

Abwägung der Stellungnahme, die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.09.2016 - 19.10.2016 eingegangen ist.

Es liegt nur 1 Stellungnahme der Öffentlichkeit vor, diese stammt von den Rechtsanwälten Mohring und Kollegen und datiert vom 18.10.2016. Diese vertreten die Eigentümer von insgesamt 11 Grundstücken in der Umgebung des Plangebietes. Es handelt sich dabei sämtlich um Wohngrundstücke, die umliegend um das Plangebiet an den Straßen "Böser Berg" oder "Gretengrund" angrenzen.

Die Stellungnahme entspricht sehr weitgehend jener, die dieselbe Kanzlei damals noch für die Eigentümer von 12 Grundstücken mit Schreiben vom 15.09.2015 im Rahmen der 1. Öffentlichkeitsbeteiligung übermittelt hatte. Insofern entspricht auch die nachfolgende Abwägungstabelle weitestgehend der damaligen Tabelle. Wir haben uns bemüht, die neu hinzugekommen Passagen dadurch kenntlich zu machen, dass diese mit roter Farbe hervorgehoben sind. Soweit zu diesen neuen Passagen eine gesonderte Stellungnahme erforderlich ist, ist diese in der 2. Spalte jener Tabelle durch blaue Farbe hervorgehoben. Die sonstigen Änderungen in der Tabelle sind allenfalls redaktioneller Natur.

Einwendungen Anregungen	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>1. Ausgangslage</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Dies gilt umso mehr, als es sich um einen offenen Bachlauf handelt mit Baum- und Buschgruppen, und deshalb ausdrücklich als solche Wasserfläche ausgewiesen wurde.</p> <p>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.</p>	<p>Die Beschreibung des Gebiets ist lediglich in tatsächlicher Hinsicht zutreffend, nicht jedoch die daraus angedeuteten, rechtlichen Konsequenzen. Die Einwender versuchen nahezulegen, dass es sich bei dem Umgebungsbereich, in dem ihre Wohngrundstücke liegen, eigentlich eher um ein Reines Wohngebiet als um ein Allgemeines Wohngebiet handelt. Jedenfalls vermitteln sie den Eindruck, indem sie wiederholt darauf beharren, dass es sich bei ihren Wohngebäuden "dem Grunde nach um eine reine Wohnnutzung" handele. Dies ist unzutreffend. Tatsächlich ergibt sich schon aus der – zutreffenden – Beschreibung der Umgebungsbelastung, dass die dortige Wohnbebauung bereits erheblichen Belastungen ausgesetzt ist, nämlich durch benachbarte gewerbliche Nutzung einschließlich der Kläranlage sowie der Belastungen durch den Verkehr, namentlich die Bahnlinie Heidelberg - Mosbach/Neckarelz und die B 37. Mit einem solchen – auch planerisch dort ausgewiesenen – Allgemeinen Wohngebiet ist die beabsichtigte Ausweisung als Mischgebiet ohne Weiteres verträglich und zulässig. Zu beachten ist ferner, dass der nach dem beabsichtigten Bebauungsplan zu überbauende Bereich praktisch vollständig identisch mit dem bereits seit Jahrzehnten genehmigten und als solchen angelegten und asphaltierten Parkplatz ist. Ferner ist das direkt benachbarte Grundstück, das den anderen wesentlichen Teil der Insel bildet, die von der Bahnlinie, der K4115 und der Straße "Gretengrund" umschlossen wird, durch denselben Bebauungsplan, der auch die Grundstücke der Einwender überplant, von Anfang an als Mischgebiet festgesetzt. Insofern gibt es keinerlei planerische Bedenken gegen die Ausweisung eines Mischgebiets dort. Insbesondere spricht das Trennungsgebot, das im Rahmen des Bebauungsplans als Abwägungsmaxime zu beachten ist, nicht gegen eine solche Festsetzung. Hinsichtlich des auch hier geäußerten Zusammenhangs zwischen der Festsetzung einer privaten Grünfläche einerseits und dem Igelsbach als dort offenem Gewässer verweisen wir auf die Stellungnahme unten unter Ziffer 5, wo dieses Argument von Einwenderseite noch ausführlicher ausgebreitet wird.</p>	<p>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen, ihnen wird jedoch nicht gefolgt.</p>
