



Stadt

Eberbach

Rhein-Neckar-Kreis

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 64 „Lichtgut - Alte Dielbacher Straße“, 3. Änderung

als Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Gemarkung Eberbach

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 20.12.2018

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	2
3.1	Raumschaft	2
3.2	Lage und Abgrenzung	2
3.3	Bestandssituation	3
3.4	Seitheriges Planungsrecht	4
3.5	Vorgaben der Raumordnung	4
3.6	Flächennutzungsplan	5
3.7	Schutzgebiete	5
4.	Plankonzept	6
4.1	Städtebauliches Konzept	6
4.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	7
4.3	Plandaten	8
5.	Planinhalte	8
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
5.2	Örtliche Bauvorschriften	9
5.3	Nachrichtliche Übernahmen	11
6.	Auswirkungen der Planung	11
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	11
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	12
6.3	Hochwasser	13
7.	Angaben zur Planverwirklichung	15

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Wie in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 26.11.2015 beschlossen, soll der im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans geplante Ausbau der Erschließungsanlage „Mühlenweg“ nicht weiter realisiert werden. Stattdessen soll dort der Ausbau als privater Anliegerweg weiterverfolgt werden. Aufgrund dessen wurde das 3. Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 64 "Lichtgut - Alte Dielbacher Straße" eingeleitet. Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung sollen ebenfalls die Grundstücksverhältnisse im Plangebiet neu geordnet und weitere Wohnbaugrundstücke ausgewiesen werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Nachdem die in der 2. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigte Erschließungsanlage „Mühlenweg“ nicht realisiert werden soll, soll nun der Bebauungsplan nochmals geändert und die Grundstücke im Bereich des Holderbachs über einen privaten Anliegerweg erschlossen werden.

Der Bebauungsplan dient der Neuordnung und Schaffung von Baugrundstücken im Innenbereich und somit der gesetzlich gewünschten Innenentwicklung.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit ca. 5.459 m² unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wird hingegen nicht abgesehen.

3. Plangebiet

3.1 Raumschaft

Die Stadt Eberbach liegt im Rhein-Neckar-Kreis, ca. 30 km nordöstlich von Heidelberg und ist im Regionalplan Rhein-Neckar 2020 als Mittelzentrum ausgewiesen.

Die Stadt besitzt aktuell etwa 14.645 Einwohner (Stand Ende Dezember 2018) und gliedert sich in die Kernstadt sowie in die Stadtteile Badisch Igelsbach, Brombach, Friedrichsdorf mit Badisch Schöllnbach, Gaimühle, Lindach, Pleutersbach, Rockenau und Unterdielbach.

3.2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Kernstadt, ca. 700 m von der Innenstadt entfernt, nordwestlich des auslaufenden Hangs des Scheuerbergs und nordöstlich der Bahnlinie Heidelberg-Neckarelz.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist.

Umfasst sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise (t):

3358 (t), 12386, 12387, 12388, 12389, 12390, 12391, 12392, 12393, 12394, 12395, 12396, 12397, 12399, 12400, 12401, 12402, 12403, 12404.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,41 ha.

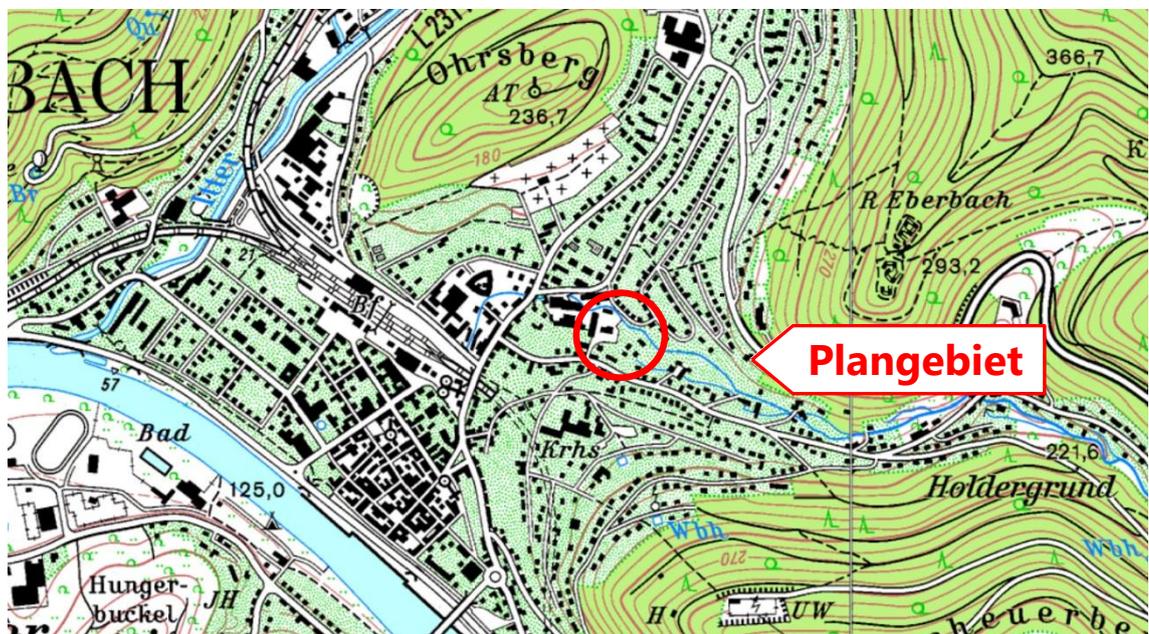


Abb. 1: Auszug aus der Topographischen Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

