



Stadt Eberbach

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 113
„Wohnquartier Neckarstraße“
in Eberbach**



Stand: 13.03.2023

Bearbeitung: M. Sc. Elena Schuster

Inhaltsverzeichnis

1.0	Anlass und Aufgabenstellung	4
1.1	Planerische Vorgaben	5
2.0	Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bewertung sowie potentielle Auswirkungen durch das Vorhaben	5
2.1	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt.....	5
2.1.1	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	5
2.1.2	Biotope.....	6
2.1.3	Artenschutz.....	7
2.2	Schutzgut Landschaftsbild.....	9
2.3	Schutzgut Fläche/Boden	9
2.4	Schutzgut Wasser	10
2.5	Schutzgut Klima/Luft.....	10
2.6	Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung.....	11
2.6.1	Erholung/Wohnumfeld	11
2.6.2	Lärm	11
2.6.3	Verkehr	12
2.6.4	Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe	12
3.0	Zusammenfassende Beurteilung	12

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, verändert.....	5
Abbildung 2:	Übersicht geschützte Biotope	6

1.0 Anlass und Aufgabenstellung

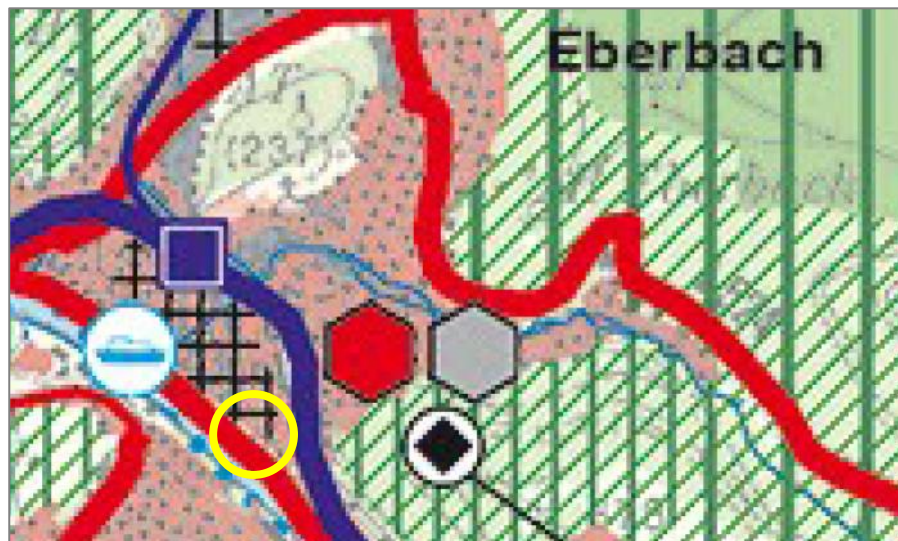
Anlass	Der Grundstückseigentümer als Vorhabenträger beabsichtigt gemeinsam mit Pro Immo GmbH & Co. KG auf dem Gelände der Neckarstraße 39 in Eberbach einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Das Vorhaben sieht den Abriss der bestehenden Gebäude sowie eine Neubebauung der Flurstücke 1234 und 1227 durch ein Wohn- und Geschäftshaus vor. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu erlangen, wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt.
Eingriffsregelung	Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m ² gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist gem. § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich.
Umweltprüfung	Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Erstellung eines förmlichen Umweltberichts kann im beschleunigten Verfahren abgesehen werden. Jedoch müssen auch im vereinfachten Verfahren die umweltrelevanten Belange ermittelt, bewertet und in die Abwägung einbezogen werden.
Aufgabenstellung	Die BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR, Heidelberg wurde daher mit der Erstellung eines „Umweltfachbeitrags“ in Form eines Landschaftsplanerischen Fachbeitrags beauftragt, welcher die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft aufzeigt. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs erarbeitet und dargestellt.

1.1 Planerische Vorgaben

Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar¹ ist das Vorhabengebiet als „Siedlungsfläche Wohnen (N) – Bestand“ dargestellt (vgl. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Abbildung 1:
Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar², verändert
(Planungsgebiet gelb umkreist)



Flächennutzungsplan³

Das Plangebiet wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach-Schönbrunn als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Für das Plangebiet sind derzeit keine Bebauungspläne vorhanden. Aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Vorhaben- und Erschließungsplan mit Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) in dem Plangebiet ist der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung nach Rechtskraft des Bebauungsplans nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

2.0 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bewertung sowie potentielle Auswirkungen durch das Vorhaben

2.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

2.1.1 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

NSG / LSG / Natura 2000 Von der Umsetzung der Planung sind keine Landschafts-, Naturschutz- und Natura 2000-Gebiete direkt betroffen. Etwa 150 m östlich und 300 m westlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Neckartal II – Eberbach“ (Schutzgebiets-Nr. 2.26.021). Das FFH-Gebiet „Odenwald Eberbach“ (Schutzgebiets-Nr. 6520341) liegt ca. 70 m westlich des Vorhabengebiets.

