



Stadt

Eberbach

Rhein-Neckar-Kreis

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 115 „Rockenauer Straße“

Gemarkungen Eberbach / Rockenau

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 08.05.2026

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	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
5.	Plankonzept	8
5.1	Vorhabensbeschreibung	8
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	10
6.	Planinhalte	11
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
6.2	Örtliche Bauvorschriften	12
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	13
7.	Auswirkungen der Planung	13
7.1	Artenschutz, Umwelt, Natur und Landschaft	13
7.2	Klimaschutz und Klimaanpassung	13
7.3	Hochwasserschutz und Starkregen	14
8.	Angaben zur Planverwirklichung	15
8.1	Zeitplan	15
8.2	Städtebauliche Verträge	15
8.3	Kosten und Finanzierung	16

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Die in Eberbach langjährig ansässige Bootswerft Empacher beabsichtigt aufgrund ihres erfolgreichen Kurses in der Fertigung von Rennruderbooten die Erweiterung ihres Betriebs unmittelbar angrenzend an das aktuelle Werftgelände am Neckar.

Da sich das Areal derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Erweiterung der Firma Empacher sollen der in Eberbach fest verankerte Standort der Firma zukunftsorientiert erweitert sowie Arbeitsplätze gesichert und geschaffen werden. Durch die Planung soll somit der gewerbliche Sektor in der Stadt Eberbach gestärkt werden.

Im Rahmen der Planung sollen die Belange des Umwelt- und des Hochwasserschutzes aufgrund der Lage am Neckarufer berücksichtigt werden.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB aufgestellt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich ca. 750 m südöstlich der Kernstadt von Eberbach am nordöstlichen Rand des Stadtteils Neckarwimmersbach zwischen Neckar und Rockenauer Straße.

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

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,53 ha.

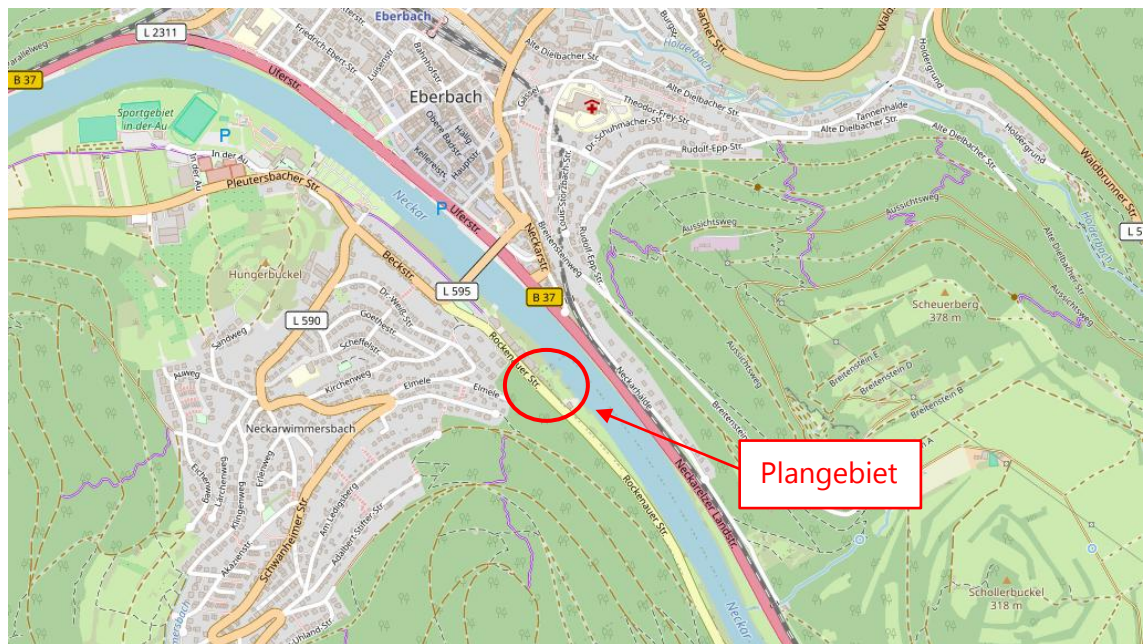


Abb. 1: Lage des Plangebiets (Quelle: OpenStreetMap Contributors, openstreetmap.org/copy-right, 18.03.2026)

