

Mohring & Kollegen

Anwaltskanzlei

Rechtsanwälte Mohring & Kollegen · Lessingstraße 16 · 70174 Stuttgart

Vorab per Fax: 06271 87-440

Stadt Eberbach
Stadtbauamt
Leopoldsplatz 1

69412 Eberbach

EINGEGANGEN
20. Okt. 2016
Stadtbauamt

Stadtvorwaltung
69412 Eberbach / Neckar
Tag 19. Okt. 2016
Abt. 601

Rechtsanwälte
Karl A. Mohring
Bernhard Rauscher
Dipl. Verwaltungswirt (FH)
Wolfgang Kapp
Dr. Dieter Weiblen
Katja Grimm

Lessingstraße 16
D-70174 Stuttgart

27/15 R/hbD9/1989-16

Register Nr.:

Bitte bei Schriftverkehr und Zahlungen angeben

Datum 18.10.2016

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 "Böser Berg - Gretengrund" der Stadt Eberbach
Öffentliche Auslegung des Entwurfs gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im
Bebauungsplanaufstellungsverfahren nach § 13 a BauGB
Hier: Auslegung vom 19.09.2016 bis einschließlich 19.10.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst bedanken wir uns für die Benachrichtigung wegen erneuter Auslegung des Bebauungsplans und die in diesem Zusammenhang stehenden Unterlagen (CD).

Wir zeigen an, dass uns folgende Grundstückseigentümer weiter beauftragt haben:

1. Alexander und Ute Bartmann, Böser Berg 54, 69412 Eberbach
2. Karl-Frieder und Gisela Fleck, Gretengrund 2, 69412 Eberbach
3. Hildegard Gristede, Gretengrund 4, 69412 Eberbach
4. Helmut Höhn, Gretengrund 2/1, 69412 Eberbach
5. Hermann Ihrig, Gretengrund 2/3, 69412 Eberbach
6. Dieter und Angelika Kappes, Böser Berg 48, 69412 Eberbach
7. Inge, Claudia und Jochen Leitz, Böser Berg 50, 69412 Eberbach
8. Heidrun und Raimund Moisa, Böser Berg 38, 69412 Eberbach
9. Ruth Mühe, Böser Berg 46, 69412 Eberbach
10. Petra und Liesel Müller, Gretengrund 6, 69412 Eberbach
11. Daniel und Diana Schüssler, Böser Berg 52, 69412 Eberbach

Steuer-Nr. 95357 / 00755
USt-Ident-Nr. DE 147591929
P vor dem Haus

BW Bank Stuttgart: IBAN DE18 6005 0101 0002 2612 87 BIC: SOLADEST600
Commerzbank Stuttgart: IBAN DE66 6008 0000 0195 8744 00 BIC: DRESDEFF600
Postbank Stuttgart: IBAN DE97 6001 0070 0076 0817 00 BIC: PBNKDEFF

☎ 0711 / 21 47 95 90
Fax 0711 / 21 47 95 920
e-mail: RAe.mohring-kollegen@gmx.de

Bereits mit Schriftsatz vom 15.09.2015 hatten wir Ihnen die jeweils beglaubigten Kopien der o. g. Grundstückseigentümer zwecks Nachweis unserer ordnungsgemäßen Bevollmächtigung in Vorlage gebracht.

Namens und in Vollmacht der o. g. Auftraggeber geben wir folgende Stellungnahme ab:

1. Eigentumsverhältnisse

- 1.1 Die Eheleute Alexander und Ute **Bartmann** sind Eigentümer des Grundstücks Böser Berg 54.
- 1.2 Die Eheleute Karl-Frieder und Gisela **Fleck** sind Eigentümer des Grundstücks Gretengrund 2.
- 1.3 Frau Hildegard **Grißtede** ist Eigentümerin des Grundstücks Gretengrund 4.
- 1.4 Herr Helmut **Höhn** ist Eigentümer des Grundstücks Gretengrund 2/1.
- 1.5 Herr Hermann **Ihrig** ist Eigentümer des Grundstücks Gretengrund 2/3.
- 1.6 Die Eheleute Dieter und Angelika **Kappes** sind Eigentümer des Grundstücks Böser Berg 48.
- 1.7 Die Erbgemeinschaft nach Helmut **Leitz**, bestehend aus Inge, Claudia und Jochen Leitz, welche Eigentümer des Grundstücks Böser Berg 50 sind.
- 1.8 Die Eheleute Heidrun und Raimund **Moisa** sind Eigentümer des Grundstücks Böser Berg 38.
- 1.9 Frau Ruth **Mühe** ist Eigentümerin des Grundstücks Böser Berg 46.
- 1.10 Frau Petra und Frau Liesel **Müller** sind Eigentümer des Grundstücks Gretengrund 6.
- 1.11 Die Eheleute Daniel und Diana **Schüssler** sind Eigentümer des Grundstücks Böser Berg 52.

