

**Stadt Eberbach**  
Rhein-Neckar-Kreis  
**„Ringnacker-Erweiterung“**  
**im OT Pleutersbach**  
Bebauungsplanverfahren nach § 8 BauGB

**BEGRÜNDUNG**



**VORHABENTRÄGER:**

**Stadt Eberbach**  
**Leopoldsplatz 1**  
**69412 Eberbach**

**STAND: 15.11.2025**



**WALTER Ingenieure**

Johannes-Kepler-Straße 1 · 97941 Tauberbischofsheim

Telefon: 09341 92 07-0 · Fax: 09341 92 07-50

E-Mail: [info-tb@walteringenieure.de](mailto:info-tb@walteringenieure.de)

[www.walteringenieure.de](http://www.walteringenieure.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Bebauungsplanverfahren	4
2	Erfordernis und Anlass der Planaufstellung	5
3	Allgemeine Ziele und Zweck der Planung	6
4	Übergeordnete Planungen	6
	4.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg	6
	4.2 Regionalplan Rhein Neckar 2013	7
	4.3 Flächennutzungsplan	9
5	Abgrenzung	10
6	Größe des Plangebietes	10
7	Bestand und Umgebung	10
8	Bauliche Nutzung und städtebauliche Gestaltung	11
	8.1 Art der baulichen Nutzung	11
	8.2 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	11
	8.2.1 Gebietsfestsetzung westlich der Wohnstraße	12
	8.2.2 Gebietsfestsetzung östlich der Wohnstraße	12
	8.3 Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhen	12
	8.4 Dächer	13
	8.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen	13
	8.6 Wohnungsanzahl	14
	8.7 Verkehrsflächen	14
	8.8 Bepflanzung	14
	8.9 Einwohnerdichte	15

9	Erschließung des Baugebietes	15
	9.1 Verkehrserschließung	15
	9.2 Ver- und Entsorgung	15
	9.3 Entwässerung	15
	9.4 Wasserversorgung	16
10	Nachhaltigkeit	16
11	Bodenschutz	16
12	Belange des Naturschutzes	17
	12.1 Umweltbericht / Umweltverträglichkeit	17
13	Pflanzlisten	19
	13.1 Gehölzpflanzungen	19
14	Städtebauliche Daten / Kosten	21
	14.1 Wohneinheiten	21
	14.2 Kosten	21
15	Altlasten	22
16	Bodenordnung	22

# BEGRÜNDUNG

## Zum Bebauungsplan

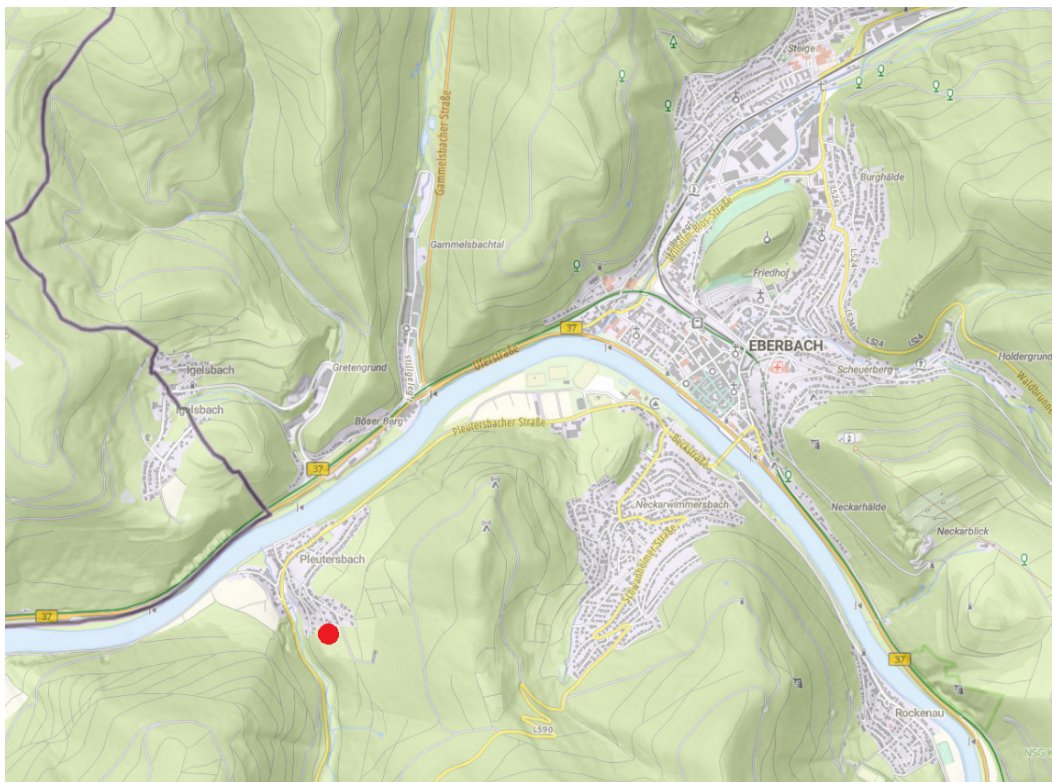
### "Ringacker Erweiterung"

#### im OT Pleutersbach

---

#### 1 Bebauungsplanverfahren

Zur Erlangung des Baurechts soll ein Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren nach BauGB durchgeführt werden.



<https://www.geoportal-raumordnung-bw.de/Kartenviewer>

Der Bebauungsplan schafft die notwendige Rechtsgrundlage für diese Bebauung.