<p>2. Städtebaulicher Fehlgriff</p> <p>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</p>	<p>Das Baufenster rückt keineswegs "in die Nähe zahlreicher Wohnhäuser". Die Abstände des Baufensters im Bebauungsplan zu den nächstgelegenen Wohngebäuden betragen weit über 30 m. Diese sind überall durch Verkehrsanlagen und Grünflächen vom Baufenster getrennt.</p> <p>Die Einwendung verkennt, dass es sich nicht nur um eine "faktische Stellplatznutzung" handelt, sondern um genehmigte, tatsächlich vorhandene und als</p>	<p>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen, ihnen wird jedoch nicht gefolgt.</p>

Einwendungen Anregungen	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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!</p> <p>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</p>	<p>solche genutzte Stellflächen. Selbstverständlich hat sich die aktuelle Bebauungsplanänderung mit dieser tatsächlichen und genehmigten Situation auseinanderzusetzen und kann gerade nicht eine nur noch in einem alten Bebauungsplan vorausgesetzte, in der Realität und durch die erteilte Genehmigung jedoch längst obsolete Situation als Ausgangslage der Abwägung zugrunde legen.</p> <p>Der Zusammenhang zwischen der Mischnutzung und den beabsichtigten Festsetzungen zur Bauweise, den die Einwender hier ziehen, ist nicht nachvollziehbar. Eine Gebäudelänge, wie sie im Bebauungsplan mit maximal 40 m zugelassen wird, steht nicht im Widerspruch zur offenen Bauweise. § 22 BauNVO lässt in der offenen Bauweise Gebäudelängen von bis 50 m zu. Demgegenüber wurden sie hier auf 40 m begrenzt.</p> <p>Die Ausführungen sind nicht nachvollziehbar. Gemeint ist offensichtlich von Einwenderseite nicht die Festsetzung der GFZ (=Geschossflächenzahl) sondern der Grundflächenzahl (GRZ). Die Geschossflächenzahl ist auf 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl wurde im Vergleich zum früheren Entwurf geringfügig von 0,43 auf 0,45 angehoben, nachdem sich auch die zur Verfügung stehende Fläche des Baugrundstücks durch Herausnahme des Grundstücks 882/49 aus dem Geltungsbereich reduziert hat. Die GRZ von 0,45 ist – wie die Einwender konzedieren – in einem MI-Gebiet durchaus zurückhaltend und nimmt gerade auf die Umgebungsverhältnisse Rücksicht. Die geringfügige Überschreitungsmöglichkeit - eingeschränkt für eine Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen – auf 0.48 ist ebenfalls unproblematisch.</p> <p>Der Ansiedlungswunsch hat sich inzwischen erledigt. Dem Gemeinderat ist mittlerweile bewusst, dass die ausschließliche Ansiedlung eines Gewerbebetriebs dort nicht zulässig ist. Da der Bauantrag zurückgenommen wurde, bedarf es keiner erneuten Befassung durch den Gemeinderat damit. Jedenfalls kann einem künftigen Bauantragsteller kein Einvernehmen für eine ausschließliche gewerbliche Nutzung (oder auch eine ausschließliche Wohnnutzung) dort erteilt werden. Ein Nebeneinander auf dem Plangebiet von Gewerbe und Wohnen ist dort keineswegs unmöglich, sondern städtebaulich gewünscht.</p> <p>Soweit allgemein eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch die im Mischgebiet zulässige, gewerbliche Nutzung befürchtet wird, wird dies zur Kenntnis genommen. Eine solche – geringfügige – Beeinträchtigung durch eine Mischgebietenutzung in der Umgebung wird nicht für völlig ausgeschlossen gehalten, aber als ohne Weiteres hinnehmbar bewertet.</p> <p>Soweit es um den Handwerksbetrieb geht, wird auf die Ausführungen zum obenstehenden Absatz verwiesen. Der Ansiedlungswunsch hat sich erledigt, ein entsprechendes Einvernehmen würde für einen vergleichbaren Ansiedlungswunsch nicht mehr erteilt werden können.</p> <p>Weshalb die Ausweisung eines Mischgebietes unzulässig sein soll, ist nicht nachvollziehbar. Tatsächlich geht kein "wichtiger und für das dortige Wohngebiet wesentlicher Grünbereich" verloren. Die Wohnbebauung ist ringsum – jeweils in der dem Plangebiet entgegengesetzten Richtung – von üppiger Natur umgeben. Weshalb gerade der Grünbereich in der von Verkehrseinrichtungen umschlossenen Insel für das Wohngebiet eine wichtige Funktion haben soll, ist nicht erkennbar. Außerdem verkennen die Einwender, dass der Grünbereich auf dem Grundstück, soweit er tatsächlich vorhanden ist, erhalten und durch Festsetzungen geschützt und aufgewertet werden soll. Die bebaubare Fläche bewegt sich ausschließlich im Bereich des ohnehin seit Jahren genehmigten und angelegten sowie asphaltierten</p>	

