



Gemeinde Eutingen im Gäu
Landkreis Freudenstadt

**Bebauungsplan
„Vollmaringer Weg“**

Kombiniertes Verfahren nach § 13b BauGB für den Teilbereich A und einem
Regelverfahren nach § 2 BauGB für Teilbereich B

in Eutingen i.G.

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Fassung vom 04.10.2022



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

1. Vorbemerkung

§ 10a BauGB Gemäß § 10a BauGB wird dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beigelegt die darstellt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, gewählt wurde. Sie dient einer allgemeinen Kurzinformation nach Abschluss des Verfahrens.

2. Anlass und Ziele der Planung

Anlass und Ziele Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Wohngebiets geschaffen werden.

Aufgrund erhöhter Nachfrage, möchte die Gemeinde Eutingen im Gäu neue Wohnbauflächen ausweisen. Dabei wird seit langer Zeit versucht, innerörtliche Freiflächen und Leerstände zu erwerben. Da sich dies jedoch als einen sehr langwierigen Prozess darstellt und die Gemeinde trotzdem dringend neue Wohnbauflächen benötigt, wird versucht Flächen am Siedlungsrand zur Wohnnutzung umzuwandeln. Erklärtes Ziel ist es zum einen junge Bürger in der Gemeinde zu halten und zum anderen die Möglichkeit des Zuzugs zu bieten. Aufgrund der sich stetig verändernden Haushalts- und Altersstruktur der Bevölkerung wird der Bedarf an kleineren Wohnungen zunehmen. Die Verwaltung möchte nun entgegen der bisherigen klassischen Ein- und Zweifamilienhäusern diesem Wandel gerecht werden. Dabei ist es wichtig dass mit überzeugenden städtebaulichen Planansätzen diese geänderten Wohnformen in der Bevölkerung akzeptiert werden. Es wird versucht mit Flächen am Rand des Plangebiets eine verdichtete Bauweise zu realisieren, die den Bau von Mehrfamilienhäusern mit mehreren kleinen Wohnungen für Singles, junge Paare und Senioren ermöglicht. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Vollmaringer Weg“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu

entwickeln.“ Die Gemeinde möchte das Gebiet gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren in den Innenbereich mit eingliedern. Da die überbaubare Fläche des gesamten Plangebiets jedoch die maximal anwendbare Fläche für ein 13b-Verfahren (max. 10.000 m²) überschreitet, ist die Anwendung des 13b – Verfahrens nicht für das gesamte Gebiet möglich. Das Verfahren ist jedoch mit einem Umlegungsverfahren gekoppelt, indem einheitliche Voraussetzungen gelten sollen. Daher plant die Gemeinde ein kombiniertes Verfahren aus einem 13b-Verfahren für einen Teilbereich A (max. 10.000 m² überbaubare Fläche) mit einem Regelverfahren für die restliche Fläche (Teilbereich B). Dies wurde vor Beginn des Verfahrens bereits mit den Behörden der Raumordnung (Regierungspräsidium Karlsruhe und Landratsamt Freudenstadt) abgeklärt. Für den Teilbereich A ist somit kein Ausgleich für den Eingriff notwendig. Der erforderliche Ausgleich für den Teilbereich B wird in einer Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung im Rahmen eines Umweltberichts dargestellt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Prüfung der Umweltbelange	Durch die Planung betroffene Umweltbelange wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung begutachtet und sind in die Abwägung eingeflossen. Hierfür wurde ein Umweltbericht einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.
Ergebnis der Umweltprüfung	<p>Der Teilbereich A wird in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 Abs.4 BauGB abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden und Fläche, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen. Die Bestandsbewertung und die Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und dabei insbesondere auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Ortsbild und Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie den Menschen kommt zu dem Ergebnis, dass durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren keine Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind und keine Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber dem derzeitigen Bestand und gegenüber den bisherigen Festsetzungen vorbereitet wird.</p> <p>Der Teilbereich B wird im Regelverfahren durchgeführt. Für diesen Teilbereich muss der Eingriff gemäß § 1a Absatz 2 BauGB ausgeglichen werden. Der durch den Bebauungsplan im Teilbereich B verursachte naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB ausgeglichen. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (Anlage zur Begründung) wird verwiesen.</p>
Ergebnis der Artenschutzuntersuchungen	<p>Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:</p> <ul style="list-style-type: none">• Gehölzrodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit und Aktivitätszeit der Fledermäuse, also nicht zwischen dem 1. März und 31. Oktober.• Als Ausgleich für verloren gehende Tagesquartiere an einem absterbenden Baum ist im Geltungsbereich oder seinem näheren Umfeld ein Fledermaus-Flachkasten

anzubringen. Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

4. Berücksichtigung der frühzeitigen Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Abwägungsprozess aufgenommen. Im Zuge der Beteiligungsschritte gab es Anregungen zu folgenden Themenblöcken:

Luft- und Körperschall	<p>Die Deutsche Bahn AG weist vorsorglich auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen hin.</p> <p>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den Unterlagen des Bebauungsplanes wird nachrichtlich darauf hingewiesen, dass durch die Bahnanlage Emissionen auftreten können.</p>
Telekommunikation	<p>Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Der Lageplan mit Telekommunikationslinien wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zudem bitten sie ihnen sobald möglich den Baubeginn bekannt zu geben.</p> <p>Der Baubeginn wird zum schnellstmöglichen Termin bekanntgegeben. Anregung wird jedoch unabhängig vom Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Fachplanung berücksichtigt.</p> <p>Des Weiteren weisen sie darauf hin, dass sie derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien prüfen. Vor diesem Hintergrund behalte sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger werde mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG sichergestellt.</p> <p>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Weiter weisen die drauf hin, dass es für einen eventuellen Ausbau notwendig sei, dass der Beginn und Ablauf so früh wie möglich mitgeteilt wird. Der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme wird zum schnellstmöglichen Termin bekanntgegeben. Anregung wird jedoch unabhängig vom Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Fachplanung berücksichtigt.</p>
Straßennamen und Hausnummern	<p>Die Deutsche Telekom Technik GmbH bittet darum, sobald die Straßennamen und Hausnummern bekannt sind, diese mitzuteilen.</p> <p>Straßennamen/ Hausnummern und Mitbewerber werden nach bekanntwerden wei-</p>

	<p>ter gegeben. Anregung wird jedoch unabhängig vom Bebauungsplanverfahren behandelt.</p>
Sichtfelder	<p>Die Verkehrsbehörde Horb a.N. weist darauf hin, dass bei einer vorgesehenen zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h ein Sichtfeld von 3 m / 30m, bei 50 km/h 3 m / 70 m, von sichtbehindernder Bebauung freizuhalten sind.</p> <p>Dieser Anregung wird gefolgt. Sichtfelder 3 m / 30 m werden geprüft und falls erforderlich im Bebauungsplan eingetragen.</p>
Kabelnetz	<p>Die Vodafone BW GmbH weist darauf hin, dass sie im Planbereich keine Versorgungsanlagen haben, jedoch daran interessiert sind ihr glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern. Sie bitten daher um weitere Beteiligung.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Beteiligung wird zugesichert.</p>
Wasserschutzgebiet	<p>Der Zweckverband Gäuwasserversorgung weist darauf hin, dass die Maßnahme innerhalb der Schutzzone III A des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Talmühlequelle des Zweckverbands Gäuwasserversorgung liege. Die Quelle sei von elementarer Bedeutung. Sie bitten daher, dass i.R.d. Bauausführung die Gefahr einer Beeinträchtigung ausgeschlossen wird.</p> <p>Dieser Anregung wird gefolgt. In den Unterlagen des Bebauungsplanes wird bereits auf das Wasserschutzgebiet hingewiesen. Der bestehende Hinweis wird dahingehend ergänzt, dass im Rahmen der Bauausführung die Gefahr einer Beeinträchtigung dieser Quelle komplett ausgeschlossen werden muss.</p>
Strukturgutachten	<p>Der Zweckverband Gäuwasserversorgung weist darauf hin, dass das aktuell vom ZV Gäuwasserversorgung erarbeitete Strukturgutachten als Ergebnis ein Defizit beim Wasserdargebot in Spitzenzeiten aufweise. Sie bitten daher darum, durch geeignete Maßnahmen und Vorgaben im BBP zum Wassersparen anzuregen.</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass ein entsprechender Hinweis zum Ergreifen von Maßnahmen des Wassersparens aufgenommen wird. Da im südlich angrenzenden Baugebiet keine Zisternen o.ä. festgesetzt sind, möchte die Gemeinde einheitliche Regelungen und diese Regelung im neuen Baugebiet ebenfalls nicht verbindlich festsetzen, jedoch durchaus zulassen.</p>
Kabel	<p>Die Netze BW – Stromversorgung weist darauf hin, dass am Rande des Geltungsbereichs des BBP 0,4kV Erdkabel ihres Unternehmens führen. Die zur Versorgung des erweiterten Geltungsbereichs erforderlichen 20-kV- und 0,4-kV-Erdkabel werden grundsätzlich in öffentlichen Straßen und Wegen (Gehwegen) verlegt. Sie bitten dar-</p>