3.2 Bestandssituation

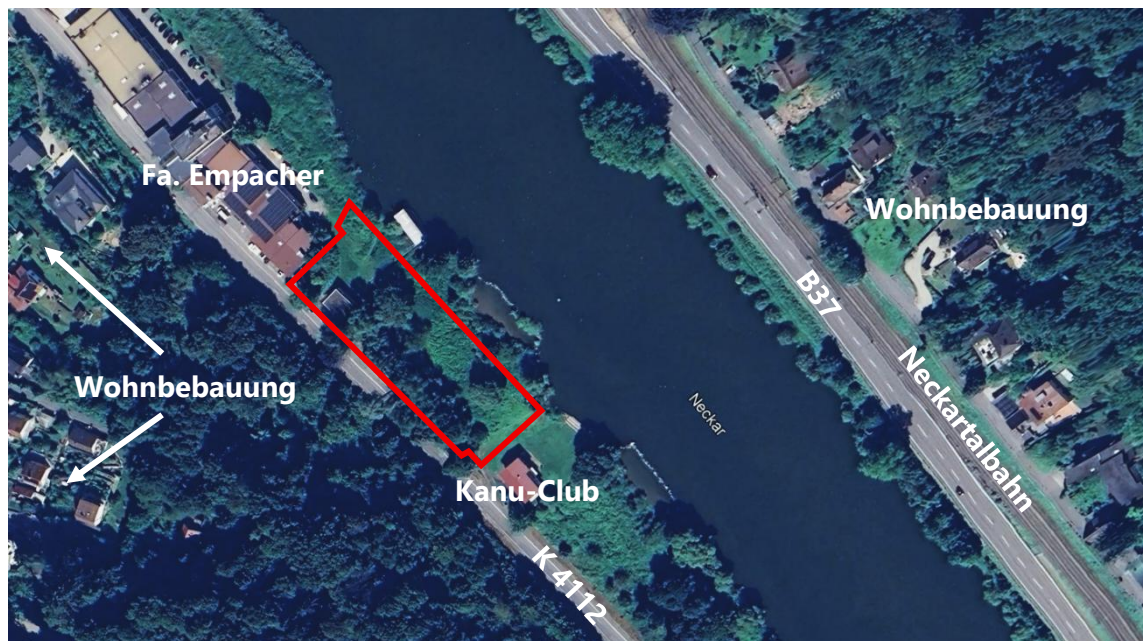


Abb. 2: Luftbild des Plangebiets (Quelle: Google Earth, 30.04.2026)

Das Plangebiet liegt zwischen Neckar und Rockenauer Straße (K 4112) sowie dem bestehenden Betriebsgelände der Firma Empacher und dem Kanu-Club Eberbach.

Das Areal selbst ist überwiegend durch natürlichen Bewuchs mit krautiger Vegetation, Einzelbäumen und einem ausgeprägten Gehölzstreifen im südwestlichen Randbereich geprägt. Im nordwestlichen Bereich besteht ein Gebäude, das der Unterbringung der Wasserschutzpolizei diene.

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich, getrennt durch den Neckar, die B 37 sowie die Bahnstrecke „Neckartalbahn“ (Heidelberg – Bad Friedrichshall) nordöstlich der Wohnbebauung. Auch westlich des Plangebiets befindet sich (deutlich höher gelegen) Wohnbebauung, die durch die K 4112 sowie die angrenzende mit Ruderalvegetation und kleineren Gehölzen bewachsene Böschung (rd. 40 % Steigung) vom Plangebiet getrennt ist.

Topographie

Das Plangebiet fällt mit einer Neigung von ca. 12,5 % von der Rockenauer Straße nach Nordosten in Richtung Neckarufer um ca. 5,0 bis 5,5 m ab.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich direkt über die Rockenauer Straße erschlossen.

In rund 300 m Entfernung in nordwestlicher Richtung befindet sich die Bushaltestelle „Rockenauer Straße“ der Linie 803 und 100 m weiter die Haltestelle „Brockenhof“ der Linien 801, 807, 808, 822 und des Ruftaxis 8900.

In rd. 1 km Luftlinie befindet sich der Bahnhof Eberbach mit Verbindungen in Richtung Frankfurt (Main), Heilbronn, Homburg (Saar), Bruchsal und Osterburken.

Technische Ver- und Entsorgung

Über das in der Rockenauer Straße verlaufende Leitungsnetz kann eine technische Ver- und Entsorgung für das Plangebiet gewährleistet werden.

Altlastensituation

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

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der zentralörtlichen Funktionszuweisung ist die Stadt Eberbach als Mittelzentrum festgelegt. Zudem sind für die Stadt Eberbach die Siedlungsbereiche Wohnen (Kernstadt) und Gewerbe festgelegt.

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte nachrichtlich als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt und liegt in einem Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (Ziel).

Gemäß Plansatz 1.5.2.2 (Ziel) ist in den „Siedlungsbereichen Gewerbe“ die Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe vorrangige Aufgabe. [...]

Die Planung dient der Standorterweiterung eines ansässigen Betriebs direkt unmittelbar angrenzend am bestehenden Betriebsgelände. Durch die direkte Erweiterung am Standort können bestehende Logistik und Betriebsabläufe gewahrt und verbessert werden. Eine Beanspruchung der neuen Flächen findet dabei nur in unbedingt erforderlichem Umfang statt. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden dem bestehenden Betrieb eine Standortsicherung sowie Möglichkeiten zur Weiterentwicklung eingeräumt.

Die Planung entspricht somit diesen Vorgaben des Regionalplans.