Ziel des bauleitplanerischen Verfahrens ist ausschließlich die Bereitstellung von Wohnbauflächen für Einzel- und Doppelhäuser. Wohnnutzungen stellen einen sehr speziellen Anspruch an die verkehrsmäßige Anbindung, Nachbarschaft zu anderen Gebieten, Grundstücksgrößen, Bauweisen sowie bebaubarer Fläche. Der Standort unweit der Landesstraße L 595 in Richtung Eberbach und in direkter Angrenzung zum bereits bestehenden Wohngebiet ist daher geeignet. Die aktuelle Nachfrage nach den südlich entstehenden Bauplätzen belegt dies.

## **2      Erfordernis und Anlass der Planaufstellung**

Die Zielstellung „Schaffung von ortsnahen attraktiven Standorten für Einzel- und Doppelhäuser“ im Anschluss an bereits bestehende Wohnstrukturen sowie das Ziel einer städtebaulich ausgewogenen Weiterentwicklung erfordert eine ausreichende Bereitstellung von Wohnbauflächen.

Nachdem im Bebauungsplangebiet „Ringacker“ die Grundstücke verkauft und gezielte Nachfragen nach weiteren Erschließungsmöglichkeiten in der angrenzenden Hanglage zum Baugebiet „Ringacker-Erweiterung“ vorliegen, gleichzeitig die im Baugebiet „Ringacker“ liegenden Grundstücke weitestgehend bebaut sind und weiterer Bedarf an Grundstücksfläche besteht, soll das kleine Plangebiet mit der Vorgabe des endgültigen Ortsrandes Richtung Süden zur Plan- und Baureife gebracht werden. Durch die Erweiterung einer weiteren Bauzeile bietet sich nicht nur eine wirtschaftliche, sondern auch eine dorftypische Ortsrandgestaltung an. Auch der Versiegelungsgrad durch die Erschließungsstraße (Stichweg) hält sich in Grenzen.

Der Gemeinderat hat aufgrund dessen in seiner öffentlichen Sitzung am 28.11.2019 den Aufstellungsbeschluss gefasst, das vorhandene Baugebiet „Ringacker“ um weitere Bauplätze Richtung Süden im Rahmen des damals möglichen §13 b BauGB Verfahrens zu erweitern. Aufgrund der während des Verfahrens abgelaufenen Frist des §13b BauGB war ein rechtskonformer Satzungsbeschluss nicht mehr möglich, weshalb das Weiterführen im Regelverfahren nach §8 ff BauGB unumgänglich ist.

Aufgrund dessen hat sich der Vorhabenträger mit dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt, Kurpfalzring 106, 69123 Heidelberg darauf verständigt, das bestehende Verfahren in ein Regelverfahren umzuwandeln.

Durch die bereits 2 ausgeführten Offenlegungen inkl. Abwägung kann auf eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs.1 BauGB verzichtet werden.

### 3 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die städtebaulichen Planungsziele der übergeordneten Planung verwirklicht werden, es sollen rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung getroffen werden.

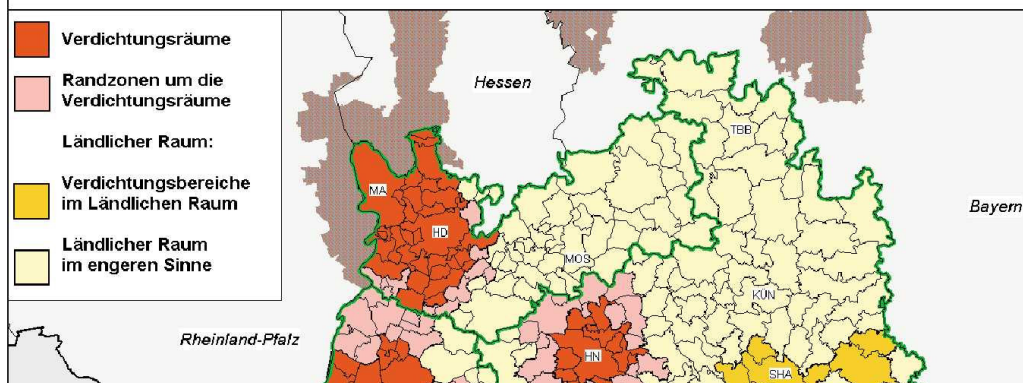
Die Stadt Eberbach verfügt in den Ortsteilen über keine Bauflächen mehr, die sie an Bauwillige veräußern kann.

### 4 Übergeordnete Planungen

#### 4.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Der Landesentwicklungsplan zeigt die allgemeinen und besonderen Entwicklungsziele für die Region Rhein-Neckar auf.

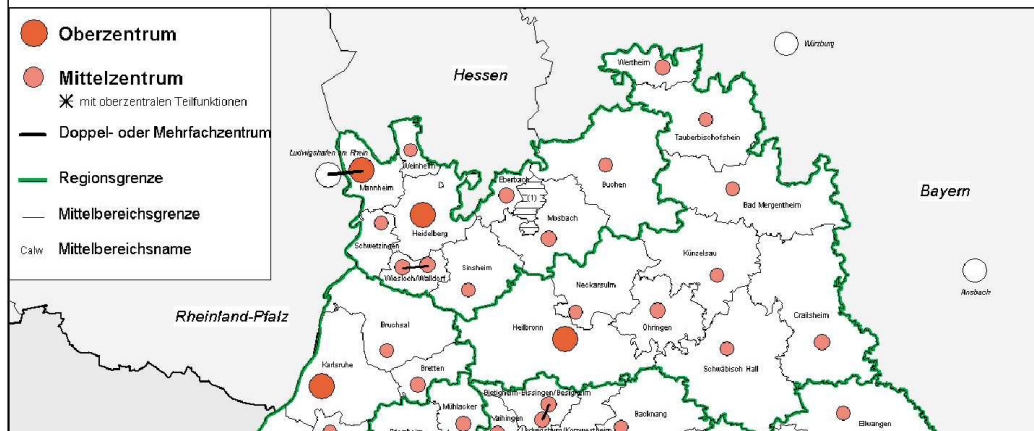
#### **LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2002 BADEN-WÜRTTEMBERG** **Zu 2.1.1 Raumkategorien**



Der Rhein-Neckar-Kreis wird im Ballungsraum Heidelberg dem Verdichtungsraum zugeordnet. Der Randbereich wie z.B. Stadt Eberbach wird eindeutig dem ländlichen Raum im engeren Sinn zugeordnet.

