



Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Ringacker-Erweiterung“, nach § 8 BauGB im Ortsteil Pleutersbach

Zusammenfassung und Kommentierung

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

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
A – Anhörung der Träger öffentlicher Belange	
Ordnungsziffer 1: Stadt Eberbach, EDV-Abteilung, E-Mail vom 03.08.2021	
<p>Für das o.g. Baugebiet ist im Rahmen des Ausbaues entsprechende Breitbandinfrastruktur durch den Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar vorzusehen. Ebenso ist die Zuführungstrasse in das Baugebiet mit einzuplanen.</p> <p>Der Zweckverband High-Speed-Neckar errichtet im Auftrag seiner Mitglieder eine Breitbandinfrastruktur. Die Stadt Eberbach als Mitglied des Zweckverbandes ist bestrebt seinen Bügerrinnen und Bürgern entsprechende Voraussetzungen zu bieten.</p> <p>Zur Glaserversorgung der einzelnen Wohngebäude (FTTH-Ausbau) des Baugebietes ist der Verlegung von entsprechender Infrastruktur erforderlich. Hierzu zählen sowohl die Zuführungstrasse zum nächsten RvT sowie der Ausbau im Erweiterungsgebiet. Vermutlich ist die FTTH-Anbindung der Grundstücke die einzige Versorgung für Kommunikation. Der Ortsteil Pleutersbach ist bereits an das Glasfasernetz des Zweckverband High-Netz Rhein-Neckar angeschlossen.</p> <p>Damit wir die Mitverlegung dieser Infrastruktur planen und ggf. mit der Tiefbaumaßnahme ausschreiben können, bitten wir um frühzeitige Einbindung bereits in der Planungsphase.</p>	<p>Wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt, hat jedoch keine planungsrechtliche Relevanz.</p>
Ordnungsziffer 2: Stadt Eberbach Stadtförsterei, E-Mail vom 03.08.2021	
<p>Da kein Stadtwald als direkter Anrainer an eines der Grundstücke im Bebauungsplan Ringacker angrenzt, bzw. sich die Flächen des Stadtwaldes außerhalb des Mindestabstands von 30 m zu künftigen Gebäuden befinden,</p>	<p>Wird z.K. genommen.</p>

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

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>erhebt die Stadtförsterei keine Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 111. Zum Thema Waldabstand verweisen wir hier auf die Stellungnahme der Unteren Forstbehörde in Neckargemünd.</p>	
<p>Ordnungsziffer 3: Netze BW GmbH, E-Mail vom 09.08.2021</p>	
<p>Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung überprüft. Ich verweise hierzu auf unsere Stellungnahme vom 15.03.2021 die weiterhin Ihre Gültigkeit behält.</p> <p>Wir bitten weiterhin um Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.</p>	<p>Wird z.K. genommen.</p>
<p>Ordnungsziffer 4: Polizeipräsidium Mannheim, Führungs- und Einsatzstab, Schreiben vom 10.08.2021, eingegangen am 10.08.2021</p>	
<p>Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Weitere Anregungen sind von unserer Seite im derzeitigen Verfahrenstand nicht vor-zubringen. Auf die bereits abgegebenen Stellungnahmen wird verwiesen.</p>	<p>Wird z.K. genommen.</p>
<p>Ordnungsziffer 5: Stadt Eberbach, Örtliche Straßenverkehrsbehörde, E-Mail vom 10.08.2021, eingegangen am 11.08.2021</p>	
<p>Seitens der örtlichen Straßenverkehrsbehörde bestehen keine Einwände, Bedenken.</p>	<p>Wird z.K. genommen.</p>
<p>Ordnungsziffer 6: Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz, Schreiben vom 12.08.2021, eingegangen am 13.08.2021</p>	
<p>Nach Prüfung der uns vorgelegten Unterlagen bestehen keine Bedenken seitens des abwehrenden Brandschutzes, vorausgesetzt folgende Maßgaben und rechtliche Grundlagen finden Anwendung und Beachtung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bei dem hier zu beurteilenden Plangebiet handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO. Bei den entsprechend im Plangebiet ausgewiesenen baulichen Anlagen ist laut den vorliegenden Unterlagen eine maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen zulässig. Des Weiteren wurde eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Aufgrund dieser Tatsachen gilt die Löschwasserversorgung somit als gesichert, wenn diese mit 48 m³/h über mindestens 2 Stunden nach den jeweiligen Vorgaben des DVGW Arbeitsblattes W405 hergestellt wird. 	<p>Wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt, hat jedoch keine planungsrechtliche Relevanz.</p> <p>Zu erwähnen ist, dass das umliegende Ortsnetz mit ausreichend Hydranten für den jetzigen Bestand ausgestattet ist. Das Plangebiet wird für ausreichend Löschwasserversorgungssicherheit ausgelegt. Bzgl. Betriebsdruck kann ausreichend Sicherheit gewährleistet werden, da ebenfalls bereits sämtliche bergseitig liegenden Bestandsgebäude mit ausreichend Betriebsdruck versorgt werden können.</p> <p>Bzgl. Fahrbahnbreite ist ausreichend Abstand gewährleistet, siehe Lageplan.</p>