3.3 Bestandsituation

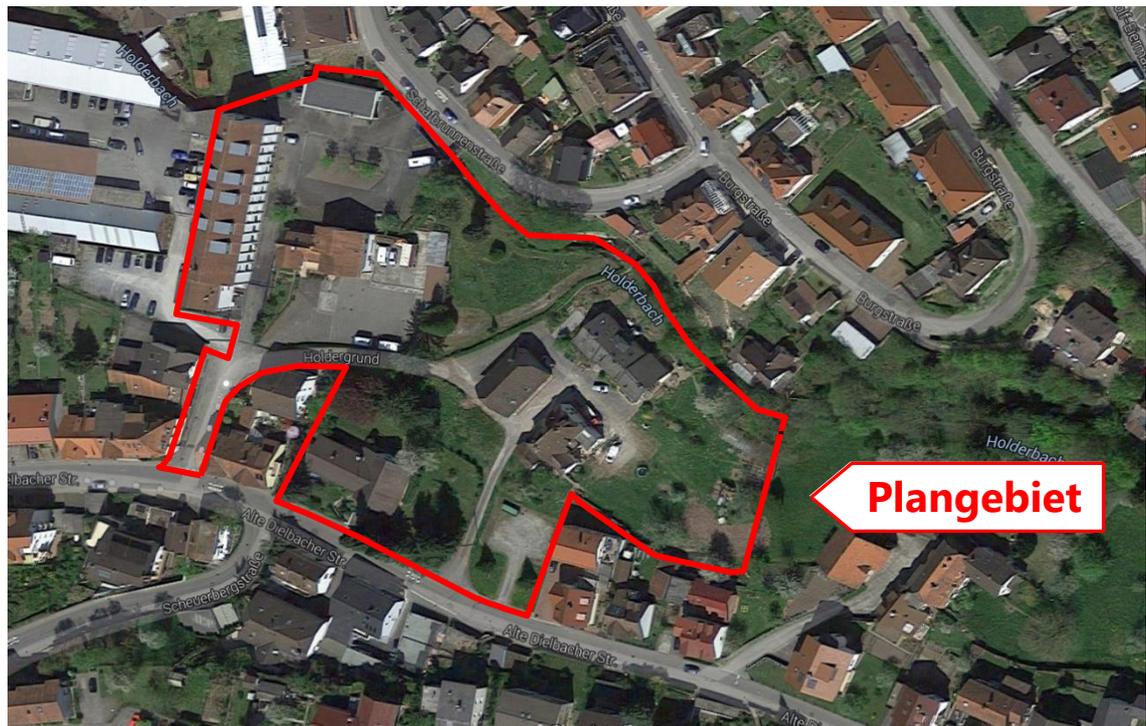


Abb. 2: Luftbild von Eberbach, Ausschnitt (Quelle: Google Maps, 2016)

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist im Nordwesten mit einem Gebäude für Telekommunikationseinrichtungen bebaut. In diesem Gebäude befinden sich teilweise Wohnungen. Die restliche Grundstücksfläche stellt sich als versiegelte Parkplatzfläche dar. Im Norden, Nordosten und Süden des Plangebiets befindet sich private Wohnbebauung. Die übrigen Flächen stellen sich als asphaltierte bzw. geschotterte Flächen bzw. Grünflächen dar. Ein trampelpfadartiger Fußweg verbindet die Lichtgutstraße mit der Schafbrunnenstraße.

Grün- und Freiflächen

Die Fläche ist im Bereich des Holderbachs locker und unregelmäßig mit Bäumen, Sträuchern und Rasen bewachsen. Die noch nicht bebauten Grundstücke weisen eine ähnliche Struktur auf. Die übrigen Freiflächen sind entweder versiegelt oder stellen sich als Rasenflächen mit vereinzelt Gehölzen dar.

Topographie und Bodenverhältnisse

Das Höhengniveau liegt zwischen ca. 154,0 m ü.NN an der südöstlichen Grenze des Flst.-Nr. 12391/ Alte Dielbacher Straße und dem Einlauf der Holderbach-Verdolung auf ca. 145,5 m ü.NN. Das Plangebiet befindet sich laut geologischer Karte im Bereich des Mittleren und Unteren Buntsandsteins.

