbewältigung in solchen Fällen auch nicht auf nachfolgendes Verwaltungshandeln verlagert werden. Es ist daher gerade nicht möglich, unseren Mandanten auf ein etwaiges Einwendungs bzw. Widerspruchsverfahren gegen eine zukünftige Baugenehmigung zu verweisen. In solchen Fällen, in denen die Gemeinde sehenden Auges einen Interessenskonflikt offenlässt bzw. zulässt, sind die Grenzen der Konfliktverlagerung überschritten (vgl. BVerwGE 69, 30 = NVwZ 1984, 235). Es muss daher bereits im vorgelagerten Bauleitplanungsverfahren eine Lösung für einen solchen Konflikt gefunden werden (vgl. BVerwG, Beschl. v. 14.07.1994 — 4 NB 25/94).</p> <p>Der Bebauungsplan ist daher in der jetzigen Form aus unserer Sicht abwägungsfehlerhaft. Wir fordern Sie daher auf, die oben genannten Punkte bei der Planung zu berücksichtigen.</p>	<p><i>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Eberbach hält aus den dargelegten Gründen gleichwohl an der Planung fest.</i></p>
<p><b>Ordnungsziffer 3: Schreiben zweier Bürger, Schreiben vom 15.06.2024, eingegangen am 18.06.2024</b></p>	
<p>Wir möchten hiermit, als Bewohner der Neckarstraße, ein weiteres Mal unsere Bedenken bzw. meine Ablehnung zu diesem geplanten Bauvorhaben äussern.</p>	

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Bei Betrachtung der Offenlage ist uns aufgefallen, dass keineswegs auf unsere Anliegen und Bedenken eingegangen wurde, wie behauptet. Es hat sich in der Höhe und Größe nichts geändert (wir haben die Pläne von 2021 mit den Jetzigen verglichen). Das Haus Neckarstraße 41 wird um mehr als 4 m überragt, wie sieht das denn aus? Und! Wieso geht diese Bauweise hier durch, wo sie doch bei anderen Bauvorhaben abgelehnt wurden. * Siehe vor kurzem „Schiff“-Umbau Rockenau, Stichpunkte daraus: Überdimensioniert; Überschwemmungsgebiet und passt überhaupt nicht da rein.</p> <p>Dieses Bauvorhaben „Wohnquartier Neckarstraße“ wird alle Häuser der Nachbarschaft deutlich überragen und sich der Umgebung keineswegs anpassen. Ein rechteckiger Betonkoloss mit Flachdach, passt in dieser Größe und Höhe nicht an diesen Brückenkreis. Der Brückenkopf mit seinem jetzigen „Charme“ und offenen Charakter, wird nicht mehr zu erkennen sein. Von allen Seiten, die in den Brückenkreis führen, sei es die Straßen oder die Gehwege, schaut man zukünftig auf einen Klotz von erdrückender Wirkung.</p> <p>Man Bedenke auch, dass dieser Brückenkopf als Eingangstor zu unserer Stauferstadt gehört, die wir im Jahr 2027 mit 800 Jahre feiern wollen.</p> <p>Wir bedauern es, dass es keine Alternativvorschläge gab, die vlt. weniger Effizient sein mögen, dafür sich aber der Umgebung besser anpassen würden.</p> <p>Wir möchten Sie Bitten noch einmal die Größe und die Höhe dieses Bauprojektes zu überdenken.</p> <p>Eine Beteiligung der Eberbacher Bürger wäre wünschenswert, wenn es um Bauprojekte in dieser Größe und an Orten wie diesem, geht. Bekanntgabe durch die lokale Zeitung reicht da nicht aus.</p>	<p><i>Die Architektur- und Fassadengestaltung gliedert das Gebäude und nimmt den städtischen Kontext auf. Hierdurch entsteht ein harmonisches Gefüge an der städtebaulich wichtigen Stelle der Stadt Eberbach. Auf die Stellungnahme zu Ordnungsziffer 2 wird verwiesen.</i></p> <p><i>Wir beziehen uns auf die Stellungnahmen in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung: Die Stadt bewertet das Vorhaben als sinnvolle Maßnahme zur innerstädtischen Entwicklung. Die derzeitige Gestaltung ist geprägt durch alte Gewerbebauten und Bushaltestelle. Durch die Planung erfolgt eine Aufwertung des Brückenkopfes als Teil der Innenstadt. Der Freibereich zwischen Neckarstraße und Objekt wird differenziert mit Grün- und Verweilflächen gestaltet.</i></p>
<p><b>Ordnungsziffer 4: Schreiben eines Bürgers, Schreiben vom 15.06.2024, eingegangen am 18.06.2024</b></p>	
