

## **Beschlussvorlage**

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Böser Berg-Gretengrund" der Stadt Eberbach mit Erlass von örtlichen Bauvorschriften

- a) Beschlussfassung zu den während der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
- b) Beschlussfassung zu den während der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- c) Billigung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften und des Entwurfes der Begründung

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	09.03.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	23.03.2017	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

Zur Fortführung des Aufstellungsverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen:

#### **1. Beschlussfassung zu den während der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange**

Die Stellungnahmen, die während der Offenlage des Entwurfes zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“ von den Trägern öffentlicher Belange abgegeben und eingegangen sind (sh. Anlage 1), werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung (sh. Anlage 3) unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander beschieden.

#### **2. Beschlussfassung zu den während der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

Die Stellungnahmen, die während der Offenlage des Entwurfes zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“ von der Öffentlichkeit abgegeben und eingegangen sind (sh. Anlage 2) werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung (sh. Anlage 4) unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander beschieden.

#### **3. Billigung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften sowie des Entwurfes der Begründung**

Der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“

wird in der vorliegenden Fassung zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften einschließlich der Begründung gebilligt.

## **Sachverhalt / Begründung:**

### **1. Ausgangssituation**

Durch den Gemeinderat wurde am 18.12.2014 der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“ der Stadt Eberbach gefasst, siehe Beschlussvorlage Nr. 2014-232/1. Der genannte Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung, welche am 28.02.1985 durch ortsübliche Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden ist, soll nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung geändert werden. In der Sitzung vom 18.12.2014 hat der Gemeinderat dem städtebaulichen Vorentwurf vom 21.11.2014 zugestimmt.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB entsprechend.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 in der Eberbacher Zeitung und in der Rhein-Neckar-Zeitung am 10.01.2015 öffentlich bekanntgegeben.

Über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen gemäß dem § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB hat der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 21.05.2015 Beschluss gefasst, siehe Beschlussvorlage 2015-091. Die Stellungnahme der Verwaltung zu der frühzeitigen Beteiligung ist als Anlage 5 dieser Beschlussvorlage beigefügt.

Gleichzeitig fasste der Gemeinderat den Beschluss über die öffentliche Auslegung des gebilligten Entwurfes zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“ gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung. Es erfolgte der Hinweis, dass im Verfahren nach § 13 a BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung erfolgte in der Zeit vom 17.08.2015 bis einschließlich 17.09.2015. Die Offenlage wurde in der Eberbacher Zeitung sowie der Rhein-Neckar-Zeitung, Eberbacher Nachrichten am 01.08.2015 öffentlich bekannt gemacht.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 28.07.2016 hat der Gemeinderat die Änderung des zuvor bereits offengelegten Planentwurfes beschlossen, siehe Beschlussvorlage 2016-126/1. Als Folge daraus wurde eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes erforderlich, welche in der zuvor genannten Sitzung ebenfalls beschlossen wurde. Die beiden Synopsen, aus welchen die Stellungnahme der Verwaltung zur Offenlage des Jahres 2015 hervorgehen, sind als Anlagen 6 und 7 dieser Beschlussvorlage beigefügt.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung erfolgte in der Zeit vom 19.09.2016 bis einschließlich 19.10.2016. Die Offenlage wurde in der Eberbacher Zeitung sowie der Rhein-Neckar-Zeitung, Eberbacher Nachrichten am 10.09.2016 öffentlich bekannt gemacht.

## 2. Inhalt der Bebauungsplanänderung

a) Anlass zur Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes gemäß GR-Beschluss vom 18.12.2014 war die Erweiterung des bisher nur in Teilen festgesetzten Mischgebietes unter Bezugnahme auf die bereits asphaltierte Parkierungsfläche. Die städtebauliche Konzeption sieht im Plangebiet eine gemischte Baufläche für eine mögliche Bebauung vor, die sich parallel zur klassifizierten Straße 4115 Gretengrund orientieren soll. Durch die Ausweisung einer großzügigen überbaubaren Fläche soll eine intensive Nutzung innerhalb der gemischten Baufläche möglich sein. Entlang der Plangebietsränder sollen entsprechend der Örtlichkeit Grünflächen mit unterschiedlichen Funktionen festgelegt werden.

b) Offenlage des Planentwurfes ab dem 19.09.2016

Aufgrund der Anregungen und Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ergeben sich, wie in der Anlage 3 sowie Anlage 4 als Vorschläge unter der „Stellungnahme der Verwaltung“ dargestellt, keine Änderungen des Planentwurfes.

Im Rahmen der Offenlage wurde der Verwaltung eine Stellungnahme der Kanzlei Rechtsanwälte Mohring & Kollegen, aus Stuttgart vorgelegt. Diese vertritt Grundstückseigentümer im Bereich des Bösen Berges sowie des Gretengrundes. Die vorgebrachten Einwände und Bedenken gehen aus der Anlage 2 dieser Beschlussvorlage hervor. Um Rechtssicherheit zu gewährleisten, hat die Verwaltung das Büro Schlatter Rechtsanwälte Steuerberater PartG mbH eingeschaltet und um Prüfung des Sachverhaltes gebeten. Es wird empfohlen, entsprechend der mit dem Rechtsanwaltsbüro abgestimmten Stellungnahme der Verwaltung zu den einzelnen Einwänden und Bedenken, siehe Anlage 4, Entscheidungen zu treffen.

## 3. Weiteres Verfahren

Der genannte Bebauungsplan, der am 28.02.1985 rechtsverbindlich geworden ist, soll nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung geändert werden. Die im BauGB genannten Voraussetzungen des § 13 a liegen vor. Entsprechend dem Beschlussantrag wird empfohlen, dem vorgelegten Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“ zuzustimmen. Der dann folgende Satzungsbeschluss ist der maßgebliche Zeitpunkt für das Vorliegen der Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens (§ 214 Abs. 3 BauGB). In der Begründung zum Bebauungsplan sind die Voraussetzungen zur Durchführung dieses Verfahrens darzustellen.

Nach Billigung des geänderten Planentwurfes einschließlich des Entwurfes der Satzung zum Erlass von örtlichen Bauvorschriften und der Begründung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit, die Stellungnahmen bzw. Anregungen vorgebracht haben, von den Entscheidungen des Gemeinderates informiert.

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“, 3. Änderung ist dann der Rechtsaufsichtsbehörde beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises anzuzeigen.

Durch entsprechende öffentliche Bekanntmachung wird der Bebauungsplan in Kraft gesetzt.

Peter Reichert  
Bürgermeister

### **Anlage/n**

#### Anlage 1

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur Offenlage im Jahr 2016

#### Anlage 2

Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Offenlage im Jahr 2016

#### Anlage 3

Stellungnahme der Verwaltung zur Beteiligung nach den § 4 Abs. 2 BauGB im Jahr 2016

#### Anlage 4

Stellungnahme der Verwaltung zur Beteiligung nach den § 3 Abs. 2 BauGB im Jahr 2016

#### Anlage 5

Stellungnahme der Verwaltung zur Beteiligung nach den § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB im Jahr 2015

#### Anlage 6

Stellungnahme der Verwaltung zur Beteiligung nach den § 4 Abs. 2 BauGB im Jahr 2015

#### Anlage 7

Stellungnahme der Verwaltung zur Beteiligung nach den § 3 Abs. 2 BauGB im Jahr 2015

#### Anlage 8

Bebauungsplanentwurf zur Offenlage 2016