	<p>um, im Textteil zum BBP einen Passus aufzunehmen der es ihnen erlaubt, ihre notwendigen Kabelverteilerschränke hinter den Rabattplatten auf dem Grundstück aufzustellen.</p> <p>Dieser Bitte wird nicht gefolgt. Entsprechende Festsetzung darf aus rechtlichen Gründen nicht im Bebauungsplan geregelt werden und ist deshalb unabhängig vom Verfahren im Rahmen der Kaufverträge zu regeln.</p>
Elektrische Energie	<p>Die Netze BW – Stromversorgung weist darauf hin, dass zusätzlich für die Versorgung mit elektrischer Energie voraussichtlich zwei Umspannstationen erforderlich werden.</p> <p>Dazu beantragen sie nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB die Ausweisung einer Fläche von je 5 m x 6 m Größe für die Errichtung der Umspannstationen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, die Umspannstationen werden in den gewünschten Bereich platziert und im weiteren Verfahren in den Bebauungsplanunterlagen dargestellt.</p> <p>Die rechtliche Sicherung der Umspannstation erfolge über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit. Sie bitten daher, die zukünftigen Standorte der Umspannstationen im Bereich der öffentlichen Grundstücksflächen zu platzieren.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Umspannstation wird im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB gesichert.</p>
Baum-Pflanzmaßnahmen	<p>Die Netze BW – Stromversorgung weist darauf hin, dass die vorgesehenen Baum-Pflanzmaßnahmen so ausgeführt werden müssen, dass eine Beschädigung ihrer geplanten Versorgungskabel, vor allem durch die Wurzelausbreitung, ausgeschlossen werde.</p> <p>Dieser Anregung wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird in den textlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen.</p>
Bestandsplan	<p>Die Netze BW – Stromversorgung weist darauf hin, dass sie einen Bestandsplan im Maßstab 1:1000 und BBPL Zeichnerischer Teil Vorentwurf mit Umspannstation Standort beigelegt haben.</p> <p>Bestandsplan und BBPL Zeichnerischer Teil mit Umspannstation Standort werden zur Kenntnis genommen und bei der Planung berücksichtigt.</p>
Erdgas	<p>Die Netze BW – Erdgasversorgung weist darauf hin, dass wen Interesse künftiger Bauherren an einer Gasversorgung bestehe, sie bei entsprechender Wirtschaftlichkeit, das geplante Baugebiet mit Erdgas versorgen könne.</p>

	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich besteht Interesse an einer Gasversorgung im Plangebiet. Eine Abstimmung mit der Netze BW GmbH erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.</p>
Lageplan	<p>Die Netze BW – Erdgasversorgung weist darauf hin, dass sie einen Lageplan der bestehenden Erdgasleitungen am Rande des Geltungsbereichs beigelegt haben.</p> <p>Der Lageplan wird zur Kenntnis genommen und bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>
Vorbehaltsgebiete	<p>Das Regierungspräsidium Karlsruhe weist darauf hin, dass nach Plansatz 3.3.3 G(10) Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft für andere Nutzungen nur in einem unbedingt notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden sollen, wenn Alternativen außerhalb der Vorbehaltsgebiete fehlen. Auch Vorbehaltsgebiete für den Bodenschutz dürfen gemäß Plansatz 3.3.1 G (1) nur im unvermeidbaren Umfang in Anspruch genommen werden. Für sie erschließe es sich nicht, weshalb der Eingriff in das Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft notwendig und alternativlos ist.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Bei den Plansätzen 3.3.1. G (1) und 3.3.3 G (1) handelt es sich um Grundzüge der Raumordnung. Solche Grundzüge der Raumordnung sind gem. § 3 Absatz 1 Nr. 3 ROG Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungsentscheidungen. Grundzüge der Raumordnung müssen nicht strikt beachtet werden (wie etwa Ziele (Z) der Raumordnung, vgl. § 4 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 ROG), sondern sie finden innerhalb der Abwägungsentscheidung Berücksichtigung, § 4 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 2 ROG. Dabei können die Grundsätze der Raumordnung anderen abwägungsrelevanten Fachbelangen (erhebliches Bedürfnis nach und Erforderlichkeit von Wohnraum) unterliegen.</p> <p>Im Rahmen eines Verfahrens nach § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, sofern u.a. die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird, vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Für die Frage, ob die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt wird, ist die planerische Konzeption des Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet in den Blick zu nehmen. Dabei gilt zu beachten, ob die sich über den Bereich des Bebauungsplan hinausgehenden, übergeordneten Darstellungen des Flächennutzungsplans beeinträchtigt werden. Maßgeblich ist, ob der Flächennutzungsplan</p>

	<p>seine Bedeutung als kommunales Steuerungsinstrument der städtebaulichen Entwicklung im „großen und ganzen“ behalten oder verloren hat (BVerwG, Urteil v. 26.02.1999 – 4 CN 6.98). Der Flächennutzungsplan weist im Teilbereich B des Bebauungsplans „Vollmaringer Weg“ bereits Wohnbaufläche aus. Lediglich ein Teil der Fläche Teilbereich A ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Diese Fläche des Teilbereichs A wird im Süden durch die bestehende Bebauung und sowohl westlich als auch östlich durch im Flächennutzungsplan ausgewiesene Flächen für den Wohnbau begrenzt. Der planerischen Konzeption des Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet ist folglich zu entnehmen, dass innerhalb des vom Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ überplanten Bereich Wohnbaufläche vorgesehen ist und Wohnbau errichtet werden soll. Die über den Bebauungsplan hinausgehenden übergeordnete Darstellungen des Flächennutzungsplans werden nicht beeinträchtigt, da sie selbst, in unmittelbar angrenzenden Flächen, Wohnbaufläche ausweisen. Es verbleibt im Flächennutzungsplan ein ausreichender Teil an Flächen für Landwirtschaft bestehen, sodass die Bedeutung des Flächennutzungsplans als kommunales Steuerungsinstrument der städtebaulichen Entwicklung im Großen und Ganzen erhalten bleibt. Die Einbeziehung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Fläche für die Landwirtschaft im Teilbereich A des Bebauungsplanes ist für die städtebauliche Ordnung erforderlich um die im Flächennutzungsplan vorhandene Lücke zwischen den Wohnbauflächen zu schließen. Ohne den Lückenschluss wären die landwirtschaftlichen Flächen sowohl im Süden, als auch im Westen von Wohnbaufläche umgeben, was für die Bewirtschaftung der Flächen ungünstig ist und das Konfliktpotenzial (Lärm, Staub, Spritz- und Düngemittel) zwischen Landwirtschaft und den Wohnbauflächen erhöht. Der Lückenschluss und die Festsetzungen im Bebauungsplan bewältigen diesen Konflikt, was einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dient und sich positiv auf die Qualität der Wohnbauflächen auswirkt. Die Flächenverfügbarkeit der im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesenen Flächen ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht gegeben. Diese können somit für den aktuellen Bedarf nicht entwickelt werden. Da der Flächennutzungsplan durch den Lückenschluss seine Bedeutung als kommunales Steuerungsinstrument nicht verliert und der Gesetzgeber mit § 13b BauGB die Möglichkeit eröffnet Wohnbauflächen auf Außenbereichsflächen zu entwickeln, ist die nachrichtliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes ausreichend. Im Rahmen der FNP-Berichtigung ist kein Bedarfsnachweis erforder-</p>
--	--

