



Stadt

Eberbach

Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan

Nr. 57 „Sport und Erholungsgebiet Au –
1. Teiländerung“

Stadtteil Neckarwimmersbach

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 26.10.2023

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freier 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 | Lage und Abgrenzung | 2 |
| 3.2 | Bestandssituation | 2 |
| 3.3 | Archäologische Denkmalpflege | 3 |
| 3.4 | Seitheriges Planungs- und Baurecht | 3 |
| 4. | Übergeordnete Planungen | 3 |
| 4.1 | Vorgaben der Raumordnung | 3 |
| 4.2 | Flächennutzungsplan | 4 |
| 4.3 | Schutzgebiete | 5 |
| 5. | Plankonzept | 7 |
| 5.1 | Vorhabensbeschreibung | 7 |
| 5.2 | Erschließung und Technische Infrastruktur | 7 |
| 5.3 | Plandaten | 8 |
| 6. | Planinhalte | 8 |
| 6.1 | Planungsrechtliche Festsetzungen | 8 |
| 6.2 | Örtliche Bauvorschriften | 9 |
| 6.3 | Nachrichtliche Übernahmen | 10 |
| 7. | Auswirkungen der Planung | 10 |
| 7.1 | Umwelt, Natur und Landschaft | 10 |
| 7.2 | Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote | 11 |
| 7.3 | Lage im Landschaftsschutzgebiet | 12 |
| 7.4 | Klimaschutz und Klimaanpassung | 12 |
| 7.5 | Hochwasserschutz und Starkregen | 13 |
| 7.6 | Umgang mit Bodenaushub | 14 |
| 7.7 | Immissionen | 14 |
| 7.8 | Verkehr | 14 |
| 8. | Angaben zur Planverwirklichung | 14 |
| 8.1 | Zeitplan | 14 |

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Die Stadt Eberbach plant einen Ersatzneubau für das bestehende Hallenbad. Das Hallenbad Eberbach wurde 1973 erbaut. Nach fast 50 Jahren Nutzung besteht ein erheblicher Sanierungsstau. Energetisch lässt sich das Gebäude jedoch nicht so weit ertüchtigen, dass es heutigen Anforderungen genügen könnte. Der Gemeinderat der Stadt Eberbach hat deshalb beschlossen, auf dem Gelände des Bäderzentrums Eberbach, direkt angrenzend an den aktuellen Hallenbad-Standort (und zum Teil überlagernd), ein komplett neues Hallenbad zu errichten und das bestehende, insbesondere energietechnisch nicht mehr zeitgemäße Hallenbad vollständig rückzubauen.

Da der geplante Standort nicht mit den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 57 „Sport- und Erholungsgebiet Au“ vereinbar ist, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Sicherung des Sport- und Erholungsangebots der Stadt Eberbach.

2. Verfahren

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

- Die zulässige Grundfläche bleibt mit ca. 3.500 m² deutlich 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.
- Durch die Planung entstehen keine zusätzlichen Konflikte gem. § 50 S. 1 BImSchG nach (Nähe zu einem Störfallbetrieb). Es handelt sich um einen Neubau des bestehenden Hallenbades. Die Nutzung ist bereits vorhanden.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 400 m südwestlich des Stadtkerns von Eberbach.

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):

9985, 10021/1 (t), 10021/6, 10574/4 (t), 10579 (t), 10640 (t)

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 3,71 ha.