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

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<ol style="list-style-type: none"> 2. Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte notwendige Löschwassermenge des Grundschutzes 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. 3. Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten. Größere Abstände zu 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.. 4. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandkämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 80 m Lauflinie bis zum Brandobjekt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein, 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. 6. Die Straßen sind so auszuführen, dass sie eine durchgängige Befahrbarkeit für 16 t schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten. Die Vorgabe der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 16. Dezember 2020 sind einzuhalten. 7. Weitere Belange der Feuerwehr bzw. des Brandschutzes sind bei den weiterführenden Planungen der Objekte zu berücksichtigen. 	
<p>Ordnungsziffer 7: Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsamt, Schreiben vom 05.08.2021, eingegangen am 13.08.2021</p>	
<p>Von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Ringnacker-Erweiterung“ werden Planungen oder sonstige Maßnahmen des Vermessungsamtes Rhein-Neckar-Kreis nicht berührt. Bedenken und Anregungen sind von unserer Seite nicht vorzubringen.</p> <p>Hinweis: Dem Bebauungsplan liegt anscheinend kein aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster zugrunde. Das Flst. Nr. 860 ist inzwischen in Flst 860 außerhalb und Flst. Nr. 860/2 innerhalb des Geltungsbereiches des Be-</p>	<p>Wird berücksichtigt, Auszug aus Liegenschaftskataster wird entsprechend aktualisiert.</p>

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

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>bauungsplanes liegend aufgeteilt.</p>	
<p>Ordnungsziffer 8: Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Schreiben vom 10.08.2021, eingegangen am 17.08.2021</p>	
<p>Behörde äußert erhebliche Bedenken:</p> <p>§ 1 Abs. 4 BauGB: Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.</p> <p>§ 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB: bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Landwirtschaft</p> <p>§ 1 a Abs. 2 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden...</p> <p>Mit der Ausweisung des geplanten Baugebietes gehen der Landwirtschaft dauerhaft ca. 0,4 ha Produktionsfläche verloren.</p> <p>Mit Blick auf die oben angeführten §§, insbesondere § 1 a Abs. 2 BauGB, der besagt mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; ... landwirtschaftlich ... genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden; äußern wir nochmals erhebliche Bedenken zu der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p>Begründung: Im rechtsgültigen Regionalplan ist die Planfläche als Grünzessur hinterlegt und eingeplant. Somit steht die Planfläche in einem Zielkonflikt zum rechtsgültigen Regionalplan und zu § 1 Abs. 4 BauGB.</p> <p>Auch wenn die hier überplante, landwirtschaftliche Nutzfläche mit 0,4 ha vergleichsweise klein ist, sollte unseres Erachtens nochmals geprüft werden, ob in diesem Umfang nicht auch Flächen innerörtlich nach § 13 a BauGB überplant werden können. Der Regionalplan der Metropolregion Rhein Neckar hat in seiner Begründung das Ziel der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung vorgegeben. Wir konnten bei der Überprüfung noch 15 unbebaute Baugrundstücke, zum Teil in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, feststellen. Aus unserer Sicht sind die Potentiale zur Innenraumverdichtung nicht ausgeschöpft.</p>	<p>Gemäß Regionalplan ist das Mittelzentrum Stadt Eberbach der räumlichen Festlegung „Siedlungsbereich Wohnen“ zu zuordnen. Die Ziele der Raumordnung gemäß §1 Abs.4 BauGB sind vollumfassend berücksichtigt.</p> <p>Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Die ausgewiesene B-Plan Fläche ist unter Berücksichtigung der Topografie dem Ziel einer effizienten Bebauung unterlegen. Zudem wurde die Fläche in den vergangenen Jahren nicht landwirtschaftlich genutzt.</p> <p>Dies trifft zu, allerdings sind die Bedürfnisse nach ausreichend Wohnraum ebenfalls zu befriedigen.</p> <p>Da es sich nicht um Grund und Boden mit hoher Wertigkeit für die Landwirtschaft handelt, ist eine Nutzung für Wohnraum gerechtfertigt.</p> <p>Nach Rücksprache mit dem Verband Region Rhein-Neckar liegt das Plangebiet innerhalb des Signums „Siedlungsfläche Wohnen“ des Regionalplans und die Planeinträge „regionaler Grünzug“ oder „Grünzäsur“ sind nicht parzellenscharf dargestellt. Somit entsteht hier kein Zielkonflikt mit dem rechtskräftigen Regionalplan.</p> <p>Das BauGB formuliert keine Priorisierung des § 13 a BauGB. Die Einbeziehung dieser Außenbereichsfläche in ein Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB wurde im Vorfeld mit dem für die Stadt Eberbach zuständigen Baurechtsamt abgestimmt und gemäß Schreiben vom 07.08.2019 als geeignet angesehen. Alle freien Bauflächen innerhalb der Ortslage sind im Privatbesitz, sodass die Gemeinde trotz wiederholten Bemühungen keinen Zugriff hat. Nach Wegfall des §13b BauGB erfolgt nun die Weiterführung des Verfahrens im Regelverfahren nach §8 ff BauGB.</p>