2. Stellungnahme

1. Ausgangslage

Sämtliche Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Böser Berg - Gretengrund 2. Änderung und Erweiterung", genehmigt am 06.02.1985 vom LRA Rhein-Neckar-Kreis. Sämtliche Grundstücke befinden sich im Bereich eines als WA und damit als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereiches (§ 4 BauNVO). Es handelt sich hierbei um eine sehr aufgelockerte Bebauung die gekennzeichnet ist von im Verhältnis zur Grundstücksgröße kleinen Baufenstern, d. h. die dortigen Baugrenzen zeigen auf, dass es sich dem Grunde nach bei den Wohngebäuden um eine reine Wohnnutzung handelt. Im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans "Böser Berg - Gretengrund 2. Änderung" befindet sich kein Gewerbe, so dass der reine Wohncharakter den dortigen Bereich insgesamt und nahezu vollumfänglich prägt. Trotz einiger Belastungen durch die Bahnlinie Heidelberg - Mosbach/Neckarelz, B 37 und zwei Firmen (Schmitt und Gelita), sowie die städtische Kläranlage ist der Wohncharakter vollumfänglich erhalten geblieben.

Erneut muss allerdings auch entgegen der Darstellung in der Sitzungsvorlage Nr. 126/1-2016 vom 15.07.2016 darauf hingewiesen werden, dass wie aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans "Böser Berg - Gretengrund (2. Änderung und Erweiterung)" ersichtlich, das Flst.-Nr. 8497 sehr wohl an zentraler Stelle und gerade dort, wo der Igelsbach als offenes Gewässer verläuft aus guten

Gründen eine private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG ausweist, welche nunmehr weitestgehend als Mischgebietsfläche ausgewiesen werden soll und sich damit sehr wohl als ein erheblicher Eingriff in das dortige durch Grünflächen geprägte Gefüge darstellt (Versiegelung und Ermöglichung von Gewerbe u. a.). Wie bereits darauf hingewiesen, ist darüber hinaus der Bebauungsplan geprägt von weiteren festgesetzten privaten **Grünflächen**, um den dortigen Wohncharakter zu betonen, aber auch angesichts der dortigen Straßen für gesunde Wohnverhältnisse zu sorgen. Dies gilt auch für das nunmehr von der Planung betroffene Grundstück Flst.-Nr. 8497, welches vorherrschend die Festsetzung einer **privaten Grünfläche** aufweist. Der dortige Bereich ist auch insoweit schützenswert, als dort eine schützenswerte Wasserfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG rechtsverbindlich festgesetzt ist.

Dies gilt umso mehr, als es sich um einen offenen Bachlauf handelt mit Baum- und Buschgruppen, und deshalb ausdrücklich als solche Wasserfläche ausgewiesen wurde.

Deshalb sind meine Mandanten auch nach wie vor mit der beabsichtigten Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO insbesondere auf Flst.-Nr. 8497 nicht einverstanden, insbesondere in dem Bereich, in welchem rechtsverbindlich seit vielen Jahren private Grünflächen und Wasserflächen festgesetzt sind und der dortige Bereich geprägt ist von städtebaulich festgesetzten und damit geschützten privaten Grünflächen.

2. Städtebaulicher Fehlgriff

Die nunmehr vorgesehene erstmalige Schaffung **eines** großen Baufensters in diesem Bereich ist aus städtebaulicher Sicht nicht nachvollziehbar, da dieses sich weit in die festgesetzten privaten Grünflächen hineinziehen soll. Die Argumentation dahingehend, dass möglicherweise bereits planwidrig als private Grünflächen festgesetzte Teile des Flst.-Nr. 8497 als Stellflächen benutzt werden - wie aus der Sitzungsvorlage ersichtlich - ersetzt nicht eine ordnungsgemäße Abwägung mit den seit Jahrzehnten rechtsverbindlich feststehenden Festsetzungen. Das vorgesehene große Baufenster stellt gegenüber einer evtl. rein faktischen Stellplatznutzung in der Nähe zahlreicher Wohnhäuser eine vollständig neuartige Qualität in diesem Bereich dar und ist mit dem Gefüge und städtebaulichen Konzept des bestehenden Bebauungsplans nicht vereinbar.

Die Festsetzung einer Mischnutzung in **einem Baufenster** ergibt städtebaulich wenig Sinn, da eine Mischnutzung in einem einzigen Baufenster kaum möglich erscheint. Des Weiteren ergibt sich dies auch daraus, dass im zeichnerischen Teil die sog. "offene Bauweise" festgesetzt werden soll mit der Bezeichnung "o". Im Textteil wiederum ist erwähnt, dass das Gebäude jedoch in einer Länge von bis zu max. 40,00 m zulässig werden soll. Dies ist ein krasser Widerspruch, als das Baufenster, welches neu hinzukommt, exakt 40 m lang ist und mit dieser vorgesehenen Festsetzung damit die offene Bauweise dem Grunde nach ad absurdum führt.