	<p>lich. Die Gemeinde nutzt die Chance zur städtebaulich sinnvollen und geordneten Arrondierung der im Flächennutzungsplan enthaltenen Wohnbauflächen.</p>
Flächennutzungsplan	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde weist drauf hin, dass für den Bereich des Regelverfahrens eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben sei, da der Bereich dort als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird für den Teilbereich A nach Satzungsbeschluss nachrichtlich berichtigt.</p>
Flächenbedarf	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde weist drauf hin, dass die Begründung bzgl. des Flächenbedarf kurz sei und nicht auf Flächenausweisungen im Flächennutzungsplan eingehen. Dies sollte ergänzt werden.</p> <p>Diesem Hinweis wird gefolgt. Innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan wird sowohl unter IV. 1.1. Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, Flächen für den Bodenschutz als auch unter IV. 1.2. Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen darauf eingegangen, weshalb es erforderlich ist, für die Ausweisung des Baugebiets auf Flächen für Bodenschutz und Flächen der Landwirtschaft zurückzugreifen. Die Inanspruchnahme dieser Flächen ist aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse und der Möglichkeit der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschl. Verfahren, den bereits im FNP vorgesehenen Wohnbauflächen vorzuziehen. Die Inanspruchnahme der genannten Flächen dient der Zurverfügungstellung von dringend benötigten Wohnbauplätzen, welche schnellstmöglich realisiert werden sollen. Die Begründung wird jedoch aufgrund der Stellungnahme im Hinblick Flächenverfügbarkeit im Flächennutzungsplan ergänzt.</p>
Kennzeichnung Verfahrensbereiche	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde weist drauf hin, dass die beiden Verfahrensbereiche zwar im Abgrenzungsplan, jedoch nicht im Lageplan gekennzeichnet sind. Sie empfehlen daher auch eine Eintragung im Lageplan.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Es wird eine Kennzeichnung der beiden Verfahrensbereiche auch im Lageplan vorgenommen.</p>
Begründung	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde regt an, dass auch in der Begründung die Größenangaben der beiden Verfahrensbereiche getrennt erfolgen sollen, um die Vorgaben des § 13b BauGB eindeutig nachvollziehen zu können.</p> <p>Dieser Anregung wird gefolgt. Die Größe beider Verfahrensbereiche wird unter der Ziffer III. 1. Flächenbilanz im weiteren Verfahren einzeln aufgeführt.</p>

Grünflächen	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde weist darauf hin, dass es an der Westseite des Plangebiets einen kleinen Grünstreifen mit einer Breite von 0,5m gibt. Dieser sei als private Grünfläche bezeichnet. Im Lageplan und in der Legende befänden sich jedoch nur öffentliche Grünflächen. Daher empfehlen sie Ergänzungen.</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Textdokumente überarbeitet werden. Im ersten Entwurf war die Fläche als private Grünfläche vorgesehen. Danach hat sich die Gemeinde jedoch dafür entschieden eine öffentliche Grünfläche festzusetzen. Die ausgewiesene Grünfläche soll als Abstand zum „Vollmaringer Weg“ in öffentlicher Hand bleiben, wie bereits im Lageplan dargestellt.</p>
Stellplätze	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde weist darauf hin, dass es sich auch bei Stellplätzen um eine bauliche Anlage handelt, weshalb sie empfehlen dies in die Begründung mit aufzunehmen.</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass keine Regelungen auf den Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, getroffen werden. Es wird lediglich auf die Regelung des § 22 StrG BW hingewiesen.</p>
Planungsrechtliche Festsetzungen	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde weist darauf hin, dass die Ziffer 3.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen einen Bereich „mit verdichteter Bebauung“ erwähnt. Sie gehen davon aus, dass dort der Bereich mit einer GZR von 0,6 gemeint sei. Um Missverständnisse zu vermeiden, empfehlen sie dies entsprechend zu konkretisieren.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Bezeichnung der „verdichteten Bebauung“ wird im weiteren Verfahren, wie bereits im Lageplan gekennzeichnet, als WA II bezeichnet.</p> <p>Zudem weisen sie darauf hin, dass die Ziffer 5.1 und 5.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen so nicht möglich sei.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Formulierungsvorschlag wird, wie bereits besprochen, übernommen. Die Absprache erfolgte erst, nachdem die frühz. Beteiligung bereits begonnen wurde.</p> <p>Des Weiteren weisen sie darauf hin, dass unter Ziffer 6 Regelungen zu den von Bebauung freizuhaltenden Flächen getroffen werden, welche sich ihres Erachtens jedoch widersprechen.</p> <p>Dieser Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung wird entsprechend umformuliert und korrigiert. Bei der Fläche „zwischen den Baugrenzen und der Straßenfläche“ han-</p>

	<p>delt es sich um die nach § 22 StrG von Bebauung freizuhalten Anbauverbotsfläche der Kreisstraße im Osten. Zudem wird ein entsprechender Hinweis zum § 22 StrG aufgenommen, wonach sich bereits aus dieser Vorschrift allein ein Verbot der Errichtung von Hochbauten jeglicher Art und baulichen Anlagen ergibt und eine zusätzliche Festsetzung über Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, entbehrlich wird. Vgl. Ziff. 6 Planungsrechtliche Festsetzungen.</p> <p>Zudem weisen sie darauf hin, dass unter Ziffer 11 der planungsrechtlichen Festsetzungen ein Entwässerungsgraben erwähnt wird, welchen sie jedoch dem Lageplan nicht entnehmen können.</p> <p>Dieser Anregung wird gefolgt. Die Darstellungen im Lageplan und in der Legende wurden geprüft und teilweise überarbeitet.</p>
Pflanzenarten	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde weist darauf hin, dass es sich bei der Formulierung „ausdrücklich nicht erwünscht“ wie in Ziff. 16 der planungsrechtlichen Festsetzungen nicht um eine Regelung handelt. Sie empfehlen daher diese Pflanzenarten ausdrücklich auszuschließen.</p> <p>Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Die Pflanzliste wurde fälschlicherweise nicht unter den Punkt „Hinweise“ aufgenommen. Da die Pflanzliste lediglich eine Empfehlung darstellt, ist die Regelung „ausdrücklich nicht erwünscht“ unter dem Punkt „Hinweise“ zulässig. Die Pflanzliste wird im weiteren Verfahren aus den Festsetzungen genommen und bei den Hinweisen ergänzt.</p>
Entwässerungsgenehmigungsverfahren	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde weist darauf hin, dass ihnen bei dem in Ziff. 5 der Hinweise planungsrechtlichen Festsetzungen erwähnten „Entwässerungsgenehmigungsverfahren“ nicht klar sei, ob hier der Bebauungsplan oder das Baugenehmigungsverfahren gemeint ist. Sie bitten daher darum, dies zu konkretisieren.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Regelung über das Entwässerungsgenehmigungsverfahren konkretisiert.</p>
Dachaufbauten	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde regt an, zu überprüfen, ob die Regelungen über Dachaufbauten gemäß Ziffer 1.2 der örtlichen Bauvorschriften auch auf Flach- oder Pultdächer anwendbar und gewünscht sind.</p> <p>Dieser Anregung wird gefolgt. Regelung wurde überprüft. Die Festsetzung über Dachaufbauten sind für die Dachformen klar formuliert und anwendbar.</p>
Werbeanlagen	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde weist darauf hin, dass</p>

