

Bebauungsplan „Stuttgarter Straße“ in Eutingen im Gäu

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Der Bebauungsplan „Stuttgarter Straße“ ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 01. März 2019 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan wurde im Regelverfahren nach §§ 1 und 2 BauGB aufgestellt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung gemäß den § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Dem Bebauungsplan wird eine Begründung mit Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beigelegt. Die Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §§ 3, 4 und 4a BauGB am Verfahren beteiligt.

Es besteht die Verpflichtung nach Rechtskraft des Bebauungsplans eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zu Art und Weise der Berücksichtigung der

- I. Umweltbelange
 - II. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
 - III. Geprüften Planungsalternativen
- zu erstellen.

I. Umweltbelange

Belange der Umwelt	Art und Weise der Berücksichtigung
<p>Im Umweltbericht wurden die Umweltbelange ermittelt und geprüft welche Schutzgebiete und Schutzgüter vom Bebauungsplan betroffen sind.</p> <p>Außerdem erfolgte im Umweltbericht eine Bewertung des Eingriffs unter dem Aspekt des Umweltschutzes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen.</p> <p><i>Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope</i> sind im Plangebiet sehr unterschiedlich. Für den <i>Bereich des Sondergebiets</i> sind vor allem bestehende Ackerflächen betroffen, weshalb der Eingriff als nicht erheblich oder wenig erheblich eingestuft wurde. Beim <i>Misch- und Dorfgebiet</i> wird der Bereich der Flst. Nr. 1523, 1548/1, 1549, 1550, 1551 und 1559 als weitgehend unerheblich eingestuft. Erhebliche Umweltauswirkungen hat die Planung auf die Flst. Nr. 1539, 1540 und 1542 durch den Verlust einer Magerwiese und kleinerer Streuobstbestände.</p> <p>Durch das neu geplante <i>Sondergebiet</i> kommt es zum Verlust von Böden durch Versiegelung in einem Umfang von 9.026 m². In einem Umfang von 7.010 m² sind davon naturnahe Böden mit einer hohen Wertigkeit (Bodeneinheit g 35) betroffen. Bei der restlichen Fläche von 2.016 m² handelt es sich um bereits versiegelte Flächen oder Böden mit einer geringen Wertigkeit.</p>	<p>Es werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen festgesetzt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der Verkehrs- und Bauflächen auf das unbedingt erforderliche Maß. • Soweit kein Pflanzgebot vorliegt sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. • Erforderliche Gehölzrodungen sind im Zeitraum zwischen dem 01.10. bis 28./29.02. durchzuführen. • Erhalt von Teilen der Magerwiese (417 m²). • Flachdächer sind zu begrünen. • Pflanzung einer standortgerechten Hecke mit heimischen Baum- und Straucharten (1.282 m²) sowie 12 Laubbäume im Bereich des geplanten Sondergebiets. • Pflanzung von 27 einheimischen Laubbäumen im Plangebiet auf privaten Grundstücksflächen. • PKW-Stellplätze mit Zufahrten und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen; • Durchführung von Erdarbeiten im Massenausgleich • Sicherung des Oberbodens und teilweise Wiederaufbringung soweit möglich • Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. • Dachabdeckungen mit unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind aufgrund ihrer umweltschädlichen Schwermetallemissionen nicht zulässig.

Belange der Umwelt	Art und Weise der Berücksichtigung								
<p>Im <i>Misch- und Dorfgebiet</i> kommt es zu einem Verlust von Boden durch die geplante Versiegelung von 5.821 m². Davon betroffen sind naturnahe Böden mit einer hohen Wertigkeit in einem Umfang von 172 m². Anthropogen überprägte Böden im Siedlungsinnenbereich mit einer geringen Bedeutung für den Bodenschutz gehen in einem Umfang von 5.317 m² verloren.</p> <p>Bereits versiegelte Flächen die für den Bodenschutz ohne Bedeutung sind werden in einem Umfang von 332 m² in Anspruch genommen.</p> <p>Auf die Schutzgüter Klima und Luft, Grundwasser, Oberflächenwasser, das Orts- und Landschaftsbild und das Schutzgut Mensch wirkt sich die Planung wenig erheblich aus. Auf die Schutzgüter Freizeit und Erholung und Kultur- und Sachgüter wirkt sich die Planung nicht erheblich aus.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Im Südosten des geplanten Sondergebiets ist die Anlage eines Retentionsbeckens für unbelastetes Oberflächenwasser geplant. • Misch-/Dorfgebiet: Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, inwieweit eine Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken möglich ist. Das Gebiet ist bereits fast vollständig bebaut, so dass die Entwässerung der wenigen noch neu zu errichtenden Gebäude an das bestehende Abwassernetz erfolgen kann. • Beschränkung der überbaubaren Flächen, Höhenbeschränkungen der Gebäude auf das unbedingt erforderliche Maß • Hinweis auf den Denkmalschutz in den Planungsrechtlichen Festsetzungen • Detaillierter schalltechnischer Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb, wenn die genaue Planung vorliegt. • Zu den beiden südlich vom geplanten Sondergebiet gelegenen Wohnhäusern wird eine Abstandsfläche eingehalten und die Randbereiche mit einer Hecke abgepflanzt. Um Immissionskonflikte zu vermeiden, werden die vom Sondergebiet ausgehenden Schallimmissionen in Richtung Süden begrenzt und festgelegt, dass dort die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden müssen. • Durchführung von Schallschutzmaßnahmen <p>Aufgrund der Betroffenheit von geringwertigen Biotoptypen kann der Eingriff in das <i>Schutzgut Biotope</i> im Bereich des geplanten <i>Sondergebiets</i> durch die dargestellten Maßnahmen ausgeglichen werden, so dass keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Gebiets erforderlich sind.</p> <p>Der Eingriff in das <i>Schutzgut Biotope</i>, der durch die Bebauung von Baulücken innerhalb des <i>Dorf-/Mischgebiets</i> verursacht wird, kann aufgrund der Betroffenheit von Teils hochwertigen Biotoptypen nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.</p> <p>Der Eingriff in das <i>Schutzgut Boden</i> kann durch die geplanten Maßnahmen nicht ausgeglichen werden.</p> <p>Die entstehenden <i>Ausgleichsdefizite</i> für die <i>Schutzgüter Biotope und Boden</i> können innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht vollständig ausgeglichen werden. Für beide Schutzgüter entsteht folgendes Ausgleichsdefizit, welches über das <i>Ökokonto</i> der Gemeinde kompensiert wird:</p> <p><u>Sondergebiet:</u></p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 80%;">Schutzgut Boden</td> <td style="text-align: right;">- 94.987 Punkte</td> </tr> <tr> <td>Schutzgut Biotope</td> <td style="text-align: right;">+ 95 Punkte</td> </tr> </table> <p><u>Dorf- und Mischgebiet:</u></p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 80%;">Schutzgut Boden</td> <td style="text-align: right;">- 23.531 Punkte</td> </tr> <tr> <td>Schutzgut Biotope</td> <td style="text-align: right;">- 69.516 Punkte</td> </tr> </table> <p>Ausgleichsdefizit gesamt: - 187.939 Punkte</p>	Schutzgut Boden	- 94.987 Punkte	Schutzgut Biotope	+ 95 Punkte	Schutzgut Boden	- 23.531 Punkte	Schutzgut Biotope	- 69.516 Punkte
Schutzgut Boden	- 94.987 Punkte								
Schutzgut Biotope	+ 95 Punkte								
Schutzgut Boden	- 23.531 Punkte								
Schutzgut Biotope	- 69.516 Punkte								

Belange der Umwelt	Art und Weise der Berücksichtigung
	Für die anderen Schutzgüter (Wasser, Klima, Luft, Orts- und Landschaftsbild, Freizeit und Erholung, Kultur- und Sachgüter, Menschen) kann bei einer konsequenten Umsetzung der genannten Maßnahmen davon ausgegangen werden, dass die Eingriffe planintern ausgeglichen bzw. auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können, so dass keine erheblich negativen Beeinträchtigungen verbleiben und zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

II. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Gemeinderat hat am 22.03.2016 beschlossen für den im Abgrenzungsplan vom 22.03.2016 dargestellten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Öffentlichkeit wurde am 15.06.2016 frühzeitig im Rahmen einer Informationsveranstaltung informiert. 85 Einwohner nutzten die Gelegenheit sich zu informieren. Neben Bürgermeister Jöchle wurden die Einwohner vom Herrn Philipp vom Planungsbüro Gfrörer aus Empfingen über den Bebauungsplan-Vorentwurf, insbesondere über das Erschließungskonzept informiert. Frau Wunder von der Firma GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH in Ludwigsburg berichtete über das erstellte Gutachten zur Nahversorgung in der Gemeinde Eutingen im Gäu. Anschließend erläuterte Herr Dr. Dröscher vom Büro Dröscher aus Tübingen die durchgeführte Immissionsschutzfachliche Untersuchung zu den Staub- und Schallimmissionen.

Der öffentlichen Veranstaltung vorangestellt, war eine Anliegerversammlung an welcher 23 Grundstückseigentümer teilnahmen. Den Grundstückseigentümern wurde die geplante Erschließung vorgestellt, sowie eine allgemeine Information zur Beitragspflicht, welche mit dem geplanten Ausbau der Straßen entsteht.

Der Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 15.06.2016, welcher der Informationsveranstaltung zu Grunde lag, wurde aufgrund der Stellungnahmen der Anwesenden Bürger für die frühzeitige Beteiligung überarbeitet. Dies wirkte sich auch auf den Geltungsbereich aus.

Am 15.11.2016 wurde im Gemeinderat der Aufstellungsbeschluss für den geänderten Geltungsbereich beschlossen und die Vorentwurfsplanung inklusive der Immissionsschutzfachlichen Untersuchung der Schall- und Staubimmissionen sowie der Markt- und Standortanalyse zur Nahversorgung gebilligt. Außerdem wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3, 4 und 4a BauGB beschlossen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch die Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 25.11.2016 bis einschließlich 02. Januar 2017. Die Auslegung wurde im Mitteilungsblatt vom 25.11.2016 öffentlich bekannt gemacht.

Ausgelegt waren folgende Planunterlagen:

- Abgrenzungsplan
- Lageplan-Vorentwurf
- Vorentwurf der Planungsrechtlichen Festsetzungen
- Vorentwurf der Örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

jeweils in der Fassung vom 15.11.2016

- Umweltbericht mit Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen in der Fassung vom 04.07.2016
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Fassung vom 22.06.2016
- Immissionsschutzfachliche Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen in der Fassung vom 06.07.2016
- Markt- und Standortanalyse zur Nahversorgung in der Gemeinde Eutingen im Gäu in der Fassung vom 16.06.2016
- Stellungnahme der GMA vom 12.09.2016 zur Auswirkung der Verkaufsflächengröße
- Darstellung von Erschließungsvarianten in der Fassung vom 08.07.2016

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig mit Schreiben vom 23.11.2016 am Verfahren beteiligt und hatten Gelegenheit sich bis zum 03.01.2017 zur Planung zu äußern.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen nachfolgende Stellungnahmen ein über welche der Gemeinderat am 14.03.2017 beraten und wie folgt entschieden hat (Abwägungsprotokoll):

Stellungnahmen der Grundstückseigentümer und der Öffentlichkeit während der frühzeitigen Beteiligung:
 Von den Grundstückseigentümern und der Öffentlichkeit gingen 7 Stellungnahmen ein.

Stellungnahme Grundstückseigentümer Neuffenweg 11	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>1. Die Überquerungshilfe sollte nicht oder nicht ausschließlich im Bereich der Linksabbiegerspur erfolgen, sondern direkt zwischen Neuffenweg und Uhlandweg, da dort viele Passanten die B14 überqueren.</p> <p>2. Keine Nachtanlieferung am Verbrauchermarkt, da der Lärm des Warntons beim Rückwärtsfahren und beim Abladen der Lieferung nicht zumutbar ist.</p>	<p>Zu 1: Die geplante Querungshilfe gegenüber der neuen Abbiegespur bietet sich an, da für den Linksabbieger die Straße aufgeweitet werden muss und dann die notwendige Fläche für die Querungshilfe vorhanden ist. Eine zweite Querung am Neuffenweg würde vom Straßenbauamt nicht genehmigt. Am Neuffenweg steht die Fläche auch nicht zur Verfügung. Es wäre Grunderwerb und ein weiterer Eingriff in die B14 notwendig, was auch aus Kostengründen vermieden werden sollte.</p> <p>Bisher gab es für die B 14 zwischen der Göttelfinger Straße und dem Ortsausgang Ergenzingen keine Querungshilfe. Damit haben sich Fuß- und Radfahrer einfach für die erstbeste Querungsmöglichkeit entschieden. Diese befindet sich am Neuffenweg, weshalb auch dort auf dem direkten Weg die B14 überquert wurde. Mit der neuen Querungshilfe wird es einfacher und sicherer die B14 zu queren. Daher werden sich viele für diese Möglichkeit entscheiden, auch wenn dafür ein Umweg von ca. 70 m verbunden ist. Beschluss: Es verbleibt beim bisherigen Standort der Querungshilfe.</p> <p>Zu 2: Im Bebauungsplan können grundsätzlich keine Betriebszeiten des Marktes geregelt werden. Im Schallgutachten (Fassung vom 06. Juli 2016) wurde angenommen, dass im Betrieb des Vollsortimenters keine Nachtanlieferung (zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr) erforderlich ist. Der schalltechnische Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage der beantragten Betriebszeiten des Marktes zu erbringen. Der Warnton beim Rückwärtsfahren eines Lkws wird in den Schallimmissionsansätzen zum Lkw-Rangieren bereits berücksichtigt. Beschluss: Der Hinweis wird zurückgewiesen. Für das Bebauungsplanverfahren besteht kein Handlungsbedarf.</p>

Stellungnahme Grundstückseigentümer Neuffenweg 11	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>3. Im Gutachten von Dr.-Ing. Frank Dröscher wird geschrieben, dass der LKW Verladebereich an der Ostseite des Gebäudes veranschlagt werden soll. Bei seiner Abbildung Punkt 7 ist der Verladebereich aber an der Westseite angebracht. Meiner Meinung nach gehört der Verladebereich an die Ostseite, auch wegen der Anwohner des Mörikewegs und Tübinger Wegs.</p>	<p>Zu 3: In der Bauleitplanung ist die grundsätzliche Eignung des Standorts zum Betrieb eines Vollsortimenters zu prüfen. Da die genaue Planung des Marktes derzeit noch nicht feststeht, wurden im Schallgutachten (Fassung vom 06. Juli 2016) Annahmen zur räumlichen Lage (Gebäudeanordnung) und zum typischen Betrieb eines Marktes getroffen. Im Schallgutachten zum Bebauungsplan wurde festgestellt, dass der Betrieb eines Vollsortimenters am geplanten Standort aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich möglich ist. Der detaillierte schalltechnische Nachweis ist jedoch im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu führen, wenn die genaue Planung des Marktes bekannt ist. Grundsätzlich ist eine Anordnung des Lkw-Anlieferbereichs im Norden des Gebäudes aus schalltechnischer Sicht in Abhängigkeit der Betriebszeiten und möglichen Schallabschirmungen realisierbar (siehe dazu die Stellungnahme des Büros Dr. Dröscher vom 23.02.2017, Kapitel 2). Die genaue schalltechnische Prüfung ist im Baugenehmigungsverfahren vorzunehmen.</p>
<p>4. Desweiteren sollen die Lüftungs- und Klimageräte an der Ostfassade angebracht werden.</p>	<p>Beschluss: Der Hinweis wird zurückgewiesen. Für das Bebauungsplanverfahren besteht kein Handlungsbedarf.</p> <p>Zu 4: Die Schallimmissionen von technischen Anlagen (wie z.B. Lüftungs-, Heizungs- und Kälteanlagen) des Marktes sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage der technischen Angaben zu den eingesetzten und installierten Geräten zu berücksichtigen. Wenn keine unzumutbaren Schallimmissionen in der Nachbarschaft herbeigerufen werden, können die Geräte grundsätzlich auch an der Nordfassade des Gebäudes installiert werden (z. B. wenn das Technikgebäude durch den Anlieferbereich abgeschirmt wird). Der Schallleistungspegel von Lüftungs- und Klimageräten wird je nach Typ und Leistung der installierten Anlage variieren. Gemäß Erfahrungswerten kann von einem Schallleistungspegel zwischen 75 dB(A) und 80 dB(A) ausgegangen werden.</p>
<p>5. Die EFH Höhe mit einer Toleranz plus/minus einem Meter ist meiner Meinung nach zu groß, da bei einer vollen Ausnutzung der Plustoleranz zu große Aufschüttungen nötig sind.</p>	<p>Beschluss: Der Hinweis wird zurückgewiesen. Für das Bebauungsplanverfahren besteht kein Handlungsbedarf.</p> <p>Zu 5: Die bisher enthaltenen zulässigen Abweichungen von plus/minus einem Meter wurden nochmals überprüft und festgestellt, dass die Abweichung von plus/minus 1 Meter Geländeänderungen möglich machen, die städtebaulich nicht gewollt sind. Die Abweichung wird daher auf plus/minus 0,5 Meter reduziert.</p> <p>Beschluss: Der Hinweis wird beachtet. Ziffer 3.1.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen wird geändert.</p>

Stellungnahme Grundstückseigentümer Mörikeweg 5	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>Der Grundstückseigentümer bringt folgende Einwände vor:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Verlust Wohnwert (Müll, Lärm) 2. Verlust Grundstückswert und Wohnungswert (Durch die Emissionen wird die Wohngegend stark belastet) 3. Beeinträchtigung durch parkende Fahrzeuge der Kunden des Marktes wird der Mörikeweg unten zur Kurzparkzone 4. Ausfahrt aus der oberen Garage des Gebäudes Mörikeweg 5 nicht möglich. Straßenanker nur für untere Ausfahrt, kein drehen des Müllautos möglich. 	<p>Zu 1: Die Lärmsituation wird im Bebauungsplan und im Baugenehmigungsverfahren zum Verbrauchermarkt abgearbeitet. Wenn die für ein MI/MD geltenden Lärmwerte eingehalten werden, handelt es sich um keine Minderung des Wohnwertes. Ein höheres Müllaufkommen im Umfeld von Einkaufsmärkten lässt sich leider nicht ganz ausschließen. Durch die Aufstellung von Mülleimern und eine regelmäßige Säuberung der betroffenen Bereiche, ähnlich wie an unseren Bushaltestellen oder anderen öffentlichen Aufenthaltsbereichen, kann die Beeinträchtigung reduziert werden. Im Bereich des Mörikewegs/Uhlandwegs werden vor allem Eutinger Bürger unterwegs sein. Wir gehen davon aus, dass den Eutingern Bürgern ihr Ortsbild nicht egal ist und diese ihren Müll ordnungsgemäß über die aufgestellten Mülleimer entsorgen. Beschluss: Der Einwand wird zurückgewiesen. Durch die geplanten Maßnahmen (Mülleimer/regelmäßige Leerung und Säuberung der betroffenen Bereiche), sowie die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Lärmwerte ist ein Verlust des Wohnwerts unbegründet.</p> <p>Zu 2: Das Grundstück ist bereits heute im MI/MD. Diese Lärmwerte gelten auch weiterhin. Immissionen belasten die Bevölkerung, sind jedoch innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte zulässig und lassen sich nicht vermeiden. Weder Grundstückswert noch Wohnungswert reduzieren sich durch die Immissionen des Verbrauchermarktes, da die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten werden. Beschluss: Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Zu 3: Die Ausbaubreite im Süden des Mörikewegs beträgt zwischen 3,53 m und 4,15 m. Bei dieser Straßenbreite ist ein Parken entlang der Straße nicht möglich und unzulässig. Es ergibt sich keine Kurzparkzone. Beschluss: Der Hinweis wird zurückgewiesen.</p> <p>Zu 4: Die Garageneinfahrt ist vom Mörikeweg gerechnet ca. 23 m lang. Diese muss der Autofahrer rückwärts bewältigen, da auf dem Grundstück derzeit keine Wendemöglichkeit vorhanden ist. Von der Hofeinfahrt bis zum neu geplanten Wendehammer sind es ca. 10 m. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb 23 m auf der privaten 3 m breiten Hofeinfahrt rückwärts gefahren werden können und 10 m auf der 4 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche, welche ausschließlich der Anbindung des Gebäude Mörikeweg 5 dient und nicht von anderen Verkehrsteilnehmern frequentiert ist, ein Problem sein soll. Außerdem steht es dem privaten Eigentümer frei auf seinem eigenen Grundstück eine Wendemöglichkeit anzulegen, so dass er vorwärts in den Mörikeweg einfahren kann. Es ist nicht erforderlich, dass das Müllfahrzeug wegen der Andienung eines Gebäudes wenden kann. Der Mülleimer ist ggf. am Tübinger Weg abzustellen. Dies ist in Sackgassenbereichen durchaus üblich und kann den Bewohnern zugemutet werden. Beschluss: Die Einwendungen werden zurückgewiesen.</p>

Stellungnahme Grundstückseigentümer Uhlandweg 4	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>Hiermit möchte ich Einspruch gegen den am 25.11.2016 im Mitteilungsblatt veröffentlichten Bebauungsplan „Stuttgarter Straße“ erheben. Grundsätzlich bin ich nicht gegen die Ansiedlung des Verbrauchermarktes in der Nähe meines Wohnhauses, jedoch fordere ich die hierfür Verantwortlichen der Gemeinde und Planer auf, alles zu tun, um die dadurch entstehenden Immissionen, Beeinträchtigungen und Belästigungen der Anwohner zu vermeiden.</p> <p><u>Verkehr, Verkehrsführung im Uhlandweg</u> Ich habe Garagen und einen Stellplatz nördlich und südlich vom Wohnhaus, die nur vom Uhlandweg her angefahren werden können. Fahrzeuge und Maschinen mit Werkzeugen, beispielsweise für die Forstwirtschaft, lagern oder parken an beiden Standorten und müssen je nach Bedarf umgesetzt und an den verschiedenen Standorten abgestellt werden können. Ich müsste mit Fahrzeugen, wenn ich nur von der nördlichen Einfahrt in die Südliche möchte, auf die B 14 auffahren, in Richtung Ortsmitte fahren und dann als Linksabbieger in den Silcherweg oder gar bis zum Tübinger Weg fahren, um wieder in meine südliche Einfahrt am Wohnort zu kommen.</p> <p>Die in der beschlussfassenden Gemeinderatssitzung und von Ihnen favorisierte Verkehrsführung der Einbahnstraße für den Uhlandweg ist für mich daher vollkommen inakzeptabel.</p> <p><u>Verkehrsaufkommen</u> Vollsortimenter brauchen 800 Kunden täglich. Dies entspricht 1600 Fahrzeugbewegungen. 100 Kunden kommen zu Fuß oder mit nicht motorisierten Fahrzeugen, was heißt, dass 1400 Fahrzeugbewegungen bleiben. 25 % der Fahrzeuge die den Markt anfahren, kommen auf der B14 aus Richtung Ergenzingen. Das heißt es bleiben 1050 Fahrzeugbewegungen, die aus dem Ort kommen. 10 % der Marktbesucher fahren die „Schleichwege“ Silcher- und Uhlandweg (vermutlich wird vermehrt der Uhlandweg genutzt, wie dies auch heute schon der Fall ist, da hier die Ausfahrt übersichtlicher ist). Das wiederum heißt, es werden ca. 100 Fahrzeugbewegungen im Zusammenhang mit dem Marktbesuch durch den Silcher- und Uhlandweg laufen. (Dazu kommen die heute schon ca. 30 Fahrzeugbewegungen, die dem Durchgangsverkehr zugerechnet werden können.) Dies kann der Straße und den Anwohner nicht zugemutet werden! Schließen Sie die Einfahrt und Ausfahrt Uhlandweg / B14 (Schilder taugen nichts)!</p>	<p>Die Allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Stellungnahme zu Verkehr, Verkehrsführung im Uhlandweg</u></p> <p>Der Hinweis auf Fahrzeugbewegungen innerhalb des Uhlandwegs ist richtig. Die Verwaltung schlägt daher die Einrichtung einer unechten Einbahnstraße vor, was bedeutet, dass von der B 14 her das Einfahren in den Uhlandweg durch das Zeichen 267 „Verbot der Einfahrt“ verboten wird, innerhalb des Uhlandweges jedoch in beide Fahrrichtungen gefahren werden kann. Damit könnte der Durchgangsverkehr (von der Stuttgarter Straße zum Tübinger Weg) aus dem Uhlandweg herausgenommen werden und trotzdem ist Begegnungsverkehr innerhalb des Uhlandwegs zulässig.</p> <p>Sollte dies in der Praxis aufgrund der Ausbaubreite des Uhlandwegs zu Problemen führen, muss ggf. eine echte Einbahnstraße eingerichtet werden, was bedeuten würde, dass vom Uhlandweg 4 auf die B14 ausgefahren und über den Silcherweg und den Tübinger Weg dann wieder von Süden in den Uhlandweg eingefahren werden müsste. Da es sich hier um verkehrliche Einrichtungen handelt, können diese über eine verkehrsrechtliche Anordnung erfolgen und müssen im Bebauungsplanverfahren nicht endgültig geregelt werden. Im Bebauungsplan würde nur die Ausbaubreite des Uhlandweges geregelt und damit die Entscheidung, dass der Durchgangsverkehr herausgenommen werden soll und dazu eine (unechte) Einbahnstraße eingerichtet werden soll.</p> <p>Beschluss: Der Hinweis wird beachtet. Zunächst soll nur eine unechte Einbahnstraße eingerichtet werden und eine echte Einbahnstraße erst dann, wenn es aufgrund der Ausbaubreite und des Verkehrsaufkommens, in der Praxis Probleme gibt.</p> <p><u>Stellungnahme zum Thema Verkehrsaufkommen</u> Wenn die Annahmen des Anliegers am Uhlandweg stimmen, dann wären 10 % von 1050 Fahrzeugbewegungen 105 Fahrzeugbewegungen auf dem Silcherweg und Uhlandweg. Lässt man die Fahrzeuge auf dem Silcherweg außen vor und geht davon aus, dass alle 105 Fahrzeugbewegungen über den Uhlandweg abgewickelt würden ergibt sich folgendes: Die 105 Fahrzeugbewegungen reduzieren sich aufgrund der „Einbahnstraßenregelung“ auf 50 %, also auf 53 Fahrzeugbewegungen. Hinzu kommen noch 15 Fahrzeugbewegungen (50 % von 30 Fahrzeugbewegungen) für den bereits vorhandenen Durchgangsverkehr.</p> <p>Dies wären täglich 3 Fahrzeugbewegungen/Stunde. Wenn man die Nachtzeit ausklammert und nur die Tagzeit rechnet (7.00 Uhr bis 22.00 Uhr) ergeben sich ca. 5 Fahrzeugbewegungen pro Stunde. Hinzu kommt der Anliegerverkehr, der jedoch ohnehin vorhanden ist, unabhängig vom Verbrauchermarkt und davon ob es sich um eine Durchfahrtsstraße, Einbahnstraße oder Sackgasse handelt.</p>

