



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“, 69412 Eberbach

## Zusammenfassung und Kommentierung

der im Zuge der vorgezogenen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<b>A – vorgezogene Anhörung der Träger öffentlicher Belange</b>	
<b>Ordnungsziffer 1:</b> <b>Eisenbahn-Bundesamt, Karlsruhe/Stuttgart, Schreiben vom 19.01.2015</b>	
Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes. Es erfolgt jedoch der Hinweis, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Freistellung des betroffenen Grundstückes von Bahnbetriebszwecken wurde bereits Kontakt mit der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien aufgenommen.
<b>Ordnungsziffer 2:</b> <b>Stadt Eberbach, Stadtförsterei, Schreiben vom 19.01.2015</b>	
Es bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes, da keine Stadtwaldflächen betroffen sind.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>Ordnungsziffer 3:</b> <b>Kabel BW GmbH, Kassel, Schreiben vom 20.01.2015</b>	
Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes. Von daher werden auch keine Einwände erhoben. Neu- oder Mitverlegungen von Versorgungsleitungen sind nicht geplant. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Versorgungsanlagen der Kabel BW befinden.	Wird zur Kenntnis genommen. Im schriftlichen Teil des Bebauungsplanes wird auf die vorhandenen Versorgungsanlagen hingewiesen.
<b>Ordnungsziffer 4:</b> <b>Polizeipräsidium Mannheim, Schreiben vom 22.01.2015</b>	
Es bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>Ordnungsziffer 5:</b> <b>BUND BW, Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald, Schreiben vom 26.01.2015</b>	
Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es erfolgt jedoch der Hinweis, dass sich der BUND der Stellungnahme des Umweltsachbearbeiters der Stadt Eberbach, als Anlage bei der frühzeitigen Beteiligung beigelegt, vollumfänglich anschließt.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>Ordnungsziffer 6:</b> <b>Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt, Schreiben vom 26.01.2015</b>	
Es bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

<b>Ordnungsziffer 7 :</b>	
<b>Örtliche Straßenverkehrsbehörde der vvG Eberbach-Schönbrunn, Schreiben vom 27.01.2015</b>	
Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es erfolgt ein Hinweis zur bisherigen Zufahrt über die Parkierungsfläche. Diese sollte für den Werksverkehr ausreichend dimensioniert sein. Das Zufahrtsverbot entlang der K 4115 hinsichtlich des Einmündungsbereiches zur B 37 wird befürwortet.	Wird zur Kenntnis genommen. In einem zu beurteilenden Bauantrag wird die örtliche Straßenverkehrsbehörde zum Verfahren gehört.
<b>Ordnungsziffer 8:</b>	
<b>Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz, Schreiben vom 28.01.2015</b>	
Es bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>Ordnungsziffer 9:</b>	
<b>Deutsche Telekom Technik GmbH, Mannheim, Schreiben vom 29.01.2015</b>	
Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen der Telekom befinden, welche bei Baumaßnahmen ggf. gesichert werden müssen.	Wird zur Kenntnis genommen. Im schriftlichen Teil des Bebauungsplanes wird auf die vorhandenen Versorgungsanlagen hingewiesen.
<b>Ordnungsziffer 10 :</b>	
<b>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Karlsruhe, Schreiben vom 03.02.2015</b>	
Es wird ein Mindestabstand zur Bahnlinie ab Gleismitte des Gleises Eberbach-Neckargemünd von 6,80 m gefordert. Dieser Abstand ist gewährleistet.	Wird zur Kenntnis genommen.
Des Weiteren wird wegen der Zugänglichkeit zum Bahndamm und einem Oberleitungsmast ein 5 m breiter Streifen, ab der Grundstücksgrenze der DB AG (Ende Bahndamm) bis zur geplanten Halle gefordert.	Zur Freistellung des betroffenen Grundstückes von Bahnbetriebszwecken wurde bereits Kontakt mit der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien aufgenommen. Aufgrund der atypischen Grundstückssituation wird ein Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen der DB AG mit 3 m als ausreichend erachtet.
Es erfolgt der Hinweis, dass in dem betroffenen Bereich im Jahre 2016 beide Streckengleise komplett erneuert werden sollen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Die sich aus dem Bahnbetrieb und der Unterhaltung der Anlagen ergebenden Immissionen wie Lärm, Bremsstaub, Erschütterungen und ggf. elektrische Beeinflussung durch Magnetfelder sind entschädigungslos zu dulden. Schutzmaßnahmen gegen diese und dadurch entstehende Kosten sind vom Betreiber der Anlage zu tragen. Es wird daher um Prüfung gebeten, ob folgender Passus als Hinweis in die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden kann: „Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden.“	Wird zur Kenntnis genommen. Der genannte Hinweis soll in die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden.
Bei einer geplanten Kameraüberwachung des Betriebsgeländes ist sicherzustellen, dass das Personal der DB AG oder Fremdfirmen von diesen Kameras bei Instandhaltungsarbeiten nicht erfasst werden dürfen.	Dies kann im Bebauungsplanverfahren nicht geregelt werden.
Durch die Bebauung des Geländes dürfen sich generell keine negativen Einflüsse auf den Bahnbetrieb ergeben. Dies gilt während der Bautätigkeit (Staubwirkung) als auch nach der Bautätigkeit (Beleuchtung, eine Verwechslung mit Signalen oder	Wird zur Kenntnis genommen. In einem zu beurteilenden Bauantrag sind diese Einwände erneut geltend zu machen.