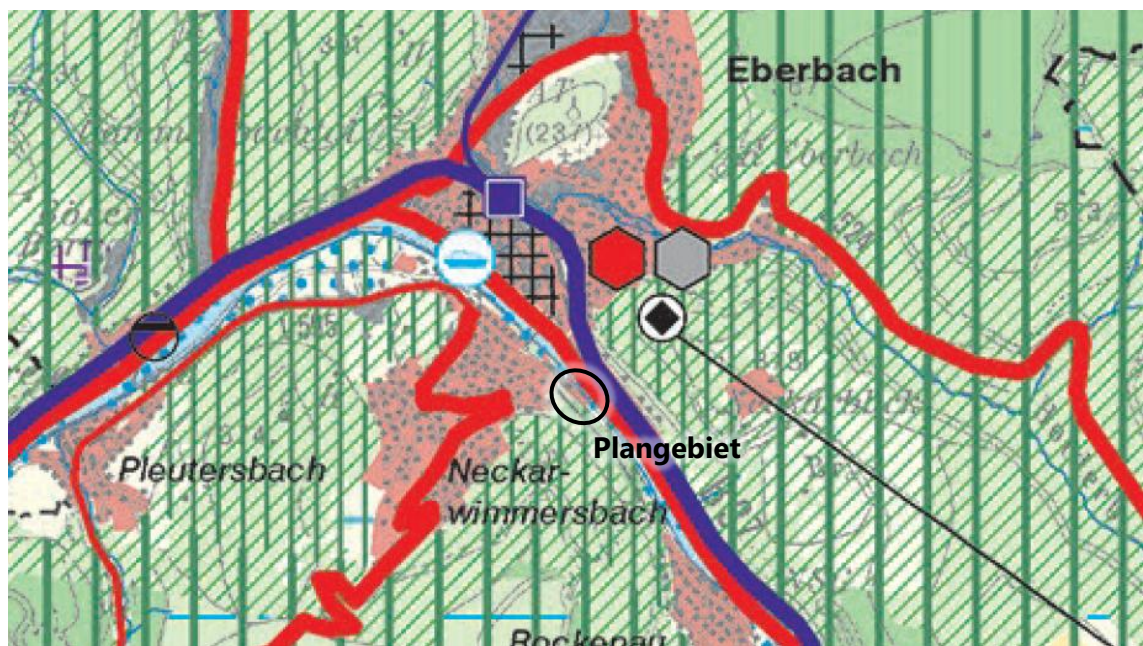


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans
(Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPH) und deren Anlage vom 19.08.2021 enthalten Prüfpflichten (Ziele der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und Grundsätze. Da es sich auch hier um Ziele der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG handelt, müssen diese als verbindliche Vorgaben beachtet werden, vgl. § 4 Abs. 1 ROG.

Im Festlegungsteil werden u.a. folgende Ziele formuliert:

Gemäß I.1.1 (Z) sind „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung [...] die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Gemäß I.2.1 (Z) sind „die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser [...] bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Die Stadt hat sich mit den Themen Starkregen und Hochwasser im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ausführlich auseinandergesetzt. Auf Kapitel 7.4 Hochwasserschutz und Starkregen wird verwiesen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden daher beachtet.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan-2020 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach-Schönbrunn ist das Plangebiet zum Teil als Mischbaufläche und zum Teil als Sonderbaufläche „Vereinshäuser und Yachthafen“ dargestellt.

Gemäß der Abstimmung mit der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens kann die Planung im weitesten Sinne als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

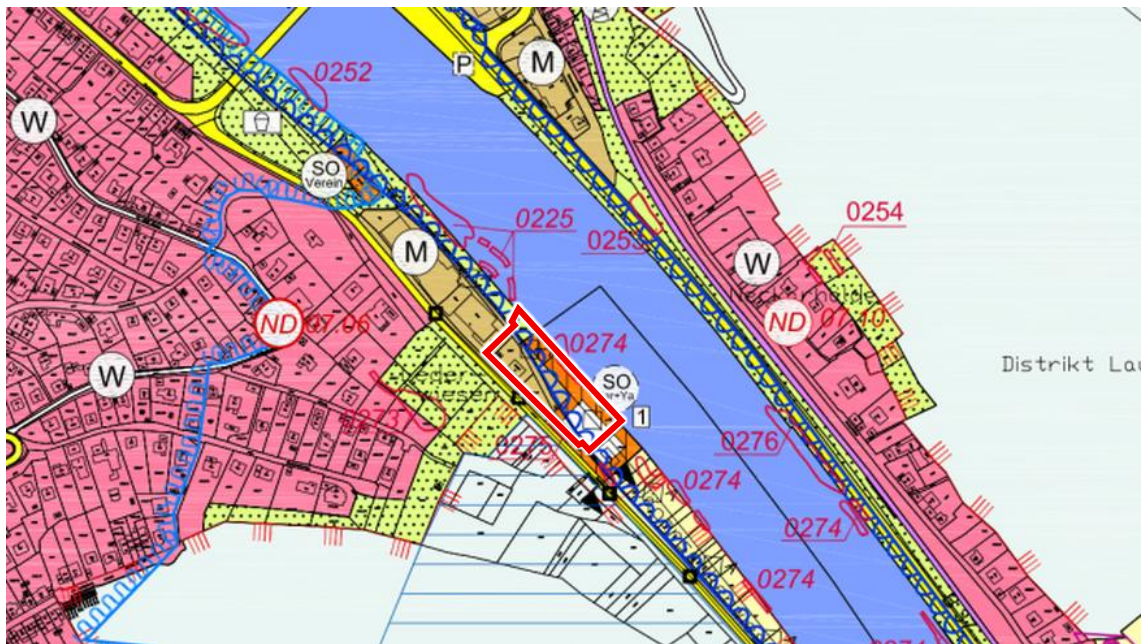


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan – 2020 (Quelle: Stadt Eberbach)

4.3 Schutzgebiete



Abb. 5: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, 18.03.2026)

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

Naturpark „Neckartal Odenwald“

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich des Naturparks „Neckartal-Odenwald“.