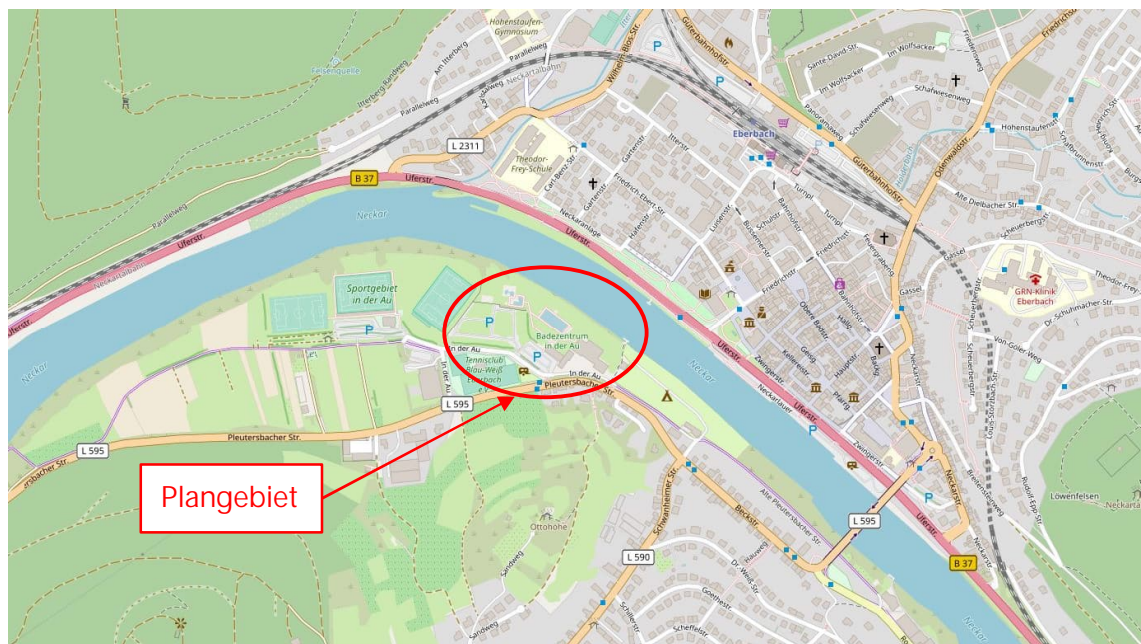


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: <https://www.openstreetmap.de/>, 30.03.2023)

3.2 Bestandssituation

Im Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich das aktuell noch bestehende Hallenbad. Im nördlichen und nordwestlichen Bereich befindet sich das Freibad. Im Westen liegt der Markt-/Festplatz. Im Süden werden die bestehende Parkierungsfläche für das Hallen- und Freibad sowie die Straße „In der Au“ in das Plangebiet mit einbezogen.

Am nördlichen Rand des Plangebiets verläuft der Neckar. Im Osten grenzt das Gebäude der DLRG an das Plangebiet an. Die Pleutersbacher Straße sowie die Tennisanlage begrenzen das Plangebiet im Süden. Östlich des Plangebiets befinden sich der weitere Bereich des Markt-/Festplatzes sowie der Sportplatz.

Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet wird über die Straße „In der Au“ erschlossen. Diese verbindet das Plangebiet im Osten über die Alte Pleutersbacher Straße und im Westen direkt mit der Pleutersbacher Straße.

Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

3.3 Archäologische Denkmalpflege

Das Gebiet der Planungen grenzt unmittelbar an einen archäologischer Prüffall gern. DSchG BW betroffen: Bronzezeitliches Gräberfeld (Listen Nr. 1, ADAB ID 100253092, s. Anlage). Über die räumliche Ausdehnung archäologischer Kulturdenkmale ist in der Regel nicht exakt zu urteilen. Die im Boden tatsächlich vorhandene Substanz kann sich in erheblichem Maße darüber hinaus erstrecken.

3.4 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht bisher der rechtskräftige Bebauungsplan „Nr. 57 Sport- und Erholungsgebiet Au“ vom 08.08.1979. Das Areal befindet sich demnach planungsrechtlich im beplanten Innenbereich nach § 30 BauGB.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Der Stadt Eberbach wird im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Mittelzentrum festgelegt und ist dem ländlichen Raum zugeordnet. Zudem wird die Stadt als Siedlungsbereich Wohnen und Gewerbe festgelegt.