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

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Mit dem Vorhaben „Ringacker-Erweiterung“ wird Wohnbebauung in die freie Natur weiter ausgedehnt. Nach unserer Ansicht handelt es sich hier auch nicht um eine dorftypische Ortsrandgestaltung oder eine Arrondierung. In Punkt 4.1 ihrer Begründung sprechen sie die vorhandenen Naturraumpotentiale mit ihren regional bedeutsamen ökologischen Funktionen an, die gesichert und geschützt werden sollen. Die Ausweisung dieses Baugebiets, im Verfahren nach § 13 b BauGB, ohne Flächennutzungsplan und UVP, steht im genauen Gegensatz zu den getätigten Vorgaben.</p> <p>Laut Rechtsprechung ist die Nutzung des § 13 b BauGB vom Gesetzgeber in dieser Form so nicht gedacht. Zielsetzung ist, mit Hilfe des § 13 b BauGB dort, wo tatsächlich Wohnungsnot herrscht, z.B. in Ballungsräumen schnell den nötigen Wohnraum zu schaffen. Und dies nicht mit Einfamilienhäusern.</p> <p>Mit einer Grundflächenzahl von 0,25 und Bauplatzgrößen von 500-900 m² in dieser Bauleitplanung sehen wir auch einen Verstoß zu § 1 a BauGB mit den §§ 1 Abs. 6 Nr. 8b und besonders 1 a Abs. 2 BauGB und unabhängig davon zu den eigentlichen Zielen des § 13 b BauGB.</p>	<p>Die Einbeziehung dieser Außenbereichsfläche in ein Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB ist laut Schreiben des Landratsamts, Baurechtsamt vom 07.08.2019 geeignet. Nach Wegfall des §13b BauGB erfolgt nun die Weiterführung des Verfahrens im Regelverfahren nach §8 ff BauGB. Das Ziel der Abrundung ist durch die nahtlose Anbindung und den zweiseitigen Anschluss an die innergebietliche Bebauung gegeben. Ebenso ist im übergeordneten Sinn durch die parallelen Stichwege tal- und bergseitig und der damit einhergehenden Erweiterungsmöglichkeiten langfristig mit einem Wegfall des beschriebenen Sporns zu rechnen. Das Verfahren wurde in ein Regelverfahren nach § 8 BauGB umgewandelt, sodass eine UVP Bestandteil der Planungsgrundlage wird.</p> <p>Der Gesetzgeber hat gerade mit dem § 13b BauGB der Kommune ein Instrument an die Hand gegeben, schnell und ohne naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für eine begrenzte Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen. Einen Ausschluss von Einfamilienhäusern hat der Gesetzgeber nicht vorgegeben.</p> <p>Siehe Stellungnahme zuvor, ebenso werden wegweisende Festsetzungen hinsichtlich Gestaltung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Einklang mit Natur- und Artenschutz getroffen. Mit der GRZ (0,25) wird die Versiegelung begrenzt, sodass große, begrünte Freiflächen geschaffen werden müssen.</p>
<p>Ordnungsziffer 9: Bürgermeisteramt Schönbrunn, Schreiben vom 18.08.2021, eingegangen am 19.08.2021</p>	
<p>Anregungen und Bedenken werden nicht vorgebracht.</p>	<p>Wird z.K. genommen.</p>
<p>Ordnungsziffer 10: Rhein-Neckar-Kreis, Kreisforstamt, Schreiben vom 16.08.2021, eingegangen am 24.08.2021</p>	
<p>Bezugnehmend auf die von Ihnen übersandten Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 111 „Ringacker-Erweiterung“ vom 28.07.2021 teilen wir Ihnen mit, dass die betroffenen Flurstücke Nr. 859 und 860 im Westen sowie im Süden mit Forstpflanzen bestockt sind oder waren. Diese Teilflächen sind im Wald im Sinne des § 2 Waldgesetz für Baden-Württemberg (LWaldG).</p>	<p>Der Vorhabenträger erwirbt bis Ende 2026 die Flst. 860/3 und Flst. 861/1. Anschließend wird bis vor Satzungsbeschluss die notwendige Waldumwandlung angestrebt.</p>

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

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Entsprechend unserer ersten Stellungnahme vom 16.02.2021 hat der Vorhabenträger einen Antrag auf Erteilung einer Umwandlungserklärung und späteren Umwandlungsgenehmigung über die untere Forstbehörde einzureichen. Die hierfür nötigen Unterlagen wurden der Stadt bereits zugesandt.</p> <p>Die Prüfung und Bewilligung des Antrags erfolgt über die höhere Forstbehörde. Diese hat gemäß § 10 LWaldG zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Umwandlung nach § 9 LWaldG vorliegen. Soweit die Genehmigung nach § 9 LWaldG in Aussicht gestellt werden kann, erteilt die höhere Forstbehörde darüber eine Umwandlungserklärung.</p> <p>Aus den eingereichten Unterlagen geht ebenfalls hervor, dass ein Teil der künftig vorgesehenen Bebauungen im Westen und Südwesten unmittelbar an Wald gem. § 2 LWaldG angrenzen würde (Flst. Nr. 860 und 861). Bezüglich Bauvorhaben in der Nähe von Wald äußert die untere Forstbehörde grundsätzlich Bedenken.</p> <p>Trotz der Verschiebung der Gebäudefront um 3 Meter nach Osten wäre der Waldabstand nach § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) weiterhin unterschritten. Der Zustand und die Lage des angrenzenden Waldes können diesen Umstand nicht ausräumen. Zwar fällt der Hang in Richtung Westen hin steiler ab, doch steht der angrenzende Wald in Hauptwindrichtung und standortbedingt können die Bäume Höhen von über 30 Meter erreichen. Es besteht daher keine „atypische Gefahrensituation“ wie es für eine Ausnahme nach § 56 Abs. 3 LBO erforderlich wäre.</p> <p>Die Abgabe einer dinglich zu sichernden Haftungs- und Freistellungserklärung gegenüber angrenzenden Waldbesitzenden wird für den Fall der Genehmigung von Bauvorhaben empfohlen.</p> <p>In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass der Abschluss und die dingliche Sicherung von privatrechtlichen Haftungsverzichterklärungen nicht geeignet sind die grundsätzliche Entscheidung des Gesetzgebers über den Abstand von Wohngebäuden zu Wäldern zu durchbrechen, da allein Gründe der Gefahrenabwehr für das zu bauende Grundstück die ablehnende Haltung tragen.</p>	
<p>Ordnungsziffer 11: Rhein-Neckar-Kreis, Straßenverkehrsamt, E-Mail vom 31.08.2021,</p>	
<p>Unter Bezug auf unserer Stellungnahme per E-Mail vom 22.02.2021 können wir auch zum jetzigen Zeitpunkt keine Bedenken äußern, da der Zuständigkeitsbereich der Straßenverkehrsbehörde Rhein-Neckar-Kreis vom geplanten Vorhaben nicht berührt wird.</p>	<p>Wird z.K. genommen.</p>