Des Weiteren ist aber auch erneut nicht nachvollziehbar, dass bereits im Bebauungsplanentwurf nunmehr die GFZ auf 0,45 hochgesetzt wird - wobei selbstverständlich nicht verkannt wird, dass die GFZ nach Baunutzungsverordnung mit 0,6 festgesetzt werden könnte, aber die hier vorliegenden Verhältnisse müssen selbstverständlich berücksichtigt werden. Darüber hinaus wird bereits eine

Überschreitung der Baugrenze bis zu 0,50 m als "zulässig" erklärt bis zu einer maximalen GFZ von 0,48 (Ziff. 2.2). Dies ist städtebaulich nicht nachvollziehbar und wurde auch vom LRA bereits beanstandet. Hier zeichnet sich die Unbestimmtheit bzw. Widersprüchlichkeit der Norm ab.

Ein städtebauliches Erfordernis für eine "Mischnutzung", d. h. ein Nebeneinander von Wohn- und Mischnutzung an einer Stelle, die bislang als private Grünfläche festgesetzt wurde, ist verfehlt, aber auch angesichts der vorhandenen und nahe liegenden reinen Wohnnutzung nach wie vor nicht nachvollziehbar. Es wird übersehen, dass aufgrund der dortigen Topographie (ansteigendes Gelände) sehr wohl von auch im Mischgebiet zulässiger gewerblicher Nutzung aufgrund der unmittelbaren Nähe von den Wohnhäusern insbesondere am Gretengrund und im Bereich der Abzweigung der Straße Böser Berg von der K 4115 eine deutliche negative Qualitätsminderung gegenüber dem bisherigen Zustand eintreten kann, auch wenn - wie bekannt - der "eigentliche Anlassgeber" für den Bebauungsplan (metallverarbeitender Betrieb) seine Baugenehmigung zurückgezogen haben soll.

Die Ausweisung eines Mischgebietes wäre im dortigen Bereich aber auch unzulässig nach § 6 BauNVO, da ein wichtiger und für das dortige Wohngebiet wesentlicher Grünbereich verloren ginge, der seinerzeit aus guten städtebaulichen Gründen zur Durchgrünung und zur Erhaltung bzw. Schaffung gesunder Wohnverhältnisse städtebaulich rechtsverbindlich festgesetzt wurde, letztendlich auch zum Schutz des dort offenen Bachlaufes.

Gerade die Festsetzung des Mischgebietes in diesem Bereich ist mit dem planungsrechtlichen Gefüge des dortigen Bebauungsplans unvereinbar. Im Bereich der Flst.-Nrn. 8586, 8497 und gegenüberliegend das Verkehrsgrün mit Kinderspielplatz stellt einen wesentlichen Bereich der dortigen Durchgrünung dar, die an dieser empfindlichen Stelle auch im Hinblick auf die dortigen Verkehrsverhältnisse erhalten bleiben muss!

Meine Mandantschaft wehrt sich insbesondere gegen unzumutbare Lärmimmissionen, die von Betrieben, die auch im Mischgebiet zulässig sind ausgehen. Dies ist dadurch bedingt, dass durch die steil ansteigende Hanglage eine Schallverstärkung stattfindet, die wie ein Trichter Lärmimmissionen erheblich verstärkt. Dies gilt für sämtliche Grundstücke im dortigen Bereich, insbesondere für die am nächsten liegenden Grundstücke am "Böser Berg" und "Gretengrund". Dies gilt insbesondere für die Grundstücke Böser Berg 54, 52 und 50 sowie die Grundstücke Gretengrund 6, 4, 2 und 2/1. Selbst Betriebe, die im Mischgebiet zulässig wären, können an der dortigen Stelle nicht angesiedelt werden, da es sich um eine quantitativ erhebliche Verschlechterung der dortigen Situation handeln dürfte, die von dem städtebaulichen Gesamtkonzept in keinsten Weise beinhaltet wäre.

Darüber hinaus sind sämtliche der o. g. Bewohner betroffen zum einen von der Lärmentwicklung eines etwaig auch im Mischgebiet zulässigen Gewerbebetriebs aufgrund der Besonderheiten des dortigen Geländes und der Ansiedlung der Wohnhäuser, die im Wesentlichen ihre Wohn- und Aufenthaltsräume in Richtung der Grundstücke Flst.-Nrn. 8497 u. a. haben und damit an erster Stelle von einer dortigen gewerblichen Entwicklung erheblich durch Lärm- und Luftimmissionen betroffen wären, die sich ungehindert in Richtung des Hanges und der gesamten Umgebung ausbreiten können. Dies auch bedingt durch einen drastisch zunehmenden An- und Abfahrtsverkehr auch durch

Lkws. Außerdem würde sich das beabsichtigte Baufenster entgegen der bisherigen Plankonzeption an einer zentralen Stelle geradezu als Verteiler für Lärm- und Luftimmissionen in alle Richtungen zu einer Abwertung des dortigen gesamten Bereichs führen, die dann geprägt wäre von solchen Lärmbelastungen und sonstigen Luftimmissionen für den gesamten Bereich, der dort bis heute nie entstehen konnte, aber auch ein Vertrauen darauf bestanden hat, dass das dortige Gefüge zwischen überbaubaren Flächen und Grünflächen in dem dortigen Bebauungsplan erhalten bleibt.