	<p>ihnen bei der Regelung über Werbeanlagen unter Ziff. 2 der örtl. Bauvorschriften nicht klar sei, ob mehrere Anlagen mit 1 m² Größe zulässig sind oder ob dies die Gesamtgröße aller Anlagen sein soll. Sie bitten daher darum, dies zu konkretisieren.</p> <p>Dieser Anregung wird gefolgt. Die Formulierung unter Ziffer II. 2 der örtlichen Bauvorschriften wird dahingehend konkretisiert, dass je Baugrundstück Werbeanlagen nur bis zu einer Größe von insgesamt 1 m² zulässig sind.</p>
Einfriedungen	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde weist darauf hin, dass es bzgl. der Höhe einer Einfriedungsmauer Unklarheiten gebe.</p> <p>Diesem Hinweis wird gefolgt. Aufgrund der Regelung, dass Einfriedungen einen Mindestabstand von 0,50 m von öffentlichen Verkehrsflächen einhalten müssen und Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen geregelt werden, ist der genannte Fall nicht umsetzbar. Regelung wird deutlicher formuliert.</p>
Ziffer 4 der örtl. Bauvorschriften	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde weist darauf hin, dass hier geregelt sei, dass Stellplätze im zugehörigen Stauraum von Garagen zugelassen werden können. Ihres Erachtens kann dies jedoch nur für Stellplätze gelten, die nicht nach den Maßgaben der LBO erforderlich sind. Daher sollte dies entsprechend formuliert werden.</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass der Hinweis unter Punkt 4 gestrichen wird. Somit obliegt der Baugenehmigungsbehörde die Entscheidung, ob solche Stauräume angerechnet werden können.</p>
Ziffer 5 der örtl. Bauvorschriften	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde weist darauf hin, dass für Mehrfamilienhäuser nach dieser Ziffer max. 8 oberirdische Stellplätze zugelassen werden. Jedoch könne hieraus eine generelle Zulassung zur Ausführung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht abgeleitet werden. Sie empfehlen daher einen Hinweis auf die neu zu formulierenden Regelungen unter Ziffer 5.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen.</p> <p>Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Die Regelung steht nicht im Zusammenhang mit Ziffer 5 der örtlichen Bauvorschriften. Die 8 oberirdischen Stellplätze können entsprechend der Regelung der Nr. 5.2. der planungsrechtlichen Festsetzungen ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche genehmigt werden.</p>
Parkflächen	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Kommunal- und Rechnungsprüfungsamt weist darauf hin, dass Parkflächen nur dann erschließungsbeitragspflichtige Kosten sind, wenn sie ein unselbständiger Teil der Erschließungsanlage sind. Es sollte sich aus</p>

	<p>dem Plan ergeben, ob die Parkflächen selbständig oder unselbständig sind.</p> <p>Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Im BBP muss nicht dargestellt werden, ob die Parkflächen selbständig oder unselbständig sind. Die Anregung wird außerhalb des BBP-Verfahrens berücksichtigt.</p>
Ausgleich	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Kommunal- und Rechnungsprüfungsamt weist darauf hin, damit Kostenerstattungsbeiträge rechtssicher abgerechnet werden können, muss eine genaue Zuordnung erfolgen, welches Grundstück mit Flst.Nr. Welchen Eingriff verursacht, wie dieser konkret ausgeglichen wird und welche Kosten genau für dieses Grundstück dafür anfallen.</p> <p>Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen von Teilbereich B sollen auf das gesamte Gebiet umgelegt werden. Da die Gemeinde innerhalb des BBPs ausreichende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen plant, werden keine planexternen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Für die künftigen Bauherren entstehen die gleichen Bedingungen. Das Pflanzgebot PFG 1 wurde aufgrund des erforderlichen Abstands zu landwirtschaftlichen Flächen festgesetzt. Gleichzeitig kann diese Maßnahme als Ausgleich bilanziert werden. Die erstmalige Herstellung des Entwässerungsgrabens i.V.m. dem PFG1 übernimmt die Gemeinde. Die Anregung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und wird daher unabhängig vom Verfahren geregelt.</p>
Allgemeine Ausführungen	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass der BBP im Verfahren für einen Teilbereich von 10.000m² nach § 13b BauGB als BBP der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden soll.</p> <p>Dem wird nicht gefolgt. Durchgeführt wird ein Verfahren nach § 13b BauGB, nach welchem Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden können.</p>
Artenschutz	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass vorliegend auf eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht verzichtet werden kann, jedoch sind sie in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Diesem Hinweis wird gefolgt. Der Artenschutz wird durch den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausreichend berücksichtigt. Die Umweltbelange werden durch die städtebauliche Begründung und den Umweltbericht für den Teilbereich B ebenfalls berücksichtigt.</p>
Beleuchtungsanlagen	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Untere Naturschutzbehörde empfiehlt, um vermeidbare Beeinträchtigungen von im Gebiet vorkommenden Fledermäusen zu mini-</p>

	<p>mieren, die Festsetzungen zu Beleuchtungsanlagen dahingehend zu konkretisieren, dass verbaute Leuchtmittel ausschließlich nach unten abstrahlen.</p> <p>Der Anregung wird bereits dahingehend gefolgt, dass unter Ziffer 7 der Hinweise in den planungsrechtlichen Festsetzungen auf die Verwendung von streulichtarmen Leuchttypen mit abgestrahltem Licht verwiesen wird.</p>
Baumhöhle	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Untere Naturschutzbehörde regt an, in die planungsrechtlichen Festsetzungen zu übernehmen, dass die im Planungsgebiet vorkommende Baumhöhle durch einen geeigneten Höhlennistkasten ersetzt wird.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend ergänzt.</p>
Flachkasten für Fledermäuse	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Untere Naturschutzbehörde regt an, in die planungsrechtlichen Festsetzungen zu übernehmen, dass die Standortwahl, des im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag empfohlene Flachkasten für Fledermäuse, sowie des obenstehenden Höhlennistkastens für entsprechende Vogelarten durch eine geeignete Fachperson zu wählen ist.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und Entsprechendes in den planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt.</p>
Kontrolle Naturschutzbehörde	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, damit sie die genannten Maßnahmen kontrollieren können, sind sowohl die Durchführung der Maßnahme mittels Fotografie als auch der gewählte Standort mittels Luftbild-Lagekarte an die untere Naturschutzbehörde zu übermitteln.</p> <p>Dieser Anregung wird gefolgt.</p> <p>Da sich die o.g. Kästen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden ist kein öffentlich-rechtlicher Vertrag erforderlich.</p>
Jährliche Funktionskontrolle	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Untere Naturschutzbehörde regt an, um den Funktionserhalt der verhängten Kästen zu sichern, sollen rechtliche Festsetzungen übernommen werden, dass die Gemeinde eine jährliche Funktionskontrolle durchführen kann.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und Entsprechendes in den planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt.</p>
Ökopunkte	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass es grundsätzlich möglich ist, dass Ökopunkte aus Teilbereich A für Punktdefizite in Teilbereich B verwendet werden, sie aber davon ausgehen, dass die Umsetzung der</p>

	<p>Maßnahmen von der Gemeinde geprüft und ggf. gem. § 178 BauGB durchgeführt werde.</p> <p>Der Anregung wird bereits durch die Festsetzung unter Ziffer 13 bzw. 15 der planungsrechtlichen Festsetzungen gefolgt.</p>
Gehölze	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Untere Naturschutzbehörde regt an, in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen, dass die dort genannten zulässigen Gehölze für Baumpflanzungen nicht optional, sondern als obligat zu werten sind, jedoch Abweichungswünsche mit der Unteren Naturschutzbehörde besprochen werden können.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde möchte den künftigen Eigentümern die Wahl der Pflanzungen selbst überlassen und gibt daher lediglich Empfehlungen ab.</p>
Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Untere Naturschutzbehörde regt an, die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen zu machen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die planungsrechtlichen Festsetzungen werden unter Punkt 13 ergänzt.</p>
Strauchpflanzungen	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Untere Naturschutzbehörde empfiehlt entlang des Vollmaringer Weges Strauchpflanzungen vorzunehmen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da die Erweiterung des Baugebiets in Richtung Westen geplant ist (s. auch Flächenausweisung im Flächennutzungsplan). Somit stellt der Vollmaringer Weg in diesem Bereich keinen Siedlungsrand dar. Aus städtebaulichen Gründen soll deshalb auch lediglich im Norden eine entsprechende Gebietsrandeingrünung umgesetzt werden.</p>
Regenwasserkanal	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter 9. aufgeführt sei, dass das anfallende unbelastete Oberflächenwasser über einen Regenwasserkanal abgeleitet und gesammelt, verdunstet und versickert werden soll. Eine entsprechende Detailplanung liege jedoch nicht vor.</p> <p>Dies wird unabhängig vom Planverfahren behandelt. Eine ordnungsgemäße Entwässerung kann sichergestellt werden. Der wasserrechtliche Antrag wird im Rahmen der Fachplanung (Erschließungsplanung) erarbeitet und mit der Fachbehörde frühzeitig abgestimmt. Die Fachplanung läuft bereits parallel zum BBP-Verfahren und</p>