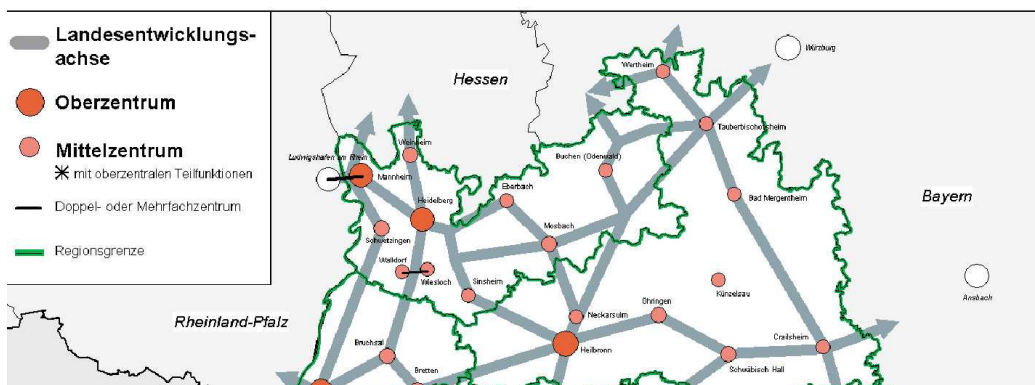
## LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2002 BADEN-WÜRTTEMBERG

### Zu 2.5 Zentrale Orte und Verflechtungsbereiche – Oberzentren, Mittelzentren und Mittelbereiche –



## LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2002 BADEN-WÜRTTEMBERG

### Zu 2.6.2 Landesentwicklungsachsen



Eberbach liegt auf der Landesentwicklungsachse Heidelberg – Eberbach – Mosbach – Haßmersheim – (Neckarsulm). Gemäß des LEP soll bei der Baulandausweisung darauf geachtet werden, dass kein ungegliedertes bandartiges und flächenhaft ausgreifendes Siedlungswachstum entsteht. Auf eine angemessen dichte Bebauung ist zu achten. Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendige Infrastruktur ist zu erhalten bzw. auszubauen. Die Siedlungstätigkeit soll sich in die dezentrale Siedlungsstruktur des Landes einfügen.

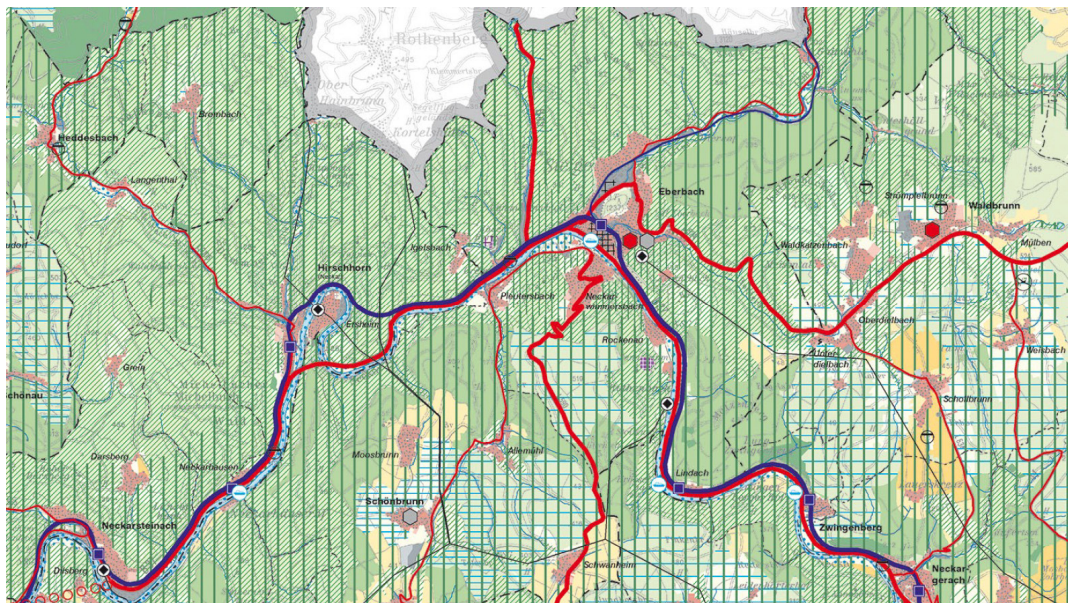
## 4.2 Regionalplan Rhein Neckar 2013

Die Stadt Eberbach ist im Regionalplan als Mittelzentrum ausgewiesen.

Gemäß den Ausführungen des Punktes 1.2.3.1 ist Eberbach dem Mittelzentrum im baden-württembergischen Teilraum zugeordnet.

Die Entwicklungsachsen werden im Regionalplan konkretisiert:

Eberbach ist Bestandteil der großräumigen Entwicklungsachse nach Punkt 1.3.1.



## Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

SATZUNGSBESCHLUSS VOM 27.09.2013  
Genehmigt vom Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg  
im Einvernehmen mit dem Ministerium für Verkehrsinfrastruktur, Energie  
und Landesplanung Rheinland-Pfalz am 26.09.2014.  
Der Regionalplan ist ab dem 15.12.2014 für den baden-württembergischen  
und den rheinland-pfälzischen Teil des Verbandsgebietes verbindlich.



Raumnutzungskarte - Blatt Ost

Unter Punkt 1.4.2.7 sind aufgrund der unterschiedlichen Strukturen in den Teilräumen der Metropolregion Rhein-Neckar mit den daraus resultierenden differenzierten raumordnerischen und regionalplanerischen Erfordernissen folgende Siedlungsdichten anzustreben:

*Im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung sollen in der Metropolregion Rhein-Neckar folgende Dichtewerte für Wohnbauflächen angestrebt werden:*

- |  |               |
|--|---------------|
| - Oberzentrum:   | 90 EW/ha      |
| - Mittelzentren sowie baden württembergischen<br>Teilraum Unterzentren   | 60 / 80 EW/ha |
| - Grundzentren im rheinlandpfälzischen, Unterzentren<br>im hessischen sowie Kleinzentren im baden-<br>Württembergischen Teilraum | 50 / 60 EW/ha |
| - sonstige Kommunen  | 40 / 50 EW/ha |

Dabei gelten die höheren Werte für die Kommunen im hochverdichteten

Kernraum, die niedrigeren Werte für die Kommunen in den verdichteten Randzonen und in den ländlichen Räumen.

Unvermeidliche Neuausweisungen sollen jedoch durch eine ökologische und landschaftliche Einbindung so vorgenommen werden, dass zusätzliche Belastungen minimiert und durch die Orientierung an der Ortstypik die Neuausweisungen als organische Weiterentwicklungen bestehender Siedlungskörper vorgenommen werden. Dabei sollen auch Beeinträchtigungen der Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität in den Gemeinden u.a. durch Abstimmung mit im-missionsschutzbezogenen Aspekten vermieden werden und eine Einbindung in die umgebenden landschaftlichen Strukturen erfolgen. Die immissionsschutzbezogenen Aspekte umfassen dabei entsprechend der Fachgesetzgebung auch die Belange der Siedlungsbelüftung.

Gemäß Regionalplan ist das Mittelzentrum Stadt Eberbach der räumlichen Festlegung „Siedlungsbereich Wohnen“ zuzuordnen.

Somit ist die Ausweisung zusätzlicher, über die Eigenentwicklung hinausgehender Wohnbauflächen im Einklang mit den übrigen Zielen der Regional- und Landesplanung zu bringen. Dies wird mit der Ausweisung von weiteren Bauplätzen im Plangebiet berücksichtigt, zumal die Bauplätze im rechtskräftigen Baugebiet „Ringnacker“ bereits überwiegend bebaut sind.

Bei einer Fortschreibung des Regionalplans ist das Gebiet künftig zu berücksichtigen und in die Planung mitaufzunehmen.

### **4.3 Flächennutzungsplan**

Der aktuelle Flächennutzungsplan der vVG Eberbach-Schönbrunn, genehmigt am 29.08.2011 soll mit Beschluss des gemeinsamen Ausschusses vom 26.07.2018 als 1. Änderung fortgeschrieben werden.

Im Plangebiet sind die weiteren südlich gelegenen Bauplätze in dieser Fortschreibung nicht enthalten, so dass das 7.558 m<sup>2</sup> große Erweiterungsgebiet in einem späteren Verfahren im Flächennutzungsplan der vVG Eberbach-Schönbrunn berücksichtigt werden muss.

Als erfüllende Gemeinde der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft liegt die Zuständigkeit zur Fortschreibung oder zur Änderung des Flächennutzungsplanes bei der Stadt Eberbach. Die Fortschreibung des Plangebiets erfolgt im Zuge der nächsten Gesamtfortschreibung.

## 5 Abgrenzung

Im Zuge des Bebauungsplanes werden folgende Grundstücke überplant:  
859 und 860/2

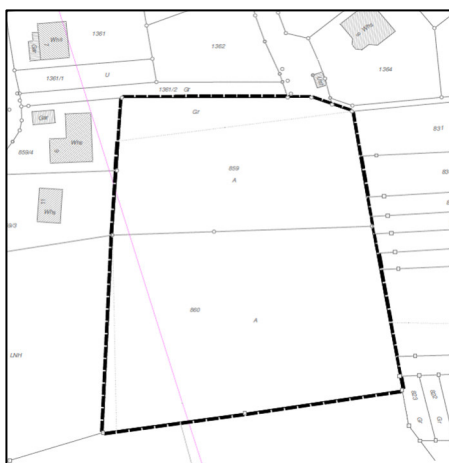
## 6 Größe des Plangebietes

Der Planungsbereich beschreibt eine Flächengröße von rund 0,75 ha.  
Die 7.558 m<sup>2</sup> große Fläche ist gegliedert in:

- 812 m<sup>2</sup> öffentliche Verkehrsfläche  
davon Gehwegfläche: 150 m<sup>2</sup>  
davon Verkehrsfläche: 662 m<sup>2</sup>
- 678 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche
- 6.048 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche:  
Hiervon sind ca. 1.016 m<sup>2</sup> als private Grünfläche festgesetzt und bei GRZ=0,25-0,3 max.  
1.816 m<sup>2</sup> überbaubar.