<p>Blendwirkungen sind auszuschließen). Bei Einsatz eines Kranes wäre eine entsprechende Kranvereinbarung abzuschließen.</p> <p>Die Entwässerung der neuen Gebäude ist so zu planen, dass diese nicht auf Grundstücksteile der DB Netz AG entwässern.</p> <p>Von einer Vegetation ist aufgrund der Nähe zur Eisenbahninfrastruktur Abstand zu nehmen.</p> <p>Bei den Bauarbeiten sind die Abstände nach VDE zur Oberleitung einzuhalten.</p> <p>Zuwegungen für das Notfallmanagement sind zu berücksichtigen.</p>	
<p>Es erfolgt der Hinweis auf einen im Bereich des Plangebietes verlegten Kabelkanal sowie ein LWL Kabel der Vodafone (Leitungsplan ist beigelegt).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Im schriftlichen Teil des Bebauungsplanes wird auf die vorhandenen Versorgungsanlagen hingewiesen.</p>
<p>Es erfolgt der Hinweis auf die Einleitung eines Freistellungsverfahrens zur Feststellung der Entbehrlichkeit des Grundstückes Flst.-Nr. 882/49. Erst danach unterliegt diese Fläche der Planungshoheit der Gemeinde. Die DB AG Immobilien bietet das zuvor genannte Grundstück der Stadt Eberbach zum Kauf an.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Freistellung des betroffenen Grundstückes von Bahnbetriebszwecken wurde bereits Kontakt mit der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien aufgenommen. Die Stadt Eberbach hat kein Interesse am Ankauf des genannten Grundstückes. Erwerbsabsichten des Angrenzers wären mit der DB AG Immobilien abzustimmen.</p>
<p>Es erfolgt der Hinweis auf das Eisenbahnkreuzungsgesetz, welches die Duldungspflicht der jeweiligen Anlagen der Partner (Schiene/Straße) im Kreuzungsbereich regelt. In Abhängigkeit der Ausbaumaßnahme könnte eine Kreuzungsvereinbarung erforderlich werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bezüglich der Verkehrssicherheit wird angeregt, folgenden Passus in die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes aufzunehmen: „Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke/öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.“</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der genannte Hinweis soll in die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden.</p>
<p>Bezüglich der Grünordnung und Freiflächengestaltung wird angeregt, folgenden Passus in die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen: „Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzernrichtlinie 882 - Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle- zu planen und herzustellen.“ Zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern ist ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen.</p>
<p>Bezüglich der Errichtung von Werbeanlagen wird angeregt, folgenden Passus in die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes aufzunehmen:</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen.</p>

„Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.“	
<b>Ordnungsziffer 11:</b> <b>Rhein-Neckar-Kreis, Straßenbauamt, Schreiben vom 06.02.2015</b>	
Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes. Es erfolgt der Hinweis, dass bei Änderungen des Zufahrtsbereiches bzw. in den Bestand der K 4115 eingegriffen werden sollte, die Maßnahmen mit der Straßenmeisterei Neckarbischofsheim abzustimmen sind.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>Ordnungsziffer 12 :</b> <b>Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsamt, Schreiben vom 09.02.2015</b>	
Es bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>Ordnungsziffer 13 :</b> <b>Stadt Eberbach, Tiefbauabteilung, Schreiben vom 09.02.2015</b>	
Es erfolgt der Hinweis, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Abwasseranlagen der Stadt Eberbach befinden. Die genaue Lage der Anlagen sollte über einen Vermesser überprüft werden, da die vorliegenden Planunterlagen im Jahr 1991 analog erstellt wurden.	Die Vermessung der Abwasseranlagen ist zwischenzeitlich erfolgt.
Im Bebauungsplan ist ein entsprechendes Leitungsrecht in einer Mindestbreite von 3 m zur Unterhaltung der Abwasseranlagen zugunsten der Stadt Eberbach aufzunehmen. Die Lage des Leitungsrechtes ist mit der Tiefbauabteilung der Stadt abzustimmen.	Der Anregung wird entsprochen.
Bei der Errichtung von neuen baulichen Anlagen in der Nähe der Abwasseranlagen ist darauf zu achten, dass keine Lastabtragung in die Leitungszone erfolgen kann, um Schäden an den Abwasseranlagen zu vermeiden.	Wird zur Kenntnis genommen. In einem zu beurteilenden Bauantrag wird die Tiefbauabteilung zum Verfahren gehört.
Es erfolgt der Hinweis, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unmittelbar entlang der K 4155 verläuft. Straßenbaulastträger ist der Rhein-Neckar-Kreis. Der Ausbauzustand zur Erschließung der neuen Bauflächen wird als ausreichend angesehen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Im Bebauungsplan sollen die Sichtwinkelflächen berücksichtigt werden.	Der Anregung wird entsprochen.
<b>Ordnungsziffer 14 :</b> <b>Naturschutzbund Deutschland, Gruppe Eberbach, Schreiben vom 10.02.2015</b>	
Es erfolgt der Hinweis, dass bei der Maßnahmenbeschreibung und im Lageplan Angaben wie beispielsweise die Stellplatz- und Lagerflächen sowie die weitere Nutzung des Grundstückes der ehemaligen Gaststätte fehlen.	Das Bebauungsplanänderungsverfahren bezieht sich auf das Grundstück Flst.-Nr. 8497 mit dem Bereich der ehemaligen Parkierungsfläche. Dort soll eine überbaubare Fläche einschließlich eines Gewässerrandstreifens ausgewiesen werden. Konkrete Planungen bleiben einem Bauantragsverfahren überlassen.
Der Bereich um das Gasthaus und die Kellerräume des Gebäudes sind Lebensraum der streng geschützten Äskulapnatter. Dieses Vorkommen ist seit vielen Jahren bekannt. Da dort bereits schon mehrfach Jungtiere festgestellt wurden, wird von einer Reproduktionsstätte ausgegangen. Es ist daher	Siehe hierzu Ordnungsnummer 21.