Einwendungen Anregungen	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>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 keinster Weise beinhaltet wäre.</p> <p>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 ist 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.</p> <p>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.</p> <p>Vielmehr haben meine Mandanten einen Vertrauensschutz aufgrund der an dieser Stelle bestehenden jahrzehntelangen Festsetzungen vor qualitativ immissionsträchtigerer Bebauung verschont zu bleiben.</p> <p>Der dort von tatsächlich vorhandener reiner Wohnnutzung geprägte Bereich - was auch die Stadt 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 arider 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.</p> <p>Obwohl der bisherige Ansiedlungswunsch des Industriebetriebes aufgegeben sein</p>	<p>Parkplatzes.</p> <p>Die Einwendungen sind nicht recht nachvollziehbar. Die tatsächliche Begründung bleibt praktisch unangetastet. Um eine besonders "empfindliche Stelle" handelt es sich dort keineswegs. Der Hinweis auf eine Erhaltungswürdigkeit "im Hinblick auf die dortigen Verkehrsverhältnisse" ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Einen Vertrauensschutz auf Fortbestand langjähriger Planungen gibt es nicht. Der Wunsch der Anlieger nach Fortbestand der bisherigen Situation wird zur Kenntnis genommen, ihm kann jedoch nicht entsprochen werden.</p> <p>Die Ausführungen sind in sich nicht nachvollziehbar. Im Mischgebiet sind keine "unzumutbaren Lärmimmissionen" zulässig. Im Mischgebiet sind von vornherein nur solche Gewerbebetriebe zulässig, "die das Wohnen nicht wesentlich stören" (§ 6 BauNVO). Darüber hinaus ist in Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen ausdrücklich klargestellt, dass die Geräuschimmissionen auf das angrenzende WA-Gebiet, nur soweit dort zulässig, beeinträchtigen dürfen, um einer möglichen Argumentation, es handele sich nun um eine Gemengelage und Zwischenwerte seien zu bilden, vorzubeugen. Damit werden auch die angenommenen "Trichtereffekte" berücksichtigt.</p> <p>An dieser Stelle vertiefen die Einwender nur ihre grundsätzlichen Bedenken zur Störungsintensität der Mischgebietsnutzung. Diese ist bereits durch die Regelung der BauNVO ausgeschlossen. Weshalb von diesem – sehr kleinen – Baugebiet ein "drastisch zunehmender An- und Abfahrtsverkehr auch durch LKWs" zu erwarten sein soll, ist – insbesondere im Hinblick auf die verkehrliche Vorbelastung durch zahlreiche Verkehrswege – nicht nachvollziehbar. Der bloße Umstand, dass eine Brachfläche zu weniger Störungen führt als eine baulich genutzte Fläche, stellt keinen Belang dar, auf dessen unveränderte Beibehaltung die Umgebungsbebauung Anspruch haben könnte. Vielmehr gebietet es gerade der anzustrebende Schutz des Außenbereichs, solche Brachflächen einer sinnvollen baulichen Nutzung zuzuführen. Hierfür hat sich die Stadt Eberbach entschieden. Dass gerade das Gefüge von bereits versiegelten Flächen und Grünflächen nicht wesentlich geändert wird, wurde oben bereits dargelegt.</p> <p>Soweit allgemein eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch die im Mischgebiet zulässige, gewerbliche Nutzung befürchtet wird, wird dies zur Kenntnis genommen. Eine solche – geringfügige – Beeinträchtigung durch eine Mischgebietsnutzung in der Umgebung wird nicht für völlig ausgeschlossen gehalten, aber für ohne Weiteres hinnehmbar.