<p>Ich habe die folgenden Einwände schon vor zwei Jahren vorgebracht. Obwohl der Gemeinderat laut Zeitungsbericht vom 2.Mai das Planungsbüro für seine Zusammenarbeit mit dem Rat lobt, und sich für das Aufnehmen der Anregungen aus der Bevölkerung bedankt, kann ich keine wesentlichen Änderungen feststellen.</p> <p>Nach wie vor ist das Gebäude zu gewaltig und insbesondere zu hoch geplant für diese Lage, es fügt</p>	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf die Stellungnahme zu Ordnungsziffer 2 wird verwiesen.</i></p>

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>sich keineswegs an die „Körnigkeit der Umgebung“, wie es in der Beschreibung des Bauvorhabens von der Fa. Prolmmo (Projektentwicklung und Immobilienmanagement: GmbH &amp; Co.KG) heißt, an.</p> <p>Dieser riesige rechteckige Bau mit Flachdach passt meiner Meinung nach gar nicht in die Umgebung, weder zu der Dächerlandschaft der Altstadt noch zu der umliegenden Bebauung. Auch der Bezug zu dem gegenüber liegendem Gebäude mit Satteldach und Gauben rechtfertigt diese Höhe nicht.</p> <p>Hier geht es weniger um Kennzahlen sondern um die optische Wirkung des Gebäudes für das Stadtbild, hier an einem Verkehrsknotenpunkt. Auch die Besucher des Neckarsteigs, die den Breitensteinweg herunter gehen, werden diese dominante Gebäude bewerten. Will man nun als Stauer- oder Fachwerkstadt oder als Vorreiter für modernes, effizientes Bauen angesehen werden?</p> <p>Warum orientiert man sich hier nicht am Rosenturmquartier und bebaut den Platz mit mehreren Gebäudeteilen, so dass z.B. nur die Tiefgarage und die Untergeschosse aus einem Stück sind, und darauf dann zwei bis drei Gebäudeteile errichtet werden, die die ca. 55m Längsseite öffnen würden? Damit wäre dann immer noch ein großer Beitrag zur viel gerühmten Innenverdichtung geleistet.</p> <p>Ich hoffe sehr, dass das Vorhaben in diesem Sinne überdacht wird.</p>	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt hält auch in gestalterischer/optischer Hinsicht an dem Vorhaben fest. Den Hinweisen wird daher nicht gefolgt.</i></p>
<p><b>Ordnungsziffer 5: Schreiben eines Bürgers, Schreiben vom 15.06.2024, eingegangen am 18.06.2024</b></p>	
<p>Als Angrenzer bin ich mit der Planung dieses Bauvorhabens „Wohnquartier Neckarstraße“ nicht einverstanden.</p> <p>Meines Erachtens ist der geplante Bau, auf dem Gelände der Familie Epp, viel zu groß und viel zu hoch! Ein Wohnkomplex mit dieser Überdimensionierung passt nicht in die Neckarstraße bzw. an den Brückenkopf. So eine massive Verdichtung, wäre vielleicht in einer Großstadt angebracht, aber bitte nicht hier an dieser zentralen Stelle, in unmittelbarer Nähe zur Altstadt. Viele Bewohner von Eberbach mit denen ich gesprochen habe, haben kein Verständnis für dieses Vorhaben.</p> <p>Man sollte doch hier Rücksicht auf die benachbarten Grundstücke und Häuser nehmen. Die Höhe von den bestehenden Häusern mit Ziegeldächern sollte bei dieser Bauweise mit Flachdach nicht übertroffen werden. Schade finde ich auch, dass die</p>	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf die Stellungnahme zu Ordnungsziffer 2 wird verwiesen.</i></p> <p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt hält auch in gestalterischer/optischer Hinsicht an dem Vorhaben fest. Den Hinweisen wird daher nicht gefolgt</i></p>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Wohnquartier Neckarstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB)

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Beteiligung 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>jetzigen Fassaden mit den schönen Fresken nicht erhalten werden.</p> <p>Bitte passen Sie das Bauvorhaben besser an die Umgebung an!</p>	
<p><b>Ordnungsziffer 6: Schreiben eines Bürgers, Schreiben vom 10.06.2024, eingegangen am 11.06.2024</b></p>	