Landschaftsschutzgebiet „Neckartal II – Eberbach“

Südwestlich des Plangebiets und der Rockenauer Straße verläuft das Landschaftsschutzgebiet „Neckartal II – Eberbach“ (Nr. 2.26.021).

Erhebliche negative Auswirkungen durch die Planung auf das Landschaftsschutzgebiete sind jedoch nicht zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich die Biotope „Feldhecke östl. Neckarwimmersbach-Jägersackerwiesen“ (Nr. 165192260275) und „Uferweiden-Gebüsch-Neckar - zw. Neckarwimmersb.-Rockenau“ (Nr. 165192260274).

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Biotop „Auwald, Gebüsch und Röhricht nord-östlich Neckarwimmersbach“ (165192260252).

Biotopverbund



Abb. 6: Biotopverbund Gewässerlandschaften (2020) (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, 18.03.2026)

Das Plangebiet tangiert die Gebietskulisse Aue sowie einen Kernraum und eine Kernfläche des Biotopverbunds Gewässerlandschaften.

Überschwemmungsgebiete – HQ 100 / HQ extrem

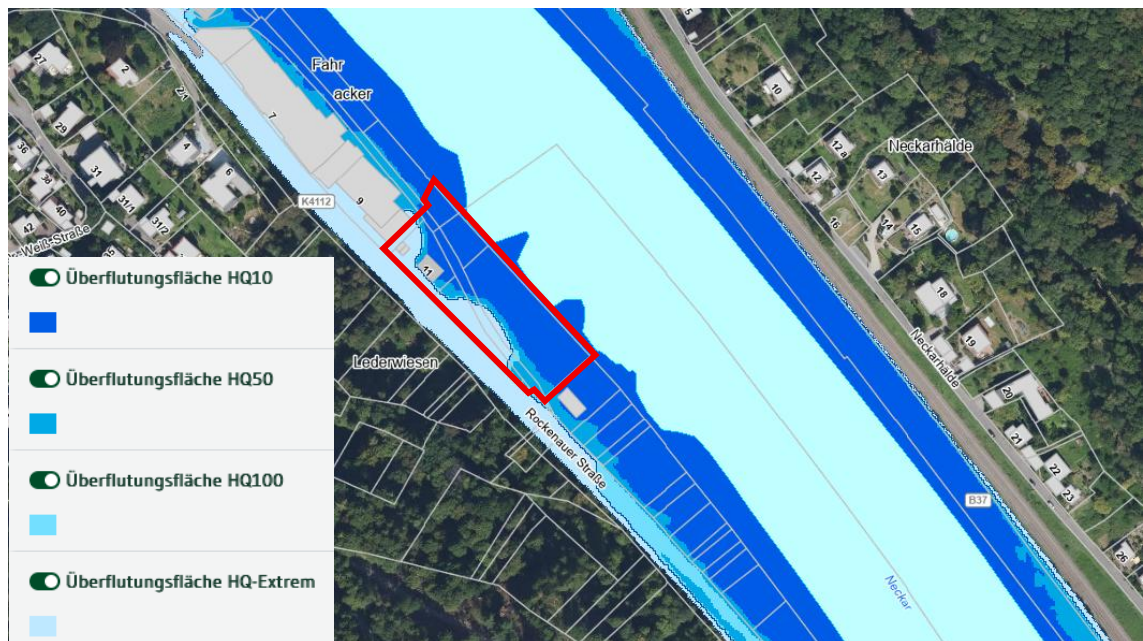


Abb. 7: Überflutungsflächen (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, 18.03.2026)

Das Plangebiet liegt größtenteils im festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ und vollständig in der Überflutungsfläche HQ_{extrem}.