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. In der näheren Umgebung des Baugebiets befinden sich folgende gesetzlich geschützte Biotope (siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**):

¹ **Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim 2013:** Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2013

² **Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim 2013:** Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2013

³ **Pro Immo GmbH & Co. KG, Haslach 2022:** Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 113 „Wohn- und Gewerbequartier Neckarstraße“ - Vorentwurf

- „Auwald, Gebüsch und Röhricht nordöstlich Neckarwimmersbach“, ca. 170 m südwestlich (Biotop-Nr. 165192260252)
- „Feldgehölz südöstlich Eberbach – Neckarhölde“, ca. 180 m südöstlich (Biotop-Nr. 165192260253)
- „Feldhecken Neckarhölde SE Eberbach, ca. 290 m südöstlich (Biotop-Nr. 165192260335)
- „ND Löwenfelsen SO Eberbach, ca. 210 m östlich (Biotop-Nr. 265192267830)
- „Trockenmauergebiet am Löwenstein SO Eberbach“, ca. 180 m östlich (Biotop-Nr. 265192267830)

Abbildung 2:
Übersicht geschützte Biotope
(Planungsgebiet gelb umrandet), (LUBW 2023, verändert)



Naturpark

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Naturparks „Neckartal-Odenwald“ (Schutzgebiets-Nr. 3).

2.1.2 Biotope

Bestand

Das Vorhabengebiet umfasst eine ca. 1400 m² große Fläche. Das Gelände beherbergt zwei aneinander anschließende Wohngebäude sowie einen gepflasterten Parkplatz mit Zufahrt, welche zu Garagengebäuden und einem Schuppen führt. Im Nordwesten und Südwesten ist das Gelände durch eine gehölzbestandene Böschung zur Straße bzw. dem südlich anschließenden Parkplatz abgegrenzt. An der südöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Gemüsebeet sowie eine Sichtschutzhecke.

Auswirkungen

Gegen Überbauung / Zerstörung sind alle Biotope hoch empfindlich. Das Plangebiet ist bereits fast vollständig bebaut und versiegelt. Die einzigen Biotoptypen mit einer gewissen Bedeutung sind die Gehölzbestände auf der Böschung bzw. die Sichtschutzhecke im Südosten des Grundstücks. Diese gehen bei Umsetzung des Vorhabens vollständig verloren.

Vermeidung/ Minimierung	<p>Folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind in die Baugebietsplanung eingeflossen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Intensive Begrünung von Teilbereichen der Tiefgarage• Extensive Begrünung der Flachdächer• Bepflanzung entlang der Gebäudevorzonen (Neckarstraße und Südostseite des Gebäudes)
----------------------------	--

2.1.3 Artenschutz

Rechtliche Grundlagen §§ 44 und 45 BNatSchG ⁴	<p>Für Planungsvorhaben ist im Bundesnaturschutzgesetz § 44 ff (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) und § 45 ff (Ausnahmen) des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.</p>
Ökologische Übersichtsbegehung	<p>Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 18.03.2021 eine ökologische Übersichtsbegehung durchgeführt. Ziel der Untersuchung war es festzustellen, ob von der Planung arten- oder naturschutzrechtlich relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sein könnten. Hierfür wurden die Habitatstrukturen im Vorhabengebiet und der angrenzenden Umgebung begutachtet.</p>
Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung	<p>Es wurde weiterer Untersuchungsbedarf bei den Arten/Artengruppen Reptilien, Brutvögel und Fledermäuse festgestellt und spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt.</p> <p>Die detaillierten Ergebnisse können der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung⁵ entnommen werden. Nachfolgend sind die Ergebnisse für die relevanten Arten zusammenfassend dargestellt:</p>
Fledermäuse	<p>Aufgrund der Habitatstrukturen im Plangebiet konnte eine Betroffenheit streng geschützter Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden.</p>
Ergebnis	<p>Bei der akustischen Erfassung konnten sechs Fledermausarten(-gruppen) festgestellt werden. Vorhabenbedingt sind die zwei Arten Großes Mausohr und Zwergfledermaus besonders zu berücksichtigen.</p>
Gebäude	<p>Bei der Untersuchung des Gebäudebestands wurden keine direkten (Anwesenheit von Fledermäusen oder das Verhören von Soziallauten) oder indirekten Hinweise auf Fledermausquartiere (Urinspuren, Fledermauskot) festgestellt. Die Gebäude bieten jedoch potentiell als Sommerquartier geeignete Spalten, welche grundsätzlich auch in milden Witterungsphasen im Winter von Einzeltieren kälteharter Arten (Zwergfledermaus) genutzt werden könnten.</p>
Nahrungshabitat	<p>Trotz der Versiegelung wurde der Innenhof des Geländes bei den Begehungen von zeitweise mehreren Zwergfledermäusen (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>) intensiv bejagt.</p>