Fortsetzung Stellungnahme Grundstückseigentümer Uhlandweg 4	Fortsetzung Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>40 Jahre zusätzliche Belastung für den Uhlandweg (Schwerlastverkehr durch das Bauunternehmen Scherer, deren Lieferanten und Kunden), haben unübersehbare Schäden verursacht.</p> <p>Im Frühjahr 2016 habe ich von einem Kanalreinigungsunternehmen Kamerafahrten im Hausabwasserkanal durchführen lassen. Bei der Kamerafahrt wurde festgestellt, dass der Abwasserhausanschluss genau auf der Fahrspur des Uhlandwegs um ca. 1/3 Rohrdurchmesser versetzt ist und zeitnah neu verlegt werden muss. Herr Bauamtsleiter Fischer war bereits vor Ort, da die Straßenlampe im Aushubbereich des Kanals steht und vorher abmontiert werden muss.</p>	<p>Nach Auffassung der Verwaltung ist dieser „Fremdverkehr“ von 5 Fahrzeugbewegungen pro Stunde den Anwohnern zumutbar. Unabhängig davon soll der Uhlandweg vom Tübinger Weg aus nur von Anliegern befahren werden dürfen. Entsprechende Kontrollen durch den Vollzugsbeamten werden die Einhaltung der Beschilderung überwachen.</p> <p>Mit dem Ausbau des Uhlandwegs können auch die notwendigen Sanierungsarbeiten am Kanal durchgeführt werden. Der Ausbaustandard des Uhlandwegs und damit auch der Unterbau, dessen Neubau oder Sanierung, werden im Zuge der Erschließungsplanung geplant und festgelegt. Der Ausbaustandard des Uhlandwegs ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Beschluss: Die Anregungen und Bedenken werden zurückgewiesen. Es ergibt sich kein Handlungsbedarf für den Bebauungsplan.</p>
Stellungnahme Grundstückseigentümer Silcherweg 3	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>Als Eigentümer der Flst. Nr. 1559 und 1559/1 lege ich Widerspruch gegen die Planung einer Stichstraße zwischen den Flst. Nr. 1551 und 1559/1 ein.</p> <p>Die Erschließungskosten der Stichstraße sind eine zu hohe finanzielle Beteiligung für welche in Vorleistung gegangen werden muss. Diese können nicht von mir getragen werden.</p> <p>Des Weiteren schlage ich vor, den Silcherweg von Norden her als Einbahnstraße umzuwandeln, so dass die Begegnungsbuchten nicht erstellt werden müssen.</p>	<p>Bereits bei der Erarbeitung des Vorentwurfs wurden verschiedene Erschließungskonzeptionen geprüft. Im Gemeinderat wurde beraten, ob eine öffentliche Straße die privaten Grundstücke erschließen soll. Da noch mehr Wohn-/Gewerbegebäude errichtet werden können, hat sich der Gemeinderat für die frühzeitige Beteiligung für die öffentliche Erschließungsstraße ausgesprochen.</p> <p>Nachdem alle betroffenen Anlieger sich gegen eine öffentliche Erschließung aussprechen, ist davon auszugehen, dass der Grunderwerb für diese öffentliche Stichstraße in absehbarer Zeit nicht getätigt werden könnte. Da diese Straße für die Abwicklung des Verkehrs nicht zwingend erforderlich ist, kann nach Auffassung der Verwaltung dem Wunsch der Eigentümer Rechnung getragen werden und auf die öffentliche Erschließung der privaten Grundstücke verzichtet werden.</p> <p>Sollte es zu einer Bebauung kommen, müssen die Eigentümer der Grundstücke eine private Erschließung herstellen und baurechtlich (Baulast) sichern. Im Bebauungsplan wird die private Erschließung dargestellt.</p> <p>Zur Sicherung des landwirtschaftlichen Betriebs muss der Verkehr von und zum landwirtschaftlichen Betrieb über die B14 erfolgen, da die Einmündung vom Tübinger Weg her für den Anlieferverkehr (Schwerlastverkehr) zu eng gestaltet ist. Eine Schließung des Silcherwegs von der B 14 ist keinesfalls möglich, allenfalls könnte die Durchfahrt auf den Tübinger Weg geschlossen werden. Dann müssten aber alle Anliegerverkehre über die B 14 abgewickelt werden, was insbesondere im Hinblick auf die noch möglichen Bauflächen und den dadurch zunehmenden Anliegerverkehr nicht für sinnvoll erachtet wird. Um eine Durchfahrt für Nichtanlieger so unattraktiv wie möglich zu machen, soll darauf verzichtet werden den Silcherweg vollständig auszubauen. Lediglich im Einmündungsbereich in die B14 und einer weiteren Stelle soll eine Aufweitung auf 5,50 m erfolgen, so dass Begegnungsverkehr möglich ist.</p> <p>Einem unzumutbaren „Schleichverkehr“ kann ggf. durch eine verkehrsrechtliche Beschilderung „Anlieger frei“ und deren Überwachung entgegengewirkt werden.</p>

<p>Fortsetzung Stellungnahme Grundstückseigentümer Silcherweg 3</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
	<p>Beschluss: Auf die Ausweisung einer öffentlichen Erschließungsstraße für Bauvorhaben zwischen dem Silcherweg und dem rückwärtigen Bereich der Stuttgarter Straße und des Tübinger Wegs, wird verzichtet. Im Silcherweg soll Begegnungsverkehr zulässig sein. Im Silcherweg soll keine Einbahnstraße eingerichtet werden, daher kann auf die beiden Aufweitungen nicht verzichtet werden.</p>
<p>Stellungnahme Grundstückseigentümer Flst. Nr. 1551, 1550 und 1549 am Silcherweg</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>Hiermit möchten wir zum Bebauungsplanverfahren „Stuttgarter Straße“ Widerspruch zur geplanten Sackgasse und der Ausbuchtung auf dem Flst. Nr. 1550 und 1551 einreichen.</p> <p>Im Plan ist dargestellt, dass unterhalb der Flst. Nr. 1550 und 1551 eine Sackgasse geplant ist. Die Sackgasse wird nicht benötigt und ist nicht gewollt. Gegen die Errichtung der Sackgasse wird Widerspruch eingelegt. Zudem soll auf den Flst. Nr. 1550 und 1551 eine Ausbuchtung gebaut werden. Hierfür werden keine Flächen der Grundstücke Flst. Nr. 1550 und 1551 hergegeben.</p> <p>Trotz der eingezeichneten Mehrfamilienhäuser sollen auch Einfamilienhäuser oder Schuppen erstellt werden können.</p>	<p>Bereits bei der Erarbeitung des Vorentwurfs wurden verschiedene Erschließungskonzeptionen geprüft. Im Gemeinderat wurde beraten, ob eine öffentliche Straße die privaten Grundstücke erschließen soll. Da noch mehr Wohn-/Gewerbegebäude errichtet werden können, hat sich der Gemeinderat für die frühzeitige Beteiligung für die öffentliche Erschließungsstraße ausgesprochen, da dies städtebaulich sicherlich optimal wäre.</p> <p>Nachdem alle betroffenen Anlieger sich gegen eine öffentliche Erschließung aussprechen, ist davon auszugehen, dass der Grunderwerb für diese öffentliche Stichstraße in absehbarer Zeit nicht getätigt werden könnte. Da diese Straße für die Abwicklung des Verkehrs nicht zwingend erforderlich ist, kann nach Auffassung der Verwaltung dem Wunsch der Eigentümer Rechnung getragen werden und auf die öffentliche Erschließung der privaten Grundstücke verzichtet werden.</p> <p>Sollte es zu einer Bebauung kommen, müssen die Eigentümer der Grundstücke eine private Erschließung herstellen und baurechtlich (Baulast) sichern. Im Bebauungsplan wird die bestehende private Erschließung dargestellt.</p> <p>Zur Sicherung des landwirtschaftlichen Betriebs muss der Verkehr von und zum landwirtschaftlichen Betrieb über die B14 erfolgen, da die Einmündung vom Tübinger Weg her für den Anlieferverkehr (Schwerlastverkehr) zu eng gestaltet ist. Eine Schließung des Silcherwegs von der B 14 her ist keinesfalls möglich, allenfalls könnte die Durchfahrt auf den Tübinger Weg geschlossen werden. Dann müssten aber alle Anliegerverkehre über die B 14 abgewickelt werden, was insbesondere im Hinblick auf die noch möglichen Bauflächen und den dadurch zunehmenden Anliegerverkehr nicht für sinnvoll erachtet wird. Um eine Durchfahrt für Nichtanlieger so unattraktiv wie möglich zu machen, soll darauf verzichtet werden den Silcherweg vollständig auszubauen. Lediglich im Einmündungsbereich in die B14 und einer weiteren Stelle soll eine Aufweitung auf 5,50 m erfolgen, so dass Begegnungsverkehr möglich ist.</p> <p>Bei dem dafür notwendigen Grunderwerb wird das öffentliche und städtebauliche Interesse (Schaffung einer Erschließungsstraße mit Begegnungsverkehr) höher bewertet werden, als der Wunsch des Eigentümers, keine Grundstücksfläche abgeben zu müssen. Da es sich bisher um unbebaute Wiesenfläche handelt, ist der Eingriff zumutbar. Dies gilt sowohl für die Flst. Nr. 1549, 1550 und 1551 als auch für die Flst. Nr. 1542 und 1540.</p>

<p>Fortsetzung Stellungnahme Grundstückseigentümer Flst. Nr. 1551, 1550 und 1549 am Silcherweg</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
	<p>Mit der Herausnahme einer öffentlichen Erschließungsstraße wird auch auf die Darstellung möglicher neuer Grundstücksaufteilungen verzichtet.</p> <p>Beschluss: Auf die Ausweisung einer öffentlichen Erschließungsstraße für Bauvorhaben zwischen dem Silcherweg und dem rückwärtigen Bereich der Stuttgarter Straße und des Tübinger Wegs wird verzichtet. Aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen soll im Silcherweg Begegnungsverkehr zulässig sein. Im Silcherweg soll keine Einbahnstraße eingerichtet werden, daher kann auf die beiden Aufweitungen für den Begegnungsverkehr nicht verzichtet werden.</p>
<p>Stellungnahme Grundstückseigentümer Silcherweg 2</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>Als Betreiber des landwirtschaftlichen Betriebes Teufel GbR, Silcherweg 2, habe ich die Planung eingesehen. Die geplante Erschließung mit den beiden Aufweitungen auf 5,50 m ist für unseren Betrieb sinnvoll und ausreichend. Es sollte jedoch durch Beschilderungen von Anfang an darauf hingewirkt werden, dass die Aufweitungen nicht zum Parken genutzt werden, da die dann noch verbleibende Wegbreite mit 3 m für meine landwirtschaftlichen Fahrzeuge nicht ausreicht.</p> <p>Für meinen landwirtschaftlichen Betrieb ist es existenziell, dass dieser von der B14 her zu- und abgefahren werden kann, da eine Zufahrt mit Anlieferverkehr (LKW) über den Tübinger Weg aufgrund der Breite der Straße und Einmündung nicht möglich ist.</p>	<p>Die Gemeinde ist dazu verpflichtet, den Standort des Landwirts zu sichern und Maßnahmen die diesen in seiner Existenz gefährden könnten zu vermeiden.</p> <p>Aus Sicht der Verwaltung sollte der landwirtschaftliche Betrieb und vor allem der dazugehörige Schwerlastverkehr über die B14 zu- und abfahren. Mit den geplanten Aufweitungen wird diesen Verkehren und einem möglichen Begegnungsverkehr Rechnung getragen.</p> <p>Beschluss: Die Anregung wird berücksichtigt. Es verbleibt bei den geplanten 2 Aufweitungen im Silcherweg auf jeweils 5,50 m Breite.</p>
<p>Stellungnahme Grundstückseigentümer Uhlandweg 6</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>Bezugnehmend auf unser Gespräch mit Herrn Bürgermeister Jöchle am 14.11.2016 möchten wir folgendes festhalten:</p> <p>Im 1. Gespräch zwischen Ihnen und dem Firmeninhaber wurde bereits mitgeteilt, dass es für einen reibungslosen Betriebsablauf notwendig ist einen Ausgleich, für die von der Gemeinde benötigte Fläche an der B14, Gehweg, Abbiegespur, ..., zu erhalten.</p> <p>Dies haben Sie in der derzeitigen Planung in keiner Weise berücksichtigt. Um weiterhin die bestehenden Hallen nutzen zu können benötigen wir in Richtung Ergenzingen eine Fläche von 15 m auf der gesamten Flurstückslänge, gemessen von der bestehenden Grenze Richtung Mörikeweg.</p> <p>Desweiteren benötigen wir eine Anbindung vom Uhlandweg an die B14. Daher ist keine Einbahnstraße im Uhlandweg möglich. Aufgrund des Lebensmittelmarktes sehen wir uns gezwungen das Gelände einzuzäunen. Somit ergibt es keine Zufahrt von unserem Grundstück auf den Mörikeweg. Die Mehrkosten durch die Einzäunung sollten durch eine Entschädigung Ihrerseits berücksichtigt werden.</p>	<p>Für den Gehweg und die Abbiegespur wird vom Grundstückseigentümer eine Fläche von ca. 182 m² benötigt. Der Mörikeweg wird in östliche Richtung versetzt und der Grundstückseigentümer erhält dort eine Fläche von ca. 182 m². Die Fläche entlang der B14 ist derzeit eine Wiese im Außenbereich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erhält der Eigentümer die Möglichkeit diese Fläche mit Zustimmung des Regierungspräsidiums als Lagerplatz zu nutzen. Das Grundstück erhält mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eindeutig eine Aufwertung. Darüber hinaus kann dieses Grundstück baulich nicht genutzt werden.</p> <p>Warum eine Nutzung der bestehenden Hallen in Zukunft nur dann möglich sein soll, wenn die Firma 15 m zusätzliche Fläche erhält, erschließt sich nicht und wird auch nicht konkret begründet. Die Halle wurde, wie vom Einwender beantragt, mit einem Abstand von 7 m zum Mörikeweg 1997 genehmigt und seither auch genutzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und dem Flächentausch für den Gehweg an der B14 erhält der Einwender eine 3,5 m breite Fläche entlang des Mörikewegs hinzu. Für die Ein- und Ausfahrt zum Grundstück steht künftig statt des 3,5 m breiten Mörikewegs eine 7 m breite Erschließungsstraße zur Verfügung. Der Flächentausch hat für den Grundstückseigentümer keine Nachteile. Mehr Fläche kann dem Betrieb jedoch nicht zur Verfügung gestellt werden, da die restliche Fläche für die Ansiedlung des Verbrauchermarktes benötigt wird.</p>

Fortsetzung Stellungnahme Grundstückseigentümer Uhlandweg 6	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>Solange unsere Belange bei der Planung nicht berücksichtigt werden, widersprechen wir diesem Bebauungsplan „Stuttgarter Straße“.</p>	<p>Der Firmeninhaber hat seinen Betrieb derzeit so organisiert, dass die Wohngebäude des Betriebsinhabers und das Bürogebäude dem Uhlandweg zugeordnet sind. Die Hallen mit den für den Betrieb notwendigen Maschinen und Materialien sind dem Mörikeweg zugeordnet.</p> <p>Mit dem Ausbau des Mörikewegs hat der Betrieb eine verkehrssichere Anbindung an den Mörikeweg und die B14, der mit dem geplanten Ausbaustandard auch für LKW-Verkehre geeignet sein wird. Für die Anbindung der Wohngebäude und des Bürogebäudes ist eine Anbindung an den Uhlandweg mit der geplanten unechten Einbahnstraßenregelung zumutbar. Diese Wohngebäude benötigen keine Zufahrt für Schwerlastverkehr und können vom Tübinger Weg angefahren werden. Eine Zufahrt von der B14 her ist für diese Gebäude nicht erforderlich.</p> <p>Der Gemeinderat hat sich dazu entschlossen, den Uhlandweg nicht zu verbreitern, damit im Uhlandweg kein Grunderwerb notwendig wird und die Ausbauposten und damit die Erschließungskosten zu reduzieren. Mit dem geplanten Ausbaustandard ist der Uhlandweg jedoch nicht für den Begegnungsverkehr geeignet. Die Sperrung des Uhlandweges für den Durchgangsverkehr wurde in der Informationsveranstaltung gewünscht. Eine Schließung im Süden ist nicht sinnvoll, da dann der gesamte Anliegerverkehr über die B14 abgewickelt werden müsste, was städtebaulich nicht sinnvoll ist.</p> <p>Der Mörikeweg wird künftig die Erschließungsstraße für die Grundstücke Flst. Nr. 1523, 1524/1 und 1527/1 sein. Entsprechend dem Erschließungsbeitragsrecht sind Erschließungsbeiträge auch dann zu bezahlen, wenn der Grundstückseigentümer einen Zaun (ohne Tor) oder eine Böschung anbringt. Der Gewerbetreibende würde sich damit freiwillig von der Erschließungsstraße abkoppeln für welche er Beiträge bezahlen muss.</p> <p>Eine Einzäunung des Grundstücks ist aufgrund des Lebensmittelmarktes nicht notwendig. Die Notwendigkeit wird vom Grundstückseigentümer auch nicht begründet. Die Gemeinde und damit die Allgemeinheit kann daher eine Einzäunung nicht bezahlen oder bezuschussen.</p> <p>Beschluss: Der Einspruch wird zurückgewiesen.</p>

Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:

Mit Schreiben vom 05.10.2016 wurden folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt:

Lfd. Nr.	Behörde	Rücklauf Ja / Nein	Keine Anregungen und/oder Bedenken	Anregungen und/oder Bedenken	Weitere Beteiligung erforderlich Ja / Nein
1.1	Landratsamt Freudenstadt, <i>Höhere Verwaltungsbehörde,</i> Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja		x	Ja
1.2	Landratsamt Freudenstadt, <i>Untere Naturschutzbehörde,</i> Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja		x	Ja
1.3	Landratsamt Freudenstadt, <i>Gewerbeaufsichtsamt,</i> Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja		x	Ja
1.4	Landratsamt Freudenstadt, <i>Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde,</i> Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja		x	Ja
1.5	Landratsamt Freudenstadt, <i>Amt für Flumeuordnung,</i> Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja	x		Nein
1.6	Landratsamt Freudenstadt, <i>Landwirtschaftsamt,</i> Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja		x	Ja
1.7	Landratsamt Freudenstadt, <i>Vermessungsamt,</i> Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja		x	Ja
1.8	Landratsamt Freudenstadt, <i>Straßenbauamt,</i> Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja		x	Ja
2.1	Stadtverwaltung Horb am Neckar, <i>Baurechtsbehörde und</i> <i>Immissionsschutzbehörde,</i> Marktplatz, 72160 Horb am Neckar	Ja		x	Ja
2.2	Stadtverwaltung Horb am Neckar, <i>Stadtplanungsamt,</i> Marktplatz, 72160 Horb am Neckar	Ja		x	Ja
2.3	Stadtverwaltung Horb am Neckar, <i>Verkehrsbehörde,</i> Marktplatz, 72160 Horb am Neckar	Ja		x	Ja
3	Netze BW GmbH, Stuttgarter Str. 80 – 84, 71083 Herrenberg	Ja		x	Ja
4	Handwerkskammer Reutlingen, Hindenburgstr. 58, 72762 Reutlingen	Ja		x	Ja
5	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, Moltkestr. 74, 76133 Karlsruhe	Ja		x	Ja
6	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4, <i>Straßenwesen und Verkehr,</i> Schlossplatz 4-6, 76247 Karlsruhe	Ja		x	Ja
7	Regionalverband Nordschwarzwald, Habermehlstr. 20, 75172 Pforzheim	Ja		x	Ja
8	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Adolph-Kolping-Str. 2, 78166 Donaueschingen	Ja		x	Ja
9	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Postfach, 79095 Freiburg i. Br.	Ja		x	Ja
10	Industrie- und Handelskammer Nordschwarzwald, Dr.-Brandenburg-Str. 6, 75173 Pforzheim	Nein	x		Ja
11	Wehrbereichsverwaltung Süd, Postfach 10 52 61, 70045 Stuttgart	Nein	x		Nein

Lfd. Nr.	Behörde	Rücklauf Ja / Nein	Keine Anregungen und/oder Bedenken	Anregungen und/oder Bedenken	Weitere Beteiligung erforderlich Ja / Nein
12	Deutscher Wetterdienst, Regionales Gutachterbüro, Am Schnarrenberg 17, 70376 Stuttgart	Ja	x		Nein
13	Zweckverband Gäuwasserversorgung, Rathaus, Hindenburgstraße 33, 71149 Bondorf	Ja		x	Ja
14	Zweckverband Eutingen-Hochdorf, Rathaus, Frau Wetzel, Marktstr. 17, 72184 Eutingen im Gäu	Ja	x		Nein
15	Stadtverwaltung Rottenburg am Neckar, Amt für Stadtplanung, Marktstr. 18, 72108 Rottenburg am Neckar	Ja		x	Ja
16	Gemeinde Starzach, Postfach 41, 72179 Starzach	Nein	x		Ja
17	Stadtverwaltung Nagold, Amt für Stadtplanung, Postfach 1444, 72194 Nagold	Nein	x		Ja
18	Polizeipräsidium Tuttlingen, Referat Verkehr, Stockacher Str. 158, 78532 Tuttlingen	Ja	x		Nein
19	Deutsche Post Bauen GmbH, Niederlassung Frankfurt, Büro Karlsruhe, Postfach 2206, 76010 Karlsruhe	Ja	x		Nein
20	Unitymedia Baden-Württemberg GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel	Ja	x		Nein
21	Landesamt für Denkmalpflege, Regierungspräsidium Stuttgart, Postfach 200 152, 73712 Esslingen	Nein	x		Ja
22.1	Bürgermeisteramt Eutingen im Gäu, Hauptamt, Frau Grant und Frau Belz, Marktstr. 17, 72184 Eutingen im Gäu	Nein	x		Ja
22.2	Bürgermeisteramt Eutingen im Gäu, Finanzverwaltung, Herr Volk und Frau Wörner, Marktstr. 17, 72184 Eutingen im Gäu	Nein	x		Ja
22.3	Bürgermeisteramt Eutingen im Gäu, Bauamt, Herr Fischer und Frau Kußmaul, Marktstr. 17, 72184 Eutingen im Gäu	Nein	x		Ja

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (Abwägungsprotokoll):

Lfd. Nr. 1.1 Landratsamt Freudenstadt, Höhere Verwaltungsbehörde Stellungnahme vom 30.12.2016	Lfd. Nr. 1.1 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsbeschluss
Wie in der Begründung bereits ausgeführt, muss der Flächennutzungsplan zumindest punktuell im Parallelverfahren geändert werden.	Beschluss: Der Hinweis wird beachtet. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist bereits bei der Stadt Horb beantragt und soll mit Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses am 04.04.2017 begonnen werden.