</p> <p>Die Einwender versteigen sich hier zu einem Szenario, das weder in der tatsächlichen Grundstückssituation, noch in der jetzt angestoßenen Planung eine Grundlage hat. Sie behaupten, dass es um eine "praktisch industrielle" Nutzung des Planbereichs gehe. Tatsächlich soll dort ein Mischgebiet ausgewiesen werden, das hinsichtlich seiner Lärmimmissionen das benachbarte, Allgemeinen Wohngebiet zu berücksichtigen hat. Die Behauptung, es käme zu einem "ortsunüblichen Maß an Umweltbelastung" ist nicht nachvollziehbar. Zum einen ist bereits das Nachbargrundstück seit jeher als Mischgebiet ausgewiesen. Daneben haben die Antragsteller selbst auf durchaus große, gewerbliche oder nahezu industrielle Betriebe in der Nachbarschaft hingewiesen. Die erneute Behauptung, es handele sich um "reine Wohnnutzung" wird durch die Wiederholung nicht richtiger. Es handelt sich dort um ein Allgemeines Wohngebiet mit bereits bestehender Vorbelastung durch benachbarte Gewerbebetriebe und zahlreiche Verkehrsanlagen. Zur Grünfläche wurde bereits oben ausreichend Stellung genommen. Weshalb von</p>	

Einwendungen Anregungen	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>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.</p> <p>Die von unseren Mandanten bewohnten Wohnhäuser liegen teilweise sehr nahe an dem vorgesehenen Baufenster und dem dortigen Planänderungsbereich (vgl. oben).</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>einem Mischgebiet gesundheitsgefährdende Schadstoffe auf die Wohngrundstücke einwirken sollen, ist nicht nachvollziehbar. Selbstverständlich sind sämtliche einschlägigen Gesetze von jedem dort angesiedelten Gewerbebetrieb zu berücksichtigen und einzuhalten.</p> <p>Von einer präjudiziellen Wirkung kann keine Rede sein. Die Stadt Eberbach beabsichtigt hier eine sinnvolle Planänderung in einem Bereich, dessen tatsächliche Nutzung in der Vergangenheit in Teilbereichen nicht der festgesetzten Nutzung entsprach. Welche präjudizielle Wirkung auf andere Grünbereiche hiervon ausgehen soll, erschließt sich nicht.</p> <p>Das Baufenster orientiert sich nicht an dem – mittlerweile aufgegebenen – Ansiedlungswunsch, sondern folgt dem keilförmigen Verlauf der asphaltierten Parkplatzfläche unter Berücksichtigung des zu erhaltenden, privaten Grünstreifens am Gewässer. Was in diesem Zusammenhang der Begriff "Einfügen" bedeuten könnte, ist nicht nachvollziehbar. Der Verweis auf den mit der vorliegenden Planung zu ändernden Bebauungsplan "Nr. 28 II Böser Berg - Gretengrund 2. Änderung" ist belanglos. Genau dieser Plan soll geändert werden. Er nimmt – wie oben dargelegt – auf die Umgebungsbebauung und die dortige Nutzung Rücksicht. Unzutreffend – auch dies wurde oben dargelegt – ist die Behauptung, dass die Wohnhäuser der Einwender "teilweise sehr nahe an dem vorgesehenen Baufenster" lägen. Tatsächlich dürfte das Baufenster vom nächstgelegenen Gebäude eines Einwenders mindestens 40 m entfernt liegen. Zu der Ansiedlung "eines erheblich störenden Gewerbe- / Industriebetriebes" kann es nicht kommen, weil eine Mischgebietsausweisung erfolgt.</p> <p>Es besteht kein Gebietserhaltungsanspruch. Der Gebietserhaltungsanspruch betrifft den Anspruch eines Eigentümers in einem Plangebiet auf plangebietskonforme Nutzung. Bereits jetzt liegt der Planbereich einschließlich des seit jeher mit einem Mischgebiet überplanten Nachbargrundstücks außerhalb der Wohngebiete. Es steht der Stadt Eberbach im Übrigen frei, unter Beachtung aller abwägungsbeachtlichen Belange den Plan zu ändern. Der Gebietserhaltungsanspruch bewirkt keine Einschränkung der gemeindlichen Planungshoheit. Von einem städtebaulichen Fehlgriff kann nach dem oben Gesagten keine Rede sein.</p>	