Altlastensituation

Im Plangebiet befindet sich laut historischer Erhebung altlastenverdächtiger Flächen ein Altstandort auf dem Grundstück Lichtgutstr. 7. Dieser Standort wurde am 17.04.2012 für

den Wirkungspfad Boden – Grundwasser auf Beweisniveau 1 mit dem Handlungsbedarf „A“ bewertet. Es erfolgte daher ein entsprechender Hinweis und eine Kennzeichnung in den Planunterlagen.

3.4 Seitheriges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im seit 10.02.2007 rechtsgültigen Bebauungsplan "Lichtgut - Alte Dielbacher Straße, 2. Änderung".

3.5 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Die Stadt Eberbach zählt in der Region Unterer Neckar zum ländlichen Raum im engeren Sinne. Darüber hinaus ist die Stadt als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie bildet einen Teil der Entwicklungsachse "Heidelberg - Neckargemünd - Eberbach - Mosbach (- Neckarsulm)".

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

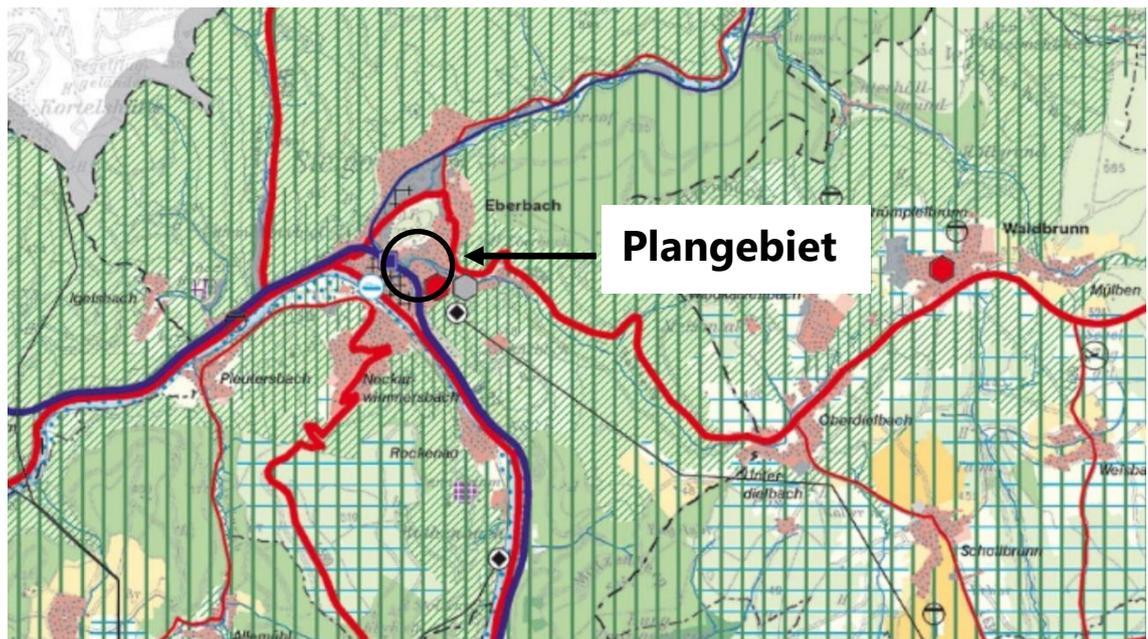


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (Quelle: Verband Region Rhein Neckar)

Die Stadt Eberbach liegt auf der großräumigen Entwicklungsachse: (Kaiserslautern) – Grünstadt – Frankenthal (Pfalz) – Ludwigshafen am Rhein – Mannheim – Heidelberg – Eberbach – Mosbach – Adelsheim/Osterburken – (Tauberbischofsheim), auf der Entwicklungsachse: Heidelberg – Eberbach – Mosbach – Haßmersheim – (Neckarsulm) sowie auf der regionalen Entwicklungsachse: Eberbach – Waldbrunn – Limbach – Mudau – (Amorbach).

Die Kernstadt von Eberbach ist im baden-württembergischen Teilraum gemäß Plansatz 1.4.2.2 als "Siedlungsbereich Wohnen" sowie gemäß Plansatz 1.5.2.2 als "Siedlungsbereich Gewerbe" festgelegt.

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Wohnen“ (Bestand) dargestellt.

3.6 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2020 der vVG Eberbach-Schönbrunn, genehmigt am 29.08.2011, als Mischgebiet definiert.

Die Planung entspricht somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB.