⁴ "Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist" Stand: Zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 30.6.2017 I 2193

⁵ **BIOPLAN Ges. f. Landschaftsökologie und Umweltplanung, 2021:** Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplanverfahren „Neckarstraße 39“ in Eberbach

Leitstrukturen	Aufgrund der Lage des Vorhabengebiets zwischen Neckar, nahrungsreichen Waldhabitaten im Osten und in der (Alt-)Stadt gelegenen Quartieren im (Nord-)Westen kommt ihm als Teil eines Flugkorridors zwischen Quartieren und Jagdgebieten eine Bedeutung zu. Während der abendlichen Untersuchung konnten zahlreiche Transferflüge von Zwergfledermäusen festgestellt werden, die den offenen Luftraum des Geländes von Westen bzw. Südwesten kommend in Richtung Osten zum Wald hin durchflogen. Bei der Schwärmkontrolle konnten morgens auch Große Mausohren auf dem Rückflug vom Jagdhabitat in Richtung Quartier beobachtet werden.
Artenschutzrechtliche Beurteilung	Um das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG zu vermeiden sind Vermeidungsmaßnahmen zu treffen.
Vermeidung/ Minimierung	<ul style="list-style-type: none">• Bauzeitenregelung• Ökologische Baubegleitung• Lichtmanagement
Avifauna	Entsprechend der EU-Vogelschutzrichtlinie sind alle einheimischen Vogelarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt, zusätzlich sind Arten wie Greifvögel, Falken, Eulen, seltene Spechtarten, Eisvogel oder seltene Singvogelarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt. Es wurden spezielle artenschutzrechtliche Begehungen gemacht.
Ergebnis	<p>Mit 17 nachgewiesenen Vogelarten zeigte sich das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung hinsichtlich der Artenzahl im Siedlungsbereich als relativ durchschnittlich. Die überwiegende Zahl der festgestellten Vogelarten sind als Nahrungsgäste oder Brutvögel der Umgebung zu werten.</p> <p>Als Arten der Roten Liste (inkl. Vorwarnliste) und an streng geschützten Arten sind unter den Brutvögeln des Untersuchungsgebietes eine Art hervorzuheben:</p>
Mauersegler	Ein Brutpaar des Mauerseglers brütet am Ortgang des zum Verkehrskreisel zeigenden Giebels des Hauptgebäudes an der Neckarstraße. Die jährlich wiederkehrend genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätte der extrem brutplatztreuen Art liegt somit innerhalb des Vorhabenbereichs und wird im Zuge des Gebäudeabbruchs zerstört werden.
Artenschutzrechtliche Beurteilung	Um das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG zu vermeiden sind Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.
Vermeidung/ Minimierung	<p>Folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind in die Baugebietsplanung eingeflossen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Bauzeitenregelung
CEF-Maßnahmen	<p>Folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind in die Baugebietsplanung eingeflossen:</p>
Mauersegler	<ul style="list-style-type: none">• Anbringung von vier Mauerseglerkästen in räumlicher Nähe
Höhlenbrüter	<ul style="list-style-type: none">• Anbringung von vier Nisthilfen für Höhlenbrüter in räumlicher Nähe

- Nischenbrüter
- Anbringen von vier Halbhöhlen/Nischenbrüterkästen in räumlicher Nähe
- Weitere empfohlene Maßnahmen**
- Anbringung von min. vier Fledermausquartieren an den Neubauten, alternativ individuelle Lösungen
 - Pflanzung heimischer Sträucher und Bäume auf dem Gelände
 - Anbringung von min. fünf Nisthilfen für Haussperlinge/Mauersegler an den Neubauten
 - Vogelfreundliche Bauweise