<p>3. Immissionen wegen Verkehrszunahme</p> <p>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 Durchfahrtmöglichkeit nicht besteht, so dass auf den Flächen die notwendigen Rangiermanöver durchgeführt werden müssen und dies im Bereich naher Wohnbebauung.</p> <p>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</p>	<p>Die Einwendungen zur Verkehrsmehrbelastung werden zur Kenntnis genommen. Es bleibt unklar, welche beengten Verkehrsverhältnisse die Einwender meinen. Selbstverständlich obliegt es jedem Bauherren, sein Baugrundstück sinnvoll und rechtlich zulässig zu überplanen. Er wird daher bereits von sich aus, gegebenenfalls aber aufgrund rechtlicher Regelungen, gehalten sein, die Stellplätze sinnvoll und unter Beachtung der Erfordernisse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Einmündungsbereich zu gestalten. Die Einwender verkennen hier möglicherweise, dass der Bebauungsplan nur Baugrenzen, jedoch keine Baulinien festsetzt, so dass es jeder Bauherr in der Hand hat, bei der baulichen Gestaltung selbst für ein angemessenes Verhältnis von Gebäude, Freiflächen und Stellplatzflächen zu sorgen.</p> <p>Nicht nachvollziehbar ist, was die Einwender mit einer "völlig unklaren Verkehrslage" meinen. Es ist darauf hinzuweisen, dass auf dem Plangrundstück bislang ein großer, genehmigter Parkplatz vorhanden war. Die künftige Verkehrsbelastung dürfte im Falle einer Bebauung schon deswegen geringer werden, weil künftig auf dem Grundstück deutlich weniger Parkplätze vorhanden sein dürften. Jedenfalls ist das Gebiet gerade wegen seiner hervorragenden Verkehrsanbindung durchaus in der</p>	<p>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen, ihnen wird jedoch nicht gefolgt.</p>

Einwendungen Anregungen	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 Immissionschutzgutachten einzuholen, die die Lärm- und Geruchsmissionen 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.</p> <p>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.</p>	<p>Lage, den vom Mischgebiet ausgelösten Verkehr zu bewältigen. Die erneute Spekulation, dass dort ein ganz anderer Betrieb, der im Mischgebiet unzulässig ist, angesiedelt werden soll, ist ohne Substanz, ebenso die befürchteten Gefahren hinsichtlich Lärm- und Luftimmissionen sowie für den in der 2. Änderung des Bebauungsplanes ursprünglich geplanten Kinderspielplatz. Nach dem aktuellen Entwurf eines Kinderspielplatzkonzeptes ist dort mittel bis langfristig kein Kinderspielplatz vorgesehen.</p> <p>Es ist im Übrigen ohne Weiteres zu erkennen, dass die K4115 in der Lage ist, neben dem kleinen Wohngebiet entlang der Straßen "Böser Berg" und "Gretengrund" auch noch das Mischgebiet verkehrlich zu bewältigen.</p> <p>Die Einwender verkennen, dass es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Die konkrete Ausgestaltung der einzelnen baulichen Anlagen ist nicht Sache des Plangebers. Es obliegt selbstverständlich jedem Bauherren, die erforderliche Anzahl von Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Gerade im Hinblick auf die Mischgebietsausweisung kann hier nichts Näheres vorgegeben werden, weil die konkrete Anzahl und Gestaltung auch davon abhängt, wo Wohnnutzung und wo gewerbliche Nutzung entstehen wird. Die bloße Wiederholung, dass sich umliegend "reine Wohnbebauung" fände, wird durch ständige Wiederholung nicht richtiger. In der Umgebung finden sich Allgemeine Wohngebiete, die mit dem Mischgebiet ohne Weiteres vereinbar sind. Es müssen gerade keine "umfassenden Immissionschutzgutachten" eingeholt werden, weil die rechtlichen Regelungen, wie sie für Mischgebiete gelten, diese mit der allgemeinen Wohngebietsnutzung vereinbar machen und konkrete Konflikte gegebenenfalls im Genehmigungsverfahren geprüft und gelöst werden können. Soweit es wieder um den Vorwurf geht, tatsächlich gehe es um die Ansiedlung eines metallverarbeitenden Betriebes, hatten wir bereits ausgeführt, dass sich dieser Ansiedlungswunsch mittlerweile erledigt hat.</p> <p>Soweit der Vorwurf des "Zupflasterns" erhoben wird, darf darauf verwiesen werden, dass nur die Fläche mit einem Baufenster versehen wird, die ohnehin bereits als genehmigter Parkplatz angelegt und asphaltiert ist. Die Gaststätte befand sich im Übrigen nicht in einem Allgemeinen Wohngebiet, sondern in einem seit jeher als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich. Soweit auf die Stellungnahme der IHK verwiesen wird, hat sich dies ebenfalls erledigt, weil es den Ansiedlungswunsch nicht mehr gibt.</p>	