<p>eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durch einen ausgewiesenen Fachmann erforderlich. Die Kellerräume sollten künftig auch für die Äskulapnatter zugänglich sein. Auf dem Grundstück sollten zudem weitere Eiablage- und Unterschlupfmöglichkeiten hergestellt werden.</p> <p>Andere Tierarten wie die Zauneidechse, die Schlingnatter und mehre Fledermausarten sind ebenfalls zu berücksichtigen. Eine jährliche Überprüfung des Erfolges der Artenschutzmaßnahmen durch einen Fachmann wird für notwendig erachtet.</p>	
<p>Der Uferstreifen entlang des „Igelsbaches“ ist in einer Breite von 5 m zu erhalten und naturgemäß zu gestalten. Die standortfremden Nadelgehölze sollten entnommen werden.</p>	<p>Gemäß den Vorgaben des städtebaulichen Vorentwurfes soll entsprechend dem Wasserhaushaltsgesetz ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m Breite eingehalten werden.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 15 : Arbeitsgemeinschaft Äskulapnatter, Schreiben vom 15.02.2015</b></p>	
<p>Es erfolgt der Hinweis, dass auf dem Grundstück Flst.-Nr. 8499 die Kellerräume der Gaststätte, der Gartenschuppen und der private Komposthaufen wichtige Teillebensräume für die Äskulapnatter bilden. Vor baulichen Veränderungen an diesem Grundstück muss eine umfassende und detaillierte Untersuchung durch ein Gutachterbüro mit umfassenden Erfahrungen und Kenntnissen aller dort vorkommenden Arten (Äskulapnatter, Zauneidechse und Schlingnatter) vorgenommen werden.</p> <p>Die derzeit als Parkplatz genutzte Teilfläche des angrenzenden Grundstückes Flst.-Nr. 8497 ist kein geeigneter Teillebensraum für die Äskulapnatter. Es spricht daher nichts gegen eine Nutzung der bisher versiegelten Fläche als Maschinenhalle. Entscheidend ist jedoch der Zeitpunkt des Hallenbaus. Baumaßnahmen während der Vegetationsperiode und der Aktivphase können erhebliche Auswirkungen auf streng geschützte Arten haben. Baumaßnahmen sollten daher in den Wintermonaten durchgeführt werden. Für den Hallenbau darf ausschließlich nur das o. g. Grundstück verwendet werden. Baueinrichtungsflächen sowie Lagerflächen der Baustoffe dürfen nur auf den bereits versiegelten Flächen eingerichtet werden. Als Überwinterungsplatz für die Äskulapnatter scheint das zuvor genannte Grundstück ungeeignet zu sein.</p> <p>Der Böschungsbereich und der unverdoltete Abschnitt des Igelsbaches können derzeit als Teillebensraum der Äskulapnatter angesehen werden, zumindest während der Aktivitätsphase. Zudem gilt, nach derzeitiger Gesetzeslage, für den unverdolteten Bereich des Igelsbaches ein schützender Gewässerrandstreifen von 5 m Breite im innerstädtischen Bereich.</p>	<p>Siehe hierzu Ordnungsnummer 21.</p>

<b>Ordnungsziffer 16 :</b> <b>Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Untere Landwirtschaftsbehörde</b> <b>Schreiben vom 20.02.2015</b>	
Es werden keine Anregungen bzw. Bedenken vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>Ordnungsziffer 17 :</b> <b>Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Schreiben vom 20.02.2015</b>	
<b>Grundwasserschutz/Wasserversorgung</b>	
Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>Kommunalabwasser/Industrieüberwachung</b>	
Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Folgendes ist jedoch zu beachten:  Es erfolgt der Hinweis auf das Wasserhaushaltsgesetz. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Vorfluter „Igelsbach“ sollte das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen in den Bach eingeleitet werden. Bei Dachflächen aus Gewerbegebieten und von gewerblich genutzten Flächen, welche gewerblich genutzt werden, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.  Durch den satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen.  Fremdwasser (Quellen, Brunnen, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten.  Weitere Hinweise:  Es wird empfohlen, kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) bei der Dacheindeckung zu verwenden. Bei Regenrinnen und Regenfallrohren sollte auch auf diese Materialien verzichtet werden.  Wasserdurchlässige Fuß- und Fahrradwege werden empfohlen.  Es ist sicherzustellen, dass der Bodenbereich unter geplanten Versickerungsflächen nachweislich schadstofffrei sein muss.	Wird zur Kenntnis genommen. Der genannte Hinweis soll in die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden.
<b>Gewässeraufsicht</b>	
Es erfolgt der Hinweis, dass gemäß den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten der Gewässerlauf des Igelsbachs bei einem HQ extrem überflutet wird. Es wird daher empfohlen, bei Neueinrichtung von Tankstellen, das Austreten von wassergefährdeten Stoffen zu sichern. § 29 des Wasserhaushaltsgesetzes fordert einen Gewässerrandstreifen	Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Hochwassergefahrenkarte soll in die schriftlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Gemäß den Vorgaben des städtebaulichen Vorentwurfes soll entsprechend dem Wasserhaushaltsgesetz ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m Breite eingehalten werden. Tankstellen werden in den schriftlichen