5. Plankonzept

5.1 Vorhabensbeschreibung

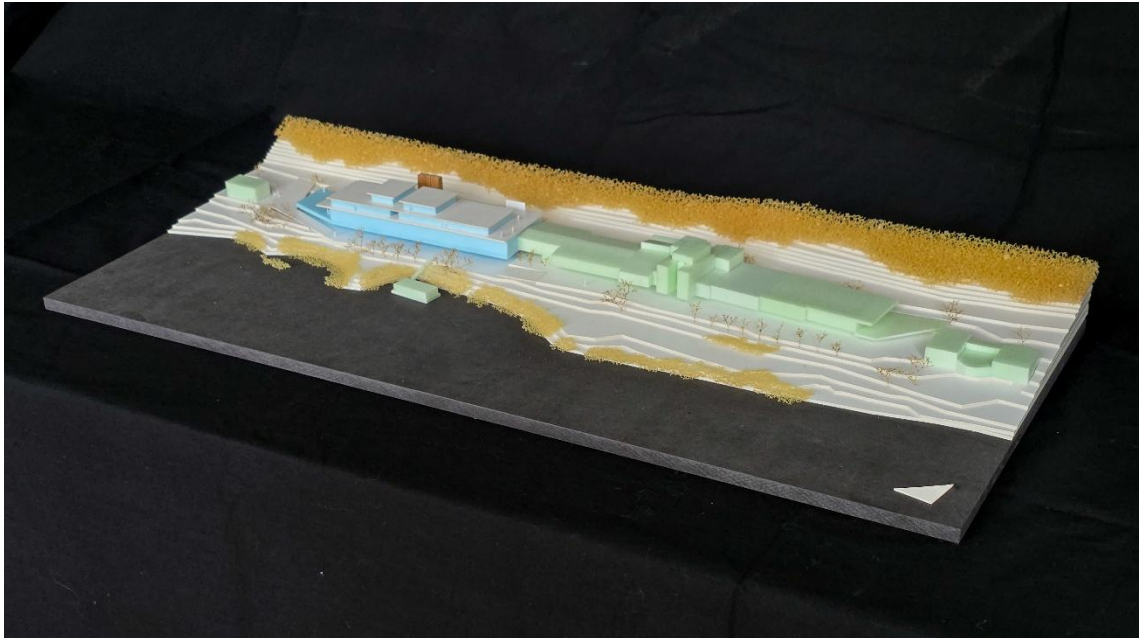


Abb. 8: Modell – Schrägansicht von Norden (Quelle: Bialucha + Wittig Architekten)

Die Vorhabenplanung wird durch das Architekturbüro Bialucha + Wittig ausgearbeitet. Sie sieht einen rd. 80 m langen Erweiterungsbau direkt im Anschluss an das bestehende Betriebsgebäude vor. Das Gebäude soll als dreieinhalbgeschossiger Flachdachbau errichtet und über zwei Treppenhäuser an der Südwestseite erschlossen werden.

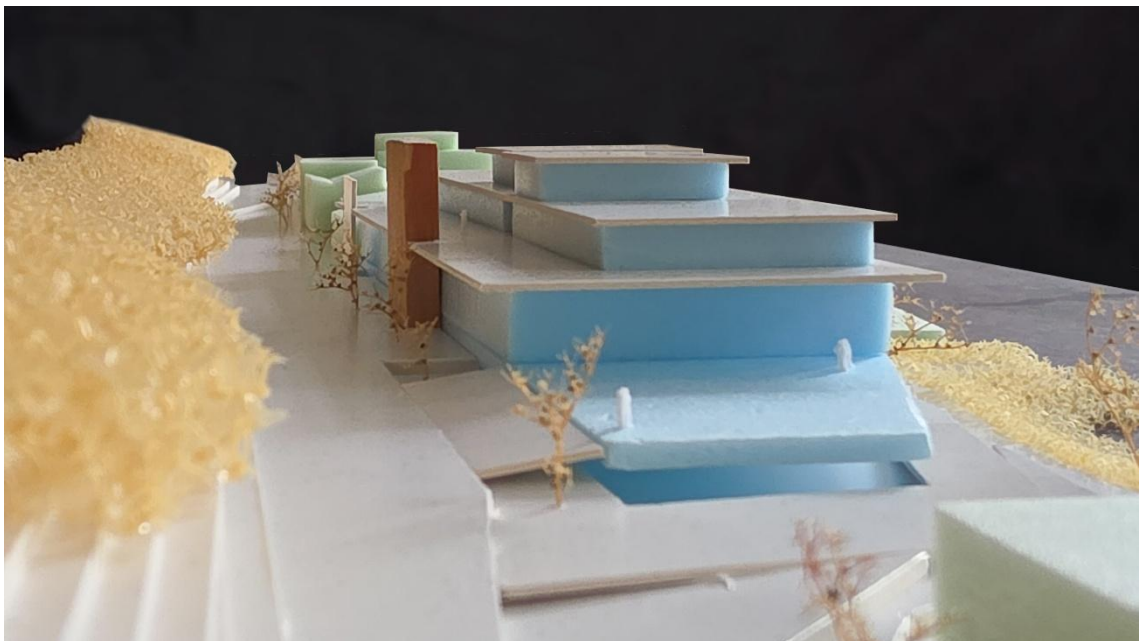


Abb. 9: Modell – Ansicht von Süden (Rockenauer Straße) (Quelle: Bialucha + Wittig Architekten)

Fahrrad- und Pkw-Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter sind an der Südwestseite des Neubaus entlang der Rockenauer Straße geplant.

Im Untergeschoss des Neubaus sind weitere Fahrrad- und Pkw-Stellplätze vorgesehen. Zudem sind hier Hängerstellplätze, ein Lager sowie eine Halle zur Lagerung der (Boots-) Ausleger vorgesehen.

Im Erdgeschoss sind Arbeitsplätze für Arbeiten an den Booten, Abstellplätze sowie zwei Bootslager vorgesehen. Im Anschluss befindet sich eine offene bzw. teilweise überdachte Rampe, die der An- bzw. Ablieferung dient und direkt über die Rockenauer Straße angefahren werden kann.