<p>4. Missachtung artenschutzrechtlicher Belange</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Es ist nicht zu erkennen, weshalb hier kein Verfahren nach § 13a BauGB möglich sein soll. Zum Artenschutz ist unten alles ausgeführt, was auf bebauungsplanrechtlicher Ebene zu beachten ist.</p> <p>Nicht nachvollziehbar ist im Übrigen die Sorge wegen einer angeblich weitestgehenden Vernichtung von Teilen einer privaten Grünfläche auf Grundstück Flst.-Nr. 8491. Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück Flst.-Nr. 8497 gemeint ist. Dort wird keine private Grünfläche verletzt, sondern bauplanungsrechtlich festgesetzt, geschützt und erhalten. Die Bebauung erfolgt nur dort, wo bisher eine asphaltierte Stellplatzfläche genehmigt und errichtet worden war.</p>	<p>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen, ihnen wird jedoch nicht gefolgt.</p>

Einwendungen Anregungen	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>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!</p> <p>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.</p> <p>Bauten werden nur innerhalb der bereits versiegelten Flächen auf Flst.-Nr. 8497 empfohlen, keinerlei Baueinrichtungsflächen u. a. auf dem Grundstück 8499 außerhalb der bereits versiegelten Flächen.</p> <p>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.</p> <p>Umweltrechtliche Belange sind deshalb nach wie vor nicht ordnungsgemäß abgearbeitet, das Gutachten entspricht, was den Artenschutz angeht 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 entgegeng gehalten werden können.</p> <p>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.</p> <p>Letzteres ist bislang nicht nachvollziehbar.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Die Einwender verkennen die Bedeutung des Artenschutzes auf der Ebene der Bauleitplanung. Die Bauleitplanung an sich ist nicht in der Lage, als solche gegen Tötungsverbote u. ä. zu verstoßen. Allerdings ist in der Bauleitplanung von vornherein zu berücksichtigen, inwiefern artenschutzrechtliche Belange der Verwirklichung der baulichen Nutzung entgegenstehen könnten, die durch die Bauleitplanung ermöglicht werden. Genau dies ist hier erfolgt. Dabei geht die Bebauungsplanung davon aus, dass die dort möglichen, streng geschützten Arten vorhanden sind, legt also – unter baurechtlichen Gesichtspunkten – ein "worst-case-Szenario" zugrunde. Auszuschließen ist lediglich, dass sich auf der asphaltierten Parkplatzfläche geschützte Lebensräume der genannten Arten finden. Das Vorhandensein der streng geschützten Arten auf der verbleibenden, künftig geschützten und aufgewerteten, privaten Grünfläche wird vorausgesetzt. Hierfür werden CEF-Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, um den Artenschutz in jedem Falle zu gewährleisten. Der konkrete Schutz während der Baumaßnahmen ist sodann im Baugenehmigungsverfahren zu gewährleisten.</p> <p>Zur Behandlung der artenschutzrechtlichen Problematik wurde bereits oben alles ausgeführt. Die Einwender verkennen, dass gerade ein solches worst-case-Szenario angenommen wurde, nämlich das Vorhandensein der streng geschützten Arten vorausgesetzt wurde und die im Fachbeitrag Umweltschutz empfohlenen und in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommenen Festsetzungen deren Schutz bewirken sollen. Genau das, was die Einwender hier verlangen, ist in der Bebauungsplanung also erfolgt. Die weiteren, eher theoretischen Überlegungen, wonach sich die Äskulapnatter an einem Baukörper eher stören könnte als an der bislang asphaltierten Fläche, ist erneut nicht nachvollziehbar. Die Einwender verkennen, dass Äskulapnattern nicht nur einen breiten, asphaltierten Parkplatz, sondern direkt im Anschluss die vielbefahrene Kreisstraße oder gar die Bahnlinie und nachfolgende Bundesstraße überwinden müssten.