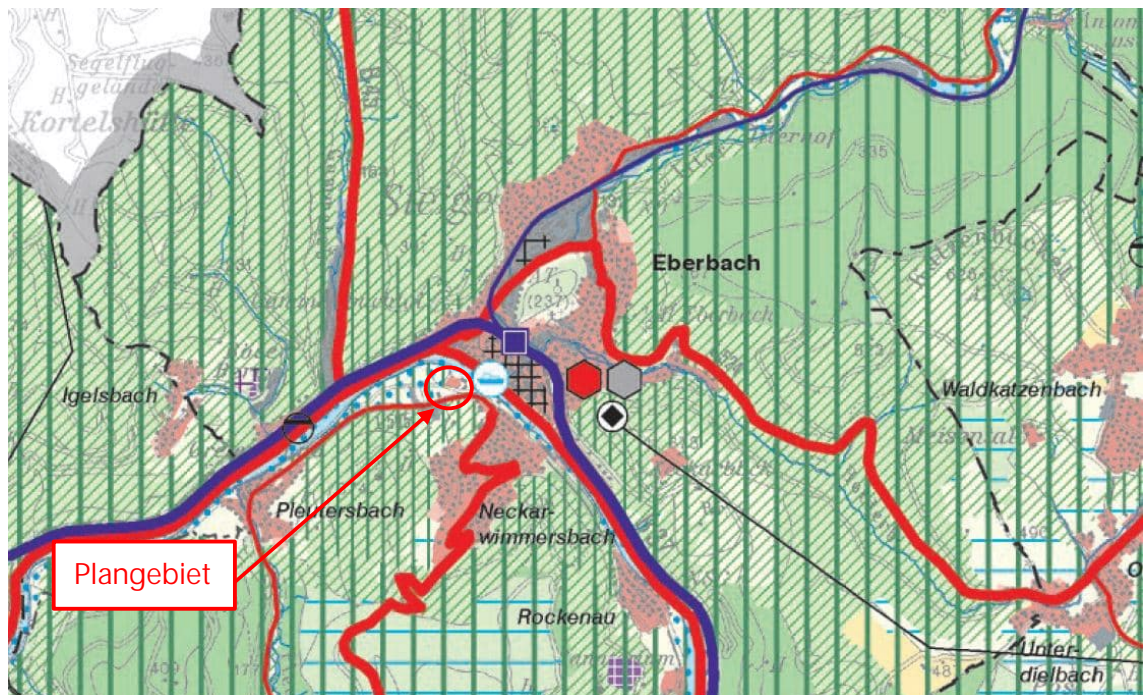


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet als „Siedlungsbereich Wohnen“ und als „sonstige Fläche“ dargestellt. Zudem befindet sich das Plangebiet im westlichen Bereich in einer Grünstreifen sowie in einem Vorranggebiet für den Hochwasserschutz.

Der Bereich des Hallenbadneubaus befindet sich innerhalb der Siedlungsfläche und damit außerhalb des Regionalen Grünstreifs.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Eberbach als Gemeinbedarfsfläche „Hallenbad“, Grünfläche „Schwimmbad“ und Verkehrsfläche dargestellt. Die Planung folgt nur zum Teil dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; [...], der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