Das erste Obergeschoss dient der Unterbringung der Verwaltung mit Büroräumen und Besprechungszimmer aber auch der Sozial- und Umkleideräume. Im südlichen Teil des Gebäudes sind zudem 10 Betriebswohnungen als Ein- und Zweizimmer-Appartements vorgesehen.

Im Dachgeschoss sind zwei weitere Betriebswohnungen als Penthouse für Betriebsinhaber und Hausmeister vorgesehen.

Der Außenbereich im rückwärtigen Teil des Betriebsgeländes zwischen Gebäude und Neckar wird über eine geplante südliche Zufahrt erreicht und soll sich auf Höhe des Untergeschosses befinden.

Der Außenbereich des Geländes soll durch zusätzliche Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze an der Rockenauer Straße sowie im rückwärtigen Bereich zwischen Betrieb und Neckarufer ergänzt werden.



Abb. 10: Fotomontage – Ansicht von Osten (Neckarelzer Landstraße / B 37)
(Quelle: Bialucha + Wittig Architekten)

5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Die verkehrliche und technische Erschließung des Plangebietes erfolgen über die Rockenauer Straße.

Über eine geplante südliche Zufahrt wird der rückwärtige Betriebsbereich sowie die im Untergeschoss und auf dem bestehenden Gelände neu geplanten Stellplätze erschlossen.

Da das Vorhaben und die geplante Betriebszufahrt, die auch für An- und Ablieferungen mit Hängern genutzt wird, derzeit vor dem Ortsschild an der Rockenauer Straße / K 4112 (zulässige Höchstgeschwindigkeit 100 km/h) liegen, ist geplant, eine Versetzung des Ortsschildes zu beantragen und somit die zulässige Höchstgeschwindigkeit in diesem Bereich auf 50 km/h zu reduzieren. Somit sollen mögliche Gefahrensituationen im Zufahrtsbereich des Betriebs verringert werden.

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Telekommunikationsdienstleistungen kann über das in der Rockenauer Straße bestehende Leitungsnetz erfolgen.

Die Entwässerung kann über das bestehende Kanalnetz erfolgen. Eine direkte Ableitung des Dachflächenwassers in den Neckar wird im weiteren Verfahren geprüft.

Löschwasserbedarf

Die Rockenauer Straße ist für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet. Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf dem Baugrundstück sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz des Plangebiets beträgt nach den Vorgaben des Arbeitsblatts W 405 des DVGW mindestens 96 m³/h. Diese Löschwassermenge muss über zwei Stunden bereitgestellt werden.

Es ist vorgesehen, den Löschwasserbedarf über eine Löschwasserentnahme aus dem unmittelbar am Plangebiet verlaufenden Neckar (offenes Fließgewässer) zu decken.

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

Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der angestrebten Nutzung erfolgt die Festsetzung als „Mischgebiet“. Gemäß der vorhabenbezogenen Verfahrensart sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet – in diesem Fall ein Gewerbebetrieb mit Büros, Wohnungen für Auszubildende sowie Betriebsinhaber- und Hausmeisterwohnungen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß den Orientierungswerten für Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) auf 0,6 festgesetzt.

Aufgrund des verhältnismäßig kleinflächigen Grundstückszuschnitts wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der GRZ bis 0,85 mit Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen zu deren Unterbringung auf dem Grundstück zugelassen.

In Anlehnung an das bestehende Betriebsgebäude werden unter Berücksichtigung des freiliegenden Untergeschosses maximal drei Vollgeschosse zugelassen.

Zur Beschränkung der Gebäudehöhe wird die maximale Gebäudehöhe auf 13,5 m festgesetzt. Diese gewährleistet ausreichend Spielraum zur Herstellung von Erdgeschoss, erstem Obergeschoss sowie eines Staffelgeschosses bzw. der beiden geplanten Dachgeschoss-Wohnungen. Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe mit untergeordneten technischen Einrichtungen und Aufbauten sind dabei bis 2,5 m zulässig.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die festgesetzte EFH, gemessen an der Oberkante Fertigfußboden, die die Höhenlage ($\pm 0,5$ m) des Gebäudes vorgibt.

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

Gemäß der Vorhabenplanung wird eine abweichende Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge festgesetzt. Die Gebäudelänge wird allein durch die festgesetzten Baugrenzen begrenzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Für das Untergeschoss und das Erdgeschoss (UG + EG), das erste Obergeschoss (1.OG) und das Dachgeschoss (DG) werden gesondert Baugrenzen festgesetzt, um die geplante Kubatur möglichst eng zu umgrenzen.

Stellplätze

Die Herstellung von Pkw-Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird auf die gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen für Stellplätze beschränkt.

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

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Stadt- und Landschaftsbilds in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Wiederherstellung bzw. Anlage von Uferweiden-Gebüsch als Ausgleichsmaßnahmen
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze zur Reduzierung der Versiegelung und zur Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung zum Schutz von nachtaktiven Insekten
- getrennte Regenwasserableitung und Ableitung in den Neckar zur Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf

Pflanzgebote

Zur Begrünung des Grundstücks sind mindestens 14 Laubbäume zu pflanzen. Außerdem sind mindestens 60 % der Dachflächen zu begrünen.