	wird in absehbarer Zeit mit dem WWA abgestimmt.
Dezentrale Entwässerung von Dachflächen	Das Landratsamt Freudenstadt – Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass für eine dezentrale Entwässerung von Dachflächen nur wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien mit verwitterungsfester Beschichtung zugelassen sind. Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass Materialien zur Dacheindeckung von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann, nicht zulässig sind (s. Planungsrechtl. Festsetzungen Ziff. 13).
Satzungsbeschluss	Das Landratsamt Freudenstadt – Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass der BBP erst dann als Satzung beschlossen werden soll, wenn alle wasserwirtschaftlichen Belange geklärt sind. Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Das wasserrechtliche Verfahren ist Teil der Fachplanung und wird daher unabhängig vom Bauordnungsverfahren erarbeitet.
Landwirtschaft	Das Landratsamt Freudenstadt – Untere Landwirtschaftsbehörde weist darauf hin, dass sie erhebliche Bedenken gegen das Vorhaben hat. Dies wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der guten Bodeneigenschaften befindet sich bereits in den textlichen Festsetzungen ein Hinweis zum sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden.
Ausweisung östlich vom geplanten Bauordnungsgebiet	Das Landratsamt Freudenstadt – Untere Landwirtschaftsbehörde regt an, die Ausweisung östlich vom geplanten Bauordnungsgebiet vorzunehmen, da im Regionalplan hier eine Bebauung vorgesehen ist. Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Gem. § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 sind Vorbehaltsgebiete solche Gebiete, die bestimmten raumbedeutsamen Nutzungen (in vorliegendem Fall: Landwirtschaftliche Nutzung) vorbehalten bleiben sollen. Diesen Gebieten ist innerhalb einer Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen (bauliche Nutzung) ein besonderes Gewicht beizumessen. Bereits aus dem Wortlaut der Vorschrift ergibt sich, dass Vorbehaltsgebiete für die genannte Nutzung vorbehalten werden sollen, aber nicht müssen. Innerhalb von Vorbehaltsgebieten können durchaus andere, als die vorbehaltenen, Nutzungen zulässig sein. Innerhalb der vorzunehmenden Abwägung zwischen der Inanspruchnahme des Vorbehaltsgebiets als solches, wie es vorbehalten ist und der konkurrierenden Nutzung ist es zulässig und möglich, der konkurrierenden Nutzung ein noch größeres Gewicht beizumessen und diesem einen Vorrang gegenüber dem Vorbehaltsgebiet zu gewähren. Die Erfordernis zur Ausweisung des Bauordnungsplans „Vollmaringer Weg“ ergibt sich aus ei-

	<p>ner hohen Nachfrage an Wohnbauplätzen und des daraus resultierenden Bedarfs. Hinzu kommt, dass die Abgrenzung der geplanten Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan weder für eine geordnete städtebauliche Entwicklung noch für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen sinnvoll ist. Die landwirtschaftlichen Flächen reichen im aktuellen FNP zwischen die ausgewiesenen, geplanten Wohnbauflächen. Dadurch wären diese landwirtschaftlichen Flächen künftig sowohl im Süden, als auch Westen und Osten von Wohnbauflächen eingeschlossen. Hierbei ergeben sich Konflikte zwischen der Landwirtschaft und den Bewohnern (Lärm, Staub, erforderliche Abstände von Spritz- & Düngemittel). Aus diesem Grund möchte die Gemeinde die gemeindeeigenen Flächen und die Regelung des § 13b BauGB zur Entwicklung von Flächen im Außenbereich nutzen. Aufgrund der hohen Wertigkeit der Böden wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 1 der Hinweisse angeordnet, dass der Oberboden „getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden ist“.</p>
Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Untere Landwirtschaftsbehörde bittet darum, wenn für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden sollten, sie zu beteiligen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Ausgleichsmaßnahmen für den Teilbereich B können vollständig innerhalb des Bebauungsplans vorgenommen werden. Für den Teilbereich A ist kein Ausgleich erforderlich. Die Anregung wird daher lediglich zur Kenntnis genommen.</p>
Lageplan	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Straßenbauamt regt an, den Lageplan an die 2019 ausgebauten Kreisstraße 4715 an Geh- und Radwege anzupassen.</p> <p>Diesem Hinweis wird gefolgt. Der Lageplan der 2019 ausgebauten Kreisstraße wird nachrichtlich im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellt.</p>
Flurstücksnummern	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Vermessungsamt weist darauf hin, dass die Flurstücksnummern 5679/44, 5710, 5746, 5741/1, 5742/1, 5743/1, 5744/1, 5745/1, 5746/1 in der Graphik dargestellt werden sollten.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Lageplan wurde auf Grundlage von älteren Katasterdaten erstellt. Diese werden im weiteren Verfahren aktualisiert. Die Flurstücksnummern werden im Lageplan übernommen. Die Flurstücke 5679/44 und 5746/1 konnten jedoch nicht in nahem Umfeld des Geltungsbereichs gefunden werden.</p>
Löschwasserversorgung	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Kreisbrandmeister weist darauf hin, dass zur Si-</p>

	<p>Herstellung der Löschwasserversorgung eine Wassermenge von mindestens 48 m³ /Stunde über mindestens zwei Stunden erforderlich sind.</p> <p>Die Anregung wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>
Lösch- und Rettungsfahrzeuge	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Kreisbrandmeister weist darauf hin, dass Zufahrtsmöglichkeiten für Lösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- und / oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen sind.</p> <p>Dies wird unabhängig vom Planverfahren behandelt. Anregung muss von den Eigentümern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.</p>
Geotechnische Hinweise	<p>Das Regierungspräsidium Freiburg empfiehlt die Übernahme geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan, sofern kein Baugrundgutachten vorliegt.</p> <p>Eine ingenieurgeologische Übersichtsbegehung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Die Anregung wird an das entsprechende Ingenieurbüro weitergegeben.</p> <p>Hinweise werden nachrichtlich in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>
Spielplätze	<p>Bürger 1 weist darauf hin, dass seiner Ansicht nach nicht nötig ist, einen Spielplatz auszuweisen, da hierdurch mindestens Platz für 2 Bauplätze verloren ginge. Die vorhandene Spielplatzfläche sei völlig ausreichend.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bürger 2 weist darauf hin, dass die Planung eines Spielplatzes nicht nötig sei, da in unmittelbarer Nähe des Vollmaringer Weges der erweiterte Spielplatz neben dem Kindergarten Fantadu ist.</p> <p>Dieser Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Bereits heute kann die Gemeinde mit den vorhandenen Spielplätzen nicht die Empfehlungen für Spielplatzgrößen nachkommen. Die ARGE BAU 1987 sieht die Ausweisung von Spielplatzflächen von 2 m² – 4 m² je Einwohner und damit im Kernort Eutingen ca. 6.000 m² vor. Aus diesem Grund sieht es die Gemeinde bereits jetzt als erforderlich einen Spielplatz für das bestehende Wohngebiet, das geplante Wohngebiet „Vollmaringer Weg“ und die künftige Entwicklung als erforderlich. Die Kostentragung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und wird daher unabhängig davon mit dem Erschließungsträger geklärt. Da der Spielplatz jedoch nicht ausschließlich für die Bewohner des neuen Baugebiets vorgesehen ist, werden die Gesamtkosten nicht vollständig auf das Baugebiet umgelegt und dem Baugebiet nur</p>