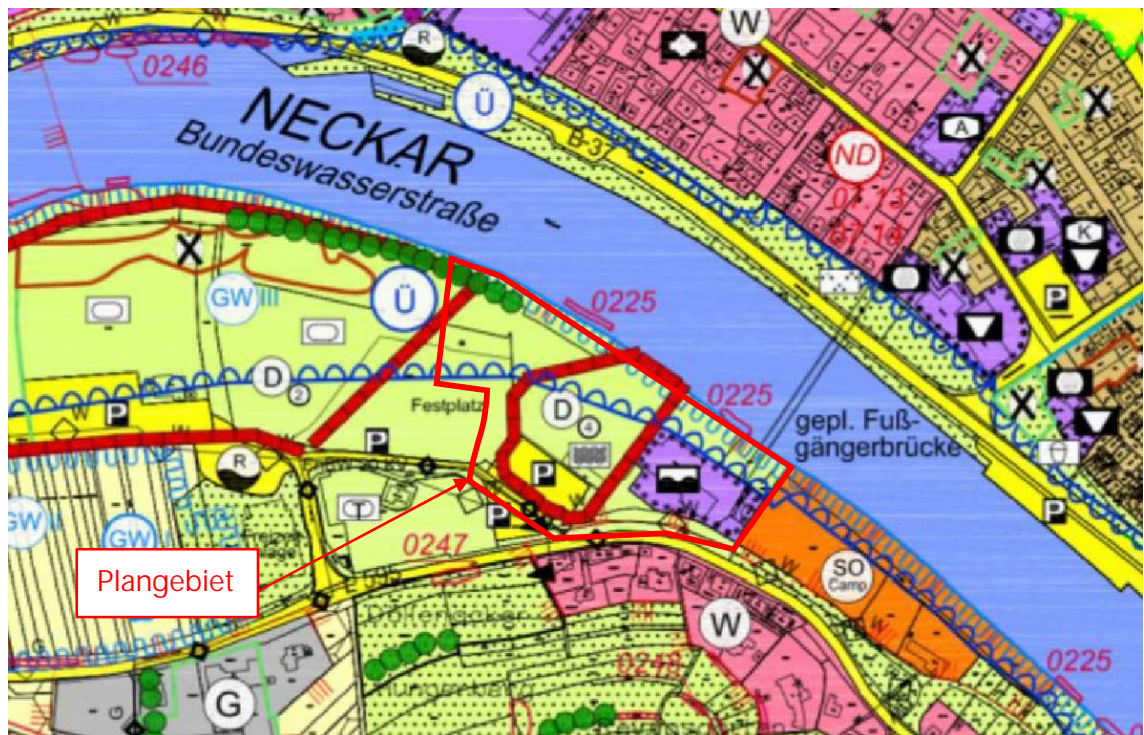


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.3 Schutzgebiete

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

Landschaftsschutzgebiet „Neckartal II – Eberbach“

Der Planbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Neckartal II – Eberbach“.

Gesetzlich geschützte Biotop

Am nördlichen Gebietsrand entlang des Neckars befindet sich das Biotop „Auwaldstreifen nördlich Neckarwimmersbach – Wasen“.

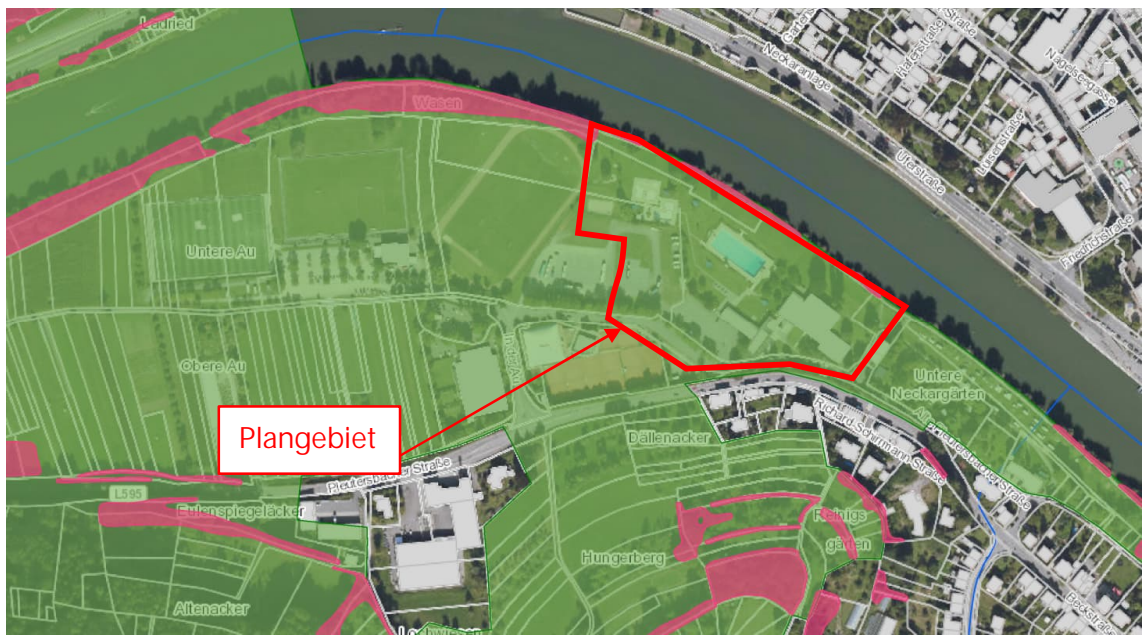


Abb. 4: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, Stand 30.03.2023)

Wasserschutzgebiet „Br. Gew. Au, Ohrsbr./Humpernqu. Eberbach-Neckarwimmersb.“

Das Plangebiet liegt in Zone III und IIIA des Wasserschutzgebiets „Br. Gew. Au, Ohrsbr./Humpernqu. Eberbach-Neckarwimmersb.“ (26.07.1979).

Überschwemmungsgebiete – HQ 100 / HQ extrem

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Überschwemmungsgebiets HQ₁₀₀. Der größte Teil befindet sich im HQ₅₀ und ein kleiner Teilbereich im HQ₁₀.