Lfd. Nr. 1.2 Landratsamt Freudenstadt, Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 30.12.2016	Lfd. Nr. 1.2 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsbeschluss
<p>Ein nach dem Naturschutzrecht geschütztes Gebiet oder Objekt wird mit der geplanten Fläche nicht betroffen.</p> <p>Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsproblemik einschließlich der rechnerischen Bilanzierung der Eingriffe in die Schutzgüter Biotope und Boden wurden im Umweltbericht fachlich und nachvollziehbar abgehandelt.</p> <p>Für beide Schutzgüter entsteht ein Ausgleichsdefizit mit insgesamt 199.095 Punkten, welche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht vollständig ausgeglichen werden können. Entsprechende Maßnahmen werden im Laufe des Verfahrens noch festgelegt (auf Ziffer 1 und 2 wird verwiesen).</p> <p>Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag vom 22.06.2016 kommt zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung der unter Abschnitt 4 genannten allgemeinen und besonderen Maßnahmen Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden können. Die dort genannten Maßnahmen wurden in Ziffer 9 der planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen.</p> <p><u>Anregungen und Hinweise:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Laut der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (Ziffer 5.3 des Umweltberichts) kann die Maßnahme planintern nicht ausgeglichen werden. Das Ausgleichsdefizit in Höhe von 199.095 Punkten soll durch planexterne Ausgleichsmaßnahmen bzw. durch die Anrechnung von Maßnahmen aus dem Ökokonto ausgeglichen werden. Um welche Maßnahmen es sich hierbei konkret handelt ist im weiteren Verfahren zu klären. 2. Sobald die planexternen Ausgleichsmaßnahmen feststehen, sind diese im Umweltbericht zu beschreiben und zu bilanzieren. Dies gilt auch, wenn auf Maßnahmen aus dem Ökokonto zugegriffen wird oder das entstandene Defizit über das Ökokonto der Gemeinde kompensiert wird. 	<p>Beschluss: Die Stellungnahme und die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.</p>

<p>Lfd. Nr. 1.3 Landratsamt Freudenstadt, Gewerbeaufsichtsamt Stellungnahme vom 30.12.2016</p>	<p>Lfd. Nr. 1.3 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsbeschluss</p>
<p><u>Anregungen und Hinweise</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Unter Punkt 10.1 wird entsprechend der Empfehlung in der immissionsschutzrechtlichen Untersuchung des Ingenieurbüros Dr. Dröscher vom 06.07.2016 dargelegt, dass innerhalb der im Lageplan dargestellten „Flächen mit Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm“ an der lärmzugewandten Seite zum Schutz vor Gewerbelärm keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit offenbaren Fenstern errichtet werden dürfen. Laut Untersuchung unter Punkt 9.4.1 auf Seite 56 sind die Flächen (siehe hierzu auch Anlage 7) in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festzusetzen. Im Lageplan-Vorentwurf fehlt derzeit noch diese Darstellung. 2. Des Weiteren empfiehlt der Gutachter unter Punkt 9.4.1 die Festsetzung einer Bezugslinie, ab der die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiet einzuhalten sind (siehe hierzu auch Punkt 10.4 in den Planungsrechtlichen Festsetzungen). Diese Immissionsbezugslinie ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes ebenfalls festzusetzen und fehlt derzeit noch im Lageplan-Vorentwurf. 3. Die genannten Ziffern unter Punkt 10.6 in den Planungsrechtlichen Festsetzungen sind zu korrigieren. Hier müsste es 10.1 und 10.2 heißen. <p><u>Zur immissionsschutzrechtlichen Untersuchung des Ingenieurbüros Dr. Dröscher vom 06.07.2016:</u> In der Untersuchung des Ing.-Büros Dr. Dröscher wird unter Punkt 9.4.1 auf Seite 56 zudem angeführt, dass betriebszugehörige Büros und Betriebsleiterwohnungen keine Rücksicht auf den eigenen Betrieb nehmen müssen. Dies betrifft insbesondere den Standort Uhlandweg 6. Hier wäre aber wichtig, dass sichergestellt ist, dass Dritte dann auch nicht in diesen Betriebsleiterwohnungen wohnen. Wenn dies nicht gewährleistet ist, müssen diese Wohnungen schon berücksichtigt werden. Ggf. wäre dann im Gutachten dieser dann ebenfalls maßgebliche Immissionsort ergänzend zu betrachten.</p>	<p>Zu 1: Im Lageplan sind die von Gewerbelärm betroffenen Bereiche dargestellt. In Ziffer 10.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen ist geregelt, dass an der lärmzugewandten Seite keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit offenbaren Fenstern errichtet werden dürfen. Die Flächen mit Gewerbelärm sind im Lageplan entsprechend dem Gutachten dargestellt. Beschluss: Der Hinweis ist bereits enthalten und kann nicht mehr beachtet werden.</p> <p>Zu 2: Zu Lasten des Sondergebiets und zu Gunsten des südlichen Allgemeinen Wohngebietes, wurde entsprechend dem Gutachten des Büros Dr. Dröscher, eine Immissionsschutzlinie im Lageplan auf dem Flst. Nr. 1517, eingezeichnet. Vermutlich wurde diese übersehen, da auf der gleichen Höhe auch die blaue Markierung des Baufensters liegt. Beschluss: Der Hinweis ist bereits enthalten und kann nicht mehr beachtet werden.</p> <p>Zu 3: Beschluss: Der Hinweis ist richtig. Die Festsetzungen werden korrigiert. Unter Ziffer 11.6 wird auf Ziffer 10.1 und 10.2 hingewiesen.</p> <p><u>Zur immissionsschutzrechtlichen Untersuchung des Ing. Büros Dr. Dröscher vom 06.07.2016:</u> Aufgrund der Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamts wurden die Gebäude Uhlandweg 6 und Uhlandweg 8 als Immissionsorte begutachtet.</p> <p>Beim Gebäude Uhlandweg 8 werden die gesetzlichen Lärmwerte eingehalten, bzw. unterschritten (siehe S. 10, Tabelle 2 der Stellungnahme des Büros Dr. Dröschers vom 23.02.2017).</p> <p>Im Gebäude Uhlandweg 6 befinden sich derzeit Büro- und Wohnnutzungen, die dem östlich gelegenen Gewerbebetrieb (Bauunternehmen) zugeordnet sind. Variantenrechnungen haben ergeben, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Misch- bzw. Dorfgebiete von 60 dB(A) im Tagzeitraum an der Ostfassade des Gebäudes im Uhlandweg 6 bei Ansatz des derzeit bestehenden Betriebs des Bauunternehmens um bis zu 3 dB(A) überschritten werden.</p> <p>Die Interessen des Bauunternehmens sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen (Schutz des eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebs des Bauunternehmens vor einer Einschränkung durch eine heranrückende, betriebsfremde Wohnnutzung). Da der Betriebsleiter des Bauunternehmens im vorliegenden Fall selbst Nutzer und Eigentümer des Gebäudes/Grundstücks im Uhlandweg 6 ist, ist im vorliegenden Fall durch die Planung keine unzumutbare Einschränkung des Gewerbebetriebs zu befürchten. Durch den Verkauf, bzw. bei einer betriebsfremden Vermietung des Gebäudes Uhlandweg 6 würde der Betreiber des Bauunternehmens sich allenfalls selbst einschränken. Gleichwohl kann ein durch (betriebsfremde) Vermietung verursachter Interessenkonflikt vom Betriebsleiter durch geeignete Maßnahmen selbst gelöst werden.</p>

<p>Lfd. Nr. 1.3 Fortsetzung Landratsamt Freudenstadt, Gewerbeaufsichtsamt Stellungnahme vom 30.12.2016</p>	<p>Lfd. Nr. 1.3 Fortsetzung Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsbeschluss</p>
	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird deshalb kein Bedarf gesehen, die Nutzung des Gebäudes Uhlandweg 6 auf betriebszugehörige Büros und Betriebsleiterwohnungen zu beschränken, zumal eine gebäudebezogene Einschränkung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht sachgerecht und angemessen erscheint.</p> <p>Beschluss: Der Hinweis wurde beachtet. Das Gebäude Uhlandweg 6 wurde als Immissionsort gutachterlich betrachtet. Für den Bebauungsplan ergibt sich jedoch kein Handlungsbedarf.</p>
<p>Lfd. Nr. 1.4 Landratsamt Freudenstadt, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 30.12.2016</p>	<p>Lfd. Nr. 1.4 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsbeschluss</p>
<p><u>Sachgebiet Grundwasser und Bodenschutz</u> Das gesamte Bebauungsplan-Gebiet liegt in der Zone III des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Talmühle des Zweckverbandes Gäuwasserversorgung. Bei Bauvorhaben in dem Baugebiet „Stuttgarter Straße“ sind die Verbote der Rechtsverordnung vom 02.06.1989 zum Schutz der Talmühlequelle zu beachten.</p> <p>Die im Baugebiet verloren gehenden Bodenfunktionen wurden bewertet und bilanziert. Das ermittelte Defizit muss ausgeglichen werden.</p> <p>Es sind noch konkrete Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.</p> <p><u>Sachgebiet Kommunale Abwasserbeseitigung</u> In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Ziffer 6.6 (Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser) die geplante Entwässerung beschrieben.</p> <p>Die gesamte Entwässerung des Plangebiets ist in einer Fachplanung nachzuweisen. Im Zusammenhang mit dem dazugehörigen wasserrechtlichen Verfahren sind Details, wie in der Begründung bereits beschrieben, im Vorfeld mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.</p>	<p><u>Sachgebiet Grundwasser und Bodenschutz</u> Bisher fehlt in den Festsetzungen ein Hinweis auf das Wasserschutzgebiet und die Einhaltung der Rechtsverordnung. Die Festsetzungen wurden dahingehend ergänzt. Beschluss: Die Hinweise zum Wasserschutzgebiet (siehe Ziffer III. Nr. 6 der Planungsrechtlichen Festsetzungen) und den Ausgleichsmaßnahmen (siehe 10.1 bis 10.4 der Planungsrechtlichen Festsetzungen) werden beachtet.</p> <p><u>Sachgebiet Kommunale Abwasserbeseitigung</u> Die Fachplanung „Wasserrechtsgesuch“ liegt der unteren Wasserschutzbehörde bereits zur Genehmigung vor. Beschluss: Der Hinweis wird beachtet.</p>
<p>Lfd. Nr. 1.5 Landratsamt Freudenstadt, Amt für Flurneuordnung Stellungnahme vom 30.12.2016</p>	<p>Lfd. Nr. 1.5 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsbeschluss</p>
<p>Es sind keine laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahren von der Änderung des Bebauungsplans betroffen. Es werden daher keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.</p>	<p>Beschluss: Kenntnisnahme und keine weitere Beteiligung.</p>

<p>Lfd. Nr. 1.6 Landratsamt Freudenstadt, Untere Landwirtschaftsbehörde Stellungnahme vom 30.12.2016</p>	<p>Lfd. Nr. 1.6 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsbeschluss</p>
<p><u>Allgemeine Ausführungen zum Vorhaben</u> Das Planungsgebiet ist unterteilt in eine westliche, teilweise schon bebaute Wohnbaufläche entsprechend der Darstellung des FNP und in eine östliche Fläche, die als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist und ausschließlich landwirtschaftlich genutzt wird. Diese östliche Fläche ist nach dem Teilregionalplan Landwirtschaft sowie der landwirtschaftlichen Flurbilanz als Vorbehaltsgebiet bzw. als Vorrangflur I bewertet. Innerhalb der Wohnbaufläche (Silcherstraße 2) liegt neben gewerblichen Betrieben auch ein Ackerbaubetrieb im Haupterwerb. Von dem landwirtschaftlichen Betrieb gehen produktionsbedingt unvermeidbare Emissionen (Geruch, Lärm) aus. Der Betrieb hat einen standörtlichen Bestandschutz, dem wird planungsrechtlich durch das Mischgebiet Dorf (MD) Rechnung getragen; die vorgesehene Ausweisung dient der Sicherung der landwirtschaftlichen Hofstelle innerhalb dieses Gebietes und wird fachlich begrüßt.</p> <p>Die östliche Teilfläche ist als Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ zur örtlichen Nahversorgung der Bevölkerung geplant. Mit dieser Maßnahme soll die Infrastruktur in der Gesamtgemeinde wesentlich verbessert werden. Agrarstrukturelle Belange werden durch die Randlage des Plangebietes (1,2 ha) zur Wohnbebauung nur in untergeordnetem Maße beeinträchtigt.</p> <p>Aufgrund der örtlichen Verhältnisse wie auch der planungsrechtlichen Ausgangslage werden landwirtschaftliche Bedenken insgesamt zurückgestellt.</p> <p>Der Umweltbericht führt als Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den Biotop- und Artenschutz sowie den Bodenschutz ein Ausgleichsdefizit von ca. 199.000 Punkten an, die außerhalb des Plangebietes auszugleichen sind. Wir weisen bereits im Vorfeld darauf hin, dass die landwirtschaftlichen Flächen in der Gemeinde im Teilregionalplan Landwirtschaft als Vorranggebiet ausgewiesen sind. Aus fachlicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken gegen eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme für Ausgleichsmaßnahmen in diesen Gebieten. Wir bitten um weitere Verfahrensbeteiligung und möglichst frühzeitige Einbeziehung, sofern für Ausgleichsmaßnahmen landwirtschaftliche Flächen beansprucht werden sollen.</p>	<p>Die Verwaltung geht derzeit davon aus, dass Ausgleichsmaßnahmen die nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden können, durch eine Abbuchung aus dem Ökokonto der Gemeinde ausgeglichen werden. Damit werden keine landwirtschaftlichen Flächen als Ausgleichsflächen benötigt. Beschluss: Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>Lfd. Nr. 1.7 Landratsamt Freudenstadt, Vermessungsamt Stellungnahme vom 30.12.2016</p>	<p>Lfd. Nr. 1.7 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsbeschluss</p>
<p>Beim Bebauungsplan (Planstand 15.11.2016) „Stuttgarter Straße“ in Eutingen im Gäu sind die Flst. Nr. 1000/1, 1521 und 1562/1 (Tübinger Weg 5) schlecht lesbar.</p>	<p>Beschluss: Der Hinweis wird beachtet. Die Bezeichnungen wurden verbessert dargestellt.</p>

<p>Lfd. Nr. 1.8 Landratsamt Freudenstadt, Straßenbauamt Stellungnahme vom 30.12.2016</p>	<p>Lfd. Nr. 1.8 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsbeschluss</p>
<p>Seitens des Straßenbauamtes beim Landratsamt Freudenstadt bestehen gegen den Bebauungsplan „Stuttgarter Straße“, Stand 15.11.2016, bei Beachten der Ihnen bereits vorliegenden Stellungnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 06.12.2016, Az: 45 a4-2512.3-Eutingen i.G. keine Bedenken. Sofern Leitungsverlegungen innerhalb der Straßengrundstücksfläche der B 14 (Flurstück Nr. 90) erforderlich werden, so sind bereits bei der Aufstellung der Ausführungsplanung die Benutzungsrechte durch die Gemeinde Eutingen im Gäu bzw. dem Leitungsnehmer beim Straßenbauamt des Landratsamtes Freudenstadt unter Beifügung von Planunterlagen (in dreifacher Ausfertigung) mit Angaben über Leitungsart,-führung, Rohrart, -durchmesser, Verlegetiefe und Bauweise (nach Möglichkeit in geschlossener grabenloser Bauweise) zu beantragen.</p>	<p>Beschluss: Für den Bebauungsplan ergibt sich kein Handlungsbedarf. Die Stellungnahme wird an den Erschließungsplaner weitergeleitet.</p>
<p>Lfd. Nr. 2.1 Stadtverwaltung Horb am Neckar, Baurechtsbehörde und Immissionsschutzbehörde Stellungnahme (E-Mail vom 05.12.2016)</p>	<p>Lfd. Nr. 2.1 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsbeschluss</p>
<p>Wir haben den Bebauungsplan durchgeschaut und möchten hierzu folgende Empfehlungen abgeben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Unter Ziffer 2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen müsste es in Satz 1 „Betriebe“ statt „Belange“ heißen. 2. Unter Ziffer 2.3 sollte der Begriff „Verkaufsfläche“ genau definiert werden. Was zählt dazu und was zählt nicht dazu? Wir haben hier in der Vergangenheit schon Probleme (auch bei der Verwaltungsgerichtlichen Überprüfung) gehabt. 3. Unter Ziffer 3.1.1 und 3.1.2 sollte der Bezugspunkt (EFH) für Trauf- und Firsthöhen eindeutig definiert werden. Ist hier die tatsächlich geplante EFH maßgeblich oder aber soll die maximal zulässige EFH maßgeblich sein? Dies sollte eindeutig festgesetzt werden, damit Probleme wie z.B. beim Bauantrag Steinle vermieden werden. 4. Bei Ziffer 2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollte noch konkretisiert werden ob die freistehenden Werbeanlagen im Sondergebiet auch außerhalb des Baufensters errichtet werden dürfen. 	<p>Zu 1: Beschluss: Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Zu 2: Beschluss: Die Verkaufsfläche wird in den Planungsrechtlichen Festsetzungen unter III. Hinweise Ziffer 16, definiert.</p> <p>Zu 3: Der Bezugspunkt (EFH) für Trauf- und Firsthöhen wird wie folgt konkretisiert: Die Traufhöhe wird bemessen von der max. zulässigen Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Dachaußenwand mit der Außenwand. Die Gebäudehöhe wird bemessen von der max. zulässigen Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt. Durch diese Konkretisierung ist es möglich, dass bei einer Unterschreitung der max. zulässigen EFH die Traufhöhe/Gebäudehöhe um den Wert der Unterschreitung erhöht wird. Beschluss: Der Hinweis wird, wie von der Verwaltung vorgeschlagen, unter Ziffer 3.11 der Planungsrechtlichen Festsetzungen beachtet.</p> <p>Zu 4: Beschluss: Der Hinweis wird beachtet. Es wird geregelt, dass Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Innerhalb des Anbauverbots sind Werbeanlagen nur mit Zustimmung des Regierungspräsidiums zulässig. Siehe dazu Ziffer 2 der Örtlichen Bauvorschriften.</p>

Lfd. Nr. 2.2 Stadtverwaltung Horb am Neckar, Stadtplanungsamt Vorläufige Stellungnahme vom 20.12.2016 und Stellungnahme vom 25.01.2017	Lfd. Nr. 2.2 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsbeschluss
<p>Vielen Dank für die Beteiligungen am oben genannten Verfahren mit Schreiben vom 23.11.2016. Mit E-Mail vom 14.12.2016 hatten Sie außerdem mitgeteilt, dass die Gemeinde beabsichtigt, die Ladenvorzone mit 300 m² geplanter Verkaufsfläche nicht weiterverfolgen zu wollen. Da dieses jedoch noch keiner Beschlusslage des Gemeinderats Eutingen im Gäu entspricht, nimmt die Stadt Horb am Neckar nachfolgend zu der ursprünglich vorgelegten Planung im förmlichen Beteiligungsverfahren Stellung.</p> <p>Vorausgegangen waren verschiedene Abstimmungsgespräche. Der nun vorgelegte Bebauungsplanentwurf weicht erheblich von den in den Vorbesprechungen von der Gemeinde Eutingen im Gäu dargelegten Inhalten ab. In Anbetracht der stets vertrauensvollen Zusammenarbeit in der Verwaltungsgemeinschaft Horb a. N. finde ich die Vorgehensweise sehr bedauerlich.</p> <p>Zunächst wurde in einer Vorabstimmung zwischen der Gemeinde Eutingen im Gäu, dem Regionalverband Nordschwarzwald und dem Regierungspräsidium Karlsruhe die Ansiedlung eines Nahversorgers mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche besprochen. Dies stellt bereits eine Ausnahme gegenüber regionalplanerischen Grundsätzen dar, nach denen in Kleinzentren wie Eutingen im Gäu eigentlich kein großflächiger Einzelhandel zulässig wäre. Nachdem aus regionalplanerischer Sicht eine Ausnahme begründbar schien, beauftragte die Gemeinde Eutingen im Gäu daraufhin die Untersuchung, ob auch 1.400 m² Verkaufsfläche möglich seien. Auf Grundlage dieser Überlegung fand ein weiteres Abstimmungsgespräch zwischen der Gemeinde Eutingen im Gäu, dem Regionalverband Nordschwarzwald und der Großen Kreisstadt Horb am Neckar statt. In diesem Gespräch formulierten wir bereits Bedenken gegen eine beliebige Vergrößerung der Verkaufsfläche. Da nun – ohne gutachterliche Begründung – die Verkaufsfläche im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes nochmals deutlich nach oben, auf insgesamt 1.700 m² Verkaufsfläche abgeändert wurde, haben wir erhebliche Bedenken und befürchten eine nicht sachgerechte Steuerung des Einzelhandels im Mittelbereich Horb am Neckar. Die vorgeschlagene Ausweisung übersteigt den eigentlich zulässigen Flächengehalt für Kleinzentren um mehr als das Doppelte. Wir bemängeln das Vorgehen, trotz anderslautender Vorabstimmungen, die zulässige Verkaufsfläche nahezu beliebig aufgrund der wirtschaftlichen Interessenlage möglicher Betreiber festzulegen. Sinn und Zweck der Aufstellung eines Bauleitplanes ist die bewusste Steuerung der städtebaulichen Entwicklung unter Beachtung der übergeordneten Planungen und in Abstimmung mit den betroffenen Nachbargemeinden.</p>	<p>Mit E-Mail vom 14.12.2016 wurde der Stadt Horb mitgeteilt, dass die 300 m² Verkaufsfläche im Vorkassenbereich in der weiteren Planung herausgenommen werden. Es ist richtig, dass es dazu noch keinen Beschluss gab. Mit der jetzigen Überarbeitung der Planunterlagen wurde dieser Vorsatz wie angekündigt umgesetzt.</p> <p>Die Gemeinde Eutingen im Gäu findet es ebenfalls bedauerlich, dass die Stadt Horb versucht Ihre Interessen dadurch durchzusetzen, dass Sie ihre Mehrheit im Gemeinsamen Ausschuss dazu nutzen möchte, über das FNP Verfahren die Ausgestaltung des Bebauungsplanes zu beeinflussen. Dies war in der Einladung zur Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses am 20.07.2016 so vorgesehen und so auch wieder in der Einladung zur Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses im März 2017. In keinem anderen Änderungsverfahren wird der Aufstellungsbeschluss oder die Durchführung des Verfahrens davon abhängig gemacht, wie der Bebauungsplan ausgestaltet bzw. Stellungnahmen im Bebauungsplan abgewogen werden.</p> <p>Die Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium und dem Regionalverband fand am 06.06.2016 statt. Über das Ergebnis des Abstimmungsgesprächs hat die Sachbearbeiterin des Stadtplanungsamt am 07.06.2016 telefonisch informiert. Der Aktenvermerk über das Abstimmungsgespräch wurde am 15.06.2016 zugestellt. Im Vorgespräch wurde geklärt, dass der Gemeinde eine wohnortnahe Grundversorgung zusteht und der Standort unmittelbar angrenzend an die Wohnbebauung als integrierte Lage anzusehen ist. Außerdem ging es um die mögliche Größe des Marktes. Als Gesprächsgrundlage diente ein erster Entwurf (Stand 01.06.2016) des Nahversorgungsgutachtens. Zu diesem Zeitpunkt war noch nicht klar, welcher Anbieter kommen soll und ob ein Discounter oder Vollsortimenter angesiedelt wird. Vom Regionalverband wurde der Gemeinde die Ansiedlung eines Vollsortimenters empfohlen, da mit diesem die Grundversorgung der Bevölkerung optimal abgedeckt werden kann. Die Ansiedlung eines Marktes mit 1.200 m² sah der Regionalverband auf jeden Fall als gerechtfertigt an. Die Gemeinde erkundigte sich ob auch die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m² vorstellbar wäre.</p> <p>Weder Regierungspräsidium noch Regionalverband lehnten dies grundsätzlich ab. Beide verwiesen darauf, dass die Vorgaben der Landesplanung einzuhalten sind und die Einhaltung über das Nahversorgungsgutachten nachzuweisen ist. Außerdem hat der Regionalverband darauf hingewiesen, dass die im Gutachten angesetzte Flächenproduktivität zu gering ist und diese im Gutachten höher anzusetzen ist. Das Gutachten in der Fassung vom 16.06.2016 berücksichtigt eine höhere Flächenproduktivität. Das Gutachten wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung weder vom Regierungspräsidium noch vom Regionalverband beanstandet.</p>

Fortsetzung Lfd. Nr. 2.2 Stadtverwaltung Horb am Neckar, Stadtplanungsamt Vorläufige Stellungnahme vom 20.12.2016 und Stellungnahme vom 25.01.2017	Lfd. Nr. 2.2 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsbeschluss
<p>Diese Stellungnahme wurde in öffentlicher Sitzung vom Gemeinderat der Stadt Horb am 24.01.2017 einstimmig beschlossen.</p> <p><u>1. Ableitung aus dem Flächennutzungsplan</u> Wie in den Beteiligungsunterlagen dargestellt, leitet sich die Planung nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Horb a. N. ab. Einerseits ist das im Flächennutzungsplan dargestellte Wohngebiet in ein Mischgebiet, andererseits ist die landwirtschaftliche Fläche in ein Sondergebiet zu ändern. Gegen die Änderung der Wohn- und Mischgebietsplanung bestehen keine Bedenken. Gegen die Ausweisung eines Sondergebietes „Lebensmittelmart“ bestehen keine grundsätzlichen, jedoch in der konkreten Ausgestaltung im Rahmen des Bebauungsplanes inhaltliche Bedenken.</p> <p><i>Anregung: Zur Klarstellung der tatsächlichen städtebaulichen Ziele im Bebauungsplan schlagen wir vor, das Sondergebiet „Lebensmittelmart“ so zu benennen, dass die Inhalte des Sondergebietes sich auch im Namen widerspiegeln. In der Sortimentsliste ist das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ nur eines von mehreren zulässigen Sortimenten. Die Bezeichnung als Sondergebiet „Lebensmittelmart“ ist daher irreführend.</i></p> <p><u>Hinweis:</u> Für die Einleitung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde zwischen der Gemeinde Eutingen im Gäu und der für die Verwaltungsgemeinschaft Horb am Neckar handelnden Stadt Horb am Neckar vereinbart, zunächst die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und deren Abwägung abzuwarten, um notwendige planerische Grundlagen bzw. die Entscheidungen des Gemeinderates der Gemeinde Eutingen im Gäu für weitere Verfahrensschritte vorliegen zu haben. Über die Einleitung des Verfahrens hat dann der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft zu entscheiden. Auf Grundlage der derzeit vorliegenden Planung kann die Verwaltung den Mitgliedern des Gemeinderates der Stadt Horb am Neckar im gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Horb am Neckar nicht empfehlen, einer Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel zuzustimmen. Wir sehen derzeit keine andere Möglichkeit um die Rechtsposition der Stadt Horb am Neckar zu schützen.</p>	<p>Die Abstimmung zwischen den Nachbargemeinden findet wie gesetzlich vorgegeben entsprechend § 4 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes statt. Diese erfolgte von der Gemeinde Eutingen im Gäu in gleicher Weise wie von Seiten der Stadt Horb mit den Bebauungsplänen zur Ansiedlung der Fachmärkte (Hela, Dehner) und den Lebensmittelmärkten wie z.B. Kaufland und Rewe. Der Gemeinde Eutingen im Gäu ist nicht bekannt, dass die Stadt Horb bereits vor der frühzeitigen Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) ihre Planung mit den Nachbargemeinden abgestimmt hat.</p> <p>Vom Regierungspräsidium wurde auch klargestellt, dass ein Drogeriemarkt als Fachmarkt in einem Kleinzentrum nicht genehmigt werden kann. Diese Information wurde von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Ein Fachmarkt für Drogerieartikel (DM, Müller, usw.) war jedoch auch zu keiner Zeit geplant. Außerdem wurde auf die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans hingewiesen.</p> <p><u>Zu 1.: Ableitung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)</u></p> <p>Dass der Flächennutzungsplan geändert werden muss ist bekannt. Die Gemeinde steht mit der Stadt Horb am Neckar seit Juni 2016 wegen der Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung. Der Gemeinderat wird die Änderung des FNP am 14.03.2017 formal beim Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft beantragen.</p> <p>Ursprünglich war vorgesehen, die Änderung des FNP bereits am 20.07.2016 in der Sitzung des gemeinsamen Ausschusses einzuleiten. Bei der Vorbereitung des FNP-Verfahrens wurde insbesondere aufgrund der Bedenken der Stadt Horb vereinbart, dass zunächst die frühzeitige Beteiligung im Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird um bereits vor der Einleitung des FNP-Änderungsverfahrens Stellungnahmen anderer Nachbarkommunen und betroffener Behörden zu erhalten.</p> <p>Die Stadt Horb führt aus, dass Sie den Mitgliedern der Stadt Horb im Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft nicht empfehlen wird, auf der Grundlage der derzeitigen Planung (Planungsstand der frühzeitigen Beteiligung vom 15.11.2016) der Änderung des FNP für großflächigen Einzelhandel zuzustimmen. Sofern die Stadt Horb ihre Mitglieder anweist einer FNP Änderung für großflächigen Einzelhandel in der Gemeinde Eutingen im Gäu nicht zuzustimmen, könnte das Verfahren aufgrund der Mehrheit der Stadt Horb im Gemeinsamen Ausschuss verhindert werden. Die Rechtsposition der Stadt Horb am Neckar steht der der Gemeinde Eutingen im Gäu gegenüber. Die Verwaltungsgemeinschaft sollte so gelebt werden, dass alle Beteiligten sich angemessen weiterentwickeln können. Sollte die Stadt Horb am Neckar über ihre Position im Gemeinsamen Ausschuss die Entwicklung der Gemeinde Eutingen im Gäu beschränken, so wird gleichzeitig die Wirtschaftskraft der Verwaltungsgemeinschaft und der Zusammenhalt in der Verwaltungsgemeinschaft geschwächt.</p>