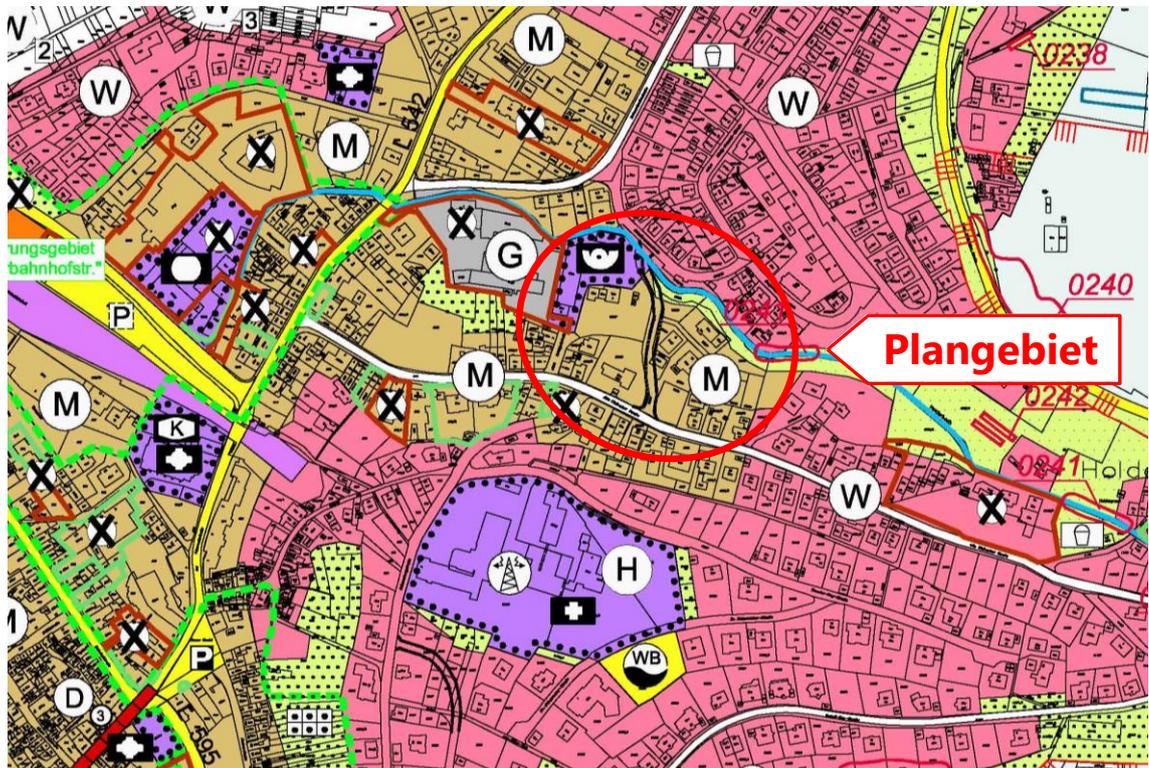


Abb. 4: Auszug aus der 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans-2020 der vVG Eberbach-Schönbrunn (Quelle: vVG Eberbach-Schönbrunn, August 2011)

Der Bebauungsplan entspricht nicht bzw. nur zum Teil dem Flächennutzungsplan und wird nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird „im Wege der Berichtigung“ angepasst.

3.7 Schutzgebiete

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

Gesetzlich geschützte Biotope

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein Teil des gesetzlich geschützten Biotops "Auwaldstreifen östlich Eberbach - Hollergrund".



Abb. 5: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

4. Plankonzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Als maßgebender Bestandteil des städtebaulichen Vorentwurfs ist die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse im Rahmen eines Bodenordnungsverfahrens im Plangebiet vorgesehen.

Anstatt der im Bebauungsplan vorgesehenen, jedoch nicht ausgebauten Erschließungsanlage soll der in östliche Richtung verlaufende private Anliegerweg ab dem Ende der Lichtgutstraße als Anbindung an die im Bereich des Holderbachs liegenden Grundstücke dienen.

Die ausgewiesene „Zweiterschließung“ der Baugebiete Alte Dielbacher Straße / Holdergrund und Oberer Scheuerberg im Falle einer Vollsperrung im unteren Bereich der Alten Dielbacher Straße, die im derzeit bestandskräftigen Bebauungsplan Nr. 64 „Lichtgut - Alte Dielbacher Straße, 2. Änderung“ ausgewiesen ist, soll nicht weiterverfolgt werden.

Die städtebauliche Konzeption sieht im geplanten Gebiet sowohl eine gemischte Baufläche als auch Wohnbaufläche für eine mögliche Bebauung vor.

Entlang des Anliegerwegs (neu: Mühlenweg) in Richtung Holderbach soll eine weitere Bebauungsmöglichkeit vorgesehen werden. Die Einzel- oder Doppelhausbebauung als offene Bauweise am Ende des Anliegerwegs wird teilweise analog dem noch maßgebenden aktuellen Bebauungsplan beibehalten. Lediglich das im Nordosten liegende Grundstück wird vergrößert. Weiterhin wird im Anschluss an das Mischgebiet ein Baugrundstück für eine Einzelhausbebauung vorgesehen. Darüber hinaus werden an der Alten Dielbacher Straße zwei weitere an das bereits ausgewiesene Baurecht anschließende Bebauungsmöglichkeiten vorgesehen.

Die im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche für Telekommunikationseinrichtungen soll künftig als Mischgebiet im Bebauungsplan aufgenommen werden.