<p>Als gleichgestellte Person gem. baden-württembergischer Gemeindeordnung (Hausbesitzer in Eberbach) erhebe ich Einsprüche gegen das Bauvorhaben Eberbach, Neckarstraße.</p> <p>Das geplante Objekt zerstört das Stadtbild sowohl, was die Optik der alten innerstädtischen Straßen an dieser Stelle angeht als auch betreffend der Landschaft um die bislang nicht zugebaute Eberbacher Neckarbrücke.</p> <p>Eberbach wurde im Jahr 2022 von Innenminister Strobelt das Prädikat „Stauferstadt“ verliehen, das auch auf der über acht Jahrhunderte angewachsenen Identität der Stadt beruht. Zu dieser Identität gehört auch die bauliche Struktur der alten Stadtbereiche, in die nur behutsam eingegriffen werden sollte.</p> <p>Mit diesem geplanten Neubau wird die Verleihung des Prädikats „Stauferstadt“ konterkariert. Auffallend ist übrigens, dass auf der Homepage der Stadt Eberbach unter den umfangreichen Dateien bei der <b>Öffentlichen Auslegung des Entwurfes gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB</b> das Objekt nirgends in einer dreidimensionalen Zeichnung zu finden ist.</p> <p>Soweit bei einem Termin im Gemeinderat ein Blick auf die Vorderfront gezeigt wurde (Anlage), ist dieser nicht vollständig. Es fehlt ein großer Abschnitt in der Kurve; ausgerechnet, wo die Stockwerke alles überragen.</p> <p>Eigenartigerweise wird ist auch auf der Internetseite des Projektentwicklers die Schauseite des Objektes nicht abgebildet.</p> <p>Offenbar will man die Ansicht des überdimensionierten Baus bewusst verstecken, die Wucht des Objektes herunterspielen.</p> <p>Beim Baukörper vor allem aus der Sicht der Straße handelt es sich um einen überdimensionierten, ungliederten und querliegenden Riegel. Dieser wird in die mit kleinteiligen Häusern bebaute Neckarstraße gestellt, in der die Vertikale dominiert.</p>	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf die Stellungnahme zu Ordnungsziffer 2 wird verwiesen.</i></p> <p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt hält auch in gestalterischer/optischer Hinsicht an dem Vorhaben fest. Eine Beeinträchtigung des Stadtbilds, insbesondere der historischen Altstadt, oder des Landschaftsbilds erfolgt durch das Vorhaben aus Sicht der Stadt nicht. Den Hinweisen wird daher nicht gefolgt.</i></p>

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Die Breite des projektierten monolithischen Blocks entspricht acht bestehenden alten Häusern, die alle mit Spitzgiebeln versehen sind. Mit dem geplanten Neubau wird die bestehende optische Struktur nicht aufgenommen.</p> <p>Das Bauvorhaben hat ein Flachdach. Solches findet man in der Innenstadt nur bei Bausünden, die heute noch das Stadtbild zerstören (z.B Tengelmann-Bau).</p> <p>Sollte das überdimensionierte Projekt überhaupt genehmigt werden, wäre die strikte Vorgabe zu machen, die Hausfront kleinteilig vertikal zu gliedern und Spitzdächer aufzubringen. Außerdem müsste die Höhe mindestens um ein Stockwerk reduziert werden.</p> <p>Wenn man die Internetseite des Projektentwicklers betrachtet, muss man feststellen, dass dieser wohl nicht in der Lage ist, ansprechende städtebauliche Bauvorhaben umzusetzen. Man muss sagen: Der kann keinen Städtebau.</p> <p>Mit dem geplanten Betonblock würde dem Eberbacher Stadtbild ein nicht mehr zu korrigierender erheblicher Schaden zugefügt.</p> <p>Hinzu kommt noch, dass der Brückenkopf seinen seit Menschengedenken offenen Charakter verlöre. Dies betrifft alle Blickrichtungen. Die Brücke ist stadtbildprägend. Bislang war die Brücke auf beiden Neckarseiten frei bis hin zum Kreisel (rechtsseitig) und der abführenden Straße (linksseitig). Nunmehr wird die Brücke auf einem Teil zugebaut.</p> <p>Nachdem der Eberbacher Gemeinderat in unverantwortlicher Weise der Zerstörung des Stadtbildes zugestimmt hat, bleibt nur noch zu fordern, dass die zuständigen Baubehörden diesen kapitalen Missgriff korrigieren und der städtebaulichen Historie der bald 800 Jahre alten Stadt Eberbach wieder Geltung verschaffen. Eberbach muss durch</p> <p>übergeordnete Stellen vor solchen gravierenden Eingriffen in sein eigenes historisches Stadtbild geschützt werden.</p> <p>Ich bitte, meinen Einspruch mit den angehängten Bildern weiterzuleiten.</p>	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf die Stellungnahme zu Ordnungsziffer 3 hinsichtlich des Brückenkopfes wird verwiesen.</i></p>
<p><b>Ordnungsziffer 7:</b>  <b>Schreiben einer Bürgerin,</b>  <b>Schreiben vom 11.06.2024, eingegangen am 11.06.2024</b></p>	