<p>Fortsetzung Lfd. Nr. 2.2 Stadtverwaltung Horb am Neckar, Stadtplanungsamt Vorläufige Stellungnahme vom 20.12.2016 und Stellungnahme vom 25.01.2017</p>	<p>Fortsetzung Lfd. Nr. 2.2 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsbeschluss</p>
<p><u>2. Zentralörtliche Aufgabenerfüllung</u> Sie stellen überzeugend dar, dass die Nahversorgung der Bevölkerung in Eutingen im Gäu aktuell unzureichend ist. Der Schritt in den großflächigen Einzelhandel und damit auch die Notwendigkeit der Ausweisung eines Sondergebiets steht Kleinzentren aus zentralörtlichen Entwicklungsgrundsätzen heraus nur ausnahmsweise zu. Angebotsstrukturen über die Nahversorgung der eigenen Bevölkerung hinaus anzubieten, ist eigentlich Mittelzentren vorbehalten. Im konkreten Fall ist es dem Mittelzentrum Horb am Neckar möglich Angebote im Bereich der großflächigen Vollsortimenter bzw. SB-Einkaufszentren (für Eutingen im Gäu insbesondere durch den real-Markt auf dem Hohenberg) anzubieten.</p>	<p>Das Mittelzentrum Horb ist mit seinen Warenhäusern und Fachmärkten auch dann noch attraktiv, wenn in Eutingen im Gäu ein moderner zukunftsfähiger Markt zur wohnortnahen Versorgung entsteht. Dieser kann lt. Gutachten auch bei einer Verkaufsfläche von 1.400 m², statt 1.200 m² das Mittelzentrum und deren Einzelhandel nicht ersetzen oder wesentlich beeinträchtigen. Die Eutinger Bürger sollten aber schon das Gefühl haben, dass Sie in Horb auch willkommen sind, denn wenn sie dies nicht sind, weil sie durch Bildechingen fahrend als störend gelten, wenn sie die Horber Angebote nutzen, könnten diese sich auch für andere Mittelzentren in der Umgebung entscheiden, was nicht im Sinne der Stadt Horb und der Verwaltungsgemeinschaft ist. Sollte die Änderung des FNP davon abhängen, ob die Verkaufsfläche im Bebauungsplanverfahren auf 1.400 m² oder 1.200 m² festgesetzt werden, würde die Stadt Horb am Neckar mit dieser Entscheidung der Gemeinde Eutingen im Gäu als Kleinzentrum, einen modernen und attraktiven Einkaufsmarkt versagen und damit die Verwaltungsgemeinschaft schwächen. Ziel der Verwaltungsgemeinschaft sollte sein die Region der Stadt Horb am Neckar zu stärken und nicht nur allein das Mittelzentrum Horb. Der Bebauungsplan wird aufgrund der während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen überarbeitet, ergänzt und modifiziert. Auch die Gutachten wurden aufgrund der eingereichten Stellungnahmen ergänzt. Dabei wurden auch Anregungen und Bedenken der Stadt Horb am Neckar berücksichtigt. Lt. Nahversorgungsgutachten hält diese Verkaufsfläche die Vorgaben der Landesplanung ein und auch die Umsatzumlenkung liegt unter dem Schwellenwert von 10 %. Beschluss: Nach Vorliegen der Stellungnahmen und deren Abwägung spricht sich der Gemeinderat für einen Einkaufsmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m² aus Die Anregung der Stadt Horb zur Klarstellung der Bezeichnung „Lebensmittelmarkt“ wird berücksichtigt. Das Sondergebiet wird als „großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung“ bezeichnet. Außerdem wird im angrenzenden MI/MD Einzelhandel ausgeschlossen.</p> <p><u>Zu 2.: zentralörtliche Aufgabenerfüllung:</u> Eutingen ist nach der Landesplanung Kleinzentrum an einer Landesentwicklungssachse mit Siedlungsschwerpunkt. Die Meinung der Stadt Horb, dass auch ein Nahversorger mit einer Fläche von 1.200 m² für die Grundversorgung ausreichen würde, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Damit jedoch nicht die Meinung einzelner Kommunen oder Behörden für die Verkaufsfläche ausschlaggebend ist, hat die Landesplanung/Raumordnung geregelt, welche Voraussetzungen erfüllt werden müssen und wie diese nachzuweisen sind.</p> <p>Die von der Landesplanung und dem Regionalverband vorgegebenen Ver- und Gebote</p> <ul style="list-style-type: none"> - Konzentrationsgebot/raumordnerische Kernregelung - Integrationsgebot - Kongruenzgebot - Beeinträchtigungsverbot <p>werden eingehalten und die von der Gemeinde angestrebte Verkaufsfläche von 1.400 m² wurde im Nahversorgungsgutachten nachgewiesen.</p>

Fortsetzung Lfd. Nr. 2.2 Stadtverwaltung Horb am Neckar, Stadtplanungsamt Vorläufige Stellungnahme vom 20.12.2016 und Stellungnahme vom 25.01.2017	Fortsetzung Lfd. Nr. 2.2 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsbeschluss
<p>Wir teilen jedoch die Auffassung, dass eine kleinflächige (kleiner 800 m² Verkaufsfläche) Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes für die Nahversorgung vor Ort in Eutingen im Gäu hinsichtlich der aktuell vorherrschenden Angebotsstrukturen mit besonderem Wunsch nach einem Vollsortimenter unrealistisch ist. Auch respektieren wir das Ansinnen der Gemeinde Eutingen im Gäu die beliebige Freigabe der Handelsflächen erfolgen; vielmehr sollte sich die Sortimentszuordnung bzw. Flächenausweisung am „Notwendigen“ orientieren. Es erscheint absolut möglich und plausibel einen Nahversorger mit rund 1.200 m² Verkaufsfläche anzusiedeln. Dies gilt insbesondere auch für den konkreten Einzelfall, da das GMA Gutachten selbst von einer „Einstiegsgröße“ von 1.200 m² bei Supermärkten/Vollsortimentern ausgeht. Der im Plan dargestellte Vorschlag nun 1.700 m² auszuweisen, übersteigt den für Kleinzentren grundsätzlich zulässigen Flächengehalt um 112 %.</p> <p>Da gutachterlich eine Variante mit 1.700 m² Verkaufsfläche bzw. der Agglomeration mit planungsrechtlich zulässigen weiteren kleinflächigen Angeboten im Mischgebiet im Einzelhandelsgutachten der GMA gar nicht betrachtet wurde, fehlen uns letztlich wesentliche Grundlagen, eine abschließende Stellungnahme abgeben zu können. Im Mischgebiet wurden keine Einschränkungen hinsichtlich der Ausweisung von Einzelhandelsbetrieben gemacht, so dass durch zusätzliche Ansiedlung kleinflächiger Betriebe bis jeweils 800 m² eine Agglomerationswirkung erzielt werden könnte.</p> <p>Der Vollsortimenter zusammen mit der großen Vorzone und benachbarten kleinflächigen Fachläden könnten zu einem Einkaufs- oder Fachmarktzentrum mutieren, das raumordnerisch unzulässig Nachbargemeinden schädigen könnte. Aus der Erfahrung mit solchen Ausbreitungen ist zu befürchten, dass die städtebauliche Steuerung durch die Gemeinde dann fast unmöglich ist, zumal die Gemeinde Eutingen im Gäu nicht auf der Grundlage einer Einzelhandelskonzeption handelt.</p> <p>Allein die Tatsache, dass aus den zulässigen 800 m² Verkaufsfläche gutachterlich nachweisbar 1.200 m² werden sollten, danach dann aber 1.400 m² in Betracht gezogen wurden und nun im Planentwurf zusätzlich 300 m² auf 1.700 m² festgesetzt werden sollen, unterstreicht die Befürchtungen der Stadt Horb am Neckar.</p>	<p>Darüber hinaus kann keine Verkaufsfläche realisiert werden, auch wenn dies Wunsch der Gemeinde wäre. Natürlich könnte die Gemeinde auch freiwillig auf die Ausweisung von Verkaufsfläche verzichten, diese Vorgehensweise lässt sich jedoch gegenüber der Eutingen Bevölkerung nicht rechtfertigen. Warum sollte auf Verkaufsfläche zur Sicherung der Grundversorgung verzichtet werden, obwohl wie im Gutachten nachgewiesen wird, die zentralörtliche Versorgung der Stadt Horb am Neckar bzw. die wohnortnahe Versorgung der Gemeinden und Ortsteile in der Umgebung durch 200 m² mehr Verkaufsfläche nicht gefährdet sind?</p> <p>Aufgrund der Gespräche mit der Stadt Horb und der Tatsache, dass eine Verkaufsfläche von 1.700 m² im Gutachten nicht untersucht ist und vermutlich auch bei dieser Verkaufsfläche die Vorgaben der Landesplanung und des Regionalverbandes nicht eingehalten werden können, hätte diese Fläche aus dem Vorentwurf herausgenommen werden sollen. Dies wurde versäumt, jedoch in der jetzigen Entwurfsplanung beachtet. Bereits am 14.12.2016, während der frühzeitigen Beteiligung, wurde die Stadt Horb darüber informiert, dass die im Vorentwurf enthaltenen 300 m² zusätzliche Verkaufsfläche im nächsten Verfahrensschritt herausgenommen werden.</p> <p>In § 1 Abs. 3 bis 5 BauGB ist geregelt, dass die Gemeinden Bebauungspläne aufstellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige Entwicklung auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen.</p>

<p>Fortsetzung Lfd. Nr. 2.2 Stadtverwaltung Horb am Neckar, Stadtplanungsamt Vorläufige Stellungnahme vom 20.12.2016 und Stellungnahme vom 25.01.2017</p>	<p>Fortsetzung Lfd. Nr. 2.2 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsbeschluss</p>
<p>Daher bestehen seitens der Stadt Horb am Neckar selbst bei Betrachtung der gutachterlich untersuchten Variante mit 1.400 m² Verkaufsfläche Bedenken hinsichtlich der Erforderlichkeit der Planung nach § 1 Abs. 3 BauGB. Eine Flächenausweisung von max. 1.200 m² Verkaufsfläche würde für die in der Begründung ausgeführten städtebaulichen Ziele bereits deutlich ausreichen.</p> <p><u>Anregung:</u> Im Sondergebiet als max. zulässige Verkaufsfläche 1.200 m² mit der vorgeschlagenen Sortimentsliste festzusetzen. Ergänzend hierzu im Mischgebiet Regelungen zu treffen, die eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben verhindert. Beispielsweise könnte Einzelhandel im Mischgebiet ausgeschlossen werden oder eine sortimentsbezogene Verkaufsflächen-Obergrenze festgesetzt werden, die geeignet ist, Einzelhandelsagglomeration auszuschließen.</p> <p>Sollten Sie am vorliegenden Entwurf festhalten wollen, so bitten wir um die Erstellung eines auf die tatsächlich ausgewiesene Verkaufsfläche abgestelltes Einzelhandelsgutachten unter Einbeziehung der benachbarten Mischgebiete (Agglomerationseffekte). Das Gutachten sollte den Nachbarkommunen vor einer Auslegung der Planunterlagen nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Bewertung vorliegen.</p>	<p>Grundsätzlich liegt das Aufstellen von Bebauungsplänen im Ermessen der Gemeinde (§ 2 Abs. 1 BauGB). Dieses Planungsermessen wird mit der gesetzlichen Regelung, dass die Planung <i>erforderlich</i> sein muss reguliert. Das heißt die planerischen Zielsetzungen müssen städtebaulich gerechtfertigt sein (hier: Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung) und die jeweiligen Festsetzungen sind hinreichend städtebaulich zu rechtfertigen (Verkaufsfläche muss so festgesetzt werden, dass Vorgaben der Raumordnung und der Landesplanung eingehalten werden, keine unzumutbaren Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Horb und deren Funktion als Mittelzentrum entstehen und die Nahversorgungsstrukturen anderer Kommunen nicht gefährdet sein dürfen).</p> <p>Das Sondergebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stuttgarter Straße“ dient der wohnortnahen Grundversorgung der Gemeinde Eutingen im Gäu. Die Ziele der Raumordnung werden eingehalten und im Nahversorgungsgutachten nachgewiesen.</p> <p>Eine Verkaufsfläche von 1.400 m² sichert den Bau eines modernen, zukunftsfähigen Lebensmittelmarktes, der die Ansprüche der Bevölkerung auf Grundversorgung erfüllen kann. Er sichert auch die Wettbewerbsfähigkeit der Gemeinde Eutingen im Gäu gegenüber den benachbarten Zentren Horb, Nagold und Rottenburg, sowie zum benachbarten Kleinzentrum Ergenzingen mit mehreren Einzelhändlern und einer Verkaufsfläche von ca. 2.600 m².</p> <p>Die Planung ist somit nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.</p> <p>Beschluss: Die Anregung der Stadt Horb am Neckar wird wie folgt berücksichtigt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Im angrenzenden MI/MD werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise zugelassen werden „Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden Gewerbes als untergeordneter Nebenbetrieb“ (siehe Ziffer 2.1 und 2.2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen, sowie Ziffer III Hinweise Nr. 17). Mit dieser Festsetzung wird eine Agglomeration von Einzelhandel im benachbarten MI/MD ausgeschlossen. 2. Nicht berücksichtigt wird, die Verkaufsfläche für das Sondergebiet auf 1.200 m² zu beschränken. Im Bebauungsplan wird eine Verkaufsfläche von 1.400 m² für das Sondergebiet festgesetzt. 3. Die im Bebauungsplan-Vorentwurf enthaltene Verkaufsfläche von 300 m² wurde aus den Planunterlagen herausgenommen und ist nicht Gegenstand der weiteren Planung.

<p>Fortsetzung Lfd. Nr. 2.2 Stadtverwaltung Horb am Neckar, Stadtplanungsamt Vorläufige Stellungnahme vom 20.12.2016 und Stellungnahme vom 25.01.2017</p>	<p>Fortsetzung Lfd. Nr. 2.2 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsbeschluss</p>
<p><u>3. Auswirkungen auf den Einzelhandel von Horb am Neckar</u> Wir teilen die Auffassung des Gutachters, dass die Ansiedlung eines Nahversorgers in Eutingen im Gäu im gutachterlich unterstellten Umfang mit max. 1.200 m² - 1.400 m² Verkaufsfläche derzeit keine unzulässigen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Horb am Neckar nach sich zieht. Wir gehen davon aus, dass die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte maximale Verkaufsfläche von 1.700 m² deutlich größerer Umsatzumlenkungen ergeben würde, als sie im GMA Gutachten dargestellt wurden. Ebenfalls fehlt in der gutachterlichen Betrachtung die Einbeziehung der benachbarten Mischgebiete. Das vorliegende Gutachten ist daher nicht geeignet die vorliegende Planung ausreichend städtebaulich zu begründen und die Einhaltung der raumordnerischen Ge- und Verbote nachzuweisen und die Auswirkungen auf den Einzelhandel von Horb a. N. abschließend beurteilen zu können.</p> <p>Die neu in der Planung vorgesehene 300 m² große Vorzone fehlt in der gutachterlichen Betrachtung vollständig. Auch lässt sich nicht daraus entnehmen, welche Auswirkungen das geplante Vorhaben auf die Nahversorgung der benachbarten Horber Stadtteile Bildechingen, Mühlen und Talheim hat. Gerade die Kombination eines Vollversorgers zusammen mit der großen Vorzone mit 300 m² Verkaufsfläche schafft eine Attraktivität auch über die Nahversorgung von Eutingen i. G. hinaus. Dieses könnte sich auf nahversorgungsrelevante Betriebe aus den Horber Ortsteilen, wie z. B. die Metzgerei in Bildechingen oder die Bäckerei in Talheim nachteilig auswirken. Kunden, die bisher in diesen Betrieben eingekauft haben, könnten den Einkauf beim Vollversorger dazu nutzen, ihre Bäckerei und Metzgereiwaren in der großen Vorzone des Vollversorgers zu kaufen. Diese Kunden würden den Horber Nahversorgungsbetrieben fehlen und könnten zu einer Schließung der Betriebe führen. Damit wäre die Nahversorgung der Horber Ortsteile auf Kosten der raumordnerisch überdimensionierten Versorgung von Eutingen i. G. nachteilig betroffen.</p> <p>Weiterhin weisen wir darauf hin, dass die Stadt Horb a. N. seit Jahren auf Basis eines grundlegenden und stadtweit gültigen Einzelhandelskonzeptes bemüht ist, die Handelsstruktur zu festigen, die Nahversorgungssituation der Stadtteile zu erhalten und den Drang auf nicht integrierte Standorte zu minimieren. Das Einzelhandelskonzept wurde explizit als städtebauliche Planung nach § 1 Abs. 6 Ziff. 11 BauGB beschlossen und bildet daher auch Grundlage für die Stellungnahme der Stadt im vorliegenden Verfahren.</p>	<p><u>zu 3.: Auswirkungen auf den Einzelhandel von Horb am Neckar</u> Wie bereits mitgeteilt, wird die Verkaufsfläche auf 1.400 m² beschränkt, da diese durch das Gutachten auch nachgewiesen werden kann und somit raumordnerisch nicht überdimensioniert ist. Die Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben im angrenzenden MI/MD wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.</p> <p>Bei dem von Eutingen geplanten Standort handelt es sich um eine integrierte Lage. Der geplante Einzelhandel soll die wohnortnahe Grundversorgung der selbstständigen Gemeinde Eutingen im Gäu sichern, ohne die zentralörtliche Funktion des Mittelzentrums Horb am Neckar oder die wohnortnahe Grundversorgung von Horber Stadtteilen zu gefährden.</p> <p>Die Auswirkungen auf die Nahversorgung der benachbarten Ortsteile der Stadt Horb, wie z.B. Bildechingen, Mühlen und Talheim wurden aufgrund der Stellungnahme der Stadt Horb gutachterlich betrachtet. Die Ergänzung des Gutachtens durch die Stellungnahme der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mit Datum vom 20.02.2017 wird dem Bebauungsplan beigelegt. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass trotz des Einkaufsmarktes in Eutingen noch ausreichend Potential für eine wohnortnahe Grundversorgung der Horber Stadtteile vorhanden ist. Im Übrigen wird die Verkaufsfläche nicht 1.700 m² sondern 1.400 m² betragen.</p> <p>Der Erlass eines Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Horb am Neckar und ihre Stadtteile gilt nicht für die Gemeinde Eutingen im Gäu. Beim Einzelhandelskonzept der Stadt Horb handelt es sich um eine städtebauliche Planung für das Stadtgebiet Horb. Die Gemeinde Eutingen im Gäu ist als selbstständige Gemeinde davon nicht betroffen.</p> <p><i>Die Verkaufsfläche wird auf 1.400 m² festgesetzt, da diese Größe die Vorgaben der Landesplanung/Raumordnung einhält, den Bedürfnissen der Gemeinde Eutingen im Gäu und deren Bevölkerung auf einen modernen und zukunftsfähigen Einkaufsmarkt erfüllt, die Angebotsstrukturen der am Markt vorhandenen Vollsortimenter berücksichtigt und gleichzeitig weder die zentralörtliche Funktion des Mittelzentrums Horb am Neckar noch die wohnortnahe Grundversorgung der Horber Stadtteile wesentlich beeinträchtigt oder gefährdet.</i></p> <p>Beschluss: Die Verkaufsfläche wird im Sondergebiet auf 1.400 m² festgesetzt.</p>

<p>Fortsetzung Lfd. Nr. 2.2 Stadtverwaltung Horb am Neckar, Stadtplanungsamt Vorläufige Stellungnahme vom 20.12.2016 und Stellungnahme vom 25.01.2017</p>	<p>Fortsetzung Lfd. Nr. 2.2 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsbeschluss</p>
<p>Anregung: Wir regen an, die max. Verkaufsfläche auf den minimalen im GMA-Gutachten praktisch umsetzbaren Wert in Höhe von insgesamt 1.200 m² festzusetzen und die Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen der benachbarten Horber Ortsteile Bildechingen, Mühlen und Talheim darzustellen. Das ergänzte Gutachten sollte den Nachbarkommunen vor einer Auslegung der Planunterlagen nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Bewertung vorliegen.</p> <p><u>4. Auswirkungen auf die Verkehrssituation in Horb am Neckar</u> Durch die Planung werden bestehende Verkehrsbeziehungen verändert. Obwohl einerseits weniger Verkehr zu erhoffen ist, da sich die Eutinger Bevölkerung zukünftig wohnortnäher versorgen kann, so ist andererseits auch mit Mehrverkehr zu rechnen, da aufgrund der Marktanbindung weiterhin sowohl Aus- als auch Einpendler nach und aus Eutingen i. G. zu rechnen ist. Eine entsprechende Verkehrsanalyse liegt nicht vor. Es ist zu befürchten, dass insbesondere die Ortsdurchfahrt des ohnehin stark belasteten Stadtteiles Bildechingen Mehrverkehre zukommen. Die Mehrbelastung ergibt sich einerseits aus Eutinger Kunden, die dem Standort Horb am Neckar trotz des verbesserten Angebotes treu bleiben und andererseits aus Horber Kunden, die markenspezifisch das neue Eutinger Angebot aufsuchen.</p> <p>Anregung: Ergänzend zum vorliegenden Immissionsschutzgutachten eine verkehrliche Analyse der Auswirkungen in einem sinnvoll abgesteckten Untersuchungsbereich aber unter Einschluss des Horber Stadtteils Bildechingen vorzunehmen und darzustellen. Das Gutachten sollte den Nachbarkommunen vor einer Auslegung der Planunterlagen nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Bewertung vorliegen.</p>	<p><u>zu 4.: Auswirkungen auf die Verkehrssituation in Horb am Neckar</u> Die Stellungnahme zum Verkehr in Bildechingen kann die Gemeinde nicht ganz nachvollziehen. Die Stadt Horb legt Wert auf Ihre Funktion als Mittelzentrum, welche sie auch für die Gemeinden Empfingen und Eutingen im Gäu wahrnimmt und auch künftig wahrnehmen möchte. Diese Funktion ermöglicht es der Stadt Horb am Neckar Schulen, Fachmärkte, Warenhäuser und Einkaufszentren anzusiedeln. Gleichzeitig sollen die Eutinger Bürger nicht durch Bildechingen fahren, weil man sich dadurch belästigt fühlt, wie lässt sich das denn vereinbaren?</p> <p>Das Nahversorgungsgutachten wird durch die Stellungnahme der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom 20.02.2017 ergänzt. Es wird konkreter dargestellt, welche Verkehre derzeit von Eutingen über Bildechingen nach Horb fließen und welche vermutlich durch die Kaufkraftückholung künftig nicht mehr durch Bildechingen fließen.</p> <p>Ein spezielles Verkehrsgutachten wird nach Auffassung der Gemeinde nicht benötigt um erkennen zu können ob und wie viel Mehrverkehr nach der Erstellung des Einkaufsmarktes in Eutingen, durch Bildechingen fließen wird. Dazu reicht es aus, das Einkaufsverhalten und die Einkaufsmöglichkeiten zu betrachten. Aufgrund der Anregung der Stadt Horb, wird die verkehrliche Belastung für den Ortsteil Bildechingen im Nahversorgungsgutachten näher betrachtet.</p> <p>Bereits im Gutachten vom 16.06.2016 wurden auf S. 72 Verkehrsmengen prognostiziert. Bei einem Einzugsgebiet von 1.040 Fahrten, entfallen 180 Fahrten auf Streukunden aus anderen Kommunen. Von diesen 180 Fahrten entfallen 50 % auf die benachbarten Kommunen Baisingen, Hochdorf, Starzach und Ergenzingen. Wenn man daraus schließt, dass alle anderen Streukunden durch Bildechingen fahren handelt es sich um 90 PKW-Fahrten tagsüber während der Öffnungszeiten, also ca. von 8.00 Uhr morgens bis 22.00 Uhr abends. Also um 6 PKW Fahrten in der Stunde. Diese Verkehrszunahme ist irrelevant und muss nicht über ein Verkehrsgutachten konkret untersucht werden.</p> <p>Beschluss: Die Anregung wird zurückgewiesen. Die Erstellung eines Verkehrsgutachtens ist aufgrund der prognostizierten Marktanteile und deren Verkehrsmengen nicht erforderlich.</p>
<p>Lfd. Nr. 2.3 Stadtverwaltung Horb am Neckar, Verkehrsbehörde Stellungnahme (E-Mail) vom 05.12.2016</p>	<p>Lfd. Nr. 2.3 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsbeschluss</p>
<p>Wir weisen darauf hin, dass die Verwaltungsvorschrift zu § 2 StVO für gemeinsame Geh- und Radwege innerhalb Orts eine Mindestbreite von 2,5 m fordert. Außerhalb Orts reicht die derzeit geplante Breite von 2,0 m aus.</p>	<p>Der neu geplante Geh- und Radweg im Norden der B14 befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze, so dass die geplante Breite von 2,20 m grundsätzlich ausreichen würde. Im Süden der B14 verläuft ein Gehweg und kein Radweg. Der Radwegverkehr aus dem Süden des Ortsteils hat die Möglichkeit über den Tübinger Weg den Lebensmittelmarkt anzufahren.</p> <p>Aufgrund des Hinweises wurde die Breite des Radwegs und die Anbindung vom Neuffenweg über die B14 bis zum Einkaufsmarkt nochmals geprüft. Die Prüfung ergab, dass der Radweg durchgehend eine Breite von 2,50 m erhalten soll.</p> <p>Beschluss: Der Hinweis wird beachtet.</p>

Lfd. Nr. 3 Netze BW Stellungnahme vom 30.11.2016	Lfd. Nr. 3 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsbeschluss
<p>Stromversorgung: Über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes führen nachfolgende Leistungsanlagen unseres Unternehmens:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,4-kV-Erdkabel und Freileitung - ein stillgelegtes 20-kV-Erdkabel <p>Das 20-kV-Erdkabel ist im beiliegenden Planausschnitt rot, die 0,4-kV-Erdkabel blau markiert.</p> <p>Für die Versorgung des zukünftigen Mischgebietes mit elektrischer Energie wird voraussichtlich eine Umspannstation erforderlich. Dazu beantragen wir nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB die Ausweisung einer Fläche mit einer Größe von 4,0 m x 5, 0 m für die Errichtung einer Umspannstation. Diese Fläche sollte möglichst auf einer öffentlichen Grün- und Parkfläche berücksichtigt werden.</p> <p>Die rechtliche Sicherung der Umspannstation erfolgt über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit. Unser Vorschlag für den Standort der Umspannstation wäre im Mörikeweg auf der geplanten öffentlichen Grünfläche bei Flst. Nr. 1517 oder im geplanten Sondergebiet bei Flst. Nr. 1521.</p> <p>Erdgasversorgung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Erdgasleitungen vorhanden. Zur vollständigen Erschließung des Baugebiets mit Erdgas ist die Erweiterung unseres Netzes erforderlich. Dies wird im Zuge der Erschließungsplanung in unserem Hause unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten geprüft. Weitere Bedenken oder Anregungen haben wir in diesem Stadium der Planung nicht vorzubringen.</p>	<p>Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden wie folgt beachtet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Pläne zu den bestehenden Stromleitungen wurden dem Erschließungsplaner zur Beachtung weitergeleitet. Für den Bebauungsplan ergibt sich kein Handlungsbedarf. - Auf der öffentlichen Grünfläche beim Flst. Nr. 1517 wird für die Umspannstation eine Fläche zur Verfügung gestellt und im Bebauungsplan dargestellt. Im Bebauungsplan ist bereits unter Ziffer 4.4 der textlichen Festsetzungen enthalten, dass „die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen ausnahmsweise im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig sind.“ Sollte sich der Standort der Umspannstation im Zuge der Erschließungsplanung noch verändern, so wäre dies mit dieser Festsetzung auch später noch möglich. - Die Informationen zur Erdgasversorgung werden zur Kenntnis genommen.
Lfd. Nr. 4 Handwerkskammer Reutlingen Stellungnahme vom 12.12.2016	Lfd. Nr. 4 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsbeschluss
<p>Von Seiten der Handwerkskammer wird die Aufstellung des Bebauungsplanes begrüßt. Die Überplanung des bislang unbeplanten Innenbereichs südlich der Stuttgarter Straße, in welchem sich sowohl Wohnbebauung, als auch landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen befinden, dient der städtebaulichen Ordnung und festigt die verschiedenen Nutzungen im Bestand. Die vorgesehenen Festsetzungen als Dorf- und Mischgebiet nach den §§ 5, 6 BauNVO entsprechen der vorhandenen Nutzungsstruktur im Plangebiet.</p> <p>Hinweis: In der Begründung zum Bebauungsplan „Stuttgarter Straße“ heißt es unter Ziffer 6.3.1: „Außenbereichsfläche im Westen des Plangebiets“ sowie in Absatz 3: „Im Westen des Plangebiets wird daher ein Sondergebiet Lebensmittelmarkt festgesetzt, ...“ Das Plangebiet befindet sich jedoch am östlichen Ortsrand der Gemeinde Eutingen im Gäu. Die Außenbereichsfläche im Osten des Plangebiets soll als Sondergebiet Lebensmittelmarkt festgesetzt werden.</p>	<p>Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Begründung beachtet. Die Begründung wurde unter Ziffer 6.3.1 korrigiert.</p>