2.2 Schutzgut Landschaftsbild

- Bestand** Das Landschaftsbild ist aufgrund der Lage in direkter Nähe zur Kernstadt mit vorrangig Wohnbebauung in der Umgebung bereits stark anthropogen überformt. Daher besitzt die Untersuchungsfläche eine geringe Bedeutung und ist kaum empfindlich gegenüber dem geplanten Vorhaben.
- Auswirkungen** Die nord- und südwestliche sowie südöstliche Eingrünung wird durch die Umsetzung der Planung wegfallen, jedoch sind keine weithin sichtbaren negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.
- Vermeidung/Minimierung** Folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild sind in die Baugebietsplanung eingeflossen:
- Anpassung der Höhenentwicklung des Gebäudes an Topografie, bestehendes Straßenniveau und Umgebungsbebauung
 - Staffelung der obersten Geschosse
 - Intensive Begrünung von Teilbereichen der Tiefgarage
 - Extensive Begrünung der Flachdächer
 - Bepflanzung entlang der Gebäudevorzonen

2.3 Schutzgut Fläche/Boden

- Bestand** Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung als gemischtes Baugebiet ist das Planungsgebiet bereits gemäß § 34 BauGB bebaut und die Hofflächen bereits größtenteils versiegelt. Auch im Bereich der noch unversiegelten Böschung ist eine anthropogene Überformung, durch die angrenzenden Baumaßnahmen (Straßen-/Gebäudebau), anzunehmen.
- Vorbelastungen** Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Versiegelung durch die bestehenden Gebäude und Hofflächen bereits stark vorbelastet. Auf der Planungsgebietsfläche sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vorhanden.
- Bewertung** Aufgrund der hohen Vorbelastung besitzt das Planungsgebiet eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden.
- Auswirkungen** Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird eine maximale Versiegelung von 95 % der Fläche festgesetzt. Durch Umsetzung des Vorhabens kann nahezu das gesamte Grundstück versiegelt werden. Aufgrund der Vorbelastung sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Vermeidung/ Minimierung	<p>Folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind die Baugebietsplanung eingeflossen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Nachverdichtung / Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Sparsamer Umgang mit Grund und Boden)• Dichtere Bebauung als in der Umgebung• Flachdachgestaltung (Effizientere Nutzung der obersten Geschosse)• Intensive Begrünung von Teilbereichen der Tiefgarage• Extensive Begrünung der Flachdächer• Bepflanzung entlang der Gebäudevorzonen (Begrenzung der Versiegelung)
----------------------------	---

2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer	<p>Ständig wasserführende Oberflächengewässer sind innerhalb des Vorhabengebiets nicht vorhanden. Etwa 70 m südwestlich fließt der Neckar. Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.</p>
Grundwasser	<p>Aufgrund der hohen Vorbelastung durch die bereits bestehende gemischte Baufläche und den daraus folgenden hohen Versiegelungsgrad besitzt das Planungsgebiet nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung und ist kaum empfindlich gegenüber der Umnutzung. Aufgrund der bereits hohen Vorbelastung sind durch die Umsetzung der Planung keine weiteren erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.</p>
WSG	<p>Das Gebiet liegt in keinem festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebiet.</p>
Hochwassergefahrenkarte	<p>Das Vorhabengebiet liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte in den Überflutungsflächen HQ extrem, HQ 100 und HQ 50. Aufgrund einer angepassten Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Retentionsraum, Wasserstand und Abfluss sowie den bestehenden Hochwasserschutz zu erwarten.</p>
Vermeidung/ Minimierung	<p>Folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Wasser sind in die Baugebietsplanung eingeflossen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Rückhaltung des Oberflächenwassers mittels Dachbegrünung• Bepflanzung entlang der Gebäudevorzonen (Offenhaltung versickerungsfähiger Böden)• Gedrosselte Abgabe an den bestehenden Mischwasserkanal• Keine Mehrbelastung der bestehenden Abwasserkanäle

2.5 Schutzgut Klima/Luft

Bestand	<p>Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend bebaut und versiegelt.</p>
Vorbelastung	<p>Aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrads des Planungsgebiets besitzt die Fläche eine hohe Vorbelastung.</p>
Bewertung	<p>Angesichts dieser hohen Vorbelastung hat das Vorhabengebiet keine Bedeutung für das Siedlungsklima von Eberbach.</p>

Auswirkungen	Durch die Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Siedlungsklima von Eberbach zu erwarten.
Vermeidung/ Minimierung	Folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Klima/Luft sind die Baugebietsplanung eingeflossen: <ul style="list-style-type: none">• Intensive Begrünung von Teilbereichen der Tiefgarage• Extensive Begrünung der Flachdächer• Bepflanzung entlang der Gebäudevorzonen