## 7 Bestand und Umgebung

Das Plangebiet grenzt im Norden direkt an das bisherige Erschließungsende des Baugebiets „Ringacker“ an. Im Westen gibt der bewachsene Hangrücken die Begrenzung vor. Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.



Die Netto-Erweiterung des Gebietes gegenüber dem bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan für das Gebiet „Ringacker“ beträgt demnach 7.558 m<sup>2</sup>.

## **8 Bauliche Nutzung und städtebauliche Gestaltung**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wurde aufgrund des Bedarfes und der vorhandenen umgebenden Nutzungsstruktur entsprechend der Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Damit ist auch die Verträglichkeit mit der umliegenden Nutzung gewährleistet.

Damit die allgemeine Zweckbestimmung der umliegenden Bebauung gewahrt bleibt, werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in einem Bebauungsplanverfahren ausgeschlossen. Darüber hinaus werden die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen, da der Anteil der Wohnnutzungen im Plangebiet überwiegen muss.

### **8.2 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche**

Im Baugebiet ist eine offene Bebauung mit Einzelgebäuden, Doppelhäusern (§ 22 BauNVO) vorgesehen. Dadurch soll dem Anpassungsmoment an Wohnstrukturen Rechnung getragen und ein vertretbares Wohnen mit Ausblicken auf nachbarliche Grünelemente ermöglicht werden.

Die Grundflächenzahl wird gemäß § 17 BauNVO mit 0,25-0,30 festgesetzt, um eine bedarfsgerechte Befestigung der Grundstücke zuzulassen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen so konkretisiert, dass sie dem Bauherrn eine große Vielfalt in der Stellung der baulichen Anlage ermöglichen. Dies bedeutet eine Tiefe der bebaubaren Flächen von 20,00 - 30,00 m und ein Baufenster über mehrere Grundstücke. Baulinien wurden wegen dem Verzicht auf eine zwingende Gebäudestellung mit der daraus resultierenden prägsamen städtebaulichen Gestaltung nicht festgesetzt. Um die überbaubare Fläche optimal bebauen zu können, sind die Gebäude mit ihren Gebäudelängsachsen und Firstrichtungen parallel oder senkrecht zur Baugrenze anzuordnen.

Außerdem soll damit eine günstigere Gebäudeanordnung in Bezug auf die Topographie sowie die passive Solarnutzung erreicht werden.

### 8.2.1 Gebietsfestsetzung westlich der Wohnstraße

Um mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wurden die Grundstücksgrößen reduziert. Die Grundstücke sind für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern ausgewiesen. Es stehen 7 Grundstücke mit Größen zwischen 501 m<sup>2</sup> und 532 m<sup>2</sup> für Bauwillige zur Verfügung. Die Geschossflächenzahl liegt bei 0,6.

### 8.2.2 Gebietsfestsetzung östlich der Wohnstraße

Bedingt durch die Topografie stehen 3 Grundstücke mit Größen zwischen 823 m<sup>2</sup> und 832 m<sup>2</sup> für Bauwillige zur Verfügung. Die Geschossflächenzahl liegt bei 0,5.

## 8.3 **Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhen**

Für die Gebäude werden 2 Vollgeschosse als maximal möglich festgesetzt.

Die Traufhöhe variiert je nach Lage des geplanten Grundstückes innerhalb des Bebauungsplanes und sind geländeangepasst.

Damit die einzelnen Gebäudehöhen nach oben nicht zu stark abweichen und damit gleichzeitig eine an das Urgelände und an den angrenzenden Baubestand gleichmäßig angepasste Bebauung erfolgt, werden wie bereits zuvor ausgeführt max. Trauf- und Firshöhen festgesetzt. Die Traufhöhenbegrenzung ist definiert als der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der OK Attika, Wand / höchster Punkt Flachdach oder Außenwand. Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Bei Doppelhausbebauung ist ebenfalls die gesamte Breite in Hinblick auf Ermittlung der Gebäudemitte heranzuziehen. Als maximal zulässige Traufhöhe ist bergseitig die Höhe 8,50 m, talseitig 4,75 m festgesetzt. Abweichungen hinsichtlich Dachformen und Traufhöhen sind in den örtlichen Bauvorschriften festgehalten. Außerdem sollen damit aus solar- und energetischer Sicht günstige Gebäudeabmessungen bzw. günstige Verhältniswerte zwischen Gebäudelänge, -breite und -höhe erreicht werden. Dazu trägt auch die max. sichtbare Wandscheibenhöhe von 7,00 m bei.

Als Bezugsebene dient die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche, d.h. die Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück auf Höhe des zu errichtenden Baukörpers ist anzunehmen.

Durch die höhenmäßige Begrenzung werden die baulichen Anlagen aufeinander angepasst.

Staffelgeschosse sind generell von allen Gebäudeseiten mindestens 2,00 m einzurücken, um zu massive Gebäudekubaturen zu vermeiden.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe von 8,50m ist für Staffelgeschosse

um 2,90m zulässig, wenn die Außenwand auf der gesamten Länge von der restlichen Außenwandfläche der darunter liegenden Geschosse zurückspringt.

Auch hier ergibt sich auf Grund der vorhandenen Geländeterrassierung im Untergeschoss ein Vollgeschoss.

Durch die Festlegungen der Nutzungsschablonen ergibt sich eine Abstufung der Firsthöhen gegeneinander, so dass für alle Gebäude Talblicke begünstigt werden.

#### **8.4 Dächer**

Durch die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Baugebiets sichergestellt werden. Die Firstrichtungen sind, jeweils bezogen auf die einzelnen Grundstücke, parallel bzw. senkrecht zum Fahrbahnrand auszurichten. Somit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Baugebietes sichergestellt.