<p>Lfd. Nr. 5 Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen Stellungnahme vom 12.12.2016</p>	<p>Lfd. Nr. 5 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsbeschluss</p>
<p>Zum Bebauungsplan „Stuttgarter Straße“ nehmen wir als höhere Raumordnungsbehörde wie folgt Stellung: In dem Bebauungsplan ist unter anderem ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m² zuzüglich 300 m² Verkaufsfläche in der Kassenvorzone vorgesehen. Die Gemeinde Eutingen im Gäu ist im verbindlichen Regionalplan Nordschwarzwald als Kleinzentrum festgelegt. In Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion sind nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans Einzelhandelsgroßbetriebe im Einzelfall zur Deckung des Bedarfs der wohnortnahen Grundversorgung der Gemeinde zulässig (LEP, Plansatz 3.3.7 sowie 1. Änderung Regionalplan 2015 Plansatz 2.9.2 Z (1)). Da in der Gemeinde derzeit kein größerer Lebensmittelmarkt vorhanden ist, ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde grundsätzlich vorstellbar. Dies wurde in den geführten Vorgesprächen auch signalisiert. Dies gilt allerdings nicht für die jetzt zusätzlich im Bebauungsplanentwurf festgelegten 300 m² Verkaufsfläche, die die Gesamtverkaufsfläche auf 1700 m² erhöhen würden und aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde nicht mitgetragen werden können. Aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde wäre eine Grundversorgung für die Gemeinde Eutingen im Gäu auch schon mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² gesichert. Im Hinblick auf die textlichen Festsetzungen unterstützen wir die Hinweise des Regionalverbands in seiner Stellungnahme vom 10.01.2017.</p>	<p>Der Stellungnahme des Regierungspräsidiums wird dadurch Rechnung getragen, dass die 300 m² zusätzliche Verkaufsfläche im jetzigen Entwurf, wie bereits per E-Mail angekündigt, herausgenommen wurden. Es wird jedoch nach wie vor eine Verkaufsfläche von 1.400 m² angestrebt, da diese Größenordnung den Neubau eines modernen Marktes ermöglicht, der die Bedürfnisse der Bevölkerung für eine wohnortnahe Grundversorgung heute und in der Zukunft sicherstellen kann und zum anderen diese Größe die zentralörtliche Funktion des Mittelzentrums Horb oder der umliegenden Stadtteile nicht gefährdet. Dies ist im Nahversorgungsgutachten vom 16.06.2016 und in den ergänzenden Stellungnahmen vom 12.09.2016 und 20.02.2017 nachgewiesen. Die Sicht der Raumordnungsbehörde, dass die Grundversorgung auch bei einer Verkaufsfläche von 1.200 m² gewährleistet wäre, wird zur Kenntnis genommen. Das Nahversorgungsgutachten belegt, dass die Vorgaben des Regionalverbandes und der Landesplanung auch bei einer Verkaufsfläche von 1.400 m² eingehalten werden. Es gibt daher für die Gemeinde Eutingen im Gäu keinen Grund die Verkaufsfläche auf 1.200 m² zu beschränken. Beschluss: Die Stellungnahme wird in so weit beachtet, dass die Verkaufsfläche auf 1.400 m² begrenzt wird und eine Agglomeration von Einzelhandel im angrenzenden MI/MD ausgeschlossen wird.</p>
<p>Lfd. Nr. 6 Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4, Straßenwesen und Verkehr Stellungnahme vom 06.12.2016</p>	<p>Lfd. Nr. 6 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsbeschluss</p>
<p>Gegen den vorgelegten Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Die Planung der Linksabbiegespur ist rechtzeitig mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe abzustimmen und zur Genehmigung vorzulegen. Ferner ist vor Baubeginn eine Vereinbarung abzuschließen, die unter anderem die Kostentragung, die Unterhaltung und die Ablösung der Abbiegespur regelt. Entgegen Nr. 7.3 der Begründung bzw. Nr. II. 2. der örtlichen Bauvorschriften sind sämtliche Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone von 20 m zum Fahrbahnrand gemäß § 9 FStrG unzulässig. Wir bitten darum die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu überarbeiten und uns im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nochmals vorzulegen.</p>	<p>Beschluss:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Hinweis zur Linksabbiegerspur wird dem Erschließungsplaner weitergeleitet, so dass die Planung rechtzeitig mit dem Regierungspräsidium abgestimmt werden kann. Ferner wird sich die Gemeinde zeitnah mit dem Regierungspräsidium wegen einer Ablösevereinbarung in Verbindung setzen. 2. Die örtlichen Bauvorschriften werden überarbeitet. Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone ausgeschlossen, bzw. sind nur ausnahmsweise nach Genehmigung durch das Regierungspräsidium zulässig.

<p>Fortsetzung Lfd. Nr. 6 Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4, Straßenwesen und Verkehr Stellungnahme vom 06.12.2016</p>	<p>Lfd. Nr. 6 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsbeschluss</p>
<p>Außerdem ist eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze erforderlich. Der Verknüpfungsbereich (OD/V) wird bis zur Einmündung des Mörikewegs ausgewiesen. Somit liegt der neue Gehweg in der Bau und Unterhaltungslast der Gemeinde Eutingen. Zuständig für die Festsetzung ist das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 45, welches vor Baubeginn zu unterrichten ist.</p>	<p>Wie bereits in einem Abstimmungsgespräch mit dem Regierungspräsidium geklärt wurde, kann die Ortsdurchfahrtsgrenze nicht verlegt werden. Das bedeutet, dass das Anbauverbot auch weiterhin gelten wird. Verlegt werden muss allerdings der Verknüpfungsbereich der Ortsdurchfahrtsgrenze, was bedeutet, dass der neu geplante Gehweg und Radweg in die Unterhaltungslast der Gemeinde übergehen wird, obwohl die Ortsdurchfahrtsgrenze nicht verlegt wird.</p> <p>3. Die Gemeinde wird mit dem Regierungspräsidium eine Vereinbarung treffen, dass der Bau und die Unterhaltung des neu geplanten Geh- und Radweges in die Unterhaltungslast der Gemeinde übergeht.</p>
<p>Lfd. Nr. 7 Regionalverband Nordschwarzwald Stellungnahme vom 10.01.2017</p>	<p>Lfd. Nr. 7 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsbeschluss</p>
<p>Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch die Festsetzung eines Sondergebiets die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m² zuzüglich 300 m² Verkaufsfläche für Shops in der Kassenvorzone zu ermöglichen.</p> <p>Als Kleinzentrum können in Eutingen i. G. gemäß den landes- und regionalplanerischen Vorgaben (PS 2.9 Z (1) Regionalplan 2015) grundsätzlich kleinflächige Lebensmittelmärkte angesiedelt werden. Soweit es zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist, sind auch Märkte über 800 m² Verkaufsfläche zulässig. Da in Eutingen i.G. kein größerer Lebensmittelmarkt vorhanden ist und gutachterlich ein erheblicher Kaufkraftabfluss festgestellt wird, sehen wir die Ausnahmemöglichkeit gegeben und die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Eutingen im Gäu wird grundsätzlich unterstützt.</p> <p>Der Standort ist aus unserer Sicht noch wohngebietsnah und kann daher als integriert angesehen werden. Überrascht haben uns die insgesamt im Bebauungsplan vorgesehenen 1.700 m² Verkaufsfläche. Dies entspricht nicht unseren gemeinsamen Abstimmungen im Vorfeld (Besprechungen vom 06.06.2016 und 17.11.2016) und wurde auch gutachterlich nicht untersucht. Zudem steht zu befürchten, dass Auswirkungen auf Nachbarkommunen nicht ausgeschlossen werden könnten. Wir begrüßen, dass Sie, wie in ihrer email vom 14.12.2016 dargestellt, auf die zusätzlichen 300 m² für Shops in der Vorkassenzonen verzichten wollen. Da der aktuelle Entwurf jedoch noch von einer Gesamtverkaufsfläche von 1.700 m² ausgeht, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass diese Größenordnung die Sicherung der Grundversorgung bei weitem überschreiten und voraussichtlich auch Auswirkungen auf Nachbarkommunen nach sich ziehen würde. Aus regionalplanerischer Sicht könnte daher diese Festsetzung nicht mitgetragen werden.</p>	<p>Der Stellungnahme des Regionalverbandes wird berücksichtigt. Die 300 m² zusätzliche Verkaufsfläche wurden im jetzigen Entwurf, wie bereits per E-Mail angekündigt, herausgenommen.</p> <p>Es wird jedoch nach wie vor eine Verkaufsfläche von 1.400 m² angestrebt, da diese Größenordnung den Neubau eines modernen Marktes ermöglicht, der die Bedürfnisse der Bevölkerung für eine wohnortnahe Grundversorgung heute und in der Zukunft sicherstellen kann und zum anderen diese Größe die zentralörtliche Funktion des Mittelzentrums Horb oder die wohnortnahe Grundversorgung der umliegenden Stadtteile nicht gefährdet. <i>Der Nachweis dazu wird im ergänzten Nahversorgungsgutachten erbracht.</i></p> <p>Der Hinweis darauf, dass die Grundversorgung auch bei einer Verkaufsfläche von 1.200 m² gewährleistet wäre, wird zur Kenntnis genommen. Das Nahversorgungsgutachten belegt, dass die Vorgaben des Regionalverbandes und der Landesplanung auch bei einer Verkaufsfläche von 1.400 m² eingehalten werden. Neben den Bedürfnissen der umliegenden Städte und Gemeinden muss die Gemeinde jedoch auch die Wünsche und Bedürfnisse der Eutinger Bevölkerung berücksichtigen. Es ist der Eutinger Bevölkerung nicht zu vermitteln, weshalb auf Verkaufsfläche verzichtet werden soll, obwohl die Vorgaben der Landesplanung eingehalten werden und weder das Mittelzentrum Horb noch die wohnortnahe Grundversorgung der Stadtteile gefährdet ist. Es gibt daher für die Gemeinde Eutingen im Gäu keinen Grund die Verkaufsfläche auf 1.200 m² zu beschränken.</p> <p>Der Hinweis auf eine Agglomeration wird durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im benachbarten Misch- und Dorfgebiet berücksichtigt.</p> <p>Beschluss: Die Stellungnahme wird in so weit beachtet, dass die Verkaufsfläche auf 1.400 m² begrenzt wird und im benachbarten MI/MD Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden.</p>

Fortsetzung Lfd. Nr. 7 Regionalverband Nordschwarzwald Stellungnahme vom 10.01.2017	Fortsetzung Lfd. Nr. 7 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsbeschluss
<p>Für einen Lebensmittelmarkt mit 1.400 m² Verkaufsfläche wurde zur Prüfung der Auswirkungen ein Gutachten erstellt. Dieses kommt zum Ergebnis, dass bei einer Verkaufsfläche von 1.400 m² die raumordnerisch relevanten Ge- und Verbote (Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot) eingehalten werden können (PS 2.9 Regionalplan 2015 einschließlich 1. und 3. Änderung), wengleich mit Umsatzverlagerungen von bis zu 9 % in den Nachbarkommunen gerechnet wird.</p> <p>Da, nach Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, eine Umsatzverlagerung von bis zu 10 % in der Regel noch als verträglich angesehen wird, ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m² in Eutingen im Gäu raumordnerisch zwar nicht zu beanstanden, angesichts der uns nachrichtlich zugegangenen nachvollziehbaren Befürchtungen des benachbarten Mittelzentrums (vorläufige Stellungnahme der Stadt Horb vom 20.12.2016) möchten wir jedoch kritisch hinterfragen, inwieweit 1.400 m² Verkaufsfläche tatsächlich zur Versorgung der Eutingen Bürger erforderlich sind. Bereits ein Markt mit 1.200 m² könnte die Versorgungsfunktion für Eutingen im Gäu übernehmen und würde damit schon 400 m² über dem nach LEP 2002 grundsätzlich zulässigen Maß von 800 m² Verkaufsfläche für Kleinzentren liegen. Gegenüber einem Lebensmittelvollsortimenter mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche wäre aus unserer Sicht nichts einzuwenden.</p> <p>Zu den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan:</p> <p>a) In den benachbarten Misch- und Dorfgebieten soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben planungsrechtlich zulässig sein. Im Zusammenhang mit dem geplanten Lebensmittelmarkt könnten sich dadurch negative Auswirkungen ergeben. Da gutachterlich keine weiteren Einzelhandelsansiedlungen untersucht wurden, halten wir es zur Vermeidung von möglichen negativen Agglomerationswirkungen auf Nachbarkommunen aber auch auf Eutingen im Gäu selbst für erforderlich, dass zumindest ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den benachbarten Misch- und Dorfgebieten erfolgt. Die Festsetzungen im Sondergebiet müssen unseres Erachtens konkretisiert werden. Es sollte klargestellt werden, dass sich die zulässigen Sortimente auf den Lebensmittelmarkt selbst und nicht auf das Sondergebiet insgesamt beziehen. Zudem empfehlen wir, wie oben dargestellt, die Festsetzung eines Sondergebiets für einen Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche.</p>	<p>Zu a) Die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan regeln unter Ziffer 2.3, 1. Satz, dass im Sondergebiet <u>ein</u> großflächiger Einzelhandelsbetrieb zur wohnortnahen Grundversorgung zulässig ist. Damit ist bereits klargestellt, dass sich die Sortimentsliste <u>nur auf diesen einen Betrieb</u> im Sondergebiet bezieht, weshalb weitergehende Festsetzungen nicht erforderlich sind. Beschluss: Der Hinweis wird zurückgewiesen.</p>

<p>Fortsetzung Lfd. Nr. 7 Regionalverband Nordschwarzwald Stellungnahme vom 10.01.2017</p>	<p>Fortsetzung Lfd. Nr. 7 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsbeschluss</p>
<p>b) Festlegungen in der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2015: In der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2015 ist für den Bereich des Sondergebiets ein Vorbehaltsgebiet Bodenschutz festgelegt (PS 3.3.1 G (1), Regionalplan 2015). Der als Satzung beschlossene Teilregionalplan Landwirtschaft sieht ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft im Bereich des Sondergebiets vor (PS 3.3.3 G (10), Teilregionalplan Landwirtschaft, als Satzung beschlossen). Da keine Alternativen zur Verfügung stehen, ist der Eingriff jedoch unvermeidlich und wir gehen davon aus, dass entsprechende Ausgleichsmaßnahmen, wie im Umweltbericht dargestellt, vorgenommen werden. Wir bitten die Begründung unter Punkt 3.1 Regionalplan anzupassen.</p>	<p>Zu b) Beschluss: Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird unter Punkt 3.1 überarbeitet.</p>
<p>Lfd. Nr. 8 Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme (E-Mail) vom 23.12.2016</p>	<p>Lfd. Nr. 8 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsbeschluss</p>
<p>Da es sich hier um einen Gebäudekomplex handelt ist unser Bauherrnservice der Telekom zuständig. Der Bauherr möchte sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden.</p>	<p>Beschluss: Der Hinweis wird an den künftigen Bauherrn weitergeleitet. Für den Bebauungsplan ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
<p>Lfd. Nr. 9 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Stellungnahme vom 27.12.2016</p>	<p>Lfd. Nr. 9 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsbeschluss</p>
<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. <i>Keine</i></p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren könnten, mit Angabe des Sachstandes <i>Keine</i></p> <p>3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken <i>Geotechnik</i></p> <p>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Unterkeuper), die vor allem im östlichen Teil des Plangebiets von pleistozänem Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt sind.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p>	<p>Beschluss:</p> <p>Zu Ziffer 1 und 2: Kenntnisnahme</p> <p>Zu Ziffer 3: Die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden unter Ziffer III. 4. ergänzt.</p>

Fortsetzung Lfd. Nr. 9 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Stellungnahme vom 27.12.2016	Fortsetzung Lfd. Nr. 9 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsbeschluss
<p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallen den Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehrerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Boden, Kennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.</p> <p><i>Boden</i> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><i>Mineralische Rohstoffe</i> Zur Planung sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><i>Grundwasser</i> Aus hydrogeologischer Sicht wird vorgebracht, dass in den Planungsrechtlichen Festsetzungen, Kap. III.5. Grundwasserschutz, nicht erwähnt wird, dass der Planungsbereich in der weiteren Schutzzone (Zone III ungegliedert) des Wasserschutzgebietes der Talmühlequelle liegt (WSG-Nr. 237-216). Die einschlägigen Auflagen zum Grundwasserschutz sind zu beachten.</p> <p><i>Bergbau</i> Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.</p> <p><i>Geotopschutz</i> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><i>Allgemeine Hinweise:</i> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet abgerufen werden kann.</p>	<p>Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zu den Themen Boden, Mineralische Rohstoffe, Bergbau, Geotopschutz, sowie die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für den Bebauungsplan besteht kein Handlungsbedarf.</p> <p>Der Hinweis zum Grundwasser bzw. dem Wasserschutzgebiet Talmühlequelle wird beachtet. Auf die Wasserschutzzone III der Talmühlequelle wird in den Planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer III Nr. 6 hingewiesen.</p>

<p>Lfd. Nr. 12 Deutscher Wetterdienst Stellungnahme vom 12.12.2016</p>	<p>Lfd. Nr. 12 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsbeschluss</p>
<p>Durch die oben genannte Maßnahme werden die Belange des Deutschen Wetterdienstes nicht betroffen. Ein Einspruch wird daher nicht erhoben.</p>	<p>Beschluss: Kenntnisnahme und keine weitere Beteiligung am Verfahren.</p>
<p>Lfd. Nr. 13 Zweckverband Gäuwasserversorgung Stellungnahme (E-Mail) vom 27.12.2016</p>	<p>Lfd. Nr. 13 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsbeschluss</p>
<p>Nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir mit, dass Versorgungsanlagen der Gäuwasserversorgung vom Planbereich nicht betroffen sind. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets für die Talmühlequelle. In den Planungsrechtlichen Festsetzungen machen Sie zwar unter III. Nr. 5 Ausführungen zum Grundwasserschutz. Wir bitten darum, an dieser Stelle noch einen Hinweis auf die Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 02.06.1989 mit aufzunehmen. Für Ihre diesbezügliche Unterstützung bedanken wir uns.</p>	<p>Beschluss: Der Hinweis wird beachtet. Ziffer III. 5. Der Planungsrechtlichen Festsetzungen wird entsprechend ergänzt.</p>
<p>Lfd. Nr. 14 Zweckverband Eutingen-Hochdorf Stellungnahme (E-Mail) vom 08.12.2016</p>	<p>Lfd. Nr. 14 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsbeschluss</p>
<p>Der Abwasserzweckverband Eutingen-Hochdorf ist von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Eine weitere Beteiligung ist daher nicht erforderlich.</p>	<p>Beschluss: Kenntnisnahme und keine weitere Beteiligung</p>
<p>Lfd. Nr. 15 Stadtverwaltung Rottenburg am Neckar Stellungnahme vom 19.12.2016</p>	<p>Lfd. Nr. 15 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsbeschluss</p>
<p>Die Belange der Stadt Rottenburg am Neckar werden durch die Planung berührt. Die Stadtverwaltung Rottenburg hat erhebliche Bedenken hinsichtlich der im Bebauungsplan „Stuttgarter Straße“ ausgewiesenen Nutzungen, insbesondere des Einzelhandels. In den im Bebauungsplan festgesetzten Misch- und Dorfgebiete (MI/MD) sind Einzelhandelsnutzungen ohne Einschränkungen zulässig, obwohl eine Sonderbaufläche „Lebensmittelmarkt“ mit einer zulässigen Grundfläche von 2.500 m² im Bebauungsplan ausgewiesen wird. Es gibt unbebaute und untergenutzte Grundstücke in den als MI/MD ausgewiesenen Bereichen, die sich durchaus mit kleineren Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche bis 800 m² bebauen lassen würden. Daher sollte die Einzelhandelsnutzung in den MI/MD Flächen vorzugsweise gänzlich ausgeschlossen werden oder zumindest hinsichtlich ihrer Verkaufsfläche deutlich eingeschränkt werden (siehe Formulierungsvorschlag). „Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe. Die Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieb stehen. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbes- oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein.“</p>	<p>Die Ortschaft Ergenzingen ist im Regionalplan Neckar-Alb als Kleinzentrum ausgewiesen und übernimmt Dienstleistungsfunktion für die Teilorte Ergenzingen, Baisingen und Eckenweiler. Alle Teilorte gemeinsam haben 7.103 Einwohner (Stand 31.08.2016). Die Gemeinde Ergenzingen, als Nachbargemeinde verfügt über 3 Discounter (Aldi, Netto und Lidl) mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.800 m². Die Gemeinde Eutingen im Gäu strebt eine wohnortnahe Grundversorgung mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m² für 5.649 Einwohner (Stand 31.08.2016) an. Die Gemeinde Eutingen im Gäu kann nicht nachvollziehen, weshalb Ergenzingen als Kleinzentrum eine Verkaufsfläche von 2.800 m² haben darf und in Eutingen eine Verkaufsfläche von 1.400 m², also der Hälfte von Ergenzingen nicht zulässig sein sollen.</p> <p>Die Gemeinde Eutingen im Gäu hat Anspruch auf eine wohnortnahe Grundversorgung. Diese ist für eine Gemeinde wie Eutingen nicht mit einem kleinen Nachbarschaftsladen erfüllt. Das Gutachten belegt eindeutig, dass der Gemeinde zur wohnortnahen Grundversorgung eine Verkaufsfläche von 1.400 m² zusteht, da diese die gesetzlichen Vorgaben der Landesplanung und des Regionalverbandes Nordschwarzwald einhält. Im Gutachten ist dargelegt, dass Umsatzmengen unter dem Schwellenwert von 10 % zu erwarten sind.</p> <p>Selbstverständlich könnte die Gemeinde freiwillig auf Verkaufsfläche verzichten, dies wäre jedoch aus Wettbewerbsgründen gegenüber der Eutingen Bevölkerung nicht zu rechtfertigen.</p> <p>Eine Verkaufsfläche von 1.400 m² ist für die Gemeinde Eutingen im Gäu angemessen.</p>

<p>Fortsetzung Lfd. Nr. 15 Stadtverwaltung Rottenburg am Neckar Stellungnahme vom 19.12.2016</p>	<p>Fortsetzung Lfd. Nr. 15 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsbeschluss</p>
<p>Ausgeführt wird, dass mit dem Bebauungsplan „Stuttgarter Straße“ die Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung gesichert werden solle. Dies ist auch durchaus nachvollziehbar, allerdings liegt die dafür angestrebte Verkaufsfläche von 1.400 m² deutlich über dem Bedarf, z. B. eines Nachbarschaftsladens, der ebenfalls die Nahversorgung sicherstellen könnte. Zudem sollen noch zusätzlich Shops mit bis 300 m² Verkaufsfläche in der Vorkassenzone zulässig sein, die nicht näher definiert werden und deren Auswirkungen im Gutachten mit keinem Wort erwähnt werden. Bei dieser Planung ist folglich von einer Verkaufsfläche von 1.700 m² zzgl. XX m² in den MI/MD Gebieten auszugehen. Deren Auswirkungen gilt es im Gutachten auch darzustellen.</p> <p>Aus Sicht der Stadt Rottenburg am Neckar ist die Verkaufsfläche deutlich zu reduzieren und auf ein für einen Nahversorger angemessenes Maß zurückzufahren.</p> <p>Im GMA Gutachten wird die Erreichbarkeit der geplanten Verkaufsstätte mit dem PKW aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der B 14 als sehr positiv bewertet. Der Regionalverband hat bereits eine Anhebung der Flächenleistung (€ pro m² Verkaufsfläche) gefordert. Schon allein aufgrund dieser Tatsachen, scheint der im Gutachten berechnete bzw. angenommene Streukundenanteil für den Vollsortimenter von knapp 20 % (Szenario 1) bzw. 25 % (Szenario 2) nicht belastbar, wenn dieser bei einem modernen Discounter schon mit 15 % benannt wird und dieser lt. den Ausführungen bei weitem nicht so attraktiv wie ein Vollsortimenter sein soll. Aus Sicht der Stadt Rottenburg am Neckar scheint die gutachterliche Einschätzung des Kaufkraftabflusses aus den Nachbarkommunen für einen Vollsortimenter eher zu gering angesetzt. Das gilt es deutlicher auszuführen und darzulegen.</p> <p>Die Stadt Rottenburg am Neckar teilt die Auffassung des Gutachters nicht, dass eine atypische Fallgestaltung vorliegt. Die Bewertung ist für Eutingen im Gäu sehr positiv ausgefallen und die Nachbarkommunen scheinen dadurch erheblich benachteiligt.</p> <p>Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist ausdrücklich erwünscht.</p>	<p>Aufgrund der Bedenken, dass die im Gutachten durchgeführten Berechnungen und Annahmen nicht korrekt sind, wurde der Gutachter um eine Stellungnahme gebeten. Diese liegt nun mit Datum vom 20.02.2017 vor und wird dem Bebauungsplan beigelegt und im weiteren Verfahren öffentlich ausgelegt. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Bedenken der Stadt Rottenburg damit ausgeräumt werden konnten. Ansonsten besteht die Möglichkeit im weiteren Verfahren dazu Stellung zu nehmen.</p> <p><i>Im MI/MD Gebiet des Bebauungsplanes „Stuttgarter Straße“ werden Einzelhandelsgeschäfte/Agglomeration mit dem Sondergebiet ausgeschlossen. Auf die Verkaufsfläche im Vorkassenbereich wird im weiteren Verfahren verzichtet. Ebenso auf Einzelhandelsgeschäfte in den MI/MD Gebieten des Geltungsbereiches. Somit verbleibt eine Verkaufsfläche von 1.400 m² innerhalb der Sondergebietsfläche.</i></p> <p><i>Mit der Reduzierung der Verkaufsfläche innerhalb des Sondergebietes und dem Ausschluss von Einzelhandel im MI/MD Gebiet (Ausschluss von Agglomeration) wird den Bedenken der Stadt Rottenburg ausreichend Rechnung getragen.</i></p> <p>Beschluss: Die Einwendungen der Stadt Rottenburg a. N. werden teilweise beachtet. Die Verkaufsfläche wird auf 1.400 m² festgesetzt. Einzelhandel im angrenzenden MI/MD wird ausgeschlossen.</p>
<p>Lfd. Nr. 18 Polizeipräsidium Tuttlingen, Referat Verkehr Stellungnahme (E-Mail) vom 30.11.2016</p>	<p>Lfd. Nr. 18 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsbeschluss</p> <p>Beschluss: Kenntnisnahme und keine weitere Beteiligung am Verfahren.</p>
<p>Lfd. Nr. 19 Deutsche Post Bauen GmbH Stellungnahme (E-Mail) vom 23.11.2016</p>	<p>Lfd. Nr. 19 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsbeschluss</p> <p>Beschluss: Kenntnisnahme und keine weitere Beteiligung am Verfahren.</p>