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

Gemäß der Vorhabenplanung und um eine optimale Ausnutzung der Dächer durch die Kombination von Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung zu erzielen, werden nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° zugelassen.

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung ist an Dach und Fassade die Verwendung von grellen, glänzenden und stark reflektierenden Materialien und Farben mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig. Technische Aufbauten sind einzuhausen und in das Gestaltungskonzept des Baukörpers zu integrieren, um optische Beeinträchtigungen durch technische Anlagen zu vermeiden.

Werbeanlagen

Aufgrund der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet und um Beeinträchtigungen des Verkehrs zu vermeiden, sind sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht nicht zulässig.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Vogelschutzglas
- Insektenschonende Beleuchtung
- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Regenwasserzisternen
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Artenschutz, Umwelt, Natur und Landschaft

Im Vorfeld zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden im Rahmen einer Bauvoranfrage für das konkrete Vorhaben im November 2025 durch die SPANG. FISCHER. NATZSCHKA. GmbH die Fachbeiträge *„Potenzialanalyse und Bestandsbericht zu den Untersuchungen hinsichtlich der Biotoptypen und planungsrelevanter Tiergruppen“* sowie *„Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit integrierter artenschutzrechtlicher Bewertung und Antrag nach § 30 Abs. 3 BNatSchG“* erstellt.

Die Fachbeiträge mit zugehörigen Plänen sind als Anlage 4a-h dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan lediglich als umweltbezogene Information beigelegt.

Zu den Fachbeiträgen hat die untere Naturschutzbehörde des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis bereits Stellungnahme bezogen. Es ist daher geplant, die Fachbeiträge im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde sowie weiterer veränderter Rahmenbedingungen an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan anzupassen und weiter auszuarbeiten. Zudem ist gemäß § 2a BauGB als Teil der Begründung ein Umweltbericht zu erstellen.

Der Umweltbericht und die Fachbeiträge zum Artenschutz und zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden dann im Rahmen der Offenlegung dem Bebauungsplan beigelegt.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt:

- Durch die Festsetzung einer verpflichtenden Dachbegrünung bei Flachdächern wird zum einen das Niederschlagswasser zurückgehalten und dient gleichzeitig der Verbesserung des Kleinklimas.
- Die Vorgabe von versickerungsfähigen Belägen für Pkw-Stellplätze begünstigt die Grundwasserneubildung.
- Es wird eine getrennte Regenwasserableitung mit Ableitung in den Neckar vorgegeben. Dadurch soll das unverschmutzte Niederschlagswasser direkt dem Wasserkreislauf zugeführt werden.

Die Planung berücksichtigt mit diesem umfassenden Maßnahmenbündel in ausreichendem Maße Belange des Klimaschutzes. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine klimagerechte Entwicklung gefördert und sichergestellt.

7.3 Hochwasserschutz und Starkregen

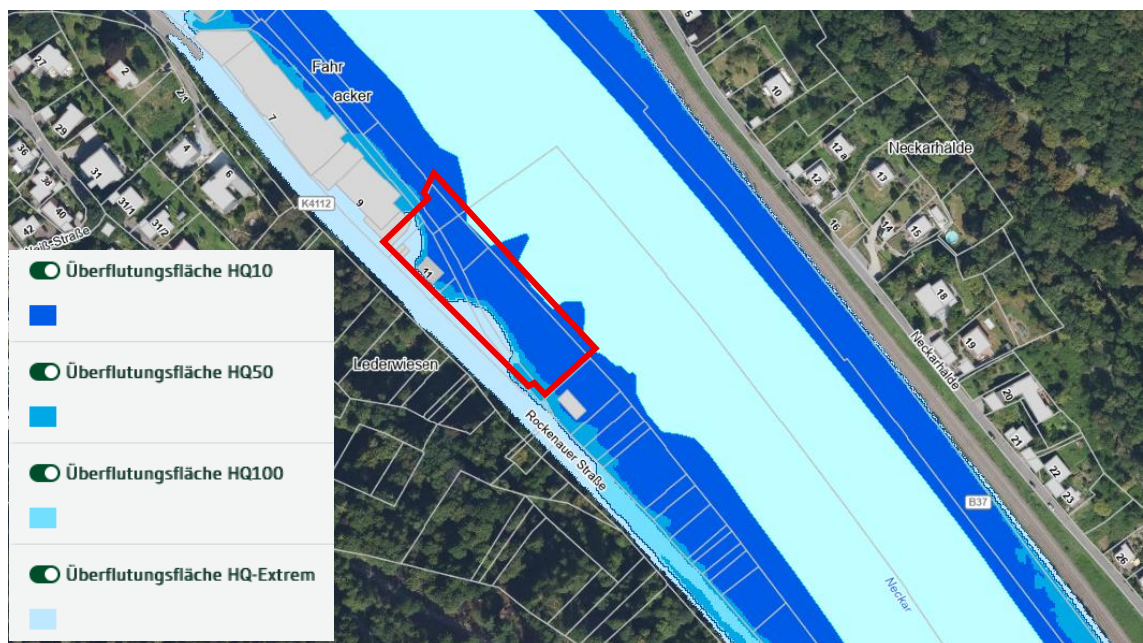


Abb. 11: Überflutungsflächen (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, 18.03.2026)

Das Plangebiet liegt in den Überflutungsflächen HQ₁₀ bis HQ_{extrem}.