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

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Ordnungsziffer 12: Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Schreiben vom 01.09.2021, eingegangen am 06.09.2021</p>	
<p>Grundwasserschutz/Wasserversorgung Aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Ringacker – Erweiterung“, unter Berücksichtigung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen keine Bedenken.</p> <p>Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht Aus der Sicht der Abwasserbeseitigung und der Gewässeraufsicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 05.03.2021.</p> <p>Die Erschließung des Baugebiets soll im Trennsystem erfolgen. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen soll dem Wasserrechtsamt eine Planung zur Ableitung des Niederschlagswassers vorgelegt werden. Bezüglich des Baus eines Trennsystems weisen wir noch auf folgendes hin: 1. Für die Umsetzung des Trennsystems ist gegebenenfalls die Abwassersatzung anzupassen. Es wird gebeten, die Bauherren über die Besonderheiten des Trennsystems in geeigneter Form zu unterrichten (Merkblatt). 2. Zur Vermeidung von Fehllanschlüssen sollten im Baugebiet Farben bzw. Materialien der Rohre so gewählt werden, dass der Regenwasserkanal vom Schmutzwasserkanal leicht zu unterscheiden ist.</p> <p>Altlasten/Bodenschutz Laut Begründung ist für das Bebauungsplanverfahren das beschleunigte Verfahren nach §13b BauGB zulässig. Somit ist kein Umweltbericht zu erstellen. Durch den Bebauungsplan werden 0,75 ha Fläche im Außenbereich überplant. Circa 2.000 m² Fläche werden dabei mit Wohnbau überbaut. Verkehrsflächen werden im Rahmen von 800 m² entstehen. Aus Sicht der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Ringacker – Erweiterung“, unter Berücksichtigung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der folgenden Auflagen und Hinweise, keine Bedenken.</p> <p>Folgende Hinweise und Nebenbestimmungen sind auf den Baugrundstücken zu beachten: 1. Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen. Zwischenlager dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten und sind vor Verdichtungen und Erosion zu schützen. Das gelingt am besten, wenn die Mieten profiliert und geglättet sowie bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Ölrettich) begrünt werden.</p>	<p>Wird z.K. genommen.</p> <p>Wird z.K. genommen.</p> <p>Wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt, jedoch keine planungsrechtliche Relevanz.</p> <p>Wird z.K. genommen.</p> <p>Wird z.K. genommen.</p> <p>Wird z.K. genommen, Hinweise sind in Bebauungsplan sinngemäß enthalten.</p>

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

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen, ein auffälliger Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu informieren.</p> <p>Bei den Erschließungsmaßnahmen ist folgendes zu beachten:</p> <p>3. Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen und zu entfernen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern (s.o.), um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 10731 sind zu beachten.</p> <p>4. Mutterboden und humusfreier Erdaushub dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mieten (Mutterboden max. 3 m hoch) zwischengelagert werden. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen.</p> <p>5. Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Spätestens, wenn der Boden eine breiartige Konsistenz aufweist und beim Befahren Spurtiefen größer 15 cm auftreten, sind die Arbeiten umgehend einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden.</p> <p>6. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen werden. Beim Rückbau von Bauwegen muss der gesamte Wegeaufbau bis zum gewachsenen Boden entfernt und da-nach der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.</p> <p>7. In unbebauten Bereichen darf keine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall stattfinden. Soll für ein Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 5.000 m² auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG in der aktuellen Fassung vom 17.12.2020 ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Auch Erschließungsmaßnahmen auf einer Fläche von mehr als 5.000 m² unterliegen dieser Regelung. Zur Erschließung zählen die technische Erschließung, die Verkehrserschließung und Anlagen der sozialen Infrastruktur.</p>	<p>Wird z.K. genommen, Hinweise sind in Bebauungsplan sinngemäß enthalten.</p>
<p>Ordnungsziffer 13:</p>	

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

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH im Auftrag für Telekom Deutschland GmbH, E-Mail vom 06.09.2021</p>	
<p>Mit Schreiben vom 26.02.2021 wurde bereits Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter: Vielen Dank, dass unser Einwand berücksichtigt wurde. Da das Verbot Versorgungsleitungen oberirdisch zu verlegen zurückgenommen wurde, haben wir zum Bebauungsplanentwurf keine Einwände.</p>	<p>Wird z.K. genommen. Auf Stellungnahme der Verwaltung vom 27.05.2021 wird verwiesen.</p>
<p>Ordnungsziffer 14: Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsschutz, Schreiben vom 30.08.2021, eingegangen am 09.09.2021</p>	
<p>Es wurde bereits am 24.02.2021 vom Gesundheitsamt eine Stellungnahme abgegeben. Es haben sich keine Änderungen ergeben.</p>	<p>Wird z.K. genommen. Auf Stellungnahme der Verwaltung vom 27.05.2021 wird verwiesen</p>
<p>Ordnungsziffer 15: Vodafone BW GmbH, E-Mail vom 13.09.2021</p>	
<p>Mit Schreiben vom 08.03.2021 wurde bereits Stellung genommen, diese gilt unverändert weiter.</p>	<p>Wird z.K. genommen. Auf Stellungnahme der Verwaltung vom 27.05.2021 wird verwiesen</p>
<p>Ordnungsziffer 16: Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 10.09.2021, eingegangen am 14.09.2021</p>	
<p>Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde von Seiten der unteren Naturschutzbehörde bereits eine Stellungnahme am 11.03.2021 abgegeben. Diese wird weiterhin aufrechterhalten.</p> <p>Ergänzend zu den bereits zur frühzeitigen Unterrichtung vorliegenden Unterlagen wurde ein ergänzender Fachbeitrag zur Grünordnung und zum Artenschutz vorgelegt. Der Fachbeitrag ist plausibel und nachvollziehbar. Unter Einhalten der im Wesentlichen auf S. 33 ff. zusammengefassten Maßnahmen, sind Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten.</p> <p>Wichtig zum Erhalt der Wochenstube der Zwergfledermaus ist insbesondere die Festsetzung der „Grünfläche mit Biotopvernetzungsfunktion“. Die Empfehlung des Gutachters, diese Grünfläche in eine öffentliche Grünfläche zu überführen, wird auch von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde nachdrücklich unterstützt, um eine fachgerechte Pflege sicherzustellen.</p>	<p>Wird z.K. genommen, die entsprechende Stellungnahme wird ebenfalls weiterhin aufrechterhalten.</p> <p>Die im Fachbeitrag aufgezählten Ausgleichsmaßnahmen sind in den schriftlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen worden.</p> <p>Wird z.K. genommen.</p>
<p>Ordnungsziffer 17: Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt, Bauleitplanung/ Baulandumlegung, E-Mail vom 15.09.2021</p>	