Lfd. Nr. 20 Unitymedia Baden-Württemberg GmbH Stellungnahme vom 25.11.2016	Lfd. Nr. 19 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsbeschluss
Gegen die oben genannte Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Beschluss: Kenntnisnahme und keine weitere Beteiligung am Verfahren.
Lfd. Nr. 22.1 Gemeinde Eutingen im Gäu, Hauptamt	Lfd. Nr. 19 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsbeschluss
Der Mörikeweg wird künftig, sowohl von Norden, als auch Süden als Sackgasse enden. Um Missverständnisse zu vermeiden sollte die Zufahrt von Norden einen neuen Straßennamen bekommen. Das Hauptamt schlägt vor, die Stichstraße zum Einkaufsmarkt der Stuttgarter Straße zuzuordnen und dem Sondergebiet die Hausnummer 30 zuzuordnen.	Beschluss: Der Hinweis wird beachtet. Die Stichstraße zum Verbrauchermarkt soll den Namen „Stuttgarter Straße“ erhalten. Dieser Name ist im Bebauungsplan berücksichtigt.
Lfd. Nr. 22.3 Gemeinde Eutingen im Gäu, Bauamt	Lfd. Nr. 19 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsbeschluss
<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Örtlichen Bauvorschriften sollten unter Ziffer 1.2 auch die Erstellung von Quergebeldn berücksichtigen. 2. Bisher gibt es keine Vorschriften zu den zulässigen Höhen der Einfriedungen. Ziffer 3.3 sollte dahingehend überarbeitet werden. 3. Radfahrer aus dem nördlichen Teil der Gemeinde werden über den Neuffenweg auf den neu geplanten Geh- und Radweg geführt und von dort weiter zur Querungshilfe und dann zum Einkaufsmarkt. Aufgrund der Stellungnahme der Verkehrsbehörde wird der Geh- und Radweg ab dem Neuffenweg eine Breite von 2,50 m bekommen. Da die Radfahrer über die Querungshilfe südlich der B14 ankommen, sollte ab dort nicht nur ein Gehweg, sondern ein Geh- und Radweg geplant werden mit einer Breite von 2,50 m. Die Verbreiterung des Gehweges für einen Geh- und Radweg führt dazu, dass die Erschließungsstraße um 0,50 m nach Osten verschoben wird. Die Fläche steht dann nicht mehr dem Einkaufsmarkt zur Verfügung, was jedoch dadurch ausgeglichen werden kann, dass die ohnehin notwendige Böschung (zwischen Straße und Parkplätzen des Einkaufsmarktes) etwas steiler angelegt wird. 	Beschluss: Die Anregungen unter Ziffer 1 bis 3 werden beachtet.

Übersicht über die wesentlichen Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung:

Abgrenzungsplan in der Fassung vom 15.11.2016

- Keine Änderungen, nur Plandatum

Lageplan-Entwurf in der Fassung vom 14.03.2017

- Verzicht auf eine öffentliche Stichstraße am Silcherweg
- Verzicht auf die Ausweisung von Müllstandorten am Silcherweg
- Darstellung des privaten Weges am Silcherweg
- Verbreiterung des Radweges nördlich der B14 auf 2,50 m
- Fortführung des Radweges von der Querungshilfe an der B14 bis zum Einkaufsmarkt mit einer Breite von 2,50 m

Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 14.03.2017

- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im MI/MD
- Ausnahmsweise Zulassung von Verkaufsstätten ansässiger Betriebe als untergeordneter Nebenbetrieb
- Änderung von Begriffen (Lebensmittelmart wird als Einzelhandelsbetrieb zur wohnortnahen Grundversorgung bezeichnet)
- Beschränkung der Verkaufsfläche auf 1.400 m² im Sondergebiet
- Regelung zur Trauf- und Gebäudehöhe wurde konkretisiert
- Reduzierung der zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe im Sondergebiet
- Aufnahme eines Hinweises zum Wasserschutzgebiet
- Definition der Verkaufsfläche
- Definition zu den zulässigen Verkaufsstätten
- Redaktionelle Änderungen

Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 14.03.2017

- Aufnahme von Gestaltungsvorschriften für Querbauten
- Aufnahme von Gestaltungsvorschriften für Einfriedungen, insbesondere Regelungen zur Höhe der Einfriedungen

Begründung in der Fassung vom 14.03.2017

- Änderung von Begriffen (Lebensmittelmart wird als Einzelhandelsbetrieb zur wohnortnahen Grundversorgung bezeichnet)
- Anpassung der Begründung an geänderte Erschließung im Bereich Silcherweg
- Ergänzung im Bereich der Ausgleichsbilanzierung
- Redaktionelle Änderungen

Umweltbericht in der Fassung vom 14.03.2017

- Redaktionelle Änderungen

Anlage zum Umweltbericht: Bestandsplan über Biotope und Nutzungen vom 04.07.2016

- Keine Änderungen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Fassung vom 22.06.2016

- Keine Änderungen

Gutachten zur Nahversorgung in der Gemeinde Eutingen im Gäu vom 16.06.2016

- Ergänzung zum Nahversorgungsgutachten durch Stellungnahme des Gutachters vom 12.09.2016
- Ergänzung zum Nahversorgungsgutachten durch Stellungnahme des Gutachters vom 20.02.2017

Immissionsschutzfachliche Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen vom 06.07.2016

- Ergänzung der Immissionsschutzfachlichen Untersuchung durch eine Stellungnahme des Gutachters vom 23.02.2017

Darstellung von Erschließungsvarianten in der Fassung vom 08.07.2016

- Die Darstellung der Erschließungsvarianten diene der Abwägung der Erschließungskonzeption für die frühzeitige Beteiligung, auch zur Aufarbeitung der Stellungnahmen aus der Informationsveranstaltung. Nachdem der Gemeinderat sich nach der frühzeitigen Beteiligung für die im Bebauungsplan dargestellte Erschließungskonzeption ausspricht, wird eine Darstellung verschiedener Erschließungsvarianten im weiteren Verfahren nicht mehr fortgeführt oder ausgelegt.

1. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden:

Im Anschluss an die Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung billigte der Gemeinderat am 14.03.2017 die geänderten Planunterlagen und beschloss deren Öffentliche Auslegung.

Die Auslegung wurde im Mitteilungsblatt vom 13.04.2017 öffentlich bekannt gemacht und erfolgte in der Zeit vom 24.04.2017 bis einschließlich 24.05.2017.

Ausgelegt waren folgende Planunterlagen:

- Abgrenzungsplan in der Fassung vom 15.11.2016
- Lageplan-Entwurf in der Fassung vom 14.03.2017
- Entwurf der Planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 14.03.2017
- Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 14.03.2017
- Begründungen in der Fassung vom 14.03.2017
- Umweltbericht mit Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen in der Fassung vom 14.03.2017
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Fassung vom 22.06.2016
- Immissionsschutzfachliche Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen in der Fassung vom 06.07.2016
- Ergänzung der Immissionsschutzfachlichen Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen durch Stellungnahme des Gutachters vom 23.02.2017
- Markt- und Standortanalyse zur Nahversorgung in der Gemeinde Eutingen im Gäu in der Fassung vom 16.06.2016
- Ergänzung der Markt- und Standortanalyse zur Nahversorgung durch Stellungnahme des Gutachters vom 12.09.2016
- Ergänzung der Markt- und Standortanalyse zur Nahversorgung durch Stellungnahme des Gutachters vom 20.02.2017

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.04.2018 und 18.04.2018 parallel zur öffentlichen Auslegung erneut beteiligt.

Im Rahmen der 1. Öffentlichen Auslegung gingen nachfolgende Stellungnahmen ein über welche der Gemeinderat am 12.09.2017 beraten und wie folgt entschieden hat (Abwägungsprotokoll):

Stellungnahmen der Bürger, der Grundstückseigentümer und der Öffentlichkeit im Rahmen der 1. Öffentlichen Auslegung:

Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p style="text-align: center;"><u>Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</u></p> <p>zu dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Stuttgarter Straße“ einschließlich des Entwurfes der Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplanentwurf ab mit der Anregung,</p> <p>von der Aufstellung dieses Bebauungsplanes „Stuttgarter Straße“ abzusehen und das Bebauungsplanaufstellungsverfahren einschließlich des Verfahrens über die Aufstellung der Satzung über örtliche Bauvorschriften einzustellen,</p> <p>zumindest jedoch</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die zum Sondergebiet führende und mit „Stuttgarter Straße“ bezeichnete Stichstraße als private Verkehrsfläche unter Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts zugunsten der westlich an diese Stichstraße angrenzenden Grundstücke wegen der projektierten Einbahnstraßenregelung festzusetzen, b) von der Festsetzung einer öffentlichen Straße für den Uhlandweg abzusehen, c) die Absicht einer Einbahnstraßenregelung für den Uhlandweg aufzugeben und d) von der Festsetzung von Baugebieten (ausgenommen das festzusetzen beabsichtigte Sondergebiet) Abstand zu nehmen, jedenfalls bei einer Festsetzung von Baugebieten Bestandsschutzfestsetzungen zu treffen. 	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss:</u> Die Anregung „von der Aufstellung des Bebauungsplanes abzusehen“ wird zurückgewiesen. Das Verfahren ist zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes erforderlich und soll für den Ausbau von Silcherweg und Uhlandweg die rechtlichen Voraussetzungen schaffen. Der Bebauungsplan ist Voraussetzung für die Genehmigung der auf Flst. Nr. 1524/1 errichteten baulichen Anlagen.</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Die Stichstraße „Stuttgarter Straße“ soll nicht als private Verkehrsfläche ausgewiesen werden. Es handelt sich um eine öffentliche Straße, die auch so gewidmet werden soll. Gewerbebetriebe über Geh- und Fahrrechte an das öffentliche Straßennetz anzubinden, sollte aus städtebaulichen Gründen vermieden werden. Die Anregung wird daher zurückgewiesen. b) Der Uhlandweg erschließt mehrere bebaute und noch bebaubare Grundstücke. Die Beibehaltung als öffentliche Straße ist obligatorisch und erforderlich. Die Anregung wird zurückgewiesen. c) Der Uhlandweg erhält lediglich keine Zufahrt von der B14. Ansonsten bleibt er in beide Richtungen befahrbar. Das Erschließungskonzept ist mit den Fachbehörden abgestimmt und wird auch von anderen Anliegern mitgetragen. Die Abbiegespur zur Stichstraße „Stuttgarter Straße“ schafft eine sichere Zufahrt zum Bauunternehmen. Die Anregung wird zurückgewiesen. d) Die Anregung wird zurückgewiesen. Es ist städtebauliches Ziel den bisher unüberplanten Innenbereich und in Teilen Außenbereichsflächen städtebaulich zu ordnen. Dies ist nur mittels Bebauungsplan möglich. Durch den Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen geschaffen werden um die auf dem Flst. Nr. 1524/1 ohne Baugenehmigung errichteten baulichen Anlagen und die begonnene Nutzung als Lagerplatz auf dem Flst. Nr. 1523 genehmigen zu können. Als Bestand geschützt wäre die genehmigte Pferdekoppel.