2.6 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

2.6.1 Erholung/Wohnumfeld

Bestand	Das Gebiet bietet aufgrund seiner derzeitigen Nutzung und der privaten Besitzverhältnisse keine Erholungsflächen.
Auswirkungen	Es sind keine Auswirkungen auf die Erholungseignung zu erwarten.
Vermeidung/ Minimierung	Folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Mensch sind die Baugebietsplanung eingeflossen: <ul style="list-style-type: none">• Schaffung einer hohen Aufenthalts- und Wohnqualität im privaten Innenbereich (Stellplätze in unterirdischer Tiefgarage)• Intensive Begrünung von Teilbereichen der Tiefgarage• Extensive Begrünung der Flachdächer• Bepflanzung entlang der Gebäudevorzonen

2.6.2 Lärm

Bestand ⁶	Das geplante Wohn- und Geschäftshaus wird auf dessen Nordwest- und Nordostseite durch die Landesstraße L 595 (Neckarstraße) begrenzt; im Süden grenzt ein öffentlicher Parkplatz an. Unmittelbar südlich dieses Parkplatzes verläuft die Bundesstraße B 37. Deshalb liegt eine erhebliche Verkehrslärmeinwirkung auf das Bauvorhaben vor.
Auswirkungen ⁷	Das vom Büro für Schallschutz Dr. Jans, Ettenheim erstellte Gutachten zeigt, dass Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte vor einzelnen Fassaden des geplanten Gebäudes zum Teil erheblich überschritten werden. Es sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
Vermeidung/ Minimierung	Folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Mensch sind die Baugebietsplanung eingeflossen: <ul style="list-style-type: none">• Luftschalldämmung der Gebäudeaußenbauteile• Öffenbarkeit der Fenster von schutzbedürftigen Räumen• Einsatz von Lüftungsanlagen• Anordnung der Außenwohnbereiche

⁶ **Pro Immo GmbH & Co. KG, Haslach 2022:** Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 113 „Wohn- und Gewerbequartier Neckarstraße“ - Vorentwurf

⁷ **Pro Immo GmbH & Co. KG, Haslach 2022:** Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 113 „Wohn- und Gewerbequartier Neckarstraße“ - Vorentwurf

2.6.3 Verkehr

Bestand	Die Verkehrserschließung des Planbereiches ist über das bestehende Straßennetz gegeben. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Zwingerstraße / Parkplatz „Grüner Baum“ aus.
Auswirkungen	Aufgrund der bestehenden verkehrlichen Anbindung und der auch zukünftigen Nutzung der Fläche für ein Wohn- und Geschäftshaus ist mit keiner Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

2.6.4 Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe

Bestand	Kulturgüter und kulturelles Erbe wie Bodendenkmale oder Baudenkmale sind innerhalb des Planungsgebiets nicht bekannt.
Auswirkungen	Es sind keine Auswirkungen auf Kultur- oder Sachgüter zu erwarten.

3.0 Zusammenfassende Beurteilung

Planung:	Der Grundstückseigentümer als Vorhabenträger beabsichtigt gemeinsam mit Pro Immo GmbH & Co. KG auf dem Gelände der Neckarstraße 39 in Eberbach einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Das Vorhaben sieht den Abriss der bestehenden Gebäude sowie eine Neubebauung der Flurstücke 1234 und 1227 durch ein Wohn- und Geschäftshaus vor. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu erlangen, wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt.
Bestandsbewertung:	Durch das geplante Vorhaben werden ausschließlich bereits nach § 34 BauGB bebaute Flächen in Anspruch genommen. Aufgrund der hohen Vorbelastung sind die Schutzgüter geringwertig einzustufen.
Auswirkungen:	Durch das Vorhaben sind folgende Auswirkungen zu erwarten:
Schutzgut Pflanzen und Tiere	Die sich auf der Fläche befindlichen Gehölzbestände werden durch Umsetzung der Planung vollständig in Anspruch genommen.
Artenschutz	Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.
Schutzgut Landschaftsbild	Durch die geplante Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus nahe der Kernstadt von Eberbach sind keine weithin sichtbaren negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.
Schutzgut Fläche/Boden	Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird eine maximale Versiegelung von 95 % der Fläche festgesetzt. Durch Umsetzung des Vorhabens kann nahezu das gesamte Grundstück versiegelt werden. Aufgrund der bereits bestehenden hohen Vorbelastung sind dennoch keine weiteren erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Schutzgut Wasser	Aufgrund der hohen Vorbelastung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.
Schutzgut Klima/Luft	Aufgrund der hohen Vorbelastung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.
Schutzgut Mensch	Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur oder Sachgüter zu erwarten.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern:	Es sind keine erheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.
Eingriffsregelung	Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m ² gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist gem. § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich.

Heidelberg, den 08.03.2023