Entlang des Holderbachs wird eine Grünfläche mit 6,0 m Breite als Gewässerrandstreifen ausgewiesen, der sich im Nordwesten leicht verbreitert. Die im bisher genehmigten Bebauungsplan ausgewiesene Grünfläche auf dem Flurstück Nr. 12404 in dem Talauenbereich wird im Bereich des Einzelhausgrundstücks im Nordosten verkleinert.

Der bestehende Fuß Verbindungsweg zwischen der Schafbrunnenstraße und der Alten Dielbacher Straße soll erhalten bleiben und durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

4.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über einen privaten Anliegerweg (neu: Mühlenweg), der die Lichtgutstraße und das geplante Mischgebiet sowie das Allgemeine Wohngebiet miteinander verknüpft. Es ergibt sich damit eine erschließungstechnisch sinnvolle zweiseitige Anbindung der Bebauung.

Im Anschluss an die Lichtgutstraße wird der Anliegerweg mit einer Breite von 5,00 m ausgebildet. Nach Osten hin verschmälert er sich auf 4,50 m. Der Bereich im Osten unterhalb der Grünfläche bietet eine Wendemöglichkeit, die für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ausreichend dimensioniert ist.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an alle ver- und entsorgungsrelevanten Einrichtungen angeschlossen. Die der Versorgung des Plangebiets dienenden Strom-, Wasser- und Gasleitungen sind im Plangebiet vorhanden. Die Entsorgung des Plangebiets erfolgt über das vorhandene Kanalnetz im Mischsystem.

Das Niederschlagswasser im festgesetzten Bereich wird in den Vorfluter abgeleitet.

4.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz		
Gesamtfläche des Plangebiets	14.160 m² 1,41ha	100 %
Nettobauland	11.322 m²	80,0 %
<i>davon:</i>		
Wohnbaufläche	6.673 m ²	47,2 %
Mischgebietsfläche	4.649 m ²	32,8 %
Verkehrsflächen	1.248 m²	8,8 %
<i>davon:</i>		
öffentlich	376 m ²	2,6 %
privat (Anliegerweg)	832 m ²	5,9 %
Fußweg	40 m ²	0,3 %
Private Grünfläche	1.095 m²	7,7 %
Wasserfläche (Holderbach)	496 m²	3,5 %

5. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß der angestrebten Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die vorhandenen baulichen Dichten im angrenzenden Wohngebiet und die geplanten baulichen Nutzungen als Wohn- und Mischgebiet erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet und 0,6 im Mischgebiet gemäß Planeintrag.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Es wird gemäß der angestrebten städtebaulichen Konzeption nur eine offene Bauweise festgesetzt. Eine lockere, an die vorhandenen ländlichen Strukturen angepasste Bebauung wird damit gewährleistet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durchgängig durch Baugrenzen. Die Gebäudeausrichtung wird für eine möglichst große Flexibilität bei der Bebauung senkrecht oder waagrecht zu den Baugrenzen zugelassen. Eine überwiegend optimale Nutzung von Solarenergie und Ausrichtung an der Topographie wird damit durchgängig ermöglicht.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen zulässig. Um eine ausreichende Einsehbarkeit des Straßenraumes zu gewährleisten, gibt die jeweilige zur Straßenseite festgesetzte Baugrenze den Abstand der Garage zur Straßengrenzlinie vor.

Nebenanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet nur eingeschränkt zulässig, um eine zu starke bauliche Beanspruchung der Freibereiche zu vermeiden.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen und Pflanzgebote zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbilds sowie zur ausreichenden Durchgrünung des Gebiets in den Planentwurf aufgenommen:

- Vorgabe von versickerungsfähigen Belägen bei Hof-, Stellplatz-, Wege- und Terrassenflächen.
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen.
- Festsetzung von insektenschonender Beleuchtung.
- Grünfläche südlich des Holderbachs <1>, siehe Legende zeichnerischer Teil 8.2

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

Die zugunsten der Stadt Eberbach mit Fahrrecht belastete Fläche dient der Anfahrt zur Wartung von Rückhaltesystemen im Unterlauf des Holderbachs.

Die zugunsten der Stadt Eberbach bzw. von Telekommunikationseinrichtungen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen dienen der Unterhaltung und Wartung von Abwasseranlagen bzw. der Telekommunikationsinfrastruktur.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden als separate Satzung örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen. Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Sicherstellung eines harmonischen und einheitlichen Ortsbilds werden besondere Vorgaben für die Dachgauben und Dachaufbauten sowie Traufhöhen getroffen. Dabei wird ein einheitliches, der Stadtsituation angepasstes Erscheinungsbild der Dachlandschaften angestrebt. Gemäß der örtlich vorhandenen Dachstruktur wurde eine differenzierte Festsetzung der Dachformen und Dachneigungen getroffen.

Nebengebäude sind im Allgemeinen Wohngebiet nur bis 20 m³ in Holzbauweise zulässig und sollen in den rückwärtigen Grundstücksteilen angelegt werden.

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität im Wohnquartier und zur Vermeidung von Verunstaltungen der Dachlandschaft und der Gebäude selbst wird nur eine Außenantenne je Gebäude zugelassen.