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>Denn dieser in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan würde bei der etwaigen Fassung des Satzungsbeschlusses und der Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes bzw. des Satzungsbeschlusses rechtsfehlerhaft in die Belange meiner Mandantschaft eingreifen. Denn meine Mandantschaft wäre durch diesen Bebauungsplan wie folgt betroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) als <u>Eigentümer des Flurstücks Nr. 1523</u>: Frau Petra Scherer, Frau Renate Scherer, Herr Bernhard Scherer, Herr Gustav Scherer, Herr Andreas Scherer, Herr Martin Scherer; b) als <u>Eigentümer des Flurstücks Nr. 1524</u>: Herr Gustav Scherer; c) als <u>Eigentümer des Flurstücks Nr. 1524/1</u>: Frau Petra Scherer, Frau Renate Scherer, Herr Bernhard Scherer, Herr Gustav Scherer, Herr Andreas Scherer, Herr Martin Scherer; d) als <u>Eigentümer des Flurstücks Nr. 1527</u>: Herr Gustav Scherer; e) als <u>Eigentümer des Flurstücks Nr. 1527/1</u>: Herr Gustav Scherer; f) als <u>der die vorgenannten fünf Flurstücke nutzender Gewerbebetrieb</u>: Bauunternehmung Gustav Scherer, Inhaber Herr Gustav Scherer, Uhlandweg 6, 72184 Eutingen. <p>In den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb der Bauunternehmung Gustav Scherer sowie in die Eigentümerrechte meiner Mandantschaft als Eigentümer der im projektierten Bebauungsplangebiet gelegenen vorgenannten Grundstücke würde durch diesen noch in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan derart nachteilig- und rechtsfehlerhaft eingegriffen werden, dass meine Mandantschaft gewillt ist, diesen noch in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan, sollte er so als Satzung beschlossen werden, nach der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde einem Normenkontrollverfahren zuzuführen, in dem dann der gesamte Bebauungsplan einschließlich auch solcher Festsetzungen, die meine Mandantschaft nicht unbedingt beschweren (wie beispielsweise die Sondergebietsfestsetzung, etc.), auf ihre objektive Rechtmäßigkeit überprüft würden. Meine Mandantschaft hofft jedoch, dass den berechtigten Belangen meiner Mandantschaft entsprochen werden kann, sodass sich ein solches Normenkontrollverfahren erübrigen dürfte, und ist zu diesbezüglichen hier auch angebotenen Gesprächen mit dem Ziel einer einvernehmlichen Regelung gerne bereit.</p> <p>Meine Mandantschaft wendet sich insbesondere gegen die folgende projektierten Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes:</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Die Informationen zur Mandantschaft werden zur Kenntnis genommen. Die Ankündigung ein Normenkontrollverfahren einzuleiten wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die Ankündigung ein Normenkontrollverfahren einzureichen, ist für die Abwägung unerheblich. Selbstverständlich steht der Mandantschaft der Rechtsweg offen.</p> <p>Beschluss: Kenntnisnahme</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>1. Meine Mandantschaft wendet sich gegen die mit „Stuttgarter Straße“ bezeichnete Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche als Stichstraße zur Erschließung des projektierten Sondergebiets.</p> <p>1.1 Denn durch die erstmalige endgültige ortstraßenmäßige Herstellung einer solchen öffentlichen Straße werden die Voraussetzungen für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen begründet, §§ 33 ff KAG. Für sowohl eine solche erstmalige endgültige ortstraßenmäßige Herstellung einer öffentlichen Straße östlich der Grundstücke meiner Mandantschaft – sei es des Mörikeweges (soweit dieser nicht schon endgültig ortstraßenmäßig hergestellt ist) oder der hier projektierten Stichstraße „Stuttgarter Straße“ – besteht bezogen auf den vorhandenen Bestand kein Bedarf. Denn der Mörikeweg ist zur Vermittlung einer gesicherten verkehrlichen Erschließung ausreichend. In dem Begründungsentwurf wird zwar ausgeführt, dass die bestehende Zufahrtssituation wegen des geschotterten Mörikeweges provisorisch und unzureichend sei – da auf den durch den Mörikeweg erschlossenen Grundstücken meiner Mandantschaft jedoch eine Bauunternehmung mit für ein Bauunternehmen typischen Fahrzeugen betrieben wird, können diese für ein Bauunternehmen typischen Fahrzeuge unproblematisch den bestehenden Mörikeweg meistern, zumal die Weglänge bis zur B 14 noch nicht einmal 25 m beträgt. Das bestehende Provisorium hat sich seit Jahrzehnten bestens bewährt und muss aus Sicht meiner Mandantschaft nicht durch eine ortstraßenmäßig ausgebaute Straße ersetzt und meiner Mandantschaft aufgedrängt werden. Zudem würde auch eine solche ortstraßenmäßig ausgebaute Straße schneller verschleifen und einen höheren Unterhaltungsaufwand verursachen und damit auch der Gemeinde höhere Kosten verursachen. Dies muss nicht sein!</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 1.1:</u> Der Mörikeweg wurde bisher noch nicht endgültig als Ortsstraße hergestellt. Der Ausbauzustand (Schotterstraße) als auch eine fehlende Straßenbeleuchtung sind eindeutige Merkmale dafür. Mit der im Bebauungsplan projektierten Stichstraße „Stuttgarter Straße“ und deren Herstellung erfolgt erstmals eine endgültig hergestellte Ortsstraße welche die Voraussetzungen für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen erfüllt.</p> <p>Im Jahr 1966 wurde auf dem Flst. Nr. 1527 ein Wohnhaus, sowie ein Lager- und Bürogebäude genehmigt. Das Grundstück entlang des Uhlandweges ging vom Ortsweg 26 (Uhlandweg) bis zum Feldweg Nr. 286 und war nicht wie heute unterteilt. In der damaligen Baugenehmigung war ausdrücklich geregelt, dass die Zufahrt zum Wohnhaus und Lagergebäude nur über den Tübinger Weg und Ortsweg Nr. 26 erfolgen muss. Also weder über die B14 noch über den Feldweg (Mörikeweg) zulässig ist. Die Verkehrliche Anbindung des Bauunternehmens und der im Uhlandweg entstandenen Wohngebäude wurde bereits 1965 im Vorfeld der Baugenehmigung im Jahr 1966 in einer Stellungnahme des Straßenbauamtes, an die Gemeinde thematisiert. Darin ist folgendes zu lesen: „Das Bauvorhaben liegt 44 m vom befestigten Fahrbahnrand der B14 entfernt. Eine unmittelbare Zufahrt zur B14 ist nicht vorgesehen. Sie wird über den Ortsweg 26 (Uhlandweg) genommen. Daher ist eine Genehmigung oder Zustimmung der höheren Straßenbaubehörde nach § 9 FStrG nicht erforderlich.“ Das Straßenbauamt empfiehlt allerdings wegen der Einmündung des Uhlandweges in die B14 die Verkehrsbehörde zu beteiligen. Die Verkehrsbehörde gibt 1965 dazu folgende Stellungnahme ab: „Der Uhlandweg mündet außerhalb der aufgestellten Ortstafel in die B14 ein und wird als Sammelzufahrt für eine Anzahl fertiggestellter und geplanter Gebäude benutzt. Dadurch wird sich seine Verkehrsbedeutung laufend vergrößern.“</p> <p>Die Zulieferer der Bauunternehmung und auch sonstige größere Fahrzeuge werden die Grundstücke ausschließlich über die B14 anfahren. Ein Befahren vom Tübinger Weg in den Uhlandweg ist wegen der kleinen Fahrbahnradien mit größeren Fahrzeugen kaum möglich. Es wird sich deshalb die Notwendigkeit ergeben, an der nördlichen Einmündung des Uhlandwegs in die B14 eine Vorfahrtregelung zu treffen (Vorfahrt achten).“</p> <p>Nachdem sich das Straßenbauamt nochmals zur verkehrlichen Anbindung des Bauunternehmens geäußert hat, teilt die Verkehrsbehörde folgendes mit: „Die Verkehrsbehörde wird sich mit der Einmündung des Uhlandwegs in die B14 zunächst nicht mehr befassen, da das Straßenbauamt von der Voraussetzung ausgeht, dass die Zufahrt zum Bauunternehmen über den Tübinger Weg und Uhlandweg erfolgt.“</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
	<p>Fortsetzung der Stellungnahme zu Ziffer 1.1: Das Straßenbauamt kommt zwar nach wie vor zum Ergebnis, dass die Zufahrt über den Tübinger Weg für das Bauunternehmen nicht ausreicht, weil für Lastwagen die Zufahrt zum Flst. Nr. 1527 über den Feldweg 286 (Mörikeweg) und den Ortsweg 26 (Uhlandweg) ungenügend ist, trotzdem erhält das Bauunternehmen im Jahr 1966 eine Baugenehmigung mit der Auflage, dass die Zufahrt über den Tübinger Weg und den Uhlandweg erfolgen muss.</p> <p>Nach der Genehmigung von 1966 ist die genehmigte Zufahrt nur über den Uhlandweg und Tübinger Weg. Später wurden den Flst. Nr. 1527/1 und 1524/1 auf denen sich die Betriebsgebäude (mit Ausnahme des Büros) befinden, abgetrennt ohne deren Zufahrt rechtlich zu sichern. Damit haben diese Grundstücke keine genehmigte Erschließung. Der Mörikeweg gilt aufgrund seines Ausbauszustands als nicht geeignet zur Erschließung eines Gewerbebetriebs. Neben baurechtlichen Gründen (Außenbereich) und der bestehenden Lärmproblematik, war dies einer der Gründe, weshalb eine beantragte Baugenehmigung für die Schüttgutanlage auf Flst. Nr. 1524/1 und 1523 bis heute nicht genehmigt wurde.</p> <p>Die Tatsache, dass das Bauunternehmen den Mörikeweg und den Uhlandweg über die B14 anfahren ist nicht rechtens. Allein die Tatsache, dass dieses Vorgehen seither in der Praxis geduldet wurde, lässt nicht den Schluss zu, dass eine unrechtmäßige und ungenehmigte Zufahrt als rechtlich und städtebaulich ausreichend angesehen werden kann und damit ein Ausbau des Mörikewegs oder Uhlandwegs zur Anbindung des Gewerbebetriebs nicht erforderlich ist.</p> <p>Beschluss: Der Ausbau des Uhlandwegs und/oder des Mörikewegs bzw. die Herstellung der Stichstraße „Stuttgarter Straße“ sind für eine städtebauliche und verkehrlich sichere Anbindung des Gewerbebetriebs erforderlich.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>1.2 Die für die Erschließung des Sondergebiets projektierte Stichstraße („Stuttgarter Straße“) wird augenscheinlich wahrlich ausschließlich für den im Sondergebiet anzusiedeln beabsichtigten Einzelhandelsbetrieb benötigt, um diesem die verkehrliche Erschließung zu vermitteln. Denn einen Ausbauzustand dieser projektierten Stichstraße mit einer Straßenbreite von 7,00 m (Fahrbahn) + 2,50 m (Gehweg) = 9,50 m bzw. im Bereich des Wendehammers von sogar 15,0 m benötigt meine Mandantschaft offensichtlich nicht – dieser Ausbauzustand wird ausschließlich wegen des anzusiedeln beabsichtigten Einzelhandelsbetriebs benötigt. Wird nunmehr ausschließlich wegen des im projektierten Sondergebiet anzusiedeln beabsichtigten Einzelhandelsbetriebs eine öffentliche Straße mit diesem Ausbauzustand gebaut, widerspricht es dem Grundsatz der verursacherzugeordneten Belastungsgerechtigkeit, eine Vielzahl an Personen (hier meine Mandantschaft) mit den Kosten für eine öffentliche Straße zu belasten, die an sich nur wegen einer einzigen Person (= wegen des Einzelhandelsbetriebs) benötigt wird. Es ist schlicht und einfach ungerecht, meine Mandantschaft mit den Kosten der Herstellung der projektierten Stichstraße „Stuttgarter Straße“ zu belasten, die ausschließlich wegen des im projektierten Sondergebiet anzusiedeln beabsichtigten Einzelhandelsbetriebe notwendig wird, auch weil der heute vorfindliche Bestand der Mörikestraße ausreichend zur Vermittlung der benötigten verkehrlichen Erschließung für die Bestandsnutzungen meiner Mandantschaft ist.</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung: Sowohl der Einzelhandelsbetrieb (Zulieferverkehr), als auch das Bauunternehmen (Zulieferverkehr + eigene Fahrzeuge) müssen für LKW-Verkehr ausreichend ausgebaute Erschließungsstraßen haben.</p> <p>Die Straßenbreiten in Gewerbegebieten liegen bei 6,50 bis 7 m. Eine überzogene Straßenbreite ergibt sich daher nicht. Lediglich die zusätzliche Breite für den Radweg (Die Mindestbreite von Gehwegen, die auch für den Radverkehr freigegeben sind beträgt 2,50 m.) ist dem Lebensmittelmarkt geschuldet. Um den sich aus dem Beitragsrecht vermeintlichen Nachteil auszugleichen, wird es im Beitragsanteil für das Sondergebiet einen „Artzuschlag“ geben. Die Länge der Straße bis zum südlichen Ende des Flst. Nr. 1527/1 wurde gewählt um die Zufahrt zu der dortigen Halle zu ermöglichen. Es ist möglich die Straße auch kürzer auszubauen.</p> <p>Es ist richtig, dass der Gehweg breiter angelegt werden soll, damit dort auch Radverkehr zugelassen werden kann. Der Ausbau des breiteren Gehwegs mit 2,50 m dient im Wesentlichen dem Einzelhandel. Das Bauunternehmen hat jedoch keinen Anspruch darauf, dass der Straßenausbau ausschließlich entsprechend seiner Wünsche und Notwendigkeiten erfolgt. Auch andere Anlieger haben Bedürfnisse. Der Straßenausbau muss daher auch diese berücksichtigen. Dies kann einmal einen höheren Ausbaustandard erfordern, ein anderes Mal kann ein geringerer Ausbaustandard möglich sein. Die Belange der Anlieger sind gegeneinander abzuwägen.</p> <p>Beschluss: Der Gehweg soll mit 2,50 m (brutto) ausgebaut werden und die Brutto-Straßenbreite bei 7 m aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit der zu erwartenden Verkehre beibehalten werden.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>1.3 Die hier vorgesehene ungerechte Erschließungsvariante wird in der Praxis wegen ihrer Ungerechtigkeit auch kaum verwirklicht, da anderweitige und gerechtere Lösungsmöglichkeiten bestehen:</p> <p>a) im Regelfall wird zwischen der Kommune und dem Betreiber des projektierten Einzelhandelsbetriebes bzw. dem Eigentümer der Grundstücke, auf denen der Einzelhandelsbetrieb betrieben werden soll, ein sogenannter „städtebaulicher Vertrag“ gestützt auf § 11 BauGB mit dem Inhalt geschlossen, dass die verkehrliche (und sonstige) Erschließung auf Kosten des Betreibers des Einzelhandelsbetriebs bzw. des Eigentümers der Grundstücke, auf denen der Einzelhandelsbetrieb betrieben werden soll, erfolgen (§ 11 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 + Nr. 3 BauGB). Zu diesen vom Betreiber des Einzelhandelsbetriebs bzw. Grundstückseigentümer der Grundstücke, auf denen der Einzelhandelsbetrieb verwirklicht werden soll, zu übernehmenden Kosten gehören beispielsweise nicht nur die Kosten der Herstellung der unmittelbaren verkehrlichen Erschließung (wie hier die projektierte Stichstraße „Stuttgarter Straße“), sondern auch die Kosten des Umbaus der nächstgrößeren Straße, hier also die Kosten des Umbaus der Stuttgarter Straße/B14 durch Errichtung einer Linksabbiegespur. Denn diese Maßnahmen (Umbau der Stuttgarter Straße/B14 durch Errichtung einer Linksabbiegespur sowie Errichtung der projektierten Stichstraße „Stuttgarter Straße“) sind einzig und allein durch den Einzelhandelsbetrieb verursacht und nach dem Grundstück der verursachergerechten Kostenzuordnung auch von diesem zu tragen.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 1.3 a):</u></p> <p>Bei der Entscheidung einen Bebauungsplan zur Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs aufzustellen, war der Betreiber des Einzelhandelsbetriebs noch nicht bekannt. Der Gemeinderat konnte daher keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 11 BauGB aufstellen. Außerdem war bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes klar, dass auch das Bauunternehmen in den Geltungsbereich einbezogen werden muss, damit die bereits errichteten, jedoch ohne Bebauungsplan nicht genehmigungsfähigen baulichen Anlagen (Außenbereich; unzureichende Erschließung, Immissionen) genehmigt werden können. Des Weiteren sollte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auch für die anderen Grundstücke im Geltungsbereich endgültig geklärt werden ob und wie diese bebaut werden. Das bestehende Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft kann nur mittels eines Bebauungsplanes aufgearbeitet werden.</p> <p>Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war nicht möglich, da der Geltungsbereich sich nicht auf ein einzelnes Vorhaben beschränkt, sondern eine Vielzahl von ganz unterschiedlichen Vorhaben beinhaltet.</p> <p>Im Übrigen hält die Gemeindeverwaltung die vom Einwender vorgeschlagene Variante, die gesamten Kosten für die neue Straße einseitig ohne Beteiligung der Grundstücke des Bauunternehmens, dem Lebensmittelmarkt anzurechnen, für ungerecht im Hinblick auf andere Gewerbetreibende in der Gemeinde, welche die Kosten der Straßenerschließung in den anderen Gebieten ebenfalls tragen müssen.</p> <p>Beschluss: Der Hinweis wird zurückgewiesen.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>b) Auch käme eine Verortung der ausschließlich für den Einzelhandelsbetrieb benötigten Stichstraße „Stuttgarter Straße“ im östlichen Bereich des projektierten Sondergebiets in Betracht, die ggf. sogar nur als private Verkehrsfläche festgesetzt werden könnte. Die Länge des Gehweges wäre dann nahezu gleich. Die Kosten der Erschließungsstraße verblieben dann jedoch ausschließlich beim Betreiber des Einzelhandelsbetriebs, der schließlich auch der einzige Verursacher für eine solche verkehrliche Erschließung ist. Zudem müsste bei Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche dann auch die Allgemeinheit nicht für die Herstellung, Unterhaltung, Instandhaltung, Verkehrssicherung einschließlich Räumen und Streuen gerade stehen. Denn es ist nicht ersichtlich, wieso die Öffentlichkeit für eine solche verkehrliche Erschließung des Einzelhandelsbetriebes auch finanziell einstehen muss. Denn jeder andere private Grundstückseigentümer muss seine für sein privates Wohnhaus benötigte Grundstückszufahrt selbst und</p> <p>auf eigene Kosten herstellen und unterhalten! Vorliegend soll dies aber anders sein: der rein privatnützige Zufahrtsweg zum Einzelhandelsbetrieb soll eine öffentliche Straße sein, an deren Kosten noch weitere Grundstückseigentümer beteiligt werden sollen, die keinen Bedarf für einen solchen Zufahrtsweg haben, und deren Unterhaltung, Instandhaltung, Verkehrssicherung einschließlich Räumen und Streuen sogar zulasten der Allgemeinheit gehen soll! Hier wird eine einseitige Vergünstigung – öffentliche Beihilfe – zugunsten eines privaten Einzelhandelsbetriebs gemeindlicherseits zu Unrecht gewährt!</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 1.3 b): Wie bereits dargelegt, dient die Stichstraße nicht allein dem Einzelhandelsbetrieb, sondern auch dem Bauunternehmen. Bereits 1965/1966 kam das Straßenbauamt zum Ergebnis, dass die Erschließung für das Bauunternehmen unzureichend, zumindest nicht optimal ist. Die späteren Erweiterungen des Betriebes haben das Problem verstärkt. Private Grundstückszufahrten oder Überfahrten, wie sie in der Vergangenheit oft gemacht wurden, führen in schöner Regelmäßigkeit spätestens beim Verkauf der Grundstücke oder bei der Nachfolgeneration zu Nachbarstreitigkeiten und sollten aus städtebaulicher Sicht vermieden werden. Eine separate Grundstückszufahrt für den Einzelhandelsbetrieb im Osten des Sondergebiets wäre aufgrund der Sichtverhältnisse und der straßenbaurechtlichen Vorschriften außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze nicht genehmigt worden. Die unzureichende Erschließung des Bauunternehmens hätte weiterhin nicht gelöst werden können. Damit die Allgemeinheit nicht zu sehr belastet wird, sind die Anlieger verpflichtet sich an der Herstellung der Straßen im Rahmen von Erschließungsbeiträgen zu beteiligen. Die Unterhaltung öffentlicher Straßen wird immer von der Allgemeinheit getragen. Der Einzelhandelsbetrieb wird hier nicht besser gestellt, als jeder andere Anlieger einer öffentlichen Straße. Die private Grundstückszufahrt und die privaten Stellplätze muss jeder Eigentümer auf seinem Grundstück selbst herstellen. Auch der Einzelhandelsbetrieb muss dies tun.</p> <p>Die Unterhaltung der Straßen wird unter anderem durch die Grundsteuer finanziert, somit also auch vom Verbrauchermarkt. Eine „Beihilfe“ wird nicht gesehen. Diese Frage würde sich stellen, wenn die Gemeinde oder der Dritte die Erschließung für das Bauunternehmen zahlen würde.</p> <p>Beschluss: Die Anregung die Stichstraße nach Osten zu verlegen oder direkt von der B14 zum Verbrauchermarkt zu fahren wird zurückgewiesen.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>c) Alternativ werden in der Praxis gelegentlich auch derartige Festsetzungen für den Bereich zwischen der bloß für den Einzelhandelsbetrieb benötigten öffentlichen Straße und den weiteren Privatgrundstücken getroffen, dass durch diese nur für den Einzelhandelsbetrieb benötigten öffentlichen Straße den Privatgrundstücken nicht die wegemäßige Erschließung vermittelt wird, die das Bauplanungsrecht als gesicherte Erschließung für die bestimmungsgemäße Nutzung verlangt (vgl. § 39 Abs. 1 KAG). Im Regelfall genügt die Festsetzung eines Gehweges und/oder Radweges in ortsüblicher Breite oder ein zur öffentlichen Straße gehörender Grünstreifen nicht, sodass vielmehr die Festsetzung beispielsweise eines offenen Entwässerungsgrabens in Betracht kommen könnte.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 1.3 c):</u> Die Gemeinde kommt zum Ergebnis, dass die bisherige Erschließung für das Bauunternehmen städtebaulich und verkehrlich unzureichend ist und die geplanten bzw. bereits vollzogenen Erweiterungen des Betriebes nur durch einen Bebauungsplan rechtlich gesichert werden können, der auch die Erschließung des Gewerbebetriebs dauerhaft verbessert.</p> <p>Es wäre daher <i>nicht</i> im Sinne des Städtebaus, wenn durch bauliche Maßnahmen (z.B. Entwässerungsgraben, welcher wassertechnisch nicht erforderlich ist) Gewerbegrundstücke von der Anbindung an öffentliche Straßen abgeschnitten werden. Die Verkehrskonzeption in einem Bebauungsplan ist nach Gesichtspunkten des Städtebaus und der Anforderungen des Straßenbaus, sowie der Verkehrssicherheit zu treffen. Beitragsrechtliche Gesichtspunkte sind keine Grundlage für die Verkehrskonzeption in einem Bebauungsplan.</p> <p>Da die Flst. Nr. 1524/1 und Flst. Nr. 1527/1 eine gewerbliche Einheit bilden, wird vorgeschlagen die Erschließungsstraße zu verkürzen und nur bis zum Flst. Nr. 1524/1 auszubauen. Durch die Verkürzung der Straße ergibt sich eine Baufläche, die dem Gewerbebetrieb oder dessen Nachfolger als Entwicklungsfläche zur Verfügung gestellt werden kann.</p> <p>Beschluss: Die Stichstraße „Stuttgarter Straße“ wird verkürzt. Die Festsetzung eines Entwässerungsgrabens wird zurückgewiesen, da er wassertechnisch nicht erforderlich ist. Das Erschließungsbeitragsrecht ist kein Abwägungsbelang.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>1.4 Offensichtlich wird der willkürliche Versuch der Beteiligung nur meiner Mandantschaft an den Erschließungskosten durch das das beabsichtigte Festsetzungsende der projektierten Stichstraße „Stuttgarter Straße“ kurz vor Erreichen des Flurstücks Nr. 1528: Dieses an die Grundstücke meiner Mandantschaft direkt anschließende Flurstück Nr. 1528 soll durch den Mörikeweg erschlossen bleiben. Durch das Ende der projektierten Stichstraße „Stuttgarter Straße“ kurz vor dem Flurstück Nr. 1528 und der Festsetzung des Mörikeweges als öffentliche Straße mit einer dazwischenliegenden öffentlichen Grünfläche („Verkehrsgrün“) soll anscheinend versucht werden, insbesondere auch das Flurstück Nr. 1528 aus dem Kreis der beitragspflichtigen erschlossenen Grundstücke (§ 39 KAG) zu halten, was sogar noch wegen der Wendemöglichkeit für beispielsweise Müll- und Räumfahrzeuge, Krankenwagen, Polizeifahrzeuge, etc., zur Ausbildung einer Wendemöglichkeit geführt hat – hier hätte sich ein Anschluss des Mörikeweges an die projektierte Stichstraße „Stuttgarter Straße“ geradezu aufgedrängt!</p> <p>Vorsorglich: Dieser Versuch des Freihaltens weiterer Grundstücke von Erschließungsbeiträgen für die projektierte Stichstraße „Stuttgarter Straße“ ist untauglich, da insbesondere auch das Flurstück Nr. 1528 u.a. zum Kreis der durch die projektierte Stichstraße „Stuttgarter Straße“ im Sinne des § 39 KAG erschlossenen Grundstücke gehören würde, vgl. VGH Baden-Württemberg vom 26.06.2012, 2 S 3258/11, juris-Rn. 45 ff.</p>	<p><u>Stellungnahme zu Ziffer 1.4:</u> Die Entscheidung den Mörikeweg nicht durchgängig auszubauen, sondern eine Stichstraße „Stuttgarter Straße“ neu anzulegen und die „Mörikestraße“ ebenfalls als Sackgasse auszubauen beruht ausschließlich auf städtebaulichen Abwägungen und wurden nicht aus beitragsrechtlichen Gründen getroffen.</p> <p>Das städtebauliche, verkehrliche Konzept des Bebauungsplanes beruht auf der Entscheidung, dass der Einzelhandelsbetrieb ausschließlich über die B14 angeschlossen werden soll, damit die Verkehre nicht durch das Wohngebiet „Tübinger Weg“ gehen. Der Tübinger Weg wäre für diese Verkehre auch nicht ausreichend ausgebaut. Daher wurde auch der südliche Teil des Mörikewegs (ausschließlich Wohngebäude) abgekoppelt. Für die wenigen (ein) Wohngebäude ist die Zufahrt über den Tübinger Weg und eine geringe Ausbaubreite ohne Wendeanlage (siehe Entwurf 12.09.2017) ausreichend. Bei der ersten Informationsveranstaltung wurde von den Anliegern am Silcherweg, am Uhlandweg und im Baugebiet „Tübinger Weg“ angeregt, die Verkehrskonzeption so zu gestalten, dass sich keine Schleichverkehre zum Einzelhandelsbetrieb und zur B14 ergeben. Diesem Wunsch einer breiteren Bevölkerung wird soweit wie möglich Rechnung getragen, indem der Mörikeweg nicht durchgängig ausgebaut wird, eine Einfahrt in den Uhlandweg von der B14 her verkehrsrechtlich ausgeschlossen wird und der Ausbaustandard so angelegt wird, dass bei einem verkehrlichen Bedarf eine Einbahnstraße angeordnet werden kann. Der Silcherweg kann wegen des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs nicht (kein alternative Erschließung wie beim Bauunternehmen) von der B14 getrennt werden. Um eine Durchfahrt als Abkürzung zu erschweren erfolgt der Ausbau so, dass er für den landwirtschaftlichen Betrieb und die dort vorhandenen bzw. evtl. künftigen Gebäude Begegnungsverkehr stattfinden kann, gleichzeitig jedoch aufgrund der Ausbaubreite für den Schleichverkehr unattraktiv wird. Ergänzend soll verkehrsrechtlich angeordnet werden, dass der Silcherweg nur für den Anliegerverkehr freigegeben wird.</p> <p>Aufgrund der Einwendungen und Anregungen ist vorgesehen den Mörikeweg verkürzt auszubauen. Ebenso soll die Stichstraße „Stuttgarter Straße“ verkürzt werden. Auf Grund der dann sich ergebenden Abstände und Eigentumsverhältnisse kann die geschilderte beitragsrechtliche Konsequenz nicht mehr entstehen. Die Verkehrskonzeption beruht auf städtebaulichen Überlegungen. Die daraus resultierenden Erschließungsbeiträge sind kein Abwägungsbelang.</p> <p>Beschluss: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Das Erschließungsbeitragsrecht ist für den Bebauungsplan kein Abwägungsbelang.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>1.5 Alles in allem soll durch die hier gewählte Festsetzung der verkehrlichen Erschließung in Gestalt der projektierten Stichstraße „Stuttgarter Straße“ sowie des Mörikeweges entgegen dem Grundsatz der verursachergerechten Belastung auch meine Mandantschaft mit den diesbezüglichen Erschließungsbeiträgen belastet werden. Dagegen sollen gemeindlicherseits bewusst und gewollt andere Grundstückseigentümer von Erschließungsbeiträgen freigehalten werden. Ich rüge hier eine willkürliche Ungleichbehandlung. Daher habe ich meiner Mandantschaft auch empfohlen, nicht an freiwilligen Grundstücksveränderungen mitzuwirken, insbesondere nicht Flächen des Flurstücks Nr. 1523 beispielsweise für Zwecke der Straßenverbreiterung zu veräußern oder zu tauschen, sondern vielmehr entsprechende behördliche Entscheidungen über eine Enteignung einer verwaltungsgerichtlichen Überprüfung zuzuführen. Gleichwohl steht meine Mandantschaft zur Besprechung einer einvernehmlichen Lösung zur Verfügung, die durchaus darin bestehen kann, dass gemeindlicherseits mit dem Betreiber des Einzelhandelsbetriebes bzw. dem Eigentümer der Grundstücke, auf denen der Einzelhandelsbetrieb verwirklicht werden soll, ein städtebaulicher Vertrag über die Übernahme der Kosten der Herstellung der Verkehrsanlagen durch den Betreiber des Einzelhandelsbetriebs bzw. dem Eigentümer der Grundstücke, auf denen der Einzelhandelsbetrieb verwirklicht werden soll, vereinbart wird. Sollte der derzeit ins Auge gefasste Betreiber des Einzelhandelsbetriebs eine solche Vereinbarung nicht schließen wollen, kann ich Ihnen gerne weitere Interessierte Einzelhandelsbetreiber empfehlen.</p>	<p><u>Stellungnahme zu Ziffer 1.5:</u> Die Verkehrskonzeption begründet sich aus städtebaulichen, verkehrlichen und straßenbaulichen Vorgaben, jedoch nicht darauf ob Erschließungsbeiträge und in welchem Umfang diese zu bezahlen sind. Änderungen der Verkehrskonzeption sind immer dann möglich, wenn diese unter Berücksichtigung der Straßenbautechnischen und verkehrlichen Anforderungen zulässig sind und wenn die Änderung sich städtebaulich nicht nachteilig auswirkt. Eine Änderung der Verkehrskonzeption aus beitragsrechtlichen Gründen wäre nicht zulässig. Selbstverständlich wirken sich die städtebaulichen oder verkehrlichen Entscheidungen auf das Beitragsrecht aus. Manchmal zum Vorteil, aber manchmal auch zum Nachteil der Anlieger. Der Vorwurf der willkürlichen Ungleichbehandlung wird zurückgewiesen und ist zu belegen, da der Gemeindeverwaltung kein solcher Fall bekannt ist. Dass der Gewerbebetrieb Erschließungsbeiträge bezahlen muss führt nicht zu einer Ungleichbehandlung mit anderen Grundstückseigentümern. Da auch andere Grundstückseigentümer diese bezahlen müssen oder bereits bezahlt haben.</p> <p>Die Anbindung des Bauunternehmens an die Stichstraße „Stuttgarter Straße“ dient der Sicherung und Entwicklung des Betriebes an diesem Standort. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan allein für das Sondergebiet und die Übernahme der Kosten allein durch den Einzelhandelsbetrieb ist nicht möglich. Der Bebauungsplan „Stuttgarter Straße“ dient nicht allein der Ansiedlung des Verbrauchermarktes, sondern arbeitet auch bisherige städtebauliche und verkehrliche Missstände im Bereich des Misch- und Dorfgebietes auf. Das Bauunternehmen hat durch die Anbindung an die Stichstraße „Stuttgarter Straße“ erstmalig eine Erschließung, welche im Ausbaustandard der Anbindung eines Gewerbebetriebs entspricht. Der Ausbaustandard des Uhlandweges und des Feldweges 286 (Mörikeweg) wurden bereits 1965/1966 kritisch gesehen. Der Betrieb hat sich seit seiner Ansiedlung 1966 kontinuierlich weiterentwickelt, was allein schon an der Erstellung weiterer gewerblicher Gebäude abzulesen ist. Außerdem wurde das durchgängige Grundstück Flst. Nr. 1527 zwischen 2002 und 2011 geteilt, ohne, dass für das neu geschaffene Grundstück Flst. Nr. 1527/1 eine gesicherte Erschließung (Grunddienstbarkeit/Baulast) über das Flst. Nr. 1527 geschaffen wurde. Dieser Mangel wird nun durch eine öffentliche Erschließungsstraße (Stichstraße „Stuttgarter Straße“) behoben. Der Einmündungsbereich der Stichstraße wurde so angelegt, dass beim Abbiegen eines LKWs die Gegenfahrbahn nicht benötigt wird. Eine Reduzierung des Radius würde dies erfordern. Eine Änderung des Einmündungsbereiches (geänderter Einmündungsradius, damit nicht so viel Fläche vom Bauunternehmen benötigt wird) wurde geprüft ist jedoch nicht genehmigungsfähig.