Um Einwirkungen auf das Landschaftsbild zu reduzieren, werden für die Dacheindeckungen keine leuchtenden oder reflektierenden Materialien und Farbtöne zugelassen.

Eindeckungen für Dächer aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei dürfen wegen der Gefahr der Auswaschung und damit des Eintrages von Schwermetallen in die Gewässer nicht verwendet werden.

Flachdächer, Satteldächer sowie Pultdächer sind insbesondere bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden allgemein zulässig.

#### **8.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen**

Aufgrund der teilweise asymmetrischen Grundstückszuschnitte werden die Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Damit ausreichend große Aufstellflächen vor Garagen vorhanden sind, ist ein Mindestabstand als Stauraum zwischen dem Fahrbahnrand und der Garage / Carport von 5,00 m vorgegeben, dadurch sollen Behinderungen auf der Fahrbahn reduziert werden. Um ausreichende Stellplatzflächen auf den Grundstücken zu ermöglichen, können diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entstehen.

Die Garagen sollen an den Baustil und die Farbgebung des jeweiligen Wohnhauses angepasst werden. Garagen und Carports können mit Flachdach gebaut werden.

Die Stellplatzverpflichtung wurde auf zwei Stellplätze pro Wohnung erhöht. Die Festlegung einer über § 37 LBO hinausgehenden Anzahl von Stellplätzen je Wohneinheit bei der

Errichtung von Gebäuden ist auf Grund der ländlichen Struktur mit einem geringen Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs geboten, um den tatsächlichen Bedarf weitgehend zu decken. Diese Verpflichtung ist notwendig, um auf der Erschließungsstraße einen reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten und Verkehrsbehinderungen und Verkehrsbeeinträchtigungen zu vermeiden.

Für Wohnungen mit maximal 45 m<sup>2</sup> Grundfläche ist nur ein Stellplatz nachzuweisen. Für kleine Wohneinheiten wird die Erhöhung der Stellplätze zurückgenommen, da diese Wohnungen meistens von Einzelpersonen bewohnt werden.

#### **8.6 Wohnungsanzahl**

Um größere, dem Einfamilienhaustyp nicht entsprechende, Gebäudetypen zu vermeiden wurde auch die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude limitiert. Mit max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude soll die Schaffung von Mehrfamilienwohnhäusern bzw. der typische Mietwohnungsbau verhindert werden. Daneben wird damit auch eine Überlastung, der gering ausgelegten Verkehrsflächen – sowohl für den fahrenden als auch für den ruhenden Verkehr ausgeschlossen. Anzahl der Wohnungen ist nicht begrenzt.

#### **8.7 Verkehrsflächen**

Die Erschließungsstraße wird als verkehrsarmer Bereich mit einer Gesamtbreite einschließlich des einseitigen Gehweges mit 7,00 m konzipiert, die reine Fahrbahnbreite beträgt 5,50 m.

#### **8.8 Bepflanzung**

Aus gestalterischen und ökologischen Gesichtspunkten wurden zur Begrünung des Plangebietes Pflanzstreifen und pro Baugrundstück ein Pflanzgebot erlassen. Dadurch sollen die durch die Bodenversiegelung entstehenden negativen Effekte im Naturhaushalt mit ausgeglichen werden. Außerdem soll dies eine Verbesserung des Kleinklimas und eine Erhöhung der Freiraumqualität bewirken.

Für die Bepflanzungen sind Pflanzen der beiliegenden Pflanzenlisten einschl. der genannten Obstbäume zu verwenden (vgl. Pkt. 1.7 der Planungsrechtlichen Festsetzungen).

Zur Abgrenzung des Baugebietes zu den Mischgebietsflächen wird ein Pflanzstreifen angelegt. Durch die Eingrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen wird ein Übergang zur

freien Landschaft erreicht. Durch die Verwendung der genannten Bäume und Sträucher ergibt sich eine ökologische Aufwertung der Flächen.

## **8.9 Einwohnerdichte**

Im Bereich der geplanten Nutzung im Plangebiet wird eine Einwohnerdichte von ca. 56 E/ha erreicht.

Somit wird die Einwohnerdichte für Mittelzentren erreicht (vgl. Begründung Punkt 14.1).

## **9 Erschließung des Baugebietes**

### **9.1 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die neue Straße, welche als Verlängerung der bestehenden Straße „Im Ringacker“ fungiert. Die Fahrbahnbreite beträgt 5,50 m, an der Talseite soll ein ca. 1,50 m breiter Gehweg entsprechend des Altgebietes fortgeführt werden. Notwendige Böschungen entlang der Straßenkörper werden wegen des Flächenverbrauches und der Unterhaltung auf den an die Straße angrenzenden Grundstücken angelegt. Die Darstellung im zeichnerischen Teil wird der technischen Erschließungsplanung entnommen.

### **9.2 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Telekommunikation und Wasser erfolgt über Anschlüsse an das bestehende Versorgungsnetz.

Die Versorgung mit Gas und / oder Fernwärme kann mit Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze realisiert werden.

### **9.3 Entwässerung**

Die Abwasserbeseitigung kann durch eine Erweiterung des bestehenden örtlichen Leitungs- und Kanalnetzes als Bestandteil des Plangebietes „Ringacker“ sichergestellt werden. Hierzu ist die Verlegung von Hausanschlussleitungen gemäß der neuen DIN 1989 Grundstücksentwässerung notwendig. Die geplante Baufläche wird durch die vorhandenen Schmutzwasserleitungen und Regenwasserleitungen als Trennsystem berücksichtigt. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde für die südlichen Grundstücke festgesetzt, dass das Oberflächenwasser direkt über die vorhandene Regenwasserleitung/Vorflut abgeleitet werden kann. Dadurch kann eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 46 Abs. 2 Nr. 2 WG) sichergestellt werden.