Einfriedungen

Zur Vermeidung einer wandartigen, bedrückenden Wirkung in den räumlich doch stärker eingegrenzten Straßenräumen ist es erforderlich, Höhenbegrenzungen für die Einfriedungs- und Stützmauerhöhen zu definieren.

Zur Vermeidung von Verunstaltungen darf die maximal sichtbare Höhe von Stützmauern innerhalb der Grundstücke und entlang von Nachbargrenzen max. 1,50 m betragen.

Der festgesetzte Gewässerrandstreifen entlang des Holderbachs ist zur Sicherung des Hochwasserabflusses sowohl von Stützmauern als auch von Einfriedungen freizuhalten.

Werbeanlagen

Zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Straßenbilds werden nur Werbeanlagen für die vor Ort ansässige Nutzung zugelassen. Sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig.

Niederspannungsfreileitungen

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität im Wohnquartier und zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet künftig unzulässig.

Stellplatzverpflichtung

Von der Möglichkeit, eine höhere Stellplatzverpflichtung festzusetzen, wurde Gebrauch gemacht, um dem hohen örtlichen Motorisierungsgrad ausreichend Rechnung zu tragen und Konflikte durch Parksuchverkehr im Plangebiet zu vermeiden.

Nach Angaben des statistischen Landesamts kommen in Eberbach auf 10 Einwohner über 5 PKW. Es ist somit mit einer weit über dem Ansatz der Stellplatzverpflichtung der LBO liegenden Kfz-Dichte zu rechnen. Da die flächensparende Ausbildung des Straßenprofils nicht geeignet ist, um Parkplatzflächen für Besucher und weiteren ruhenden Verkehr aufzunehmen, ist die Ausweisung ausreichender Stellplätze auf den Baugrundstücken unumgänglich.

Der Stellplatzschlüssel nach LBO wird deshalb erhöht und, unterschieden nach Größe der Wohnfläche, auf bis zu 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Zur Entlastung des bestehenden Kanalsystems, welches als Mischsystem besteht, ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die an den Holderbach angrenzen bzw. wo eine Anschlussmöglichkeit besteht, direkt in den Holderbach abzuleiten.

5.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Wasserversorgungsanlagen
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Entwässerung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Herstellung des Straßenkörpers
- Halteeinrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Anbringung von Nistkästen

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) beim planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist in großen Teilen bereits bebaut und versiegelt. Die bestehenden Freiflächen werden ebenfalls in Zukunft bebaut und versiegelt bzw. die Freiflächen rund um die geplanten Gebäude werden anthropogen überformt und verlieren dadurch einen Teil ihrer Wertigkeit. Das Schutzgut Boden wird durch die Planung beeinträchtigt. Als Retentionsraum zum Schutz vor Hochwasserereignissen wird ein 6,00 m breiter Pflanzstreifen entlang des Holderbachs erhalten und von Bebauung und Versiegelung freigehalten.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Schutzgut Tiere wurde im Zuge der Artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht und bewertet (s. Punkt 6.2).

Durch die Planung werden bestehende Grünflächen zum Teil bebaut und versiegelt. Die Strauch- und Gehölzbestände entlang des Holderbachs bleiben erhalten. Die Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen ist hier nur als gering anzusehen.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit des mittleren und unteren Buntsandsteins. Der Holderbach fließt am nördlichen Rand des Plangebiets. Als Retentionsraum zum Schutz vor Hochwasserereignissen wird ein 6,00 m breiter Pflanzstreifen entlang des Holderbachs erhalten und von Bebauung und Versiegelung freigehalten.

Schutzgut Luft und Klima

Die wenigen Vegetationsstrukturen im Planungsgebiet, insbesondere die Bäume und Sträucher, übernehmen eine lufthygienische Schutz- und Regenerationsfunktion. Sie filtern Schadstoffe aus der Luft und sorgen zudem für Abkühlung der Luft in einem Gebiet verstärkter Erwärmung. Ein Verlust der für das Mikroklima bedeutenden Vegetationsstrukturen führt demnach zu einer Beeinträchtigung des Schutzguts Luft und Klima. Es ist jedoch nur eine kleine Teilfläche betroffen und die Bepflanzungsvorgaben für die ausgewiesenen Grünflächen tragen wiederum positiv zur Klimaentwicklung bei.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Durch die Neuausweisung von wenigen überbaubaren Grundstücksflächen im bebauten Innenstadtbereich wird das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt. Die Grünstrukturen entlang des Holderbachs bleiben erhalten und auch die bestehende Fußwegeverbindung wird im Bestand gesichert.

Fazit

Das Plangebiet hat für die Umweltschutzgüter nur eine untergeordnete Bedeutung. Es ist mit keiner planbedingten wesentlichen Beeinträchtigung der umweltbezogenen Schutzgüter zu rechnen. Mit den Festsetzungen zur Oberflächenbefestigung, zur Dach- und Fassadengestaltung, zu Außenbeleuchtungen und zum Artenschutz werden die verschiedenen Schutzgüter dennoch weitergehend gewürdigt.