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

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>1.1 Art der Vorgabe: Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage: § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen):</p> <p>Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 S.1 BauGB oder Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.</p> <p>3. Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>3.1 Zu Ziff. 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Art der baulichen Nutzung: Es wird empfohlen, Satz 1 der Festsetzung in Anlehnung an § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO so umzuformulieren, dass die Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.</p> <p>3.2 Zu Ziff. 2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Höhe baulicher Anlagen: Es wird angeregt, auch eine Aussage zu Umwehungen aufzunehmen, die auf der Attika neben einer Dachterrasse angebracht werden. Sind diese als „Wand“ zu betrachten, unterliegen also der Wandhöhenregelung?</p> <p>3.3 Zu Ziff. 2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Traufhöhen/Wandhöhe: Zur Vermeidung von Missverständnissen wird angeregt, bei der Definition des unteren Bezugspunktes der Traufhöhe zu ergänzen, wie die Gebäudemitte bei Doppelhäusern und „unechten“ Doppelhäusern, sogenannten Zwillingshäusern (Doppelhäuser auf einem Grundstück), gemessen wird. Es wird angemerkt, dass eine minimal zurückspringende Gebäudeflucht zu einer zulässigen Überschreitung der Traufhöhe auf einem Viertel der Gesamtgebäuelänge führen könnte. Es wird hinterfragt, ob dies städtebaulich gewünscht ist und ob es sinnvoll wäre, ein Mindestmaß hinsichtlich des Rücksprungs festzusetzen.</p>	<p>Es wird auf §8 BauGB BauGB verwiesen. Die städtebauliche Entwicklung ist gesichert, Fläche wird bei FNP-Fortschreibung aufgenommen bzw. ergänzt.</p> <p>Der FNP wird bei der nächsten Gesamtfortschreibung um das Plangebiet ergänzt.</p> <p>Vorhandene Formulierung erzielt allerdings gleiche inhaltliche Wirkung und wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden</p> <p>Folgende Aussage wird mit aufgenommen: „Bei begehbaren Flachdach mit geschlossenen Umwehungen ist die oberste Außenwandbegrenzung die Oberkante der Umweh- rung. Bei offener Umweh- rung ist die Ober- kante des Flachdaches als oberste Außen- wandbegrenzung zu betrachten.“ Die Rege- lung zur Bemessung ist ebenfalls über die verbindliche LBO BW abgedeckt.</p> <p>Wie unter Punkt 2.2 erläutert, zählt bei Dop- pelhäusern jeglicher Art die Mitte jeder Ge- bäudeeinheit – unabhängig von den Grund- stücksverhältnissen.</p> <p>Wird z.K. genommen.</p>