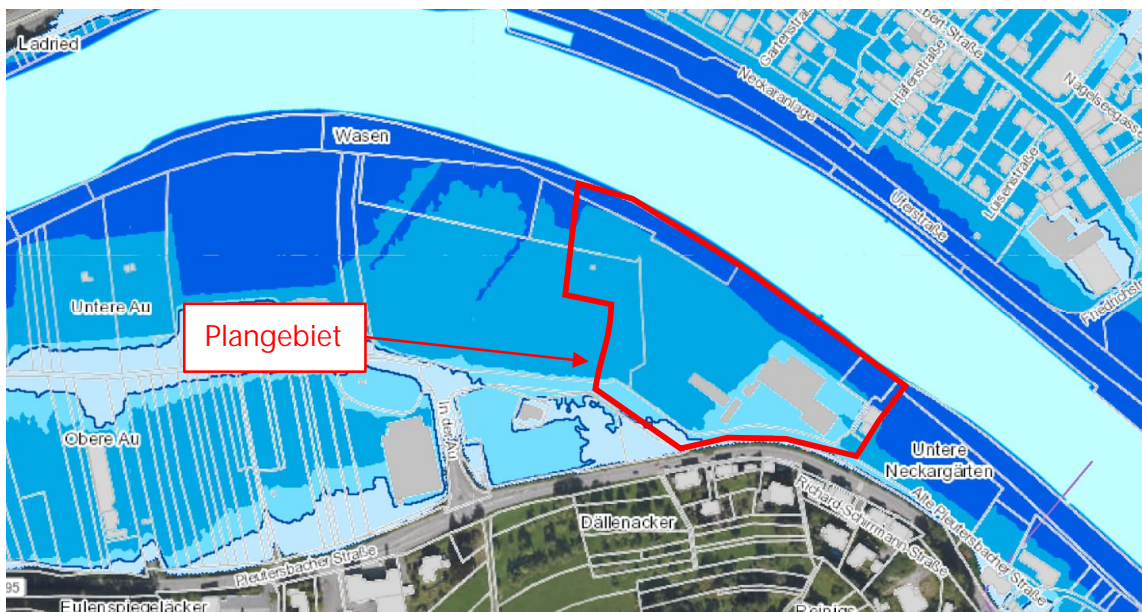


Abb. 5: Überschwemmungsgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, Stand 30.03.2023)

5. Plankonzept

5.1 Vorhabensbeschreibung

Die städtebauliche Zielsetzung sieht ein annähernd klimaneutrales Hallenbad vor. Ziel ist die Integration nachhaltiger Bau- und Energietechnologien, um den Energieverbrauch zu minimieren und die CO₂-Emissionen zu reduzieren. Dabei soll eine effiziente Nutzung erneuerbarer Energiequellen gewährleistet werden, um langfristig eine ressourcenschonende und ökologisch verantwortliche Betriebsweise sicherzustellen und damit einen nachhaltigen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Als Grundlage für den verbindlichen Bebauungsplan dient die Vorhabenplanung zum Ersatzneubau des Hallenbads.

Das neue Hallenbad wird westlich des bestehenden Hallenbads errichtet. Die Vorhabenplanung sieht ein halbrundes Hallenbadgebäude vor, welches sich um das bestehende Außenbecken schließt. In Fortführung zum Hallenbadgebäude verläuft ebenso halbrund ein Fußweg zur geplanten Fußgängerbrücke über den Neckar.

Der Steg über den Neckar ist ein seit Jahren gewünschtes Vorhaben. Durch den Anschluss des Fußwegs an den geplanten Neckarsteg wird der dortige Fährsteiger entbehrlich und kann zurückgebaut werden. Das entsprechende Uferstück wird durch eine standortgerechte Weidenpflanzung regeneriert.

Das neue Hallenbadgebäude erhält eine PV-Anlage auf der Basis eines begrünten Flachdaches sowie eine bodengebundene Solarabsorberfläche. Damit kann zum einen Energie eingespart werden bzw. vor Ort erzeugt werden. Zum anderen wird durch die Flachdachbegrünung die Wasserretention - wenn auch in geringerem Umfang - erhöht. In die Solarabsorberflächen werden sog. „Sandarien“ für Wildbienen integriert (siehe Fachbeitrag Artenschutz, S. 44).