6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde durch das Büro Simon eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit Datum vom Juni 2016 durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Europäische Vogelarten

Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten. Brutvögel, Jungvögel und Nester mit Eiern können zu Schaden kommen, wenn während der Brutzeit Gehölze beseitigt werden. Durch die folgende Vermeidungsmaßnahme kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Baufeldräumung und Gehölzrodung im Winterhalbjahr
- Prüfung auf Vogelbruten im Baubereich vor Abriss- und Umbauarbeiten an Bestandsgebäuden
- CEF-Maßnahmen sind nicht notwendig

Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Reptilien

Reptilien wie Eidechsen oder Blindschleichen konnten nicht nachgewiesen werden.

Fledermäuse

Winterquartiere und Wochenstuben können beim vorhandenen Gebäude und Baumbestand ausgeschlossen werden, da das Gebiet vermutlich lediglich zum Jagen verwendet wird. Durch die Beschränkung der Gehölzrodung auf das Winterhalbjahr kann ausgeschlossen werden, dass Fledermäuse verletzt oder getötet werden, falls dennoch Quartiere von Einzeltieren bestehen.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

6.3 Hochwasser

Die Hochwassergefahrenkarte an der Itter und am Holderbach zeigen, dass die Gewässer im Bereich der Ortslage von Eberbach bei Hochwasserereignissen hydraulisch überbelastet sind und eine Gefährdung der angrenzenden Bebauung besteht.

Aus diesem Grund wurde eine Machbarkeitsuntersuchung durch das Ingenieurbüro Winkler und Partner, Stuttgart durchgeführt, um Defizite beim Hochwasserschutz zu identifizieren und ein Hochwasserschutzkonzept aufzustellen.

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass es innerhalb der Ortslage von Eberbach sowohl durch die Itter als auch durch den Holderbach zu Überflutungen kommt. Am Holderbach stellt vor allem die unzureichende Leistungsfähigkeit der Verdolungen ein Problem dar. Allerdings kommt es auch zwischen den Verdolungen, im Bereich der offenen Gewässerabschnitte, zu Ausuferungen. Nachfolgend ist die Flächenausbreitung des Holderbachs beim HQ₁₀₀ im Ist-Zustand dargestellt:

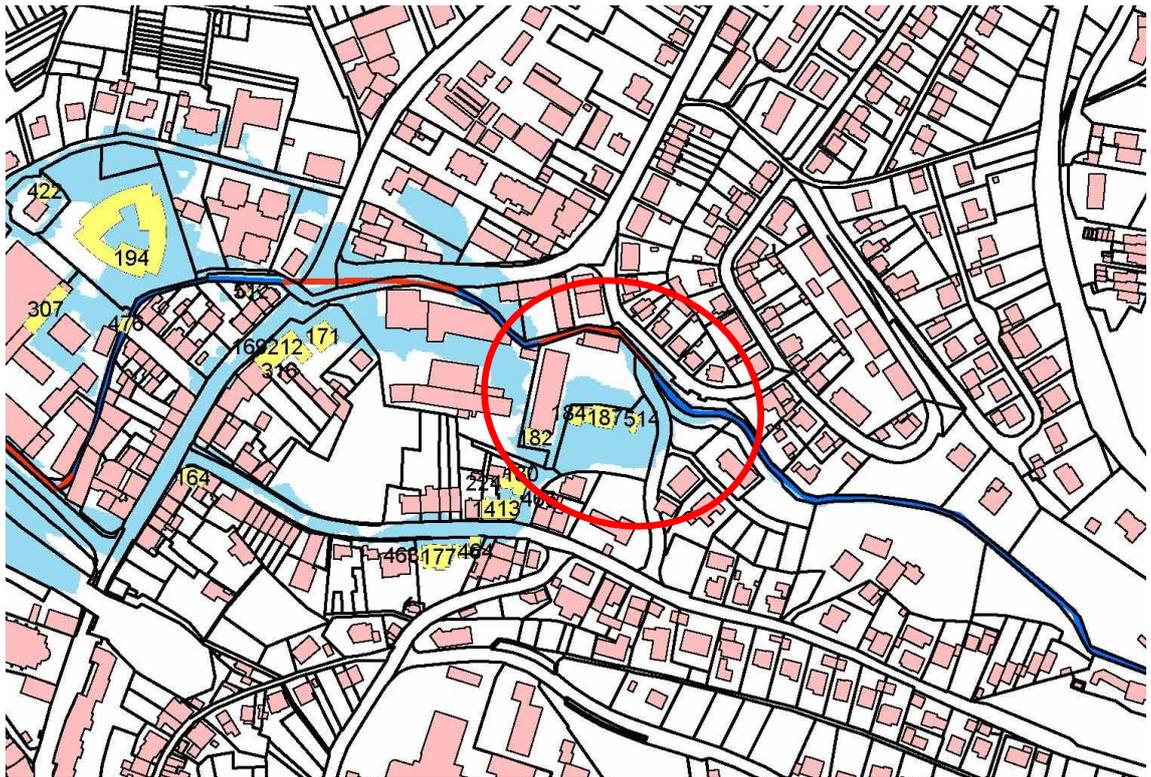


Abb. 6: Flächenausbreitung Holderbach bei HQ₁₀₀ (Quelle: Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH / Stadt Eberbach)