Durch die Festsetzung eines Mischgebietes und die damit verbundenen gewerblichen Ansiedlungsmöglichkeiten würde auf die Grundstücke unserer Mandanten auch ein **ortsunübliches Maß an Umweltbelastung** zukommen, das im dortigen Bebauungsplan städtebaulich ausdrücklich die festgesetzte Durchgrünung mittels privater Grünflächen verhindert werden sollte.

Vielmehr haben meine Mandanten einen Vertrauensschutz aufgrund der an dieser Stelle bestehenden jahrzehntelangen Festsetzungen vor qualitativ immissionsträchtigerer Bebauung verschont zu bleiben.

Der dort von tatsächlich vorhandener reiner Wohnnutzung geprägte Bereich - was auch die Stadt wird nicht bestreiten können - lässt die Ansiedlung von Betrieben, die ein ortsunübliches Maß an Umweltbelastung wie Lärm, Staub und Geruch produziert nicht zu. Solche Bereiche passen nicht in das hier gewachsene und vollständig umgesetzte Gefüge der vorhandenen Wohnbebauung und schon gar nicht mitten in das Wohngebiet und dort, wo eine private Grünfläche festgesetzt ist. Diese private Grünfläche ist auch kein Alleinstellungsmerkmal, sondern befindet sich im Kontext mit anderen privaten Grünflächen, z. B. auf Flst.-Nrn. 8586 und 8634/5 u. a.. Außerdem hätte dies auch für die anderen städtebaulich erwünschten und festgesetzten Grünbereiche eine sehr negative präjudizielle Wirkung, denn wenn an der maßgeblichen Stelle, dort, wo der offene Bachlauf und seine schützenswerte Umgebung hinzukommt, private Grünfläche vernichtet wird lässt sich an anderen Stellen ein solches Vorgehen nicht verhindern. Hier hilft auch nicht die Argumentation der Stadt sinngemäß dahingehend, es sei eine reichliche Vegetation vorhanden. Städtebaulich geboten und seit Jahrzehnten festgesetzt ist gerade im dortigen Bereich auch unter dem Gesichtspunkt der Trennung der bebauten Bereiche der Erhalt der privaten Grünfläche notwendig und geboten.

Obwohl der bisherige Ansiedlungswunsch des Industriebetriebes aufgegeben sein soll lässt sich nicht nachvollziehen, warum das geplante Baufenster wiederum in derselben Größe mit jetzt noch höherer Ausnutzbarkeit festgesetzt werden soll und wie im dortigen Bereich in einem Baufenster eine Mischnutzung zu ermöglichen ist.

Die von unseren Mandanten bewohnten Wohnhäuser liegen teilweise sehr nahe an dem vorgesehenen Baufenster und dem dortigen Planänderungsbereich (vgl. oben).

Angesichts der geplanten Festsetzungen auch und insbesondere auf Flst.-Nr. 8497 besteht für die dortigen Wohnhäuser der **Gebietserhaltungsanspruch**, d. h. das dortige von reiner Wohnnutzung geprägte Gebiet darf nicht an zentraler Stelle in eine gewerbliche Nutzung, d. h. faktisch in ein Gewerbegebiet umschlagen. Es ist nicht erkennbar, dass geplante Festsetzungen eines Mischgebietes die bislang bestehende Ausgewogenheit der dortigen Festsetzungen nicht gravierend

stört. Aufgrund der Größe des Baufensters ist vielmehr davon auszugehen, dass dort eine gewerbliche Nutzung entstehen wird, mit den o. g. Auswirkungen auf die dortige gesamte Umgebung.

Meine Mandanten haben im Vertrauen auf den Bestand des bisherigen Bebauungsplans einen Gebietserhaltungsanspruch, d. h. im Nahbereich der reinen Wohnnutzung wäre die beabsichtigte Festsetzung ein städtebaulicher Fehlgriff. Bislang sind plausible Gründe hierfür nicht ersichtlich.