Im Bereich des bisherigen Hallenbadgebäudes soll nach Abbruch die Solarabsorberflächen sowie eine Liegewiese für den Freibadbereich entstehen. Das Freibadgelände soll grünordnerisch neu gestaltet werden. Bisher haben bei der aktuellen Freiflächengestaltung nicht-heimische bis ausgesprochen exotische Gehölze das Gelände dominiert. Die grünordnerische Neugestaltung des „Badezentrums in der Au“ bietet die besondere Möglichkeit, im Sinne des Insekten- und Vogelschutzes den Anteil an heimischen standortgerechten Gehölzen deutlich zu erhöhen.

5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Bestandsstraße „In der Au“. Im Bereich der Straße „In der Au“ werden zwei Parkierungsflächen vorgesehen, um ausreichend Stellplätze für Besucher zu schaffen.

Ver- und Entsorgung

Das Baugrundstück grenzt an eine öffentliche Straße an. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die in dieser Straße bereits vorhandenen Leitungen.

5.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz

| | | |
|--|-----------------------|--------|
| Gesamtfläche des Plangebiets | 3,71 ha | |
| Nettobauland | 6.733 m ² | 18,2 % |
| davon: Gemeinbedarfsfläche „Hallenbad“ | 6.733 m ² | 18,2 % |
| Verkehrsflächen | 13.555 m ² | 36,5 % |
| davon: Straßenfläche | 3.354 m ² | 9,0 % |
| Parkierung | 2.540 m ² | 6,9 % |
| Fußweg / Fußgängerbrücke | 441 m ² | 1,2 % |
| Verkehrsgrün | 1.671 m ² | 3,4 % |
| Marktplatz / Festplatz | 5.550 m ² | 16,0 % |
| Grünflächen | 16.825 m ² | 45,3 % |
| davon: Öffentliche Grünflächen „Freibad“ | 16.825 m ² | 45,3 % |

6. Planinhalte

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

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die Vorhabenplanung des Hallenbads wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Für die geplante Bebauung wird gemäß der Vorhabenplanung eine maximal zulässige Gebäudehöhen jeweils ab festgesetzter Bezugshöhe (B) festgesetzt.

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

Aufgrund der angestrebten Bebauung wird eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 150 m festgesetzt.

Die Baugrenze orientiert sich an dem geplanten Vorhaben.

Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

Flächen für den Gemeinbedarf

Entsprechend der Vorhabenplanung zum neuen Hallenbad wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Hallenbad“ festgesetzt.

Verkehrsflächen

Die Straße „In der Au“ wird entsprechend dem Bestand als Verkehrsfläche dargestellt. Die öffentlichen Stellplätze für das Badezentrum werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Eine weitere Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Marktplatz / Festplatz“ wird im westlichen Bereich des Plangebiets entsprechend der bisherigen Nutzung festgesetzt.

Grünflächen

Für das Freibad mit Schwimmbecken, Liegewiese und sonstigen dazugehörigen Nutzungen wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freibad“ festgesetzt.

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

Zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Vorgaben zur Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Getrennte Erfassung und Ableitung des Niederschlagswassers
- Verbesserung des örtlichen Kleinklimas
- Extensive Dachbegründung
- Bodenfreiheit von Zaunanlagen (Kleintierdurchlässigkeit)

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Eine Bepflanzung des Plangebiets trägt zur gewünschten Durchgrünung der Freiflächen auf dem Baugrundstück bei. Die Pflanzbindung der Einzelbäume gemäß Planeintrag leisten einen Beitrag zur Durchgrünung.

Darüber hinaus tragen die Pflanzbindungen zur Frischluftbildung und Minderung der planbedingten Eingriffe bei und bieten Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Entsprechend der Vorhabenplanung werden Flachdächer und Pultdächer zugelassen.

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben werden ausgeschlossen, um das Gebiet gestalterisch verträglich in die Umgebung einzufügen.

Werbeanlagen

Zur Wahrung einer hohen gestalterischen Qualität insbesondere aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet sind Werbeanlagen nur innerhalb der jeweiligen Anlage bzw. an der Stätte der Leistung zulässig.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Starkregenereignisse

7. Auswirkungen der Planung

7.1 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) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Mensch und Gesundheit

Der Neubau des Hallenbads und die dadurch bestehende Möglichkeit zu schwimmen bzw. schwimmen zu erlernen hat positive Auswirkungen auf die körperliche Fitness. Zudem dient die Freizeiteinrichtung der sozialen Interaktion.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine neuen Nutzungen zugelassen. Weder ändert sich die bisherige Nutzung noch die Nutzungsintensität wesentlich. Das neue Hallenbad wird etwas westlich des bisher bestehenden Standorts errichtet. Der zukünftige Baukörper schirmt die südöstlich gelegene Wohnbebauung überwiegend vom Freibadgelände, insbesondere von den Außenbecken, ab. Es sind somit keine zusätzlichen Immissionen durch die Bebauungsplanänderung zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut sind daher nicht zu erwarten.