	<p>anteilig Kosten zugeschlagen.</p>
Abgrenzung	<p>Bürger 2 weist darauf hin, dass wenn an der Spielplatzlösung festgehalten werden sollte, eine klare Abgrenzung des Spielplatzes zu den Privatgrundstücken sicherzustellen ist.</p> <p>Einzäunungen und Bepflanzungen werden unabhängig vom Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Spielplatzplanung geklärt. Eine Abgrenzung ist bereits aus Sicherheitsaspekten erforderlich.</p>
Zuschlag des Feldweges	<p>Bürger 2 regt an, auf den Zuschlag des Feldweges nördlich der Flurstücks Nr. 5679/29 und 5679/43 zum Spielplatz zu verzichten.</p> <p>Der Feldweg wird nicht zum Spielplatz zugeschlagen und soll lediglich als Leitungstrasse in Form einer öffentlichen Grünfläche gesichert und angelegt werden. Im weiteren Verfahren wird eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zwischen dem Spielplatz und dem bisherigen Feldweg bzw. der künftigen öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Der Feldweg verliert mit dem Bau des Spielplatzes seine Funktion, da der Spielplatz auf jeden Fall eingezäunt werden muss. Diese Funktion würde er aber auch verlieren, wenn statt des Spielplatzes Bauplätze geschaffen würden.</p>
Flurstück 5714	<p>Bürger 3 regt an, das Flurstück 5714 in das neue Baugebiet zu integrieren.</p> <p>Dem wird nicht gefolgt.</p> <p>Aufgrund der Regelung des § 13b BauGB, mit welchem BBP bis zum 31.12.2019 aufzustellen sind, wurde bereits im Jahr 2019 der Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ im beschl. Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Sofern der Geltungsbereich eines aufgestellten Bebauungsplanes verändert wird, ist ein neuer Aufstellungsbeschluss erforderlich. Da die Regelung des § 13b BauGB eine Aufstellung nicht mehr zulässt, wäre der geänderte BBP / Geltungsbereich im Regelverfahren aufzustellen / zu beschließen. Der gültige Flächennutzungsplan weißt aktuell für die genannten Flächen „Fläche für die Landwirtschaft“ aus. Somit wäre zusätzlich eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren erforderlich. Hinzu kommt, dass für die gemäß § 13b BauGB einbezogene Fläche kein Ausgleich erforderlich ist. Ausgleichsflächen sind begrenzt und Ausgleichsmaßnahmen verursachen Kosten, die das Baugebiet tragen muss. Die genannten Bedingungen bringen somit neben erhöhten Kosten für die Gemeinde, eine große Zeitverzögerung mit sich, welche die Gemeinde aufgrund des dringenden Bedarfs an Wohnraum nicht verantworten kann. Hinzu kommt, dass bei einer FNP-Änderung der Bedarf nachzuweisen ist. Da der Gemeinde</p>

	<p>lt. Gültigem FNP noch geplante Wohnbauflächen zur Verfügung stehen, könnte der Bedarf ohne Flächentausch nicht nachgewiesen werden. Aus den genannten Gründen ist es nicht möglich, weitere Grundstücke in den Geltungsbereich miteinzubeziehen. Die Abgrenzung des aufgestellten BBPs Vollmaringer Weg basiert auf dem aktuellen Bedarf an Wohnbauplätzen der Gemeinde und der Begrenzung an überbaubarer Fläche nach § 13 b BauGB.</p> <p>Eine Einbeziehung der Flächen wäre für die Gemeinde wegen der höheren Kosten für den Ausgleich, die Änderung des Flächennutzungsplanes und die zeitliche Verzögerung kein Vorteil.</p>
<p>Flurstück von Bürger 4</p>	<p>Bürger 4 weist darauf hin, dass ihm nicht klar sei, weshalb die die umliegenden Grundstücke in ein Bebauungsplanverfahren einbezogen werden und seines nicht. Durch das Einkreisen seines landwirtschaftlichen Grundstückes mit Baugrundstücken würde die landwirtschaftliche Bewirtschaftung seines Grundstückes erschwert und der Wert gemindert.</p> <p>Die Abgrenzung eines Baugebiets legt der Gemeinderat fest. Der Gesetzgeber sieht nicht vor, dass die Einbeziehung oder auch Nichteinbeziehung einzelner Grundstücke begründet wird. Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Es findet kein „Einkreisen“ des Grundstückes von Bürger 4 statt. Das genannte Flurstück bleibt weiterhin durch landwirtschaftliche Wege im Osten und Westen sowie landwirtschaftliche Flächen im Norden erschlossen. Eine Bewirtschaftung und landwirtschaftliche Nutzung ist weiterhin gegeben. Die Planung nimmt auf die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Grundstückes Rücksicht. Diese wurde so geändert, dass an das landwirtschaftliche Grundstück zunächst eine private Grünfläche angrenzt, welche das Außenbereichswasser aufnimmt. Dann schließt sich eine Hecke an. Die Festsetzungen wurden dahingehend ergänzt, dass dort nur Sträucher bis zu einer Wuchshöhe von 4 m verwendet werden. Damit kann auch der im Nachbarrecht vorgeschriebene Grenzabstand eingehalten werden und eine Pflege der Hecke ist möglich ohne dass das landwirtschaftliche Grundstück genutzt werden muss. Durch die geänderte Anordnung der Hecke, sowie der Pflanzenauswahl wird die landwirtschaftliche Nutzung nicht erschwert oder beeinträchtigt. Eine Wertminderung des landwirtschaftlichen Grundstückes wird deshalb nicht gesehen.</p>
<p>Entwicklung BBP aus FNP</p>	<p>Bürger 4 weist darauf hin, dass in den Verfahrensunterlagen nicht begründet werde, weshalb der BBP nicht aus einem FNP entwickelt wird, sondern die vorherige Ände-</p>

	<p>rung des FNP gezielt entfallen solle.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Ziffer IV. 1.3. auf die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan eingegangen. Für den Bebauungsplan „Vollmaringer Weg“ wurde beschlossen, ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB durchzuführen. Aufgrund der Überschreitung der zul. Überbaubaren Fläche wird das Bebauungsplanverfahren in Kombination mit einem Regelverfahren durchgeführt. Im Rahmen von beschleunigten Verfahren können Bebauungspläne auch dann aufgestellt werden, wenn sie von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, sofern eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan muss dabei nicht in einem gesonderten Verfahren geändert oder ergänzt werden sondern ist im Wege der Berichtigung anzupassen, vgl. § 13b S. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Mit der geplanten Abgrenzung des BBP-Verfahrens und den ausgewiesenen Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine Grenze zu landwirtschaftlichen Flächen geschaffen werden. Die Begründung zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen wird im weiteren Verfahren ergänzt.</p>
Pflanzenstreifen	<p>Bürger 4 weist darauf hin, dass der BBP entlang der Südgrenze seines Grundstückes einen Pflanzenstreifen vorsieht. Diese würde über der Baulinie verlaufen.</p> <p>Wie bereits ausgeführt, wird die Hecke aus Pflanzen bestehen, deren Wuchshöhe bis zu 4 m beträgt. Bei Pflanzen bis zu 4 m schreibt das Nachbarrechtsgesetz einen Abstand von 2 m zum benachbarten Außenbereichsgrundstück vor. Dieser Abstand kann eingehalten werden, da zwischen Hecke und landwirtschaftlichem Grundstück die 2 m breite private Grünfläche liegt.</p>
Ackerland	<p>Bürger 4 weist darauf hin, dass die geplante Hecke sein als Ackerland genutztes Grundstück massiv in Form von Beschattung, Wasser- und Nährstoffentzug des Bodens beeinträchtigt. Die Hecke müsse regelmäßig zurückgeschnitten werden, damit die Äste und Zweige nicht auf sein Grundstück wachsen.</p> <p>Zuständig für die Unterhaltung und Pflege sind die künftigen Grundstückseigentümer. Die gesetzl. Abstandregelungen müssen und können eingehalten werden. Um der Anregung nachzukommen, wird im weiteren Verfahren die Baufläche reduziert und eine private Grünfläche mit einem Breite von 2,00 m vorgesehen, auf dem das anfallende Außenbereichswasser gesammelt und abgeleitet werden kann. Erst daran anschließend soll eine Hecke zur Eingrenzung des Gebiets gepflanzt werden.</p>