von 5 m im Innenbereich. Das Errichten von baulichen und sonstigen Anlagen ist innerhalb dieses Streifen untersagt. Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Gewässers. In diesem Bereich sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu erhalten. Um Berücksichtigung im Bebauungsplan wird gebeten.	Festsetzungen zum Bebauungsplan ausgeschlossen.
<b>Altlasten/Bodenschutz</b>	
Es bestehen keine Bedenken. Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen bekannt.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>Ordnungsziffer 18 :</b> <b>Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt, Referat Bauleitplanung, Schreiben vom 25.02.2015</b>	
Es werden keine Anregungen bzw. Bedenken vortragen. Nach Abschluss des Verfahrens sind dem Baurechtsamt der Plan sowie die Textteile in jeweils 2-facher Fertigung vorzulegen.	Wird zur Kenntnis genommen. Das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises erhält nach Abschluss des Verfahrens die gewünschten Mehrfertigungen des Bebauungsplanes sowie die Nachweise seiner Rechtskraft.
<b>Ordnungsziffer 19 :</b> <b>Rhein-Neckar-Kreis, Straßenverkehrsamt, Schreiben vom 26.02.2015</b>	
Es werden beim derzeitigen Verfahrensstand keine Bedenken bzw. Anregungen geltend gemacht.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>Ordnungsziffer 20 :</b> <b>IHK Rhein-Neckar, Mannheim, Schreiben vom 27.02.2015</b>	
Die Weiterentwicklung von Bauflächen für die Wirtschaft und die vorausschauende Flächenpolitik wird begrüßt. Die IHK unterstützt die vorliegende Bauleitplanung (Ausweisung von Mischgebietsfläche) unter der Voraussetzung, dass die Zielsetzung der interessierten Handwerksfirma mit dieser Planung auch erreicht werden kann.	Wird zur Kenntnis genommen.
Da eine rein gewerbliche Nutzung des Plangebietes angestrebt wird, wäre ggf. zu prüfen, ein Gewerbegebiet bzw. ein eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen.	Konkrete Planungen in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung bleiben einem Bauantragsverfahren überlassen.
<b>Ordnungsziffer 21 :</b> <b>Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 31.03.2015</b>	
Es erfolgt der Hinweis, auf streng geschützte Arten wie Äskulapnatter, Zauneidechse, Schlingnatter und eventuell Fledermausvorkommen. Insbesondere auf dem Grundstück Flst.-Nr. 8499 müssen die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der streng geschützten Arten ununterbrochen und dauerhaft gesichert sein (CEF-Maßnahmen). Insbesondere das Grundstück Flst.-Nr. 8499 mit seinen Kellerräumen, dem Gartenschuppen und der private Komposthaufen bilden wichtige Teillebensräume der Äskulapnatter. Da derzeit keine aktuellen Daten vorliegen (letztmals aus dem Jahr 2011) sind vor jeglichen baulichen Veränderungen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 8499 der Gemarkung Eberbach umfassende Untersuchungen aller dort eventuell vorkommenden Arten durchzuführen.	Die Prüfungen zum Umwelt- und Artenschutz wurden bereits in der Stellungnahme von Herrn Bernecker, welche der Beschlussvorlage 2014-232/1 als Anlage beigefügt war, ausgearbeitet. Die Ausführungen von Herrn Bernecker wurden im Wesentlichen von dem Naturschutzbund Deutschland (ON-Nr. 14), der Arbeitsgemeinschaft Äskulapnatter (ON-Nr. 15), sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises bestätigt.  Das Bebauungsplanänderungsverfahren bezieht sich auf das Grundstück Flst.-Nr. 8497 mit dem Bereich der ehemaligen Parkierungsfläche. Dort soll eine überbaubare Fläche einschließlich eines Gewässerrandstreifens gemäß den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes ausgewiesen werden. Konkrete Planungen auch für das Grundstück

Die derzeit als Parkplatz genutzte Teilfläche des angrenzenden Grundstückes Flst.-Nr. 8497 ist kein geeigneter Teillebensraum für die Äskulapnatter. Es spricht daher nichts gegen eine Nutzung der bisher versiegelten Fläche als Maschinenhalle. Derzeit ist jedoch die Lage der Baueinrichtungsfläche unklar. Ebenso ist unklar, ob noch zusätzliche Parkmöglichkeiten für die Mitarbeiter auf dem Grundstück Flst.-Nr. 8497 eingerichtet werden sollen. Aufgrund der Hallengröße wird daher davon ausgegangen, dass noch weitere Flächen des Grundstückes Flst.-Nr. 8497 beim Bau der Halle in Anspruch genommen werden. Entscheidend ist jedoch der Zeitpunkt des Hallenbaus. Baumaßnahmen während der Vegetationsperiode und der Aktivphase können erhebliche Auswirkungen auf streng geschützte Arten haben. Baumaßnahmen sollten daher in den Wintermonaten durchgeführt werden. Für den Hallenbau darf ausschließlich nur das o. g. Grundstück verwendet werden. Baueinrichtungsflächen sowie Lagerflächen der Baustoffe dürfen nur auf den bereits versiegelten Flächen eingerichtet werden. Als Überwinterungsplatz für die Äskulapnatter scheint das zuvor genannte Grundstück ungeeignet zu sein.