Tiere und Pflanzen

Durch den Hallenbadneubau werden teilweise bereits versiegelte Flächen sowie Rasenflächen überplant. Durch den Erhalt von Einzelbäumen wird der Eingriff in das Schutzgut vermindert. Durch die artenschutzrechtlichen Maßnahmen (vgl. Kap.7.2) wird ein weiterer Beitrag für das Schutzgut geleistet, sodass erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden können.

Boden und Wasser

Durch den Hallenbadneubau gehen im versiegelten Bereich die Bodenfunktionen vollständig verloren. Gleichzeitig wird das alte Hallenbad abgerissen und teilweise bisher versiegelte Flächen wieder entsiegelt. Insgesamt ergeben sich somit erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut, welche durch die Entsiegelung von Flächen teilweise abgemildert werden.

Luft und Klima

Durch den Hallenbadneubau ergeben sich nur geringfügige Auswirkungen auf das Kleinklima. Die angestrebte Dachbegrünung des Hallenbads mildert die Auswirkungen auf das Schutzgut.

Landschaftsbild

Das Plangebiet ist bereits mit dem bestehenden Hallenbad und dem Freibad sowie angrenzende Freizeitanlagen vorgeprägt. Durch den Neubau eines fast klimaneutralen Hallenbads wird sich das Landschaftsbild nur unwesentlich ändern. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wird 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.

Der Fachbeitrag zum Artenschutz kommt zur Vermeidung des Eintretens der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu folgendem Ergebnis:

Im Fall der Gebädefledermäuse sind an geeigneten Stellen in der näheren Umgebung Nisthilfen (Fledermausflach- und rundkästen) anzubringen (je zwei Flachkästen am DLRG-Heim und am Sportheim).

Für freibrütende Vogelarten sind in der Umgebung des Eingriffsbereichs ausreichend Ersatzbrut- und Nahrungshabitate vorhanden (je 5 Nisthöhlen mit 34 mm und 28 mm – Einflug).

Mögliche geeignete Zauneidechsen-Teillebensräume sind im Frühjahr auf die Anwesenheit der Tiere abzusuchen, wobei die Vorkommenswahrscheinlichkeit als sehr gering eingeschätzt wird. Im „Fall des Falles“ sind die Tiere einzufangen und in ein zu schaffendes Eingewöhnungsgehege beim Heilkräutergarten zu setzen.

Gebäudeteile, die für die Äskulapnatter attraktiv sein könnten, sind prophylaktisch im Herbst vor dem Abrisstermin auf mögliche potentielle Winterquartiere abzusuchen.

Zur Verbesserung der artenschutzfachlichen Belange werden bei der Gestaltung des neuen Gebäudes Fledermausnisthilfen berücksichtigt (verdeckter Einbau ins Mauerwerk, 3 x) und an vorhandenen Bäumen auf dem Gelände mardersichere Nisthilfen für Höhlenbrüter angebracht (Einflug-Ø: 2 x 28 mm, 2 x 34 mm, 3 x Halbhöhle).

Bei Berücksichtigung der Ausführungen zur Vogelschlagproblematik (siehe vertiefte Artenschutzrechtliche Prüfung, S. 23) wird sich auch in dieser Hinsicht die artenschutzrechtliche Situation erheblich verbessern.

Gehölzentnahmen und Abrissarbeiten erfolgen gemäß einer Bauzeitenregelung im Winterhalbjahr, damit das Reproduktionsgeschehen insbesondere der Vögel nicht beeinträchtigt wird.

Es ist zu beachten, dass bei der aktuellen Freiflächengestaltung nicht-heimische bis ausgesprochen exotische Gehölze das Gelände dominiert haben. Die grünordnerische Neugestaltung des „Badezentrums in der Au“ bietet die besondere Möglichkeit, im Sinne des Insekten- und Vogelschutzes den Anteil an heimischen standortgerechten Gehölzen deutlich zu erhöhen.