3. Immissionen wegen Verkehrszunahme

Die Verkehrsbelastung würde entgegen der Auffassung der Planung erheblich zunehmen, insbesondere durch Ziel- und Quellverkehr an dieser Stelle, die sich bekanntermaßen im Einmündungsbereich befinden würde, der u. a. auch in die gesamten Wohnbereiche der Straßen am "Böser Berg" und "Gretengrund" führt. Sollte ein Gewerbebetrieb angesiedelt werden wäre auch mit einer deutlichen Zunahme des Lkw-Verkehrs zu rechnen. Dass die dortigen Verkehrsverhältnisse sehr beengt sind, beweist ein Blick auf den Bebauungsplan. Je nach Bauvorhaben würde nach wenigen Metern im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Zu- und Abfahrtsverkehr notwendig werden, genauso wie Rangiermanöver im Bereich des geplanten Baufensters auf sehr beengten Verhältnissen. Es dürfte offensichtlich sein, dass eine Durchfahrtsmöglichkeit nicht besteht, so dass auf den Flächen die notwendigen Rangiermanöver durchgeführt werden müssen und dies im Bereich naher Wohnbebauung.

Ganz abgesehen davon, dass der Grünflächenbereich, d. h. der östlich an die K 4115 angrenzend angesiedelte Kinderspielplatz erheblichen Gefährdungen ausgesetzt ist, da auf diesen kurzen Strecken abzweigend von der Hauptverkehrsachse sichere Verkehrsvorgänge insbesondere durch Lkws kaum gewährleistet werden können, denn letztendlich müssten die Lkws nach der Abzweigung unmittelbar in den dortigen Bereich einmünden können, was aber aufgrund der Enge nicht konzipiert werden kann. Die Ansiedlung eines Mischgebietes in einem städtebaulich sehr ausgewogenen und wohlverstandenen Grünbereich ist verkehrstechnisch nicht nachvollziehbar.

Der dortige Bereich entlang der K 4115 muss von weiterer Bebauung wie bisher im Bebauungsplan festgesetzt, freibleiben, da im dortigen Bereich sowohl die K 4115, die Erschließungsanlagen Gretengrund und Böser Berg abzweigen und gerade im Bereich des geplanten Baufensters werden die Verkehre aus dem Wohngebiet gesammelt.

Insbesondere der mit gewerblicher Nutzung im Mischgebiet verbundene An- und Abfahrtsverkehr würde zu erheblichen Lärm- und Luftimmissionen, aber auch zu Gefährdungen für Fußgänger und Kinder aufgrund des nahe liegenden Kinderspielplatzes im dortigen Bereich führen.

Des Weiteren ist städtebaulich in keinsten Weise gelöst, wie bei Ansiedlung einer Firma oder eines Gewerbebetriebes im dortigen Bereich Stellplätze eingerichtet werden sollen. Auch hier überlässt man offenbar dies dem Zufall ohne eine städtebauliche Abwägung durchzuführen. Auch dies führt zu erheblichen Belästigungen und Beeinträchtigungen für die gesamte innen liegende Umgebung.

Angesichts der sich ggf. zuspitzenden Situation für die umliegende reine Wohnbebauung wären schon auf der Ebene der Bauleitplanung die notwendigen Immissionsschutzgutachten einzuholen, die die Lärm- und Geruchsimmissionen aufarbeiten. Die bisher vorliegenden Unterlagen sind hierfür keinesfalls ausreichend, da im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens städtebaulich und umfassend sämtliche Gesichtspunkte abgearbeitet werden müssen, die mit Beeinträchtigungen und Belästigungen der gesamten Umgebung einhergehen können, insbesondere wenn wie hier ein als private Grünfläche festgesetzter Bereich neben einem offenen Bachlauf versiegelt werden und einer auch gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll.

Die bisherige tatsächliche Nutzung, nämlich der Betrieb einer Gaststätte auf Flst.-Nr. 8499 war dem Grunde nach auch in einem "WA", nach § 4 BauNVO, d. h. also im allgemeinen Wohngebiet an dieser konkreten Stelle zulässig, während das nunmehr vorgesehene "Zupflastern" dieses sehr empfindlichen und herausragenden Bereiches Böser Berg zu einer qualitativen Änderung mit Veränderung des dortigen Gebietscharakters führen wird, der mit dem Gesamtkonzept und dem Gesamtgefüge des Bebauungsplans schlichtweg unvereinbar wäre.

4. Missachtung artenschutzrechtlicher Belange

Ob hier ein Verfahren nach § 13 a BauGB möglich ist - obwohl es sich hier um eine relativ kleine Fläche nach Angaben der Stadt handelt - ist fraglich. Es ist darauf hinzuweisen, dass in der Bauleitplanung von vornherein zu berücksichtigen ist, inwieweit artenschutzrechtliche Belange der Verwirklichung der baulichen Nutzung entgegenstehen könnten. Angesichts dessen erscheint die weitestgehende Vernichtung von Teilen der privaten Grünfläche auf Flst.-Nr. 8491 als hiermit nicht vereinbar.