Die Ableitung des Schmutzwassers über das vorhandene Mischwassersystem bis zur Kläranlage wird infolge der geringen Menge keine Überlastung verursachen.

#### **9.4 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das best. Versorgungsnetz. Die Leitungen werden im Bereich der neuen Straßen verlegt.

#### **10 Nachhaltigkeit**

Im gesamten Baugebiet sollen Gebäude mit einem geringen Energiebedarf errichtet werden. Im Gebiet wird auf umweltschonende Bauweisen wertgelegt.

Versickerungswirksame Materialien, z. B. Rasengittersteinen, Pflastersteinen mit Rasenfuge, offenporiges Pflaster oder eine befestigte Fahrspur auf Rasenfläche, sollen bei der Befestigung der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge verwendet werden (vgl. Örtliche Bauvorschriften Punkt 1.3), um die Oberflächenversiegelung zu reduzieren und zur Grundwasserneubildungsrate beizutragen.

Auf allen Grundstücken wird der Einbau von Retentionszisternen empfohlen, um auf den Grundstücken das Wasser zwischenzupuffern. Den Grundstückseigentümer wird empfohlen die Zisternen so auszulegen, dass auf den Grundstücken das Regenwasser genutzt werden kann.

Die Pufferung des anfallenden Regenwassers kann auch über Gründächer erfolgen.

Die Beleuchtung wird insektenschonend ausgeführt.

Der durch die Erschließung anfallende, nach den einschlägigen Vorschriften des Wertstoffkreislaufgesetzes verwertbare Boden wird innerhalb des Baugebietes zum Auftrag des hangseitigen Straßenunterbaus verwendet.

#### **11 Bodenschutz**

Für die Maßnahme wird im Rahmen der Erschließungsplanung ein Baugrundgutachten sowie eine Bodenuntersuchung durchgeführt.

Im Zuge der erforderlichen Vor- und Nachsorge für das durch die Maßnahme betroffene Schutzgut Boden, werden besondere Vorkehrungen zum Schutz des Mutterbodens festgesetzt. Gemäß Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz wird evtl. überschüssiger Boden verwertet bzw. deponiert.

Der unbelastete Aushub aus dem Rohrgrabenaushub und dem Straßenaushub wird zum Massenausgleich bei der Herstellung der Erschließungsstraße benötigt und eingebaut.

## 12 **Belange des Naturschutzes**

### 12.1 **Umweltbericht / Umweltverträglichkeit**

Der umfassende Umweltbericht ist den Anlagen beigelegt.

Im Plangebiet selbst liegen keine Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wasserrecht.

Südlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Neckartal II – Eberbach“ sowie eine geschützte Mähwiese (FFH-Mähwiese) an.

Der landesweite Biotopverbund „Mittlere Standorte“ wird nur randlich betroffen; wesentliche Kernflächen bleiben erhalten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder deren Erhaltungszielen ist nicht zu erwarten.

#### **Umweltbezogene Auswirkungen:**

##### Schutzgut Pflanzen, Tiere, Fläche:

Das Gebiet besteht aus Magerweide, Sukzessionsflächen, Gebüsch und Laubbaumbestand. Diese Lebensräume gehen durch die Bebauung weitgehend verloren. Zur Minderung sind unter anderem vorgesehen:

- Erhalt des Fledermaus-Flugkorridors im Norden,
- gestufter Waldrand im Westen,
- Heckenpflanzung im Süden zur Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets,
- Pflanzgebot von Obstbäumen in allen Baugrundstücken,
- insektenfreundliche Beleuchtung und
- zeitlich abgestimmte Rodungs- und Mähmaßnahmen außerhalb der Brut- und Setzzeiten.

##### Schutzgut Boden:

Mittlere bis hohe Bodenfruchtbarkeit, durch Überbauung auf ca. 0,34 ha Verlust der Bodenfunktionen. Maßnahmen: Schonender Umgang mit Oberboden (§ 202 BauGB), getrennte Lagerung und Wiederverwendung, Vermeidung von Verdichtungen.

##### Schutzgut Wasser:

Geringe Bedeutung für Grundwasserneubildung; keine wasserrechtlichen Schutzgebiete betroffen. Maßnahmen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge,

- Zisternen zur Regenwasserrückhaltung,
- getrennte Ableitung von Niederschlagswasser,
- Beschichtung metallischer Dachflächen zum Schutz vor Schwermetalleintrag.

#### Schutzgüter Klima, Luft, Landschaft:

Geringfügiger Verlust von Offenlandflächen mit Kaltluftbildung; keine wesentliche klimatische Beeinträchtigung. Durch Begrünung, Heckenpflanzung und Verbot von Schottergärten wird das Orts- und Landschaftsbild integriert wiederhergestellt.

Erholungsfunktionen sind nicht direkt betroffen.

#### Wirkungsgefüge und biologische Vielfalt:

Lokale Beeinträchtigung, da artenreiche Strukturen durch Wohnnutzung ersetzt werden; keine überörtlich erheblichen Folgen.

#### **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Der naturschutzfachliche Eingriff ergibt ein Kompensationsdefizit von 132.038 Ökopunkten.

Die forstrechtliche Bilanz ergibt einen Ausgleichsbedarf von rund 0,3 ha.