Details zur artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

7.3 Lage im Landschaftsschutzgebiet

Aus Gründen, die heute nicht mehr nachvollziehbar sind, wurde das bereits 1973 eröffnete Hallenbad Eberbach in das spätere Landschaftsschutzgebiet „Neckartal II – Eberbach“ vom 14.04.1983 einbezogen, so dass der Abriss des derzeitigen Hallenbads und der Bau eines neuen Hallenbads jeweils der naturschutzrechtlichen Erlaubnis nach der LSG-VO bedürfen.

Es ist im Interesse der Erlaubnisfähigkeit bzw. der Vereinbarkeit mit dem Schutzzweck des LSG festzuhalten, dass das Bestandsgebäude vollständig rückgebaut wird und die Fläche künftig als Liegewiesen mit Bäumen und Büschen gestaltet wird.

7.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes BW (KlimaG BW) in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz. Folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz wurden im Rahmen der Planung verbindlich festgesetzt:

- Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses durch Festsetzung versickerungsfähiger Beläge.
- Festgesetzte Bepflanzung des Baugrundstücks sowie Erhalt bestehender Bäume, um die Frischluftbildung zu gewährleisten.

- Zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Reduzierung des Regenwasserabflusses sind Dachflächen extensiv zu begrünen.
- Seit dem 01.05.2022 besteht gemäß PVPf-VO in Baden-Württemberg für alle Neubauten eine Photovoltaik-Pflicht auf Dachflächen. Mit der Festsetzung von Flachdächern und Pultdächern und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen werden die Voraussetzungen geschaffen, diese neue gesetzliche Anforderung zu erfüllen. Dem Ziel der Reduzierung von Treibhausgasemissionen wird damit Rechnung getragen.

Die oben genannten Maßnahmen fördern aktiv Klimaschutz und Klimaanpassung. Etwaigen negativen Auswirkungen durch die Planung kann somit entgegengewirkt werden. Durch die Maßnahmen werden dem Klimaschutz und der Klimaanpassung ausreichend Rechnung getragen.

7.5 Hochwasserschutz und Starkregen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Überschwemmungsgebiets HQ₁₀₀. Der größte Teil befindet sich im HQ₅₀ und ein kleiner Teilbereich im HQ₁₀.

Nach § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hat die Gemeinde in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger,

Das alte Hallenbad bildete mit dem Anbau der Umkleide- und Kassenräume einen Riegel, der den Abfluss wesentlich stärker beeinträchtigt als das in Fließrichtung gestreckte neue Gebäude. Mit dem Abriss des alten Hallenbads und dem Neubau des Hallenbads verbessert sich die Abflusssituation. Somit ist mit keinen nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu rechnen.

2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
Ein eventuell vorhandener Retentionsverlust wird wirkungsgleich ausgeglichen. Der bestehende Hochwasserschutz wird durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt. Im Rahmen des Bauantrags erfolgt eine Nachweisführung zur Festlegung des Retentionsausgleichs.

3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Das neue Hallenbad wird so errichtet, dass sich die Oberkante Fertigfußboden außerhalb des HQ 100 befindet. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird damit vorgesehen.

Die Belange des Hochwasserschutzes werden im Bebauungsplan damit ausreichend berücksichtigt. Im Rahmen des Bauantrags ist zudem § 78 Abs. 4 WHG zu beachten.

7.6 Umgang mit Bodenaushub

Die Erstellung des gesetzlich geforderten Bodenschutzkonzepts erfolgt durch den Vorhabensträger im Rahmen der Baugenehmigungsplanung und wird mit der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis abgestimmt.

7.7 Immissionen

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine neuen Nutzungen zugelassen. Weder ändert sich die bisherige Nutzung noch die Nutzungsintensität wesentlich. Das neue Hallenbad wird etwas westlich des bisher bestehenden Standorts errichtet. Der zukünftige Baukörper schirmt die südöstlich gelegene Wohnbebauung überwiegend vom Freibadgelände, insbesondere von den Außenbecken, ab. Es sind somit keine zusätzlichen Immissionen durch die Bebauungsplanänderung zu erwarten.

Durch die Umgebungsnutzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Plangebiet zu erwarten.

7.8 Verkehr

Durch den Ersatzneubau des Hallenbads wird erwartet, dass sich die Besucherzahlen leicht steigern.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2023 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Eberbach, den

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de