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

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>3.4 Zu Ziff. 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen – überbaubare Grundstücksfläche: Die Regelung in § 23 Abs. 5 BauNVO – „wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist“ - zielt auf eine Einschränkung ab und nicht auf eine Erleichterung. Es erscheint daher zweifelhaft, ob eine allgemeine Zulässigkeit von nicht überdachten Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ermöglicht werden kann, da mit der geplanten Festsetzung keine Flächen im Plan definiert werden. Die Standorte der Garagen/Stellplätze müssen jedoch räumlich bestimmt sein (Gierke in Brügemann. Komm. BauGB. Rn. 137 zu § 9). Um einer Unwirksamkeit dieser Festsetzung vorzubeugen, wird angeregt, die Festsetzung entfallen zu lassen und den Sachverhalt auf die allgemeine Zulassungsmöglichkeit nach § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO ohne Festsetzung im Bebauungsplan zu beschränken.</p> <p>3.5 Zu Ziff. 5.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Überhangstreifen: Die Festsetzung zu dem 0,50 m breiten Überhangstreifen im Bereich der Wendepplattenrandbefestigung ist auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt worden. Für die Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist und ihre Nutzung ist das Planzeichen Nr. 15.8 vorgesehen. Dieses sollte gemäß § 2 Abs. 1 PlanZV auch verwendet werden. Die Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 10 sollte in der Planzeichenerklärung ergänzt werden. Im westlichen Bereich des Wendehammers – entlang des Fußgängerbereichs – ist der Überhangstreifen zeichnerisch festgesetzt. Dieser verläuft nicht parallel zur Abgrenzungslinie zwischen Verkehrsfläche und Fußgängerbereich. Die Bestimmung in den schriftlichen Festsetzungen unter Ziff. 5.1 sowie in der Planzeichenerklärung, dass der Überhangstreifen eine Breite von 0,50 m aufweist, ist demnach an der östlichen Seite nicht korrekt. Dies sollte korrigiert werden. Außerdem wird empfohlen, die Festsetzung in der Begründung zu erläutern.</p> <p>3.5 Zu Ziff. 10.4 und 10.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie Ziff. 12.2 und 12.3 der örtlichen Bauvorschriften – Gestaltung unbebauter Flächen: In den genannten Festsetzungen wird das Verb „sollen“ bzw. die Formulierung „wird angeregt“ verwendet. Da die Durchsetzbarkeit der Festsetzungen durch die untere Baurechtsbehörde aufgrund der Formulierung erschwert wird, wird dringend angeraten, die Festsetzung zu einer Pflicht umzuformulieren. Alternativ könnten die Festsetzungen als Hinweise aufgenommen werden, sofern keine</p>	<p>Aufgrund der Freizeitnutzungen soll eine größtmögliche Freiheit in der Standortfestlegung der Nebenanlagen gewählt werden. Daher wird auf eine Anpassung der aktuell formulierten Festsetzung verzichtet.</p> <p>Wird berücksichtigt, Planzeichen ist entsprechend angepasst, auf die Rechtsgrundlage wird verwiesen. Verlauf der Abgrenzungslinie ist entsprechend angepasst.</p> <p>Der Überhangstreifen ist an der östlichen zeichnerisch korrigiert worden.</p> <p>Die Formulierungen sind entsprechend angepasst.</p>

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

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>verpflichtende Festsetzung gewünscht wird.</p> <p>3.6 Zu Ziff. 11.2 der örtlichen Bauvorschriften – Vogelschutzglas: Der Begriff Vogelschutzglas der Kategorie A sollte definiert werden.</p> <p>3.7 Zu Ziff. 15 und 16 der örtlichen Bauvorschriften – Einfriedungen und Stützmauern: Da Stützmauern an Grundstücksgrenzen regelmäßig auch als Einfriedungen zu werten sind, wird empfohlen, die Bestimmungen zu Einfriedungen und Stützmauern entsprechend anzupassen.</p> <p>Außerdem wird angemerkt, dass im Falle von bauordnungsrechtlich notwendigen Absturzsicherungen auf bzw. unmittelbar neben Stützmauern die max. zulässige Einfriedungshöhe von 1,30 m bzw. 1,60 m als gering erachtet wird. Es wird empfohlen, für Einfriedungen auf bzw. unmittelbar neben Stützmauern eine separate Bestimmung bezüglich der Maximalhöhe aufzunehmen. Die unmittelbare Nähe der Einfriedung (Absturzsicherung) zur darunter befindlichen Stützmauer sollte bestimmt genug formuliert sein, z.B. durch eine Angabe in Zentimeter.</p> <p>3.8 Zu Ziff. 13.6 der örtlichen Bauvorschriften – Dachneigung bei Doppelhäusern: Es wird empfohlen, die Anpassungspflicht bei Doppelhäusern mit einer Baulastverpflichtung als Absicherung für die Einhaltung bei der anderen Doppelhaushälfte zu belegen.</p> <p>Schlussbemerkungen: Nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Satzung gem. § 4 Abs. 3 S. 3 GemO anzuzeigen. Nach Abschluss des Verfahrens sind uns zwei ausgefertigte Planfertigungen mit Satzungen, Begründungen etc. sowie zwei Bekanntmachungen vorzulegen. Alternativ kann eine der beiden Fertigungen auch in digitaler Form mit abgezeichneten Ausfertigungsvermerken vorgelegt werden. Es ist zu beachten, dass die Ausfertigung vor Beginn des Bekanntmachungsaktes, also vor der Fertigung der Bekanntmachungsanordnung zu erfolgen hat.</p>	<p>Die Begrifflichkeit wird um folgende Definition ergänzt: Als Vogelschutzglas zählt reflexionsarmes Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Das Glas hat mindestens eine der folgenden Eigenschaften zu erfüllen: -transluzent -flächig markiert -UV-reflektierend -Transparent beschichtet</p> <p>Begrifflichkeit wird entsprechend angepasst. Stützmauern sind erst ab einem Mindestabstand parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche von 1,00m zugelassen.</p> <p>Die Festsetzung dient der eindeutigen und vereinfachten Auslegung der Begriffe Stützmauer und Einfriedung. Für Stützwände mit erforderlicher Absturzsicherung gelten die entsprechenden Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO). Überschreitet die Gesamthöhe 2,00 m, ist ein Bauantrag erforderlich.</p> <p>Die Dachneigungsanpassung bei Doppelhäusern ist als Detail in der Baulastversicherung im Kaufvertrag zu regeln. Eine planungsrechtl. Anpassung erfolgt nicht.</p> <p>Wird z.K. genommen und beachtet.</p>
<p>Ordnungsziffer 18: Naturschutzbund (NABU) Gruppe Eberbach, Schreiben vom 14.09.2021, eingegangen am 20.09.2021</p>	