Daher ist im Rahmen des Vorhabens eine hochwasserangepasste Bauweise vorgesehen:

Das im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegende geplante Untergeschoss mit Stellplätzen für Pkw und Hänger sowie Lager und Ausleger wird im Falle von Hochwasserereignissen überflutet.

Das in der Überflutungsfläche HQ_{extrem} liegende Erdgeschoss mit den Produktionsräumen und Lagerflächen lässt eine Überflutung von rd. 30 cm erwarten. Sensible Nutzungen wie Büros und Wohnungen sind daher im ersten Obergeschoss vorgesehen.

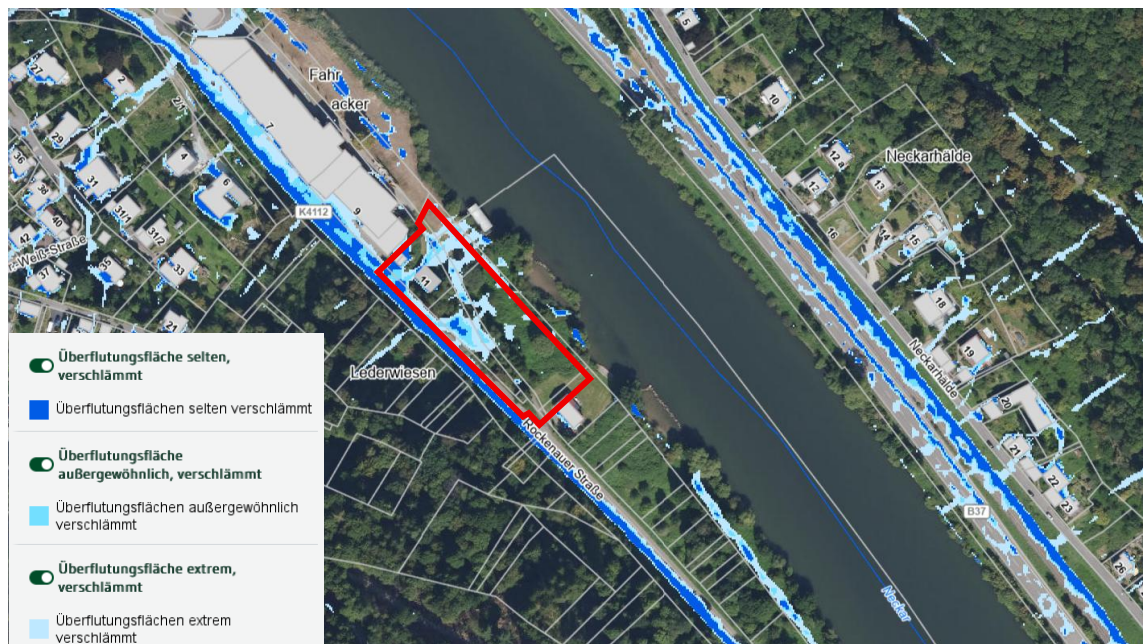


Abb. 12: Überflutungsflächen (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, 04.05.2026)

Die Starkregengefahrenkarten der Stadt Eberbach zeigen, dass aktuell im nördlichen und im westlich zentralen Bereich Überflutungsflächen durch Starkregenereignisse zu erwarten sind. Durch das auf der Rockenauer Straße oberflächlich abfließende Flutwasser entstehen hier Fließwege in Richtung Neckar.

Durch die geplante Bebauung ist zu erwarten, dass diese Fließwege durch den Baukörper blockiert werden und sich in Richtung Süden bzw. die dort geplante Zufahrt verlagern werden.

Im Rahmen des Vorhabens ist sicherzustellen, dass sich die Situation – insbesondere für den unterliegenden Kanu-Club – nicht verschlechtert.

Ergänzend wurden Hinweise zu Starkregenereignissen in den Bebauungsplan aufgenommen.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Anfang 2027 abgeschlossen werden und der Neubau anschließend errichtet werden.

8.2 Städtebauliche Verträge

Vor Satzungsbeschluss ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Eberbach und dem Vorhabenträger abzuschließen.

Die wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrags sind:

- Regelungen zur Planung und Durchführung des Vorhabens inkl. Fristen
- Regelung zur Berücksichtigung des Artenschutzes sowie der Durchführung erforderlicher artenschutzbezogener Maßnahmen
- Regelung zu Erschließungsmaßnahmen (innere Erschließung des Grundstücks sowie Begrenzung der in die öffentliche Kanalisation einzuleitende Niederschlagsmenge auf 12,5l/s*ha)
- Übernahme von Planungsleistungen und Planungskosten

8.3 Kosten und Finanzierung

Die Kostentragung und Finanzierung erfolgen vollständig durch die Empacher GmbH.

Aufgestellt:

Eberbach, den

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

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