Der Böschungsbereich und der unverdoltete Abschnitt des Igelsbaches können derzeit als Teillebensraum der Äskulapnatter angesehen werden, zumindest während der Aktivitätsphase. Zudem gilt, nach derzeitiger Gesetzeslage, für den unverdolteten Bereich des Igelsbaches ein schützender Gewässerrandstreifen von 5 m Breite im innerstädtischen Bereich.

Vor Durchführung von jeglichen baulichen Veränderungen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 8499 sind detaillierte Untersuchungen durch ein Gutachterbüro mit umfassenden Erfahrungen von speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen und einer hohen Expertise hinsichtlich der heimischen Herpetofauna erforderlich. Nach Vorlage dieses artenschutzrechtlichen Gutachtens können dann gegebenenfalls bauliche oder räumliche Veränderungen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 8499 im Folgejahr durchgeführt werden, sofern CEF-Maßnahmen umgesetzt wurden und diese in ihrer Funktion bereits wirken. Zudem ist ein langjähriges Monitoring auf dem Grundstück Flst.-Nr. 8499 durchzuführen, um eine Verschlechterung der lokalen Population in diesem Bereich auszuschließen. Insbesondere die Sicherung der Kellerräume auf dem Grundstück Flst.-Nr. 8499 als Fortpflanzungsstätte der Äskulapnatter muss über Auflagen geregelt werden.

Es erfolgt der Hinweis, dass die Nutzungsänderung

Flst.-Nr. 8499 mit der erforderlichen artenschutzrechtlichen Prüfung bleiben einem Bauantragsverfahren überlassen.

Die Behörde bestätigt mit ihrer Stellungnahme, dass für das geplante Bebauungsplanänderungsverfahren kein Fachbeitrag „Artenschutz“ erforderlich ist. Die Beurteilung der streng geschützten Arten mit dem Umfang der hierfür erforderlichen CEF-Maßnahmen soll im Rahmen des Bauantragsverfahrens erfolgen.



<p>des Gesamtanwesens „Kühler Krug“ Einfluss auf den dortigen Lebensraum der Äskulapnatter hat. Wie weit eine etwaige Beeinträchtigung geht, ist über eine separate „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Jahr 2015 zu klären, artenschutzrechtlich zu beurteilen und umzusetzen.</p>	
---	--

## B – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

**Der städtebauliche Vorentwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“ lag in der Zeit vom 19.01.2015 bis einschließlich 20.02.2015 im Rathaus der Stadt Eberbach aus.**

**Vor sowie während dieses Zeitraumes gingen seitens der Öffentlichkeit folgende Stellungnahmen ein:**

### **Ordnungsziffer 1 :**

**Frau Petra u. Liesel Müller, Gretengrund 6, 69412 Eberbach, Schreiben vom 02.01.2015**

Das bisher bestehende ruhige Wohngebiet mit wenig Lärm soll erhalten bleiben. Durch den Bau einer Montagehalle wird die schöne Aussicht beschnitten und auch der Lärm wird sich dadurch erhöhen.

Es wird die Frage gestellt, wo die Mitarbeiter des anzusiedelnden Gewerbebetriebes parken sollen, da auf den Planunterlagen keine Parkplätze eingezeichnet sind.

Es erfolgt der Hinweis, dass im Bereich des Gretengrundes gewerblich nutzbare Hallen leer stehen.

### **Ordnungsziffer 2 :**

**Erbengemeinschaft Helmut Leitz**

**vertr. durch Inge Leitz, Claudia Leitz, Jochen Leitz, Böser Berg 50, 69412 Eberbach**

**Schreiben vom 31.12.2014 und 10.01.2015**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes zur Ansiedlung eines metallverarbeitenden Betriebes werden Beeinträchtigungen der Anwohner, insbesondere durch Lärm bei Anlieferung, Be- und Entladen sowie bei der Verarbeitung von Materialien befürchtet.

Das bisher durch Wohnbebauung geprägte Siedlungsbild würde sich durch den Hallenneubau eindeutig ändern.

Die Änderung des Bebauungsplanes würde zu einer deutlichen Vergrößerung des Mischgebietes führen, welches direkt an ein allgemeines Wohngebiet angrenzt. Es handelt sich daher um eine wesentliche Planänderung. Die Begründung für die Durchführung der Änderung im beschleunigten Verfahren ist nicht schlüssig.

Seit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes mussten die Anwohner Verschlechterungen bei der Wohnqualität hinnehmen. Gründe hierfür waren u. a.

- Gewerbeansiedlung im Bereich des Gretengrundes.
- Schwerlastdurchgangsverkehr über die Straße Böser Berg, zumindest während der Zeit, als die Unterführung nach Richtung Igelsbach noch nicht ausgebaut war.
- Bau der städtischen Kläranlage, optische sowie Geruchs- und Lärmbelästigungen.
- Errichtung einer betriebseigenen Kläranlage des sich in der Nähe befindlichen Gewerbebetriebes.
- Umwandlung von „Reinem Wohngebiet“ mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes in „Allgemeines Wohngebiet“.