Mit Schreiben vom 15.02.2015 folgt - worauf die Stadt hinweist - eine fachliche Empfehlung der Arbeitsgemeinschaft Äskulapnatter. Es erfolgt der Hinweis darauf, dass die Äskulapnatter nach FFH-Richtlinie zu den europaweit streng geschützten Arten zählt. Diese kommt in Deutschland nur an **vier Standorten(!)** vor, die gleichzeitig die Nordgrenze der Verbreitung darstellen. Das Vorkommen im südlichen Odenwald ist im Vergleich zu den drei anderen Populationen das räumlich kleinste und aufgrund der fehlenden Anbindung von einem **hohen(!) Aussterberisiko bedroht!**

Erneut müssen wir deshalb darauf hinweisen, dass sich die Äskulapnatter ihren Lebensraum im Odenwald mit drei weiter streng geschützten Reptilienarten (**Zauneidechse, Mauereidechse und Schlingnatter**) teilt. **Population an der ehemaligen Gaststätte "Kühler Krug" sei gleichzeitig ein wichtiges Verbindungsglied zwischen der Population am Feuerbergtunnel / Bahnlinie und dem ehemaligen Steinbruch Schwalbenstein.** Es muss eine umfassende Untersuchung aller dort vorkommenden Arten vorgenommen werden vor jeglicher Bebauung auf Grundstück 8499 (Bestand). Auf der anderen Seite sagt der Arbeitskreis, dass wegen der versiegelten Fläche im Bereich des jetzigen Parkplatzes kein geeigneter Teil-Lebensraum der Ä-Natter vorhanden sei und deshalb dem Grunde nach nichts gegen die B-Planänderung spreche. Darunter seien die Baueinrichtungsfläche für den Hallenneubau und zusätzliche Parkplatzmöglichkeiten. Weiterer Flächenbedarf wird unterstellt. Der Angrenzerböschungsbereich und der unverdohlte Abschnitt des Igelbachs können durchaus als Teillebensraum der Ä-Natter angesehen werden. Zumindest als Jagd- und

Nahrungshabitat. **Gewässerrandstreifen von 5 m im innerstädtischen Bereich § 29 WG zu § 38 WHG.**

Bauten werden nur innerhalb der bereits versiegelten Flächen auf Flst.-Nr. 8497 empfohlen, keinerlei Baueinrichtungflächen u. a. auf dem Grundstück 8499 außerhalb der bereits versiegelten Flächen.

Nach Vorlage des artenschutzrechtlichen Gutachtens können dann ggf. bauliche und / oder räumliche Veränderungen durchgeführt werden, sofern CEF-Maßnahmen umgesetzt wurden und diese in ihrer Funktion bereits wirken.

Umweltrechtliche Belange sind deshalb nach wie vor nicht ordnungsgemäß abgearbeitet, das Gutachten entspricht, was den Artenschutz anbelangt nicht den gesetzlichen Vorgaben. Es kann nicht wie von der Stadt angedacht - der wesentliche Gehalt des Artenschutzes ins Baugenehmigungsverfahren "verschoben" werden, denn es ist im Rahmen der Bauleitplanung sicherzustellen, dass nicht grundsätzliche artenschutzrechtliche Belange einem Baugenehmigungsverfahren entgegengehalten werden können.

Es wäre deshalb zwingend erforderlich, ohne Bestandserfassung von Flora und Fauna im Rahmen eines "worst case Szenarios" die einzelnen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (sog. "Zugriffsverbote") für möglicherweise betroffene Arten abzuarbeiten und daraus die notwendigen CEF-Maßnahmen abzuleiten.

Letzteres ist bislang nicht nachvollziehbar.

Es fehlt aber nach wie vor eine konkrete Bearbeitung und Darstellung möglicher Beeinträchtigungen, insbesondere hinsichtlich der erwähnten Äskulapnatter. Für diese Art stellen Baukörper Hindernisse dar, die viel schwieriger zu überwinden und zu umgehen sind als eine etwaig derzeit noch vorhandene Asphaltfläche. Auch hierzu ist nichts zu erkennen.

Zudem wird in den Festsetzungen sogar die Entnahme von Gehölzbeständen im größeren Umfang empfohlen, ohne Kontrolle, ob hier nicht Habitatbäume / Baumhöhlen und Aussagen zu deren Funktion z. B. für Fledermäuse vorliegen. Es fehlt auch eine Aussage, ob das Bachgerinne z. B. von der Äskulapnatter derzeit genutzt wird und dies z. B. eine Verbindung zum Neckar darstellen kann. Eine intensive Nutzung des Grünstreifens könnte nachteilig sein, eine bessere Besonnung aber auch Vorteile haben.

Insbesondere aufgrund der Erkenntnis, dass hier streng geschützte Arten (z. B. die Äskulapnatter) betroffen sind, muss eine vertiefte und umfassende Aufarbeitung der Artenschutzbelange entsprechend den gesetzlichen Vorgaben erfolgen.