</p> <p>Es werden hier keine neuen Gesichtspunkte vorgebracht. Unter Artenschutzgesichtspunkten werden die vorgesehenen Maßnahmen den dort möglicherweise vorhandenen Arten helfen, die Bebauung eines ohnehin asphaltierten Parkplatzbereichs wird diesen Arten jedenfalls nicht schaden.</p> <p>Die Stellplätze auf dem Grundstück Flst.-Nr. 8497 wurden im Rahmen eines Bauantrages zur Erweiterung der Gaststätte vom 04.06.1976 durch die Baugenehmigung vom 17.12.1976 (Az. 501c/76) baurechtlich genehmigt.</p>	

Einwendungen Anregungen	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Außerdem ist nochmals klarzustellen, dass insbesondere die 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.</p> <p>Mit Blick hierauf ist unter dem Gesichtspunkt des Artenschutzes vornehmlich der Äskulapnatter ein weiterer Eingriff dem Grunde nach unmöglich.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Eine weitere Belastung unter diesem Gesichtspunkt ist jedenfalls hinsichtlich einer vom Aussterben bedrohten, streng geschützten Art unmöglich!</p>		
<p>5. Nichtberücksichtigung der Nähe zum Vorfluter Igelsbach</p> <p>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).</p> <p>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" gern. § 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.</p> <p>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</p>	<p>Der offene Bachlauf wird nicht missachtet, sondern durch die Festsetzungen einer privaten Grünfläche und die entsprechenden Platzgebote aufgewertet und geschützt. Weshalb das Gebäude innerhalb des Baufensters, das – wie die Einwender selbst zutreffend feststellen – nordöstlich von der privaten Grünfläche entstehen kann, die Vegetation stören sollte, ist nicht erkennbar. Soweit auf die Verkehrsflächen auf dem verbleibenden Grundstück verwiesen wird, ist darauf hinzuweisen, dass diese jedenfalls nicht innerhalb der privaten Grünfläche angelegt werden können, so dass jeder Bauherr selbst durch Gestaltung seines Bauvorhabens dort Sorge tragen muss, dass er die Verkehrserfordernisse auf dem Grundstück mitbewältigen kann. In "unmittelbarer Nähe zu einem Bachlauf" können jedenfalls Erschließungsflächen, Stellplätze etc. nicht angelegt werden, weil diese durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche dem Zugriff des Bauherren entzogen sind.</p> <p>Auch hier verkennt die Stellungnahme, dass den Bäumen kein Raum entzogen wird, sondern die Errichtung von Gebäuden infolge des Bebauungsplans nur dort ermöglicht wird, wo bereits bislang eine genehmigte und asphaltierte Stellplatzfläche vorhanden war.</p> <p>Eine tatsächliche Beeinträchtigung von Bäumen und Büschen durch das in der Nähe befindliche Gebäude mag in geringfügigem Umfang zutreffen. Dies stellt jedoch die private Grünfläche keineswegs in Frage, sondern kann ohne Weiteres hingenommen werden, zumal die Südrichtung unverbaut ist und für eine ausreichende Besonnung der Grünfläche sorgt.</p>	<p>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen, ihnen wird jedoch nicht gefolgt.</p>

Einwendungen Anregungen	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>einzigsten offenen Bachlauf, d. h. also einen sehr empfindlichen Bereich insbesondere auch im Bereich des jetzt überplanten Flst.-Nr. 8497 zu schützen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Auch dies zeigt, dass eine praktikable technische Lösung angestrebt wird, nicht aber eine städtebaulich verträgliche und für die Belange des Umweltschutzes sinnvolle Lösung.</p>		