Errichtung von Wohncontainern für Asylbewerber

Es werden Wertverluste an den bestehenden Immobilien befürchtet.

Es erfolgt die Bitte, das Wohngebiet Böser Berg-Gretengrund nicht weiter zu belasten und für den Bereich des ehemaligen Gasthauses „Kühler Krug“ nur Nutzungsänderungen durchzuführen, welche für die Anwohner verträglich sind.

Es sollten Überlegungen angestellt werden, Alternativstandorte für den Gewerbebetrieb zu finden. Im Bereich des Gretengrundes sind bereits nicht genutzte Hallen vorhanden.

**Ordnungsziffer 3 :****Eheleute Heidrun u. Raimund Moisa, Böser Berg 38, 69412 Eberbach, Schreiben vom 10.01.2015**

Es wird mit einer Verschlechterung der Wohnqualität durch Lärm- und Geruchsbelästigungen befürchtet. Die bisher vorhandenen Belastungen durch die Bundesstraße, die Bahnlinie, den Schifffahrtsweg und der vorhandenen Industriebetriebe genügen bereits.

**Ordnungsziffer 4 :****Eheleute Ute u. Alexander Bartmann, Böser Berg 54, 69412 Eberbach, Schreiben vom 10.01.2015**

Es erfolgt der Einspruch, dass das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden soll.

Es wird darauf hingewiesen, dass die bisher bestehenden Belastungen durch die Bahnlinie, die Bundesstraße, diverse Gewerbebetriebe in der Umgebung und die städtische Kläranlage bereits sehr hoch sind.

Der vorhandene Charakter eines „Allgemeinen Wohngebietes“ soll nach dem Willen der Anwohner beibehalten werden. Die Ausweisung des „Allgemeinen Wohngebietes“ diente in der Vergangenheit auch dazu, den Bösen Berg-Gretengrund von den angrenzenden gewerblich genutzten Flächen abzutrennen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes würde der Zweck und der Charakter dieses Quartiers grundlegend verändert.

Eine Rückführung des im Bereich der Gaststätte „Kühlen Kruges“ ausgewiesenen Mischgebietes in das „Allgemeine Wohngebiet“ wird für nahe liegender erachtet.

Die Ansiedlung eines metallverarbeitenden Gewerbebetriebes ist gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im „Allgemeinen Wohngebiet“ und im „Mischgebiet“ nicht zulässig.

Bei der vorliegenden Änderung scheint ebenfalls nicht berücksichtigt, der Erhalt des offenen Bachlaufes mit den Baum- und Buschgruppen. Bei einer Neuordnung und Bebauung des Areals beim „Kühlen Krug“ bleibt wenig Raum für die Baum- und Buschgruppen.

Es fehlt die Darstellung der Mitarbeiterparkplätze sowie die Verkehrswege für die anliefernden LKW (keine Wende und Rangiermöglichkeit). Ebenso sind keine Lagerflächen auf dem Gelände ausgewiesen, auf welchen die großvolumigen Roh- und Fertigbauteile gelagert werden könnten. Zudem bestehen auf dem vorhandenen Gelände in der Zukunft keine Expansionsmöglichkeiten.

Es erfolgt der Hinweis auf die Einholung von Emissionsschutzgutachten (Schall- und Geruchsemission).

Es erfolgt der Hinweis, ob die Abstände zwischen der Wohnbebauung und dem neu anzusiedelnden Gewerbebetrieb eingehalten sind.

Es erfolgt der Hinweis, ob eine Prüfung von Alternativstandorten für einen metallverarbeitenden Betrieb durchgeführt wurde.

Es erfolgt der Hinweis, dass das Areal der Gaststätte „Kühler Krug“ bisher als „Mischgebiet“ ausgewiesen war. Der Betrieb einer Gaststätte wäre jedoch auch im „Allgemeinen Wohngebiet“ möglich.

Es erfolgt der Hinweis, dass im seit 1985 rechtskräftigen Bebauungsplan gegenüber dem Plangebiet ein Kinderspielplatz festgesetzt ist. Die beiden Nutzungsausweisungen werden als nicht verträglich angesehen.

Es erfolgt der Hinweis, dass eine sorgfältige Umweltprüfung als unerlässlich angesehen wird. In diesem Zusammenhang ist auch der Artenschutz mit zu prüfen, da in dem Bereich auch die Äskulapnatter vorkommt.

Durch die geplante Änderung des Gebietes und die Ansiedlung von Gewerbe wird mit einer Wertminderung der privaten Immobilien im Bereich des „Bösen Berges-Gretengrund“ gerechnet.

**Ordnungsziffer 5 :****Eheleute Gisela u. Karl-Frieder Fleck, Gretengrund 2, 69412 Eberbach, Schreiben vom 11.01.2015**

Die Erweiterung des „Mischgebietes“ wirkt sich in nicht akzeptabler Weise auf den Wohn- und Grundstückswert im bereits vorhandenen Wohngebiet „Gretengrund“ aus.

Der Bereich ist bereits durch die Bundesbahn, die Bundesstraße sowie Lärm- und Geruchsbelästigungen durch die Kläranlage betroffen.