Außerdem ist nochmals klarzustellen, dass insbesondere das Flst.-Nr. 8497 in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan als vor allem private Grünfläche festgesetzt ist. Etwaige Versiegelungen in diesem Bereich wären illegal erfolgt. Hierauf kann sich ein städtebauliches Konzept **nicht** stützen.

Mit Blick hierauf ist unter dem Gesichtspunkt des Artenschutzes vornehmlich der Äskulapnatter ein weiterer Eingriff dem Grunde nach unmöglich.

Wie soll anhand einer Baulichkeit mit meterhohen und einem bis über 40 m langen zulässigen Gebäude eine streng geschützte Art überleben, die in ganz Deutschland unstreitig nur noch an vier Standorten vorkommt.

Das Baufenster ragt bekanntermaßen weit in den als private Grünfläche festgesetzten Bereich bis auf Höhe der Abzweigung von der K 4115 in die Erschließungsanlage Böser Berg hinein. Dies ist ein Widerspruch zu den Empfehlungen der AG Äskulapnatter, der wohl von einer noch unversiegelten Grünfläche ausgeht.

Eine weitere Belastung unter diesem Gesichtspunkt ist jedenfalls hinsichtlich einer vom Aussterben bedrohten, streng geschützten Art unmöglich!

5. Nichtberücksichtigung der Nähe zum Vorfluter Igelsbach

Aufgrund der Nähe zum Vorfluter Igelsbach sollte das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen in den Bach eingeleitet werden. Dies bedarf für Dachflächen aus Gewerbegebieten und für befestigte Grundstücksflächen von gewerblichen genutzten Grundstücken einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Wasserrechtsamt zu beantragen ist (Stellungnahme LRA Rhein-Neckar-Kreis vom 21.02.2015, dort Ziff. 3 / S. 3 als Anlage zur Beschlussvorlage (2015-091) vom 02.04.2015).

Nach wie vor wird beanstandet, dass der offene Bachlauf "Igelsbach" insoweit missachtet wird, als durch die Ausweisung des Baufensters im Mischgebiet Versickerungsfläche bzw. Raum für Bäume entzogen würde. Schon in dem Bebauungsplan "2. Änderung" aus dem Jahr 1985 ergibt sich die Festsetzung "zu erhaltende Bäume und Buschgruppen" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BBauG.

Bei der vollständigen Ausnutzbarkeit des Baufensters und weiterer Versiegelungen im dortigen Bereich würde nach den vorliegenden Planunterlagen wenig Raum für Bäume und Büsche übrig bleiben. Diese wären auch voraussichtlich in ihrem Wachstum erheblich eingeschränkt durch ein etwaig nordöstlich gelegenes meterhohes Gebäude in der möglichen und zulässigen Ausdehnung von 40 m in der Breite.

Dabei ist aber auch nicht berücksichtigt, wie sich die Verkehrsflächen auf dem schmalen noch verbleibenden Flurstück gestalten, was wiederum zu erheblichen Beeinträchtigungen für den offenen Bachlauf führen dürfte. Nicht zuletzt deshalb wurde der Bereich sinnvollerweise auch mit Grünflächen ummantelt, um den dort einzigen offenen Bachlauf, d. h. also einen sehr empfindlichen Bereich insbesondere auch im Bereich des jetzt überplanten Flst.-Nr. 8497 zu schützen.

Eine diesbezüglich ordnungsgemäße Abwägung ist insoweit nicht erkennbar. Man muss davon ausgehen, dass bei gewerblicher Ansiedlung auch im Mischgebiet für zukünftige Mitarbeiter, Flächen

für Anlieferung und den Abtransport u. a. gestaltet werden müssen. In unmittelbarer Nähe zu einem Bachlauf wäre dies fehlplatziert.

Die beabsichtigten Festsetzungen nach 7.3 und 7.6 erscheinen problematisch, da im dortigen Bereich auch standortgerechte und heimische Arten vorhanden sind wie z. B. Esche, Berg- und Feldahorn. Bei einer Beseitigung standortfremder Gehölze wird man kaum vermeiden können, dass damit die komplette Beseitigung aller Bestände einhergeht, was einen schwerwiegenden Eingriff bedeutet, der dem Schutz des offenen Bachlaufs nicht zu dienen bestimmt ist.

Auch dies zeigt, dass eine praktikable technische Lösung angestrebt wird, nicht aber eine städtebaulich verträgliche und für die Belange des Umweltschutzes sinnvolle Lösung.