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

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Wir verweisen auf die Stellungnahme vom 11.03.2021 und möchten folgendes ergänzen: Wir begrüßen den neu beigefügten „Ergänzenden Fachbeitrag zur Grünordnung und zum Artenschutz“ der Stadtverwaltung vom Juni 2021 sehr. In diesem werden u.a. konkrete Vorhaben und Empfehlungen der Unteren Naturschutzbehörde aufgegriffen und aussagekräftig dargestellt (Seiten 32-48). Wir wünschen uns, dass neben den „verbindlich zu beachtenden Auflagen“ (1-12) auch die sehr sinnvollen „ergänzend landschaftspflegerische(n) Anregungen und Empfehlungen“ (A-E) in die „schriftlichen Festsetzungen“ übernommen werden. Die in regelmäßigen Abständen zu überprüfende und ggf. wiederherzustellende Funktionsfähigkeit der Maßnahmen sollte zudem langfristig gewährleistet werden.</p>	<p>Wird z.K. genommen. Die ergänzenden landschaftspflegerischen Anregungen und Empfehlungen sind im schriftlichen Teil des Bebauungsplans als unverbindliche Auflagen nicht festsetzbar. Die regelmäßige Überprüfung der einzuhaltenden Maßnahmen haben keine planungsrechtliche Relevanz und obliegen der Stadt Eberbach.</p>

B – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Ringacker-Erweiterung“, im Ortsteil Pleutersbach lag in der Zeit vom 02.08.2021 bis einschließlich 15.09.2021 im Rathaus Eberbach, Leopoldsplatz 1, 69412 Eberbach – Flur im 3. OG - aus.

Während dieses Zeitraumes gingen seitens der Öffentlichkeit folgende Stellungnahme ein.

Ordnungsziffer 1:

Schreiben eines Bürgers vom 17.09.2021, eingegangen am 17.09.2021

Gegen den Bebauungsplan äußert die Person den Einwand, dass nicht „alle verfügbaren Möglichkeiten der Regulierung“ genutzt werden, um auf das von der Stadt Eberbach beschlossene Ziel der Klimaneutralität bis 2035 hinzuwirken, obwohl sich Gemeinderat und Verwaltung im Grundsatzbeschluss vom 18.03.2021 genau dazu verpflichtet haben.

Das Spektrum der möglichen Regulierungen im Sinne des Klimaschutzes ist nicht ausgeschöpft.

Dazu sei vorab grundsätzlich bemerkt, dass Festsetzungen bekanntermaßen nur über den Bebauungsplan möglich sind, sondern auch in Kaufverträgen. In der Beschlussvorlage macht die Verwaltung jedoch bisher nicht deutlich, dieses Instrument nutzen zu wollen.

Doch auch im Bebauungsplan selbst sind nach Recherchen der Person weitergehende Festsetzungen und Hinweise möglich. Dies gilt mindestens und nachweislich für die Festlegung der Photovoltaik-Nutzung und den Hinweis auf einen Energiestandard. Möglichkeiten bestehen auch

Es wird allgemein auf die Gesetzeslage von Bund und Land Baden-Württemberg verwiesen. Demnach gelten insbesondere auf Landesebene Sofortmaßnahmen gemäß LBO-Änderung vom 01.05.2021, welche Neubauten mit Zwang zur PV -Anlage versieht. Ebenso ist der KfW-Standard mit energetischen Maßnahmen verbunden sowie an die Nutzung von erneuerbaren Energien gekoppelt.

Gemäß Festsetzungen werden die Grundbedingungen für die Nutzung von PV-Anlagen geschaffen, d.h. insbesondere die Möglichkeit zur südlichen Dachausrichtung sowie Vermeidung von gegenseitiger Beschattung. Sämtliche Grünflächen sind in der Art der Bepflanzung ebenfalls so vorgegeben, dass eine Beschattung durch möglichen Bewuchs vermieden wird.

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

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>für die Festsetzung der Nutzung erneuerbarer Energien und die Verpflichtung zum Anschluss an ein Nahwärmenetz.</p> <p>Festsetzung Erneuerbarer Energien, insbesondere Photovoltaik</p> <p>Das Baugesetzbuch sieht mit der sogenannten "Klimaschutznovelle 2011" explizit vor, dass dem Klimaschutz in der Bauleitplanung eine größere Bedeutung zukommt. Konkreten Ansatz bietet §9 Abs. 1 Nr. 23b des BauGB. Dort heißt es, dass im Bebauungsplan Gebiete ausgewiesen werden können, "in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen."</p> <p>Auf dieser Grundlage hat der Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht Dr. Fabio Longo (Karpenstein Longo Nübel) in Zusammenarbeit mit der Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen und dem Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz eine Muster-Festsetzung von PV-Anlagen (https://www.klimaschutz-niedersachsen.de/downloads/FaktenpapiereLeitfaeden/2021-03-04_MusterSolarpflichtBebauungsplaene.pdf) in Bebauungsplänen erarbeitet. Darin: "Der Zweck [...] besteht darin, dem kommunalen Plangeber Möglichkeiten aufzuzeigen, wie die Photovoltaik in der Bauleitplanung zum verbindlichen Standard in Neubaugebieten gemacht werden kann." und "Mit der Klimaschutznovelle 2011 ist in dieser Rechtsgrundlage klargestellt worden, dass Festsetzungen für den verbindlichen Einsatz der Solarenergie zulässig sind."</p> <p>In Marburg findet diese Möglichkeit bereits seit 10 Jahren Verwendung in mittlerweile 40 Bebauungsplänen, ohne dass es zu einer Klage gekommen wäre. Ein Beispiel wäre der Bebauungsplan "05_15 Ockershäuser Allee", der im Geoinformationssystem der Stadt (https://webmap.marburg.de/MarburgWebMap/buergergis/) abgerufen werden kann. Enthalten ist die Festsetzung: "Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 30% der Dachfläche vorzusehen."</p> <p>Im Textteil zum Heidelberger Bebauungsplan "Bahnstadt" (https://www.heidelberg.de/site/Heidelberg_ROOT/get/params_E1934204857/1609476/1_BPlan.pdf) findet sich die Festsetzung. "Im Plangebiet sind auf allen baulichen Hauptanlagen (Hauptgebäuden) Photovoltaikanlagen zu errichten".</p> <p>Hinweis auf gewünschten Energiestandard</p> <p>Die Beschlussvorlage 2021-121 zum Bebauungsplan Nr.</p>	<p>Ein Nahwärmenetz für nur 10 Bauplätze ist nicht wirtschaftlich zu betreiben und damit ökologisch nicht zielführend. Ebenfalls ist es nicht praxisgerecht einen geeigneten Betreiber für derart kleine Baugebiete zu finden.</p> <p>Die Art und Weise zur Erreichung und Umsetzung des Klimaziels „Klimaneutralität bis 2035“ bleibt letzten Endes der Stadt Eberbach vorbehalten.</p> <p>Eine explizite Vorgabe bzgl. Umsetzung Klimaziel im jeweiligen Kaufvertrag bleibt der Stadt Eberbach vorbehalten.</p>