**Ordnungsziffer 6 :****Frau Inge Fuchs, Böser Berg 32, 69412 Eberbach, Schreiben vom 11.01.2015**

Durch die Erweiterung des Mischgebietes wird die Lebensqualität des „Bösen Berges“ noch weiter verschlechtert. Der Bereich ist bereits durch die Bundesbahn, die Bundesstraße sowie Lärm- und Geruchsbelästigungen durch die beiden Kläranlagen betroffen.

Die Anwohner erleiden zudem einen wirtschaftlichen Schaden. Eine Vermietung von Ferienwohnungen für Touristen wird durch die zunehmenden Belastungen nicht mehr möglich sein.

Die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes und der Bau einer Halle werden weitere negative Auswirkungen auf das bebaute Umfeld ergeben.

**Ordnungsziffer 7 :****Herr Walter Nagler, Böser Berg 42, 69412 Eberbach, Schreiben vom 12.01.2015**

Durch die Ansiedlung eines metallverarbeitenden Betriebes wird mit einer Verschlechterung der Wohnqualität durch Lärm- und Geruchsbelästigungen gerechnet. Weiterhin würde sich das Verkehrsaufkommen erhöhen.

Es erfolgt der Hinweis auf die Prüfung von umwelt- und artenschutzrechtlichen Belangen.

**Ordnungsziffer 8 :****Eheleute Angelika u. Dieter Kappes, Böser Berg 48, 69412 Eberbach, Schreiben vom 12.01.2015**

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes wird die Lebens- und Wohnqualität hinsichtlich der Lärmbelästigungen und weiterer möglicher Emissionen stark beeinträchtigt.

Es ist mit Wertminderungen und sinkender Immobilienpreise zu rechnen.

**Ordnungsziffer 9 :****Eheleute Christa u. Helmut Höhn, Gretengrund 2/1, 69412 Eberbach, Schreiben vom 12.01.2015**

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden die Wohnqualität sowie die Miet- und Immobilienpreise gemindert. Durch die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes wird zudem das gesamte Siedlungsbild verändert.

In einem „Mischgebiet“ sind nur Nutzungen möglich, welche sich nicht störend auf das angrenzende Wohngebiet auswirken. Ein metallverarbeitender Betrieb gehört nicht in ein „Mischgebiet“, da Lärm durch die Verarbeitung sowie beim Be- und Entladen entsteht.

**Ordnungsziffer 10 :****Eheleute Diana u. Daniel Schüssler, Böser Berg 52, 69412 Eberbach, Schreiben vom 14.01.2015**

Es erfolgt die Feststellung, dass das Gebiet „Böser Berg-Gretengrund“ als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen ist. Es erfolgt der Hinweis, ob sich aufgrund der Bebauungsplanänderung der Charakter dieses Gebietes nachteilig ändert und eine Beeinträchtigung der Wohnqualität zu den angrenzenden Wohngebieten befürchtet wird.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren erfolgen. Hier ist keine Umweltprüfung vorgesehen. Im Hinblick auf den Umwelt- und Naturschutz wird jedoch gerade in diesem Bereich des Plangebietes eine Umweltprüfung für notwendig erachtet.

Es erfolgt der Hinweis auf die mögliche Erhöhung der Emissionswerte durch die lärmintensiven Arbeiten des Betriebes, erhöhtes Verkehrsaufkommen durch An- und Ablieferungsverkehr. Dies führt zu einer wesentlichen Störung der Wohnqualität. Die Lärmbelastungen der Anwohner sind bereits heute durch den Bahnbetrieb und die Bundesstraße vorhanden. Die Ansiedlung von Gewerbe würde dies noch erhöhen.

Es erfolgt der Hinweis, ob eine Prüfung von Alternativstandorten für einen metallverarbeitenden Betrieb durchgeführt wurde.

Es erfolgt die Frage, um welche konkrete Nutzung eines metallverarbeitenden Betriebes es sich handelt.

Es wird die Frage gestellt, ob bereits eine Anhörung von verschiedenen Fachgremien, wie beispielsweise Umweltbehörden, Bauausschuss etc. erfolgt ist.

**Ordnungsziffer 11 :**

**Herr Jochen Bruche, Narzissenweg 3, 72072 Tübingen, vertreten durch die Eheleute Annemarie und Reiner Bruche, Zwingenberger Straße 20 A, 69429 Waldbrunn/Dielbach Post Schreiben vom 21.01.2015**

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes wird die Wohnqualität für die dortigen Anlieger verschlechtert.

Es ist mit Wertminderungen und sinkender Immobilienpreise zu rechnen.

Die Stellungnahme der Verwaltung bezieht sich auf die Ordnungsziffern 1 bis 11 der Beiträge aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Dies wird deshalb in der Art abgearbeitet, da die Stellungnahmen sich inhaltlich ähneln und die Prüfung der Verwaltung übersichtlicher dargestellt werden kann.

## A Allgemein

Die sich aus dem Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde ergebende Planungshoheit beinhaltet ihr Recht und ihre Pflicht für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sorgen. Der Grundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen, erschwert es der Stadt Eberbach mittlerweile ihren Planungs- und Flächenbedarf durch die Ausweisung neuer Baugebiete im bisherigen Außenbereich zu decken. Der Innenentwicklung von brachliegenden Flächen muss deshalb eindeutig Vorrang gegeben werden.

Dies ist durch die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“ erfolgt. Die bauleitplanerischen Grundziele ergeben sich hierbei aus dem bestandskräftigen Flächennutzungsplan der vVG Eberbach-Schönbrunn aus dem Jahre 2011.