Im Zuge der Machbarkeitsstudie wurden Möglichkeiten zum Schutz gegen Hochwasser in der Itter und im Holderbach untersucht. Es werden örtliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz vorgeschlagen. Dazu gehören u.a. die Erhöhung der Ufer im Bereich der überbelasteten offenen Gewässerabschnitte, mobile Hochwasserschutzmaßnahmen wie HWS-Wände oder Maßnahmen zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Verdolungen (durch z.B. parallele Entlastungsleitungen). Durch diese Maßnahmen kann die Gefährdung im Bereich des Plangebiets soweit reduziert werden, dass die Ausuferungen nur noch in dem, im Bebauungsplan festgesetzten, 6,00 m breiten Grünstreifen auftreten.

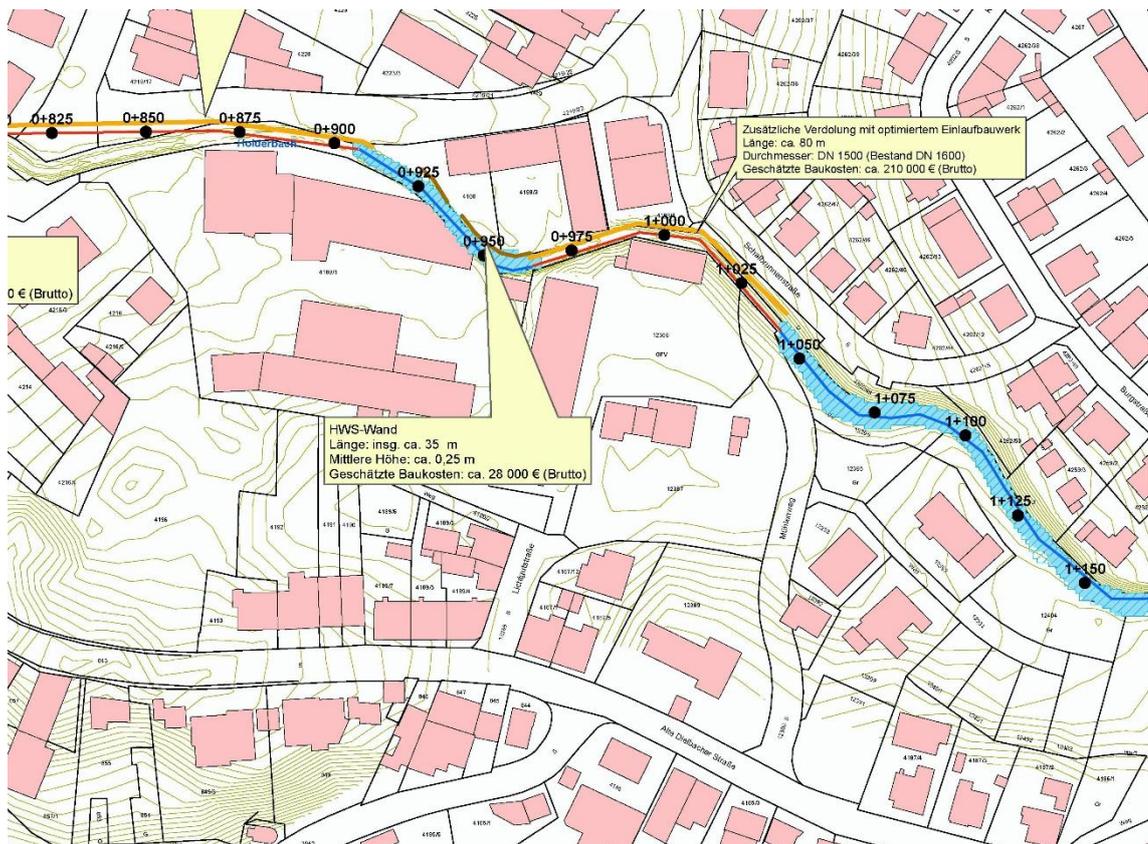


Abb. 7: Flächenausbreitung Holderbach bei HQ₁₀₀ (Quelle: Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH / Stadt Eberbach)

Durch weitere Maßnahmen im Bereich der Güterbahnhofstraße können die Auswirkungen im Falle eines HQ₁₀₀ noch weiter minimiert werden.

7. Angaben zur Planverwirklichung

Die Bebauungsplanänderung soll im Frühjahr 2019 zur Rechtskraft geführt werden.

Aufgestellt:

Eberbach, den

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

IFK – INGENIEURE
Leiblein - Lysiak - Glaser
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach
E-Mail: info@ifk-mosbach.de