#### **Ausgleichsmaßnahmen:**

1. Entfichtungsmaßnahme im Sensbachtal (FFH-Gebiet „Odenwald-Eberbach“) – extensive Magerwiese, Wertsteigerung um 82.916 Ökopunkte.

2. Waldumbau im Gammelsbachtal – Umwandlung von Fichtenbeständen in Erlenbruchwald, weitere ca. 48.000 Ökopunkte, zugleich forstrechtlicher Ausgleich.

Alternativ: Nutzung von Alt- und Totholzflächen im Stadtwald Eberbach.

Damit sind die naturschutz- und forstrechtlichen Ausgleichspflichten vollständig erfüllt.

#### **Ergebnis**

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist die Umweltverträglichkeit des Bebauungsplans gewährleistet.

Es bestehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Schutzgebiete oder Bevölkerung. Die Belange des Umweltschutzes stehen dem Bebauungsplan „Ringacker-Erweiterung“ nicht entgegen.

## 13 Pflanzlisten

### 13.1 Gehölzpflanzungen

Im Bereich des Bebauungsplanes "Ringacker Erweiterung" sind die folgenden Bäume und Sträucher als standorttypisch anzusehen und sollten bei der Bepflanzung der einzelnen Grundstücke sowie bei der Eingrünung bzw. landschaftlichen Einbindung des Baugebietes bevorzugt verwendet werden.

Vgl. Auflistung der geeigneten Bäume und Sträucher unter Punkt 1.7 der textlichen Festsetzungen.

#### **Westseite (gestufter Waldrand, private Grünflächen):**

Gestufter Aufbau aus Sträuchern und Stauden zur ökologischen Aufwertung und als Übergang zum angrenzenden Wald:

#### **Strauchschicht (waldseitig, ca. 5 m breit):**

Hasel (*Corylus avellana*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Holunder (*Sambucus nigra*)  
Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)

#### **Stauden- und Krautschicht (gartenseitig, ca. 5 m breit):**

Nachtviole (*Hesperis matronalis*)  
Nachtkerze (*Oenothera biennis*)  
Weiße Lichtnelke (*Silene latifolia*)  
Seifenkraut (*Saponaria officinalis*)  
Türkenbund (*Lilium martagon*)  
Geißblatt (*Lonicera periclymenum*)  
Wegwarte (*Cichorium intybus*)  
Jelängerjelier (*Lonicera caprifolium*)

#### **Südseite (Abgrenzung zum Landschaftsschutzgebiet):**

Pflanzung einer durchgehenden Hecke mit heimischen, niedrigwüchsigen Sträuchern und Kleinbäumen (genaue Arten laut Pflanzliste im Anhang, sinngemäß wie oben).

Ziel: klare Abgrenzung zum Landschaftsschutzgebiet und ökologische Verbindung zur angrenzenden Mähwiese.

**Innerhalb der Baugrundstücke:**

Pflanzgebot von je mindestens einem hochstämmigen, heimischen Obstbaum (z. B. Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge).

Mindest-Stammumfang bei Pflanzung: 14 cm.

## 14 Städtebauliche Daten / Kosten

### 14.1 Wohneinheiten

Zulässig sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und Doppelhaushälfte. Unter dieser Annahme ergibt sich folgende maximale Anzahl an Wohneinheiten.

3	Bauplätze (Einzelhäuser)	* i.M.	2 WE	=	6 WE
7	Bauplätze (Doppelhaushälften) bei Wohnbebauung	* i.M.	2 WE	=	14 WE

Bei einer mittleren Belegungsdichte von ca. 2,1 Personen je Wohneinheit (lt. Statistischem Landesamt Baden-Württemberg) kann im Bereich des Gebietes „Ringacker-Erweiterung“ mit ca. 42 Einwohnern gerechnet werden. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 0,75 ha.

Somit ergibt sich eine Bruttowohndichte von ca. 56 Einwohnern pro Hektar bezogen auf 0,75 ha. Da Eberbach im Regionalplan als Mittelzentrum eingestuft ist, soll eine Einwohnerdichte von 60 E/ha erreicht werden.

### 14.2 Kosten

Baukosten Öffentliche Verkehrsfläche ca.	135.750,00 EUR
Baukosten Straßenbeleuchtung ca.	9.300,00 EUR
Baukosten Kanalisation ca.	253.350,00 EUR
Baukosten Wasserversorgung netto ca.	116.000,00 EUR

Die aufgeführten Kostenannahmen verstehen sich mit Mehrwertsteuer und ohne zusätzlich die Baunebenkosten.

Der Kostenansatz für die Verkehrsflächen basiert auf gebietsspezifischen zeitnahen Preisen und auf den technischen Erfahrungen aus vergleichbaren Projekten in dieser Region. Angesichts der derzeitigen Preisentwicklung auf dem Bausektor können auch im Hinblick auf den noch nicht bekannten Herstellungszeitpunkt größere Schwankungen gegenüber der vorstehenden Kostenannahme auftreten.

Zudem weisen wir darauf hin, dass zum derzeitigen Stand keine abgeschlossene Planung der Maßnahme besteht und sich Änderungen der Planunterlagen oder der Massen auf den hier ermittelten Gesamtbetrag auswirken können.

In der Kostenberechnung sind Aufwendungen für Grunderwerb, Grunddienstbarkeiten und Entschädigungen nicht enthalten.

15        **Altlasten**  
Altlasten und Altablagerungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

16        **Bodenordnung**  
Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Eberbach.

Eberbach,

gez.:.....  
Peter Reichert  
Bürgermeister

\\tbd\111\_T-VerW-Tech\Projekte\Eberbach\23593\23593\_s\Berichte\3 Begründung 2024-10.docx