Zur Änderung von Bauleitplänen enthält das Baugesetzbuch (BauGB) ein förmliches Verfahren, dass vor allem durch eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wie auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprägt ist (§§ 3, 4 und 4 a BauGB).

Durch das am 01.01.2007 in Kraft getretene Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte wurde ein neues beschleunigtes Verfahren ermöglicht (§ 13a BauGB). Die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme dieses Verfahrens sind im Gesetz geregelt und wurden eingehend in der Beschlussvorlage 2014-232/1 vom 08.12.2014 zur Planaufstellung abgearbeitet.

Hierbei ist festzustellen, dass es bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung keiner förmlichen Umweltprüfung bedarf. Dies bestätigt die Stellungnahme Amt für Landwirtschaft und Naturschutz des Rhein-Neckar-Kreises, Ordnungsnummer 21 im Teil A dieser Synopse. Die streng geschützten Arten sind selbstverständlich festzustellen, eingehend zu prüfen und durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Dies muss zum vorliegenden Sachverhalt im Rahmen des notwendigen Bauantragsverfahrens abgearbeitet werden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes stellt eine Angebotsplanung dar. Ein konkret geplantes Vorhaben muss weitere Aussagen zu Nutzungsänderungen der baulichen Anlagen zu Neubauten mit Park-, Stellplatz- und Lagerflächen sowie insbesondere zum planungsrechtlichen Einfügen in die Art der baulichen Nutzung treffen. Stellungnahmen der Öffentlichkeit hierzu sollen im konkreten Bauantragsverfahren behandelt werden.

## **B Städtebauliche Bewertung**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“ ist weitgehend aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist das Grundstück Flst.-Nr. 8499 als Mischgebietsfläche gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Das zur Änderung anstehende Grundstück Flst.-Nr. 8497 ist bisher in Teilflächen als gemischte Baufläche sowie im nördlichen Grundstücksteil als Grünland festgesetzt. Die in Aufstellung befindliche Planung sieht eine Erweiterung der gemischten Baufläche auf diesem Grundstück in nördlicher Richtung um ca. 600 m<sup>2</sup> vor. Die von der Öffentlichkeit vorgetragene Hinweise auf vom Umfeld ausgehende Emissionen, verträgt aus Sicht der Verwaltung eine maßvolle Erweiterung zur Mischgebietsfläche.

Die im Stadtgebiet nicht ausreichend zur Verfügung stehenden Mischgebietsflächen aufgrund der vorhandenen topographischen Gegebenheiten erfordert es brachliegende Flächen einer verträglichen Nutzung zuzuführen. So soll in wirtschaftlicher Einheit mit dem unmittelbar angrenzenden Mischgebietsgrundstückes eine gemeinsame Nutzungsfläche ermöglicht werden. Auf diesem Grundstück sollen die gemäß § 6 BauNVO zulässigen Nutzungsformen durch eine unter Beachtung des städtebaulich gewachsenen Umfeldes wirtschaftliche Bebauung entwickelt werden.

Angrenzend an das „Allgemeine Wohngebiet“ wird deshalb die Ausweisung einer geringfügigen Erweiterung zum Mischgebiet im Plangebiet zur Beschlussfassung vorgeschlagen.

## **C Lärmschutz und Städtebau**

Die Stadt Eberbach ist verpflichtet bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes die durch die städtische Planung in ihrem Vollzug entstehenden Konflikte zu lösen. Hierbei soll berücksichtigt werden, dass möglicherweise nach § 15 BauNVO entstehende Spannungen erst im Einzelgenehmigungsverfahren gelöst werden können. Von den beteiligten Fachbehörden werden keine Anforderungen an Lärm und Immissionen gestellt. Dennoch soll den Stellungnahmen der Öffentlichkeit ausreichend Gewicht beigemessen werden. Im jetzt zu erstellenden Entwurf des Bebauungsplanes sollen deshalb die Orientierungswerte des Schallschutzes im Städtebau zum angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt werden.

Dadurch soll den gegenseitigen Rücksichtnahmepflichten der einzelnen Grundstückseigentümer Rechnung getragen werden. Mit dieser Planung wird kein Wertverlust/keine Wertminderung von Grundstücken/Gebäuden im Bebauungsplanverfahren gesehen. Die Ausweisung als Mischgebietsfläche lässt eine der im Quartier „Böser Berg-Gretengrund“ verträgliche Bebauung ohne Minderung von Wohnqualität zu. Bereits entsprechend der 2. Änderung des Bebauungsplanes wäre auf dem Grundstück Flst.-Nr. 8499 eine Fläche von ca. 960 m<sup>2</sup> mit einer Mischgebietsverträglichen Nutzung bebaubar.

Dem am 26.03.2015 eingegangenen Bauantrag ist eine Geräuschimmissionsprognose beigefügt. Dies zeigt, dass die Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bestandsbebauung unterschritten und damit eingehalten werden. Eine abschließende Prüfung und Beurteilung dieses Bauantrages erfolgt durch die am Verfahren beteiligten Fachbehörden beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises.

## **D Kommentierung**

Gemäß den Ausführungen zu A bis C soll am Bebauungsplanverfahren festgehalten werden. Unter Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen soll entsprechend ein Entwurf zur Offenlage gemäß den §§ 3 und 4 des BauGB ausgearbeitet werden.