	<p>Ebenso wird ein Abstand mit der Baugrenze zur Pflanzbindung vorgesehen. Diese Regelung ermöglicht den künftigen Eigentümern eine ausreichende Bewirtschaftung der Hecke von beiden Seiten.</p>
<p>Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter</p>	<p>Bürger 4 weist darauf hin, dass durch die vorgesehen Hecke seine Belange sehr deutlich und nachhaltig beeinträchtigt werden. Eine Abwägung von Schutzgütern hätte nicht bzw. nicht hinreichend stattgefunden.</p> <p>Dem wird nicht gefolgt.</p> <p>Sofern der Bürger 4 eine mögliche Verletzung der Abwägungsbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7b BauGB geltend macht, so ist darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Natura 2000-Gebiete i.S.d. BNatSchG handelt. Das besagte Flurstück liegt nicht innerhalb eines Natura 2000 Gebiets, weshalb dieser Belang nicht abwägungserheblich ist. Was die Belange der Land- und Forstwirtschaft nach § 1 Abs. 7 Nr. 8b BauGB anbelangt, sei darauf hingewiesen, dass diese Belange durchaus erkannt und innerhalb der Abwägung, insbesondere durch die geänderte Planung, gem. § 1 Abs. 7 BauGB von der Gemeinde berücksichtigt wurden. Dabei kommt der Gemeinde eine planerische Gestaltungsfreiheit zu (BVerw-GE 34, 301). Vorliegend wurde dem notwendigen und dringenden Interesse der Gemeinde zur Schaffung weiterer Bauplätze einschließlich der hierfür erforderlichen Ausgleichsmaßnahme in Form der Heckenbepflanzung stärkeres Gewicht beigemessen. Die Festsetzung der Hecke entlang der landwirtschaftlichen Fläche dient weiterhin dem Schutz und der Einhaltung von Schutzabständen von Wohnbebauung zu landwirtschaftlichen Flächen (Pflanzenschutzgesetz). Außerdem kommt man mit der Pflanzung der Hecke der Anregung der Naturschutzbehörde nach, welche eine optische Trennung zwischen Innerortslage und Außenbereich wünscht.</p>
<p>Mindestabstände</p>	<p>Bürger 4 weist darauf hin, dass die aus der Bauordnung und dem Nachbarrecht vorgegebenen Mindestabstände vollständig einzuhalten sind. Dies betreffe insbesondere auch die Anlage von Gartenmauern, Zäunen und Gartenhäusern entlang seines Grundstücks. Hierfür empfiehlt er entsprechende Vorgaben in den BBP aufzunehmen.</p> <p>Die Einhaltung von Abstandsvorschriften erfolgt nach dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg und obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Danach ist bei Hecken mit einer Höhe bis 1,80 m mindestens einen Abstand von 0,5 m, bei einer</p>

	<p>höheren Hecke ein entsprechend größerer Abstand einzuhalten, vgl. § 12 Abs. 1 Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg. Gesetzl. Vorschriften sind grundsätzlich einzuhalten und können durch Regelungen in einem Bebauungsplan nicht verändert oder aufgehoben werden. Zusätzlich wird die Hecke im weiteren Verfahren um 2 m in Richtung Süden verschoben. Einzäunungen, Mauern oder Gartenhäuschen sind weder innerhalb der privaten Grünfläche noch innerhalb des Pflanzgebots zulässig, was in den Festsetzungen zum Bebauungsplan geregelt ist.</p>
Grundstück 5713	<p>Bürger 4 regt an sein Grundstück 5713 und sinnvollerweise auch das Grundstück 5714 zur Arrondierung der Bauflächen in das Bebauungsplanverfahren aufzunehmen.</p> <p>Dem wird nicht gefolgt. Der Geltungsbereich kann aufgrund der Regelung des 13b BauGB nicht mehr verändert werden, s.o.</p>

5. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Abwägungsprozess aufgenommen. Im Zuge der Beteiligungsschritte gab es Anregungen zu folgenden Themenblöcken:

Telekommunikation	<p>Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass der Baubeginn sofort nach Bekanntwerden mitgeteilt werden müsse, um Verzögerungen zu verhindern.</p> <p>Der Baubeginn wird nach bekannt werden im Rahmen der Erschließungsplanung mitgeteilt.</p> <p>Des Weiteren weisen sie darauf hin, dass sie derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien prüfen. Vor diesem Hintergrund behalte sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger werde mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG sichergestellt.</p> <p>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Weiter weisen sie drauf hin, dass für einen eventuellen Ausbau es notwendig sei, dass der Beginn und Ablauf so früh wie möglich mitgeteilt wird.</p>
Straßennamen und Hausnummern	<p>Die Deutsche Telekom Technik GmbH bittet darum, sobald die Straßennamen und Hausnummern bekannt sind, diese mitzuteilen.</p> <p>Straßennamen/ Hausnummern und Mitbewerber werden nach bekannt werden weiter gegeben. Anregung wird jedoch unabhängig vom Bebauungsplanverfahren behandelt.</p>
E-Mail	<p>Die Deutsche Telekom Technik GmbH bittet darum, die Antworten nur an das genannte Postfach zu senden.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, die Antwort erfolgt künftig über das zentrale Postfach.</p>
Anfragen	<p>Die DB Energie GmbH bittet darum, dass die Anfragen zukünftig an die DB Immobilien gesendet werden.</p> <p>Diesem Hinweis wird gefolgt.</p>
Emissionen	<p>Die Deutsche Bahn AG weist darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen, insb. Luft- und Körperschall, entstehen.</p> <p>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
Kabelnetz	<p>Die Vodafone BW GmbH weist darauf hin, dass sie im Planbereich keine Versorgungsanlagen haben, jedoch daran interessiert sind ihr glasfaserbasiertes Kabelnetz in</p>

	<p>Neubaugebieten zu erweitern. Sie bitten daher um weitere Beteiligung.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Beteiligung wird zugesichert.</p>
Ziffer 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Amt für Bau, Umwelt und Wasserwirtschaft – Höhere Verwaltungsbehörde weist darauf hin, dass unter Ziffer 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, jetzt unterschieden wurden in das Anbauverbot der Kreisstraße und in Sichtfelder. Dies ergebe sich jedoch nicht aus dem Lageplan.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Im zeichnerischen Teil werden die von Bebauung freizuhaltenen Flächen „Sichtfeld“ und „Anbauverbot“ differenziert dargestellt.</p>
Bauliche Anlagen in den Sichtfeldern	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Amt für Bau, Umwelt und Wasserwirtschaft – Höhere Verwaltungsbehörde weist darauf hin, dass unter der Ziffer 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen geregelt sei, dass bauliche Anlagen in den Sichtfeldern unzulässig sind. Gleichzeitig werde festgelegt, dass Einfriedungen so zu gestalten sind, dass die u. a. die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werde. Hierbei würde es sich jedoch auch um bauliche Anlagen handeln, weshalb sich die Regelung widerspreche.</p> <p>Dieser Anregung wird gefolgt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden wie folgt angepasst: „Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten „von Bebauung freizuhaltenen Flächen“ sind bauliche Anlagen mit der Ausnahme von Einfriedigungen unzulässig. Einfriedigungen und Bepflanzungen sind so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit in Bezug auf notwendige Sichtbeziehungen im Kreuzungsbereich der Straßen nicht beeinträchtigt werden.“</p>
Unbelastetes Niederschlagswasser	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Amt für Bau, Umwelt und Wasserwirtschaft – Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass nicht ersichtlich sei, ob die natürliche Fläche als reine Retention oder als Versickerung für das anfallende Wasser darstellt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser wird über einen neu herzustellenden Regenwasserkanal abgeführt. Lediglich Außengebietswasser wird über Gräben gesammelt und danach ebenfalls an den geplanten Regenwasserkanal abgeleitet. Die Retentionsfläche östlich entlang der B28 des Plangebiets (vgl. Abb. S. 15 Begründung) besteht bereits, wird auch für die Entwässerung anderer Neubaugebiete verwendet und wurde bereits genehmigt. Ob diese aufgrund des zusätzlichen Wohngebiets baulich verändert werden muss, wird im Rahmen von Berechnungen im Zuge der Erschließungsplanung ermittelt und mit der unteren Was-</p>