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

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>111 enthält den Hinweis, dass Festsetzungen hinsichtlich eines Energiestandards geprüft, aber für unzulässig befunden wurden. Während dies zweifelsohne richtig ist, stellt der "Leitfaden Klimagerechte Bauleitplanung" (https://reabw.de/wp-content/uploads/2020/10/200924-Leitfaden-klimagerechte-Bauleitplanung.pdf) im Auftrag mehrerer baden-württembergischer Energieagenturen fest: "Es ist jedoch legitim, entsprechende Hinweise zum gewünschten Energiestandard in den Bebauungsplan aufzunehmen." (S. 22) So findet sich beispielsweise im Bebauungsplan "Stumpfenhof Süd - Talweg" (https://www.plochingen.de/site/Plochingen-Layout-2019/get/params_E2109744382/16375726/BBPL%20Stumpfenhof%20Textteil%20Planungsrecht%20genehmigt%20%20gesichert.pdf) der Stadt Plochingen in den Hinweisen unter Nr. 6 die Formulierung, dass nachhaltige und innovative Energiekonzepte (unter Erwähnung von Passivhaus und Nullenergiehaus) "nachdrücklich erwünscht" sind. Deutlicher noch wird die Stadt Wernau, die im Bebauungsplan "Adlerstraße Ost - Teil III" (https://www.wernau.de/fileadmin/Dateien/Dateien/NeueDateien/Ordnungsamt/Bebauungspläne_Adlerstraße_Ost_III/Bebauungsplan_Adlerstraße_Ost_-_Teil_III_-_Textliche_Festsetzungen.pdf) unter Hinweis 2 einen Mindeststandard eindeutig festlegt unter der Maßgabe: "Bei der Planung und Errichtung von Gebäuden ist dieser Mindeststandard nachzuweisen."</p> <p>Nutzung Erneuerbarer Energien zum Heizen Der bereits zitierte §9 Abs. 1 Nr. 23b des BauGB spricht neben der Erzeugung von Strom auch von der Erzeugung von Wärme aus Erneuerbaren Energien. Das legt nahe, dass auch hier Festsetzungen zur Heizungsart möglich sind. Konkrete Beispiele haben wir bisher nicht recherchiert, stehen aber gerne dafür zur Verfügung.</p> <p>Mini-Nahwärmenetz mit Anschlusspflicht §11 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg eröffnete eine weitere Festsetzungsmöglichkeit: "Die Gemeinde kann bei öffentlichem Bedürfnis durch Satzung für die Grundstücke ihres Gebiets den Anschluss an Wasserleitung, Abwasserbeseitigung, Straßenreinigung, die Versorgung mit Nah- und Fernwärme und ähnliche der Volksgesundheit oder dem Schutz der natürlichen Grundlagen des Lebens einschließlich des Klima- und Ressourcenschutzes dienende Einrichtungen (Anschlusszwang) [...] vorschreiben." Es wäre im Sinne des Klimabeschlusses folglich zu prüfen, ob die Errichtung einer gemeinsamen erneuerbaren Wärmeversorgung für das Baugebiet sinnvoll wäre.</p> <p>Fazit Der Grundsatzbeschluss vom 18.03. legt fest: (a) „Um darüber hinaus Klimaneutralität für das gesamte Stadtgebiet zu erreichen, verpflichten sich Gemeinderat</p>	

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

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>und Verwaltung [...] alle verfügbaren Möglichkeiten der Planung, der Regulation [...] zu nutzen.“ (b) „Das Ziel der Klimaneutralität muss von der Verwaltung und dem Gemeinderat in allen kommunalen Handlungsfeldern berücksichtigt werden [...] Mit der Umsetzung des Ziels ist sofort zu beginnen.“</p> <p>Mit dem vorliegenden Planentwurf sind diese Maßgaben nicht erfüllt, da wie dargelegt der Handlungsspielraum nicht ausgeschöpft ist:</p> <ul style="list-style-type: none">• keine Festlegung der Photovoltaik-Nutzung wie dargestellt• kein Hinweis auf Energieeffizienz wie dargestellt• keine Prüfung der Festlegung einer Heizwärmeerzeugung mit erneuerbarer Energie auf Basis von § 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB• keine Prüfung der Möglichkeit einer gemeinsamen Beheizung (Mini-Nahwärme-Netz) mit Festlegung einer Anschlusspflicht <p>Um dem Grundsatzbeschluss gerecht zu werden, wären diese Möglichkeiten aus Sicht der Person zu prüfen bzw. umzusetzen.</p>	

Eberbach, den 15.11.2025