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Bereits im Februar 2022 mit Schreiben vom 26.2.22 habe ich meine Bedenken gegenüber dem Bauvorhaben am Kreisel formuliert. Dass nun erneut ein Plan zum Bau einer derart großflächigen Wohnanlage vorliegt, ist sehr unerfreulich. Mit Verwunderung habe ich von dem gemeindlichen Einvernehmen gelesen, das die vorgelegten Pläne zum Bauvorhaben fast unisono unterstützt.</p> <p>Die Planung, die hier am Zuge ist, ist wahrlich in der Lage, ein Ortsbild nachhaltig zu zerstören aufgrund seiner Überdimensionierung und dem fehlenden Einklang mit dem Eberbacher Stadtbild. Das Bauvorhaben sprengt, wie manch andere zu groß geratene Bauten der letzten Jahre, jeglichen „Baukodex“ einer Kleinstadt. Die Einwohner werden den Platz danach wohl nicht wieder erkennen. Die Stelle bildet zudem eines der „Einfahrtstore“ zur Altstadt, und konterkariert damit schon auf den ersten Metern das Bild einer „Stauferstadt“.</p> <p>Ganz zu schweigen von den direkten Anrainern, deren Grundstücke danach wie auf dem Präsentierteller allen Blicken ausgesetzt sind; das erscheint selbst mir als Nichtbetroffener inakzeptabel. Mir erschließt sich nicht der Mehrwert für die Bevölkerung bei diesem Projekt: warum z.B. neue Geschäftsflächen bei rückläufigem Einzelhandel? Mehr Leerstand fördern?</p> <p>Gerade in Anbetracht der Überschwemmungslage der letzten Tage verbietet sich doch ein Bauen an diesem Ort eigentlich von selbst. Die Erfahrung lehrt, dass in unregelmäßigen Abständen Hochwasser in diesem Bereich vorkommt. Es liegt nahe, dass das Ausweisen von Bauflächen in diesem Gebiet keinen Sinn macht. Auch eine kleinere Anlage an dieser Stelle löst nicht das Problem. Im Gegenteil, hier müssen bevorzugt wasserspeichernde Flächen wie Wiesen erhalten bleiben oder angelegt werden, die das Wasser aufsaugen können. Die beständige Bodenversiegelung solcher Orte ist kontraproduktiv und der nächste Schadensfall ist bereits vorprogrammiert.</p> <p>Ich wurde aufmerksam gemacht auf die einstimmige Ablehnung einer Bauvoranfrage zu einem Mehrfamilienhaus mit 7 Einheiten in Rockenau. Vor gerade mal zwei Monaten, am 8.4.24, kann man die Begründung nachlesen: „Im Gremium war man sich einig, dass dieses Vorhaben überdimensioniert sei und sich außerdem im Überschwemmungsgebiet befände“ (Quelle: <a href="https://www.omano.de/art_ausgabe.php?id=46033">https://www.omano.de/art_ausgabe.php?id=46033</a>). Diese durchaus nachvollziehbare Entscheidung finde ich, setzt man sie in Relation zu dem erfolgten Votum zum Brückenkreisel-Komplex, recht erstaunlich. In diesem Kontext</p>	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf die Stellungnahme zu Ordnungsziffer 2 wird verwiesen.</i></p> <p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt hält auch in gestalterischer/optischer Hinsicht an dem Vorhaben fest. Eine Beeinträchtigung des Stadtbilds, insbesondere der historischen Altstadt, oder des Landschaftsbilds erfolgt durch das Vorhaben aus Sicht der Stadt nicht. Den Hinweisen wird daher nicht gefolgt.</i></p> <p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf die Stellungnahme zu Ordnungsziffer 2 hinsichtlich der gesetzlichen Vorgaben zum Überschwemmungsschutz wird verwiesen.</i></p>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Wohnquartier Neckarstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB)

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Beteiligung 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>erschließt sich mir noch weit weniger, wie es gute zwei Wochen später, am 25.4., zu der Befürwortung eines derartigen Gebäudekolosses in augenfälliger Ortslage kommen konnte.</p> <p>Das geplante Vorhaben am Brückenkreisel ist in mancherlei Hinsicht von Nachteil für Eberbach und sollte von den entscheidenden Gremien neu überdacht werden.</p> <p>Der Schutz von Kleinstädten gegen Verbauung und Nachverdichtung und für die Erhaltung einer gewachsenen Umgebung sollte wieder stärker in den Fokus der Stadtverwaltung und des Gemeinderates rücken.</p>	