	ser- und Bodenschutzbehörde abgestimmt.
Weiterleitung anfallendes Wasser	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Amt für Bau, Umwelt und Wasserwirtschaft – Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass nicht ersichtlich sei, ob und wie anfallendes Wasser weitergeleitet bzw. abgeleitet werden solle.</p> <p>Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Auf die Begründung zum Bebauungsplan S. 20 wird verwiesen „Die öffentliche Grünfläche über den Flurstücken 5679/43 und 5679/29 dient als Leitungstrasse für einen bestehenden Regenwasserkanal.“ An diesen Bestandskanal werden die neu geplanten Regenwasserkanäle im Plangebiet angeschlossen und zur bestehenden Retentionsfläche geleitet.</p>
Überrechnungen natürliche Retentionsflächen	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Amt für Bau, Umwelt und Wasserwirtschaft – Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass keine Überrechnungen hinsichtlich der natürlichen Retentionsfläche angefertigt wurden.</p> <p>Dies wird unabhängig vom Planverfahren behandelt. Überrechnungen hinsichtlich der natürlichen Retentionsfläche werden im Rahmen der Fachplanung angefertigt.</p>
Außengebietswasser	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Amt für Bau, Umwelt und Wasserwirtschaft – Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass das Außengebietswasser über das bestehende Entwässerungssystem abgeleitet werden soll, jedoch seien die vorhandenen Kanäle bereits ausgelastet.</p> <p>Dies wird unabhängig vom Planverfahren behandelt. Im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung aus dem Jahr 2014 wurde das Gebiet „Vollmaringer Weg“ als Außengebiet mit einbezogen und entsprechend berücksichtigt. Für die Mehrmenge, welche nun durch die Flächenversiegelung des Wohngebiets entsteht, ist im Rahmen der Fachplanung ein neuer Nachweis zu führen. Ggf. sind bauliche Änderungen vorzunehmen.</p>
Entwässerung	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Amt für Bau, Umwelt und Wasserwirtschaft – Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass für die Erschließung des Bebauungsplangebiets eine funktionierende ordnungsgemäße Entwässerung essentiell sei.</p> <p>Diese Anregung wird zur Kenntnis genommen. Das Wasserrechtsgesuch wurde bereits eingereicht und liegt bereits zur Vorabstimmung bei der unteren Wasserbehörde.</p>
Satzungsbeschluss	Das Landratsamt Freudenstadt – Amt für Bau, Umwelt und Wasserwirtschaft – Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass der BBP erst dann als

	<p>Satzung beschlossen werden soll, wenn alle wasserwirtschaftlichen Belange geklärt sind.</p> <p>Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Das wasserrechtliche Verfahren ist Teil der Fachplanung und wird daher unabhängig vom Bebauungsplanverfahren erarbeitet.</p>
Landwirtschaft	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Untere Landwirtschaftsbehörde weist darauf hin, dass die erhebliche Bedenken gegen das Vorhaben hat.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
Inanspruchnahme der Straßengrundstücksfläche	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Straßenbauamt weist darauf hin, dass bei notwendiger Inanspruchnahme der Straßengrundstücksfläche zum Bau von Ver- bzw. Entsorgungsleitungen die hierzu erforderlichen Benutzungsrechte entsprechend § 21 StrG rechtzeitig vor Baubeginn beim Straßenbauamt des Landkreises Freudenstadt unter Beifügung von Planunterlagen zu beantragen sind.</p> <p>Diese Anregung wird unabhängig vom Planverfahren behandelt.</p>
Flurstücksnummer 5679	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Vermessungsamt weist darauf hin, dass die Flurstücksnummer 5679 falsch platziert sei, diese gehöre zur Höhenstraße.</p> <p>Diesem Hinweis wird gefolgt. Flurstücksnummer 5679 wird im weiteren Verfahren neu platziert.</p> <p>Zudem weisen sie darauf hin, dass an der Stelle von Flstnr. 5679 das Flurstück 5679/44 sei, dies müsse auch im Abgrenzungsplan geändert werden.</p> <p>Diesem Hinweis wird gefolgt. Der zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan wird dahingehend überarbeitet. Die Flurstücksnummern werden geprüft.</p>
Flurstücksnummern	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Vermessungsamt weist darauf hin, dass im BBP die Flurstücksnummern 121/2, 5710, 5730, 5746, 5741/1, 5742/1, 5743/1, 5744/1, 5745/1, 5746/5 und 5890 lesbar dargestellt werden sollten. Sie empfehlen Zuordnungspfeile zu verwenden.</p> <p>Dieser Anregung wird gefolgt. Die Flurstücke werden bereits im B-Plan dargestellt. Die Lesbarkeit wird nochmals überprüft und ggf. mit Hilfe von Zuordnungspfeilen angepasst.</p>
Strom- und Erdgasversorgung	<p>Die Netze BW weist darauf hin, dass sie im weiteren Verfahren beteiligt werden möchten.</p> <p>Die weitere Beteiligung wird zugesichert.</p>

6. Berücksichtigung der erneuten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der erneuten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Abwägungsprozess aufgenommen. Im Zuge der Beteiligungsschritte gab es Anregungen zu folgenden Themenblöcken:

Verkehrliche Erschließung	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Straßenbauamt weist darauf hin, dass die verkehrliche Erschließung der ausgewiesenen Gebietsflächen unabhängig zum klassifizierten Straßennetz der K 4715 über Gemeindestraßen erfolgt.</p> <p>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
Neupflanzungen	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Straßenbauamt weist darauf hin, dass für Neupflanzungen von Bäumen entlang der K 4715 außerhalb der Ortslage auf die RPS (Richtlinie für passiven Schutz an Straßen), die die Abstände zum Fahrbahnrand je nach Situation verbindlich vorgeben, verwiesen wird.</p> <p>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die Regelung, dass die Bäume auf dem festgesetzten Standort gepflanzt werden müssen, ist bereits der erforderliche Mindestabstand der RPS eingehalten. Vom festgesetzten Standort darf nur mit Ausnahmegenehmigung abgewichen werden. Vorsorglich wird daher zur Klarstellung ein Hinweis ergänzt, dass bei Änderung der festgesetzten Standorte neben der Gemeindeverwaltung auch das Straßenbauamt zu beteiligen ist.</p>

7. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB	12.11.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:	
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB):	26.05.2020
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit:	05.06.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB): bzw. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB):	vom 10.06.2020 bis 16.07.2020 vom 15.06.2020 bis 15.07.2020
Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 1 Abs. 7):	13.10.2020
Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB):	13.10.2020
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit:	23.10.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB): bzw. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB):	vom 27.10.2020 bis 02.12.2020 vom 02.11.2020 bis 02.12.2020
Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 1 Abs. 7):	16.11.2021
Beschluss zur erneuten Beteiligung der betroffenen Behörden (§ 4a Abs. 3 BauGB):	16.11.2021
Beschränkte, erneute Beteiligung des Landratsamtes Freudenstadt (§ 4a Abs. 3 BauGB):	vom 17.11.2021 bis 26.11.2021
Abwägung der Stellungnahme aus der erneuten Beteiligung der betroffenen Behörden (§ 1 Abs. 7 BauGB):	14.12.2021
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB):	14.12.2021
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Inkrafttreten):	30.09.2022
Anzeige § 4 GemO Landratsamt Freudenstadt:	30.09.2022

Anerkannt:
Eutingen im Gäu, 04.10.2022


Armin Jöchle
Bürgermeister

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 04.10.2022

Bearbeiter:

Jana Walter