6. Umwelt und Verkehr

Wie ausgeführt sind neben den artenschutzrechtlichen auch die Umweltbelange nach wie vor nicht hinreichend berücksichtigt, d. h. sie lassen sich aber auch gerade an dieser höchst empfindlichen Stelle nicht durch ein Mischgebiet oder sonstige Festsetzungen ersetzen, die gewerbliche Nutzungen zulassen. Der dortige Bereich ist ein Bestandteil der Durchgrünung, der entlang der Freiflächen der K 4115 über das Flst.-Nr. 8497 und den als Spielplatz festgelegten Grünbereich prägt, eine dortige Unterbrechung durch einen massiven Hochbau von 40 m Länge und ggf. etwas mehr ist städtebaulich verfehlt.

Die Anbindung an die Verkehrsachse kann nicht funktionieren, da schon der Einmündungsbereich die K 4115 eng ist und überhaupt nicht abgewogen oder berücksichtigt wurde, dass vor einem gewerblich genutzten Bereich im beabsichtigten Baufenster Verkehrsbewegungen stattfinden, die auch zu erheblichen Gefährdungen der dortigen Fußgänger und Anwohner führen müssen, insbesondere wenn der An- und Ablieferverkehr durch Lkws abgeriegelt werden sollte. Die Örtlichkeiten sind so eng beschränkt, dass praktisch von allen Verkehrsvorgängen mangels vorhandener Räume Gefahrenmomente ausgehen können, die insbesondere die dortigen Bewohner zu ertragen hätten. Ganz abgesehen von den Lärm- und Geruchsbelästigungen die dann zusätzlich in nicht bekanntem Umfang und in ortsüblicher Weise in das dortige von reiner Wohnnutzung geprägte Gebiet hineingetragen würden. Dies ist auch dem Umstand geschuldet, dass in der bisherigen Planung weder Parkplätze für Mitarbeiter und Kunden eines etwaig auch im Mischgebiet anzusiedelnden Betriebes für geeignete Verkehrswege für entsprechende Lkw ausgewiesen sind bzw. ausgewiesen werden können und damit stellt sich die Frage, wo entsprechende Wende- und Rangiermöglichkeiten für die Andienung von gewerblichen Flächen in diesem Bereich bestehen sollen. Dies führt auch zu einer Gefährdung der Grünflächen auf der gegenüberliegenden Seite, als Verkehrsgrün (Teil der Verkehrsfläche) und Grünfläche privat und Kinderspielplatz (öffentlich) festgesetzt sind. Bei einer gewerblichen Nutzung auch im Mischgebiet auf der im beabsichtigten Baufenster vorgesehenen Weise würde diese Fläche praktisch obsolet.

7. Wertminderung und Abwertung des Wohngebietes

Auch hinsichtlich der von meinen Mandanten zu befürchtenden deutlichen Wertminderung ist nach wie vor auszugehen. An diesem Vortrag wird deshalb ausdrücklich festgehalten unter Berücksichtigung des Gebietserhaltungsanspruchs meiner Mandanten.

8. Zusammenfassung / Antrag

Zu den obigen Ausführungen wird demnach beantragt, das Bebauungsplanverfahren **nicht** weiterzuverfolgen und einzustellen oder hilfsweise, den dortigen Bereich als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO vorzusehen, um das dortige städtebauliche Gefüge für den gesamten Bereich zu wahren.

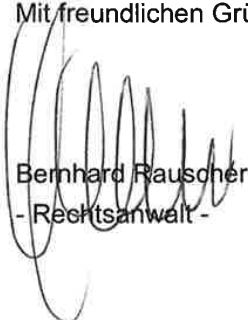
Der nunmehr ausliegende erneute Bebauungsplanentwurf entspricht weitestgehend dem bisher ausliegenden und berücksichtigt das städtebauliche Gefüge, welches mit dem Bebauungsplan "Nr. 28 Böser Berg - Gretengrund 2. Änderung" umgesetzt wurde nicht. Es handelt sich um einen Bereich mit reiner Wohnbebauung, der einer besonders empfindlichen Lage ausgesetzt ist. Dies gilt es zu erhalten und kann nicht durch gebietsfremde Nutzungsarten zerstört werden. Die Grundstücke meiner Mandantschaft wären in hohem Maße von Lärm, Geruch und Abgasen betroffen, die im dortigen Bereich ortsunüblich sind und damit eine Veränderung des Gebietscharakters darstellen (vgl. obige Ausführungen).

Auch die umwelt- und artenschutzrechtlichen Belange wären erheblich betroffen und sind bis heute nach wie vor nicht ordnungsgemäß abgewogen (vgl. oben).

Abschließend dürfen wir Sie bitten, uns über den Fortgang des Bebauungsplanverfahrens auf dem Laufenden zu halten bzw. uns über die Ablehnung des Bebauungsplans entsprechend zu informieren.

Es wird auch gebeten, die hiesige Stellungnahme sämtlichen Damen und Herren Gemeinderäten rechtzeitig vor einer etwaigen Fortführung des Bebauungsplanverfahrens zukommen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen



Bernhard Rauscher
- Rechtsanwalt -