<p>6. Umwelt und Verkehr</p> <p>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.</p> <p>Die Anbindung an die Verkehrsachse kann nicht funktionieren, da schon der Einmündungsbereich in 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.</p>	<p>Die Einwander wiederholen dort zunächst ihre grundsätzlichen Bedenken, wie sie sie zuvor bereits vorgebracht haben. Sodann legen sie besonderes Gewicht auf die Verkehrsproblematik. Allerdings sind die Ausführungen nicht nachvollziehbar. Es wird jedem künftigen Bauherren obliegen, die bauliche Gestaltung so vorzunehmen, dass sämtliche inneren Erschließungserfordernisse, insbesondere auch die Anlage von Stellplätzen und etwaige Rangiermöglichkeiten, auf den privaten Flächen gelöst werden. Weshalb andere Flächen "praktisch obsolet" werden sollen, ist nicht erkennbar. Sollte es dem Bauherren nicht gelingen, bei Ausnutzung des vollständigen Baufensters die verkehrlichen Erfordernisse mit abzubilden, ist er gegebenenfalls gehalten, sein Bauvorhaben kleiner anzulegen, als nach den festgesetzten Baugrenzen grundsätzlich möglich. Dies ist jedoch durchaus üblich und stellt keine Besonderheit der vorliegenden Bebauungsplanung dar. Die weiteren Behauptungen zu den Risiken, wie sie von Gewerbebetrieben "auch in Mischgebieten" ausgehen können sollen, sind nicht nachvollziehbar. Mischgebiete sind grundsätzlich verträglich mit Wohnnutzung, da sie bereits innerhalb des Gebiets beide Nutzungsarten kombinieren. Erst recht gilt dies für die weiter entfernt gelegene Nutzung der Allgemeinen Wohngebiete, in denen die Grundstücke der Einwander liegen.</p>	<p>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen, ihnen wird jedoch nicht gefolgt.</p>

Einwendungen Anregungen	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>7. Wertminderung und Abwertung des Wohngebietes</p> <p>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.</p>	<p>Zum Gebietserhaltungsanspruch wurde bereits oben Stellung genommen. Ob die Grundstücke eine Wertminderung erfahren, ist aus Sicht der Stadt Eberbach offen. Jedenfalls spielt eine etwaige Wertminderung durch die baulich zulässige Nutzung von Nachbargrundstücken im Bebauungsplanverfahren keine Rolle. Eine solche etwaige Wertminderung ist Ausdruck des Umstands, dass Grundeigentum stets mit dem Risiko behaftet ist, dass Nachbargrundstücke baulich in der einen oder anderen Form genutzt werden. Auf Beibehaltung einer Brachsituation besteht von vornherein kein Anspruch. Dass eine Mischgebietenutzung für den Bereich des Grundstücks bereits angelegt war, ergibt sich auch aus der Ausweisung des Nachbargrundstücks als Mischgebiet.</p>	<p>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen, ihnen wird jedoch nicht gefolgt.</p>
<p>8. Zusammenfassung / Antrag</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>Auch die Umwelt- und artenschutzrechtlichen Belange wären erheblich betroffen und sind bis heute nach wie vor nicht ordnungsgemäß abgewogen (vgl. oben).</p> <p>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.</p> <p>Es wird auch gebeten, die hiesige Stellungnahme sämtlichen Damen und Herren Gemeinderäten rechtzeitig vor einer etwaigen Fortführung des Bebauungsplanverfahrens zukommen zu lassen.</p>	<p>Hier wiederholen und vertiefen die Einwender lediglich ihren bisherigen Vortrag. Sie verlangen, dass ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird. Gerade im Hinblick auf die Vorbelastung des Gebiets und das benachbarte Mischgebiet auf dem Grundstück Flst.-Nr. 8499 wäre dies jedoch planerisch verfehlt. Außerdem entspricht dies nicht den städteplanerischen Zielvorstellungen der Stadt Eberbach.</p> <p>Die Einwender werden selbstverständlich über den Fortgang des Bebauungsplanverfahrens und über die Behandlung ihrer Einwendungen, so wie vom Baugesetzbuch vorgesehen, nach Abschluss des Planverfahrens informiert werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Mit Ausnahme der Bitte um Information über den Planfortschritt und die Behandlung der Stellungnahme wird den Anregungen nicht gefolgt.</p>