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>2. Bislang hat meine Mandantschaft zur Andienung der Halle auf dem Flurstück Nr. 1527/1, insbesondere zum Entladen und Beladen von Fahrzeugen mit Baumaterialien sowie zum Umlagern von Baumaterialien für die entsprechenden Fahrzeugbewegungen auch den Mörikeweg mit benutzt. Dieser den Grundstücken meiner Mandantschaft östlich vorgelagerte Teil des Mörikewegs soll nunmehr nicht mehr als öffentliche Verkehrsfläche genutzt werden, sondern als Mischgebietsfläche baulich nutzbar sein und im Wege des Grundstückstausches meiner Mandantschaft übereignet werden, sodass sich eine auf den ersten Blick annähernd gleiche Benutzbarkeit dieses Bereiches wie bisher ergeben könnte. Jedoch soll zukünftig unmittelbar östlich der den Grundstücken meiner Mandantschaft östlich vorgelagerten und derzeit (noch) für den Mörikeweg genutzten Flächen ein öffentlicher Gehweg hergestellt werden:</p>	<p><u>Fortsetzung der Stellungnahme zu Ziffer 1.5:</u> Die Gemeinde ist grundsätzlich auch an einer einvernehmlichen Lösung interessiert, kann jedoch die Verkehrskonzeption nicht davon abhängig machen ob Grundstückseigentümer die erforderliche Verkehrsfläche veräußern oder ein Enteignungsverfahren notwendig werden würde. Seither konnten immer einvernehmliche Lösungen erzielt werden. So wird für den Verlust von Flächen entlang des Flst. Nr. 1523 für die Erschließungsanlagen, wieder in gleichem Umfang Flächen im Osten der bestehenden Grundstücke dem Bauunternehmen zur Verfügung gestellt. Durch den Flächentausch ergibt sich für das Bauunternehmen kein Nachteil.</p> <p>Beschluss: Die Einwendungen werden zurückgewiesen.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss zu Ziffer 2:</u></p> <p>Kenntnisnahme</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Umlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>2.1 Durch diesen Gehweg wird eine zusätzliche Gefahr erzeugt, da bei den Rangier- und Manövriervorgängen meine Mandantschaft wegen des Gehweges noch verstärkter darauf achten muss, keine Passanten und ggf. auf dem Gehweg mit dem Rad fahrende kleinere Kinder zu gefährden. Denn die Baufahrzeuge meiner Mandantschaft, insbesondere die LKW mit Tandem-Anhänger, fahren rückwärts in die auf dem Flurstück Nr. 1527/1 befindliche große Halle zur Ermöglichung der sachgerechten Beladung – für dieses Rangieren mit dem LKW mit Tandem-Anhänger würde zukünftig wohl der Gehweg betroffen sein, auf dem sich Passanten aufhalten. Heute gibt es im Bereich des Mörikeweges nahezu kein Verkehrsaufkommen und damit nahezu keine Gefährdung Dritter. Erst durch den projektierten großflächigen Einzelhandel würden Kunden angelockt werden, die dann auch den projektierten Gehweg nutzen werden. Der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan erzeugt damit eine bislang nicht bestehende, zusätzliche Gefahrensituation, ohne das neu durch diesen Bebauungsplanentwurf erzeugte Risiko in den Griff zu bekommen!</p> <p>2.2 Auch wenn die Aufteilung der Verkehrsflächen im derzeit in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan nicht zwingend verbindlich sein muss, drängt es sich doch auf, den unmittelbar entlang der nördlichen Bebauungsplan-grenze vorgesehenen Gehweg noch weiter nach Osten bis zur östlichen Sperrfläche der östlich der geplanten Linksabbiegerspur zu führen, damit dann über diese Sperrfläche die Fußgänger die B14 queren können, sodass sodann entlang der östlichen Seite der projektierten Stichstraße „Stuttgarter Straße“ der Gehweg führen kann.</p> <p>2.3 Eine solche Lösung würde auch eine etwaige schadenserhöhende intensi-vere Nutzung des Gehweges durch das Überfahren des Gehweges auf sei-ner vollen Länge, um – wie bisher – auf der vollen östlichen Länge der Grundstücke meiner Mandantschaft die Grundstücke meiner Mandant-schaft zu befahren, vermeiden und auch einen etwaigen Rückstau wegen des Wartens der Baustellenfahrzeuge meiner Mandantschaft, bis Passan-ten den Gehweg freigemacht haben, sowie etwaige gefährliche Situationen beim Überfahren des auch von Passanten genutzten Gehweges durch die Baustellenfahrzeuge meiner Mandantschaft vermeiden!</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 2.1:</u> Die öffentlich ausgelegte Planung ging davon aus, dass auch das Flst. Nr. 1527/1 direkt von der neuen Stichstraße aus angefahren werden können muss. Dies ist jedoch wie die Einwendungen des Betriebsinhabers und der Grundstückseigentümer zeigen, nicht erforderlich. Vielmehr wird es als nachteilig empfunden, dass im Bereich der Wendefläche mit dem LKW rangiert werden muss.</p> <p>Daher hat die Gemeinde die Straße verkürzt. Die dadurch frei werdende Fläche könnte dem Gewerbebetrieb bei Bedarf als Rangierfläche oder als Entwicklungsfläche zur Verfügung gestellt werden. Die beschriebenen Konflikte bzw. Gefahren beim Rangieren können dadurch ausgeräumt werden.</p> <p>Ein Zu- und Abfahren zur Stichstraße über den Gehweg führt zu keiner außergewöhnlichen Gefährdung von Fuß- und Radfahrern. Die im Straßenverkehr übliche Rücksichtnahme gilt auch hier.</p> <p>Beschluss: Die Anregung wird durch die Verkürzung der Stichstraße berücksichtigt.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 2.2:</u> Im Osten entsteht keine Sperrfläche, sondern eine Linksabbiegerspur. Innerhalb der Linksabbiegerspur ist die Anlegung einer Querungshilfe nicht zulässig. Außerdem wäre zu befürchten, dass Fußgänger/Radfahrer abkürzen und ohne Querungshilfe die B14 queren. Dies würde zu einer Gefahr für Fußgänger und Radfahrer führen. Eine solche sollte jedoch wie der Einwender unter Ziffer 2.2 ausführt vermieden werden.</p> <p>Beschluss: Der Hinweis wird zurückgewiesen.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 2.3:</u> Wie bereits in der Stellungnahme unter Ziffer 2.2 dargestellt, ist die Verlegung des Gehweges auf die Ostseite der Stichstraße nicht möglich. Der Gehweg wird so gebaut, dass ein Überfahren problemlos möglich ist (vgl. Bauunternehmen in der Daimlerstraße in Eutingen). Die Zufahrt zum Bauunternehmen wird auf eine Einfahrt definiert. In diesem Bereich haben Fußgänger, Radfahrer und Fahrzeugführer die im Straßenverkehr übliche Sorgfaltspflicht walten zu lassen. Aus Sicht der Verkehrsbehörde führt das Überfahren des Geh- und Radweges zu keiner außergewöhnlichen Gefährdung.</p> <p>Beschluss: Die Einwendungen werden zurückgewiesen.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>3. In diesem die verkehrliche Erschließung betreffenden Zusammenhang rügt meine Mandantschaft, wenn auch mit deutlich geringerer Priorität, die bislang rechtsunverbindlich vorgesehene Einbahnstraßenregelung für den Uhlandweg:</p> <p>3.1 Bekanntlich bedarf die Anordnung einer Einbahnstraße einer straßenverkehrsbehördlichen Anordnung, die grundsätzlich nicht im Bebauungsplan getroffen werden kann, sodass auch die vorgesehene Einbahnstraßenregelung für den Uhlandweg derzeit noch rechtsunverbindlich ist.</p> <p>3.2 Durch eine solche Einbahnstraßenregelung würde jedoch meiner Mandantschaft die seit Jahrzehnten bestehende direkte Zufahrtmöglichkeit über den Uhlandweg zu den Grundstücken meiner Mandantschaft genommen werden:</p> <p>stücke Nr. 1524/1, 1527/1 und 1527 den derzeit bestehenden Mörikeweg (bzw. die projektierte Stichstraße „Stuttgarter Straße“) nehmen oder einen Umweg fahren könnten, würde eine solche Betrachtungsweise der Realität und den betrieblichen Bedürfnissen nicht gerecht. Denn der betriebsbedingte Verkehr wird zu über 90% über den Uhlandweg abgewickelt – auch der Lieferverkehr erfolgt über den Uhlandweg. Auf diese Verkehrsandienung hat sich der Betrieb meiner Mandantschaft eingerichtet. Ein teilweises Abschneiden der Erreichbarkeit durch eine Einbahnstraßenregelung würde erheblich in den Betrieb meiner Mandantschaft eingreifen. Insbesondere würde sich dann der Verkehr im Mörikeweg (bzw. in der projektierten Stichstraße „Stuttgarter Straße“) erhöhen.</p> <p>Damit einhergehend könnten sich gefährliche Situationen wegen der höheren Verkehrsdichte an Fahrzeugen und Passanten, die die projektierte Stichstraße „Stuttgarter Straße“ nutzen würden, ergeben, wenn Baustellen- und Lieferfahrzeuge in Richtung Norden die Betriebsgrundstücke verlassen wollen und nicht den Uhlandweg nehmen – den vorfahrtsberechtigten Kundenfahrzeugen für den projektierten großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb sowie den Passanten müssten die Baufahrzeuge Vorfahrt gewähren, um sich dann linksabbiegend (!) in eine Lücke zu quetschen. Eine verkehrlich unerträgliche Situation ist absehbar.</p> <p>3.2.1 Auch wenn auf den ersten Blick dies zwar weniger die Bauunternehmung meiner Mandantschaft betreffen könnte, da die insbesondere Baustellenfahrzeuge meiner Mandantschaft zum Befahren der Flur-</p>	<p><u>Stellungnahme zu Ziffer 3.1:</u> Der Gemeinde ist durchaus bewusst, dass die Einrichtung einer Einbahnstraßenregelung einer verkehrsrechtlichen Anordnung bedarf. Der Bebauungsplan schafft jedoch durch die Festlegung von Ausbaubreiten die Voraussetzungen. Die Erschließung ist daher im Bebauungsplan in der Begründung zu erörtern. Aufgrund der Einwendung wird die Begründung überarbeitet und die Verkehrskonzeption ausführlich dargestellt.</p> <p>Beschluss: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und durch die Überarbeitung der Begründung beachtet.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 3.2:</u> Kenntnisnahme</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 3.2.1:</u> Die neu projektierte Stichstraße „Stuttgarter Straße“ wird so ausgebaut und hergestellt, dass deren Befahren und das Miteinander von Fußgängern und Radfahrern problemlos funktioniert. Dies gewährleistet auch die Einhaltung der Richtlinie über die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Welche im Bereich der Fahrbahn sogar noch um 45 cm überschritten wird um die Sicherheit und Leichtigkeit für alle Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten.</p> <p>Die seither erteilten Baugenehmigungen für das Bauunternehmen erlauben keine Zufahrt von der B14 in den Uhlandweg oder den Mörikeweg. Mit dem Bebauungsplan ist dies erstmalig möglich. Die seither ungenehmigte und geduldete Zufahrt kann aus den dargelegten Gründen nicht aufrechterhalten werden.</p> <p>Mit dem Bau der neuen Stichstraße und der Anbindung der Gewerbegrundstücke Flst. Nr. 1527/1, 1524/1 und 1523 an diese, erhält der Gewerbebetrieb eine verbesserte Zufahrtmöglichkeit durch</p> <p>a) Linksabbiegespur zum Einfahren von der B14 b) Ausgebaute Straße mit Ausbaustandard nach RAST06, statt geschotterter Verkehrsfläche.</p> <p>Damit ist die Nutzung des Uhlandweges für den gewerblichen Verkehr nicht mehr erforderlich. Die Wohngebäude und auch das Büro sind auch dann ausreichend angebunden, wenn der Uhlandweg nur über den Tübinger Weg erreicht werden kann und nicht direkt über die B14.</p> <p>Der Gewerbetreibende kann, sofern er dies will auch nach der „Einbahnstraßenregelung“ noch über den Uhlandweg in die B14 ausfahren und umgeht damit das Ausfahren in die Stichstraße.</p> <p>Die geschilderten Nachteile des höheren Verkehrsaufkommens durch den Markt wird bei weitem aufgehoben durch einen Gewinn an Verkehrssicherheit und Leichtigkeit an der B14, weil eine Abbiegespur für Verkehrssicherheit sorgt und durch den Ausbau der Straße, unter Berücksichtigung von LKW-Schleppkurven das ein- und ausfahren erleichtert wird.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>Fortsetzung Ziffer 3.2.1:</p> <p>Wollen die Baustellen- und Lieferfahrzeuge dagegen die Betriebsgrundstücke in Richtung Süden verlassen, ginge dies aufgrund der Einbahnstraßenregelung nur in Richtung Norden. Umwege mit einem entsprechenden Mehrverbrauch an Treibstoffen, einem Mehrausstoß an CO₂, etc. wären die Folge zusammen mit einer schlechteren verkehrlichen Erreichbarkeit.</p> <p>Auch könnte es zu Verkehrsbehinderungen kommen, wenn möglicherweise am späten Nachmittag, wenn die Baustellenfahrzeuge meiner Mandantschaft zurückkehren und auf der projektierten Linksabbiegerspur stehen, zugleich auch weitere Fahrzeuge links abbiegen wollen, beispielsweise um kurz nach Dienst-/Büro-/Arbeitsschluss schnell noch einzukaufen.</p> <p>3.2.2 Zudem wäre das Wohnhaus auf dem Grundstück meiner Mandantschaft mit der Flurstück Nr. 1524 nur über einen Umweg zu erreichen, da es aufgrund der vorgesehenen Einbahnstraßenregelung nur über den Uhlandweg und damit bei einer Einbahnstraßenregelung nur von Süden anfahrbar wäre.</p> <p>3.3 Soweit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs für eine solche Einbahnstraßenregelung angeführt werden sollte, wäre ein solches Argument nur vorgeschoben. Denn bislang hat die Nutzung insbesondere auch des Uhlandweges ohne eine Einbahnstraße seit Jahrzehnten beanstandungsfrei funktioniert.</p> <p>3.4 Zudem bestehen auch im Hinblick die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs Alternativen: so könnte ebenso wie beim Einmündungsbereich des Silberweges der Einmündungsbereich des Uhlandweges aufgeweitet werden (die Straßenbreite des Silberweges nach der Aufweitung beläuft sich auf 3,51 m, die Straßenbreite des heutigen Uhlandweges auf 3,50 m). Wieso eine solche Aufweitung beim Uhlandweg nicht möglich sein soll, ist nicht ersichtlich. Meine Mandantschaft wäre bereit, die benötigten Flächen zur Verfügung zu stellen. Wenn eine solche Maßnahme für einen landwirtschaftlichen Betrieb umgesetzt wird, kann eine solche Maßnahme auch für den Betrieb meiner Mandantschaft umgesetzt werden – oder soll meine Mandantschaft ungleich behandelt werden?</p>	<p>Fortsetzung Stellungnahme zu Ziffer 3.2.1: Da der Betrieb von der B14 aufgrund der bestehenden Genehmigungen nicht angefahren werden darf, wird die Zufahrt gegenüber dem aktuell zulässigen Zustand verbessert. Da die Linksabbiegespur nach heute geltenden Richtlinien erstellt wird, ist diese Gefahr eher gering einzustufen. Außerdem hat der Einwender geschildert, dass er bereits jetzt, links in den Uhlandweg und Mörkeweg abbiegt. Ohne Linksabbiegespur ist die Gefahr eines Rückstaus noch deutlich größer. Der Hinweis auf ökologische Aspekte wird zur Kenntnis genommen. Dies ist jedoch in der städtebaulichen oder verkehrlichen Abwägung über die Anlage von Straßen kein Abwägungsbelang. Beschluss: Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Stellungnahme zu Ziffer 3.2.2: Es ist im Augenblick nicht geplant eine klassische Einbahnstraße einzurichten. Vielmehr soll von der B14 her die Einfahrt in den Uhlandweg verboten werden. Das Verbot der Einfahrt von der B14 in den Uhlandweg betrifft alle Anlieger des Uhlandweges. Dieser Nachteil wird jedoch in Kauf genommen um den Durchgangsverkehr aus dem Uhlandweg herauszunehmen. Einbahnstraßen gibt es jedoch auch in vielen anderen Städten und Gemeinden und dort kann es den Eigentümern der Grundstücke auch zugemutet werden. Beschluss: Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 3.3: Siehe Stellungnahme zu Ziffer 3.2.2. Beschluss: Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Stellungnahme zu Ziffer 3.4: Die Aufweitung wäre natürlich eine Möglichkeit, ebenso wie die Öffnung des Uhlandwegs und eine Verbreiterung auf 7 m. Es gäbe wahrscheinlich sogar noch mehr Möglichkeiten. Der Gemeinderat hat sich jedoch für die im Entwurf vorgestellte Verkehrskonzeption ausgesprochen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sondergebiet wird ausschließlich über B14 angefahren • Zufahrt von der B14 wird ausgeschlossen (muss verkehrsrechtlich noch angeordnet werden) • Aufweitung im Silberweg, statt Komplettausbau, damit der landwirtschaftliche Betrieb über die B14 angefahren werden kann <p>Das Bauunternehmen wird aus folgenden Gründen nicht gleich behandelt wie der landwirtschaftliche Betrieb: Es besteht eine alternative Zufahrt zum Gewerbebetrieb, was beim Landwirtschaftlichen Betrieb nicht gegeben ist. Beschluss: Der Einwand wird zurückgewiesen. Es erfolgt keine Ungleichbehandlung daraus, dass die beiden Grundstücke unterschiedlich behandelt (Betrachtung des Einzelfalls) werden.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>3.5 Alles in allem hat bislang die Nutzung insbesondere auch des Uhlandweges ohne eine Einbahnstraße seit Jahrzehnten beanstandungsfrei funktioniert. Ein sachgerechter städtebaulicher Grund für eine Änderung liegt nicht vor.</p> <p>4. Meine Mandantschaft wendet sich gerade auch gegen die Festsetzung eines Mischgebiets für die Grundstücke meiner Mandantschaft:</p> <p>4.1. Denn bekanntlich betreibt meine Mandantschaft auf den vorgenannten Grundstücken meiner Mandantschaft eine Bauunternehmung (und nicht bloß ein Baugeschäft, wie es zu Beginn des Entwurfes der Bebauungsplanbegründung ausgeführt wird): die Bauunternehmung Gustav Scherer. Auf den vorgenannten Flurstücken befinden sich eine große Lagerhalle für Baustoffmaterialien, eine kleine Lagerhalle, Schüttgutboxen für Schüttgut (Splitt, Schotter, Mineralbeton, Kies, Sand, etc.), Bürogebäude, Werkstatt und Wohnhaus – noch vor 7 Uhr werden die Fahrzeuge des Bauunternehmens mit Baumaterialien und Baumaschinen beladen und abends entladen, wobei auch tagsüber Ablade- und Beladevorgänge stattfinden. Schüttgut wird schon vor 7 Uhr bis in die Abendstunden hinein bewegt. In der Werkstatt werden mit beispielsweise Schleifmaschinen, Kreissägen und anderen erhebliche Geräuschemissionen erzeugenden Baumaschinen wie beispielsweise mit stationären Kompressoren, Schlagschrauber, etc. Arbeiten durchgeführt. Schüttgut wird bewegt. Auf dem Waschplatz werden die Fahrzeuge gereinigt.</p> <p>4.2. Bei solchen Tätigkeiten wäre die Zulässigkeit des Bauunternehmens meiner Mandantschaft in einem Mischgebiet grundsätzlichen Fragen ausgesetzt. Denn Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dementsprechend sind zwar nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig – diese sonstigen Gewerbebetriebe dürfen aber im Rahmen einer typisierenden Betrachtung (!) das Wohnen nicht wesentlich stören, § 6 Abs. 1 BauNVO. Stören bei einer typi-</p>	<p><u>Stellungnahme zu 3.5:</u> Mit dem Bebauungsplan erhöhen sich auch durch das verbesserte Planungsrecht die baulichen Möglichkeiten für Nachverdichtungen auf den bisher noch unbebauten Grundstücken. Auch sieht die Bevölkerung durch den Bebauungsplan die Möglichkeit den ungewünschten Verkehr im Uhlandweg und im „Tübinger Weg“ wenn nicht ganz zu vermeiden, dann doch zumindest zu minimieren. Bisher gab es für die Grundstücke keinen Bebauungsplan, weshalb es für das Gebiet „Stuttgarter Straße“ auch keine Verkehrskonzeption gab. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes muss auch eine Aussage zur Verkehrsabwicklung getroffen werden in dem der Bebauungsplan Straßen und deren Ausbaubreiten festlegt. Dass etwas in der Vergangenheit funktioniert hat, bedeutet nicht, dass eine Neuüberplanung nicht eine andere verkehrliche Erschließung vorsieht. Nur weil es mangels Alternativen funktioniert hat, muss es nicht gut gewesen sein. Beschluss: Der Einwand wird zurückgewiesen. Die Verkehrskonzeption wird nicht verändert.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 4, 4.1 und 4.2:</u> Unserer Auffassung nach gibt es keinen Unterschied zwischen der Bezeichnung „Geschäft“ und „Unternehmen“. Da dies für den Einwender wichtig zu sein scheint, werden wir künftig nur noch von Bauunternehmen sprechen.</p> <p>Die Schüttgutboxen auf dem Flst. Nr. 1524/1 wurden widerrechtlich, ohne Baugenehmigung errichtet und konnten bisher auch nicht genehmigt werden, da die Voraussetzungen dafür fehlten. Lt. Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes vom 29.03.2011 und der Baurechtsbehörde vom 27.04.2011 befindet sich das Bauvorhaben im Außenbereich. Durch den Neubau des Geräteunterstandes und die Kiesboxen wird der vorhandene Standort weiter verfestigt. Der Standort ist jedoch für ein Bauunternehmen gänzlich ungeeignet. Beim Be- und Entladen der Kiesboxen ist dagegen mit störenden Lärm- und Staubemissionen zu rechnen.</p> <p>Der Anbau der Lagerhalle wurde von der Baurechtsbehörde 1996 genehmigt, 1999 und 2002 verlängert. In der Baugenehmigung wird festgestellt, dass sich das Bauvorhaben in einem Mischgebiet befindet und der Betrieb als nicht störender Betrieb zu führen ist. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass nur immissionsarme Arbeiten zulässig sind. Außerdem wurden Betriebszeiten werktags von 7.00 Uhr bis 21.00 Uhr und samstags von 7.00 Uhr bis 17.00 Uhr festgelegt. Zudem wurde in der Baugenehmigung geregelt, dass die Lärmwerte von 45 dB(A) in der Nacht und 60 dB(A) tagsüber einzuhalten sind.</p> <p>Sollte der Betrieb nicht als „nicht störend“ geführt werden und die Immissionswerte überschritten werden, läge bereits heute ein Verstoß gegen die erteilten Baugenehmigungen vor.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Umlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>sierenden Betrachtung sonstige Gewerbebetriebe das Wohnen wesentlich, sind diese sonstigen Gewerbebetriebe bauplanungsrechtlich unzulässig (vgl. statt aller Fickert/Fieseler, BauNVO, 12. Auflage, § 6 Rn. 7). Im Rahmen der typisierenden Betrachtung sind Bauunternehmen der Gruppe von Betrieben zuzurechnen, die ihrer Art nach zu wesentlichen Störungen führen können, aber nicht zwangsläufig führen müssen (vgl. BVerwG vom 22.11.2002, 4 B 72.02). Vorliegend besteht gerade bei der vorzunehmenden typisierenden Betrachtung das Risiko der bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit des Betriebs meiner Mandantschaft, da regelmäßig Betriebe, die Kreissägen (wie meine Mandantschaft) verwenden, über Lagerplätze für Straßenbaustoffe verfügen (meine Mandantschaft verfügt über solche offenen Schüttgutboxen) oder Bauunternehmungen mit einem größeren Kfz- und Maschinenpark (wie meine Mandantschaft) sind, in einem Mischgebiet nicht bauplanungsrechtlich zulassungsfähig sind (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 12. Auflage, § 6 Rn. 12.2. a.E. sowie BayVG vom 22.07.2005, 26 B 04.931).</p>	<p><u>Fortsetzung Stellungnahme zu Ziffer 4, 4.1 und 4.2:</u> Die Baurechtsbehörde empfiehlt 2011 das Aufstellen eines Bebauungsplanes um mit entsprechenden regelnden Festsetzungen die Bedenken des Gewerbeaufsichtsamtes ausräumen zu können und um die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Genehmigung des Geräteunterstands mit Schüttgutboxen zu schaffen.</p> <p>Die Gemeinde Eutingen im Gäu war bereit der Empfehlung der Baurechtsbehörde nachzukommen. Zur Vorbereitung des Bebauungsplanes wurde der Unternehmer im Mai 2011 gebeten ein Betriebskonzept vorzulegen. Im Dezember 2013 lag dieses Konzept noch nicht vor, weshalb der Unternehmer erneut aufgefordert wurde ein solches einzureichen.</p> <p>Im Februar 2014 ging von der Handwerkskammer eine Betriebsprognose und Lärmmessung ein. Die Lärmmessung der Handwerkskammer ergab, dass die Grenzwerte eines Mischgebietes von 60 dB(A) bei geschlossenen Toren eingehalten werden kann. <i>Zusammenfassend hat die Handwerkskammer im Auftrag des Unternehmers folgende Zusammenfassung erstellt:</i> <i>Die Firma sieht am derzeitigen Standort eine auch in Zukunft ausreichend große Betriebsfläche. Jedoch wäre eine Betriebserweiterung nach Osten wünschenswert, da</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • die schnelle Verfügbarkeit von Recyclingmaterial eine immer größere Rolle spielen wird und daher eine Lagerfläche notwendig würde • die lärmintensiven Tätigkeiten dorthin verlagert werden könnten • die Kiesboxen auf dieser Fläche aufgestellt werden können <p><i>Von sehr großem Vorteil wäre in diesem Zuge der Ausbau des Mörkewegs als Zufahrtsstraße, da die momentanen Zufahrtsstraßen für LKW und PKW mit Anhänger sehr schlecht befahrbar sind.</i></p> <p>Beschluss: Die Anregung anstelle eines Mischgebietes ein Gewerbegebiet festzusetzen, wird zurückgewiesen.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>4.3. Wegen des hohen Risikos der bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit des Betriebs meiner Mandantschaft in einem Mischgebiet wird meiner Mandantschaft eine jegliche Entwicklungsmöglichkeit genommen. Denn es macht wirtschaftlich keinen Sinn, sich an einem Standort weiterzuentwickeln und Geld zu investieren, wenn der Standort in Frage gestellt ist, nicht die Gewähr der dauerhaften Existenz besteht. Zudem besteht auch das Risiko, dass immissionsschutzbehördlicherseits ungeachtet der Bestandskraft bestehender Baugenehmigungen Einschränkungen verfügt werden, sodass letztlich meiner Mandantschaft die Luft zum Atmen genommen werden könnte. Durch die vorgesehene Mischgebietsfestsetzung wird meine Mandantschaft sehenden Auges dem Risiko des Untergangs ausgesetzt. Dies wird meine Mandantschaft nicht hinnehmen.</p> <p>4.4. Auch ist eine solche Mischgebietsfestsetzung nicht zwingend erforderlich. Es könnte durchaus auch eine Gewerbegebietsfestsetzung erfolgen. Auch könnten gestützt auf § 1 Abs. 10 BauNVO Bestandsschutzfestsetzungen getroffen werden, also dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des Betriebs meiner Mandantschaft allgemein zulässig sind. Warum von solchen Bestandsschutzfestsetzungen durch das Planungsbüro Abstand genommen worden ist, ist hier nicht ersichtlich. Ich rege für meine Mandantschaft ausdrücklich die vorsorgliche Festsetzung solcher Bestandsschutzfestsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO an.</p>	<p><u>Stellungnahme zu Ziffer 4.3:</u> Da die Gemeinde ebenfalls die Auffassung vertritt, dass der Standort für den Betrieb nicht optimal ist, da er aufgrund Immissionsschutzrechtlicher Bestimmungen mit Einschränkungen rechnen muss, wurde dem Unternehmer bereits 2011 angeboten sein Unternehmen in ein Gewerbegebiet der Gemeinde Eutingen im Gäu zu verlagern und auf seinem Grundstück eine andere Nutzung z.B. Wohnnutzung anzustreben. Der Unternehmer teilte im Mai 2016 mit, dass er seinen Standort nicht verlegen möchte. Bereits bei der Genehmigung der veränderten Ausführung der Lagerhalle im Jahr 1972 wurde darauf hingewiesen, der Betrieb als „nicht störend“ zu betreiben ist.</p> <p>Beschluss: Die Einwendungen werden zurückgewiesen. Die Ausweisung der Betriebsfläche als GE ist aufgrund der Bestandsbebauung nicht möglich.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 4.4:</u> Mit der Überplanung wird zum einen der Bestand (bisher befindet sich die Lagerhalle im Außenbereich) gesichert, zum anderen werden die Voraussetzungen für eine Genehmigung des bereits gebauten und genutzten Geräteunterstands und die Kiesboxen geschaffen.</p> <p>§ 1 Abs. 10 BauNVO regelt folgendes: „Wären bei Festsetzungen eines Baugebiets in überwiegend bebauten Gebieten, bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.“</p> <p>Die genehmigten baulichen Anlagen und Nutzungen werden durch den Bebauungsplan nicht unzulässig. Für die bisher ungenehmigten baulichen Anlagen wird mit dem Bebauungsplan die Voraussetzung für eine Genehmigung geschaffen.</p> <p>Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 1 Abs. 10 BauNVO liegen hier nicht vor.</p> <p>Beschluss: Die Einwendung wird zurückgewiesen.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>4.5. Wegen dieser Existenzgefährdung meiner Mandantschaft wird sich meine Mandantschaft gegen diesen Bebauungsplanentwurf wenden (müssen).</p> <p>4.6 Zur Ergänzung: Nicht berücksichtigt wird auch der derzeit durch meine Mandantschaft ausgeübte Verkauf von Baumaterialien. Denn nach dem Festsetzungsentwurf soll bloß der Verkauf von Eigenproduktionen zulassungsfähig sein. Den Sand oder Schotter, etc., produziert meine Mandantschaft jedoch nicht selbst, so dass deren Verkauf nach dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan unzulässig wäre. Hier ist eine Bestandsschutzfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO unerlässlich!</p> <p>5. Auch die Festsetzung eines Dorfgebietes ist ersichtlich rechtswidrig. Denn die Festsetzung des Dorfgebietes dient ausweislich des Entwurfes der Bebauungsplanbegründung bloß der Gewährleistung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des einzigen vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebs. Wahrlich gewollt ist jedoch nicht ein Gebiet zur Unterbringung von mehreren Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, von Wohnnutzungen und von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie von der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Wahrlich gewollt ist vielmehr bloß die Gewährleistung der Zulässigkeit des einzigen landwirtschaftlichen Betriebs, der Gewährleistung der Zulässigkeit der Tankstelle und im Übrigen die Ermöglichung von Wohnnutzungen. Wahrlich gewollt ist somit ein Mischgebiet mit einer Bestandsschutzfestsetzung für den landwirtschaftlichen Betrieb nach § 1 Abs. 10 BauNVO. Die Dorfgebietsfestsetzung ist wahrlich ein sogenannter „Etikettenschwindel“.</p>	<p><u>Stellungnahme zu Ziffer 4.5:</u> Der Betrieb wird durch die Aufnahme in den Bebauungsplan und die darin getroffenen Festsetzungen nicht in seiner Existenz gefährdet, sondern vielmehr gesichert, da auch die vom Betrieb ausgehenden Immissionen im Bebauungsplanverfahren aufgearbeitet wurden und in den Festsetzungen berücksichtigt werden. Außerdem erhält der Gewerbebetrieb eine für LKW-Verkehr ausreichend dimensionierte Erschließungsstraße und durch die Linksabbiegespur eine verkehrlich sichere Zufahrt von der B14 her. Beschluss: Die Einwendung wird zurückgewiesen.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 4.6:</u> Der Einwand ist nachvollziehbar, weshalb Ziffer 2.1 und 2.2 geändert werden sollten. Beschluss: Die Anregung wird berücksichtigt. Die Formulierung unter Ziffer 2.1 und 2.2 wird wie folgt geändert: Ausnahmsweise zulässig sind: „Verkaufsstätten eines im Plangebiet ansässigen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Handwerksbetriebs • Betriebs des produzierenden Gewerbes • landwirtschaftlichen Betriebs <p>als untergeordneter Nebenbetrieb.“</p> <p>In der Begründung wird ergänzt, weshalb Einzelhandel ausgeschlossen wird und diese Verkaufsstätten als untergeordneter Nebenbetrieb zugelassen werden.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 5:</u> Die Fachbehörden kommen zu einem anderen Ergebnis als der Einwender. Diese verlangen eine Ausweisung als MD bzw. MI wie sie im Bebauungsplanentwurf enthalten ist. Es gibt keine Vorschrift wie viele landwirtschaftliche Betriebe in einem MD liegen müssen. Neben dem Bestandsbetrieb im Silcherweg, gibt es auch an der Stuttgarter Straße landwirtschaftliche Scheunen. Beschluss: Die Einwendung wird zurückgewiesen.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Umlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>6. Auch die Festsetzung des Sondergebiets „großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung“ ist rechtswidrig:</p> <p>6.1. Denn zum einen widerspricht die gewollte Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel auf einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 m² den raumordnerischen Vorgaben zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel, denen jedoch Bebauungspläne nach § 1 Abs. 4 BauGB entsprechen müssen:</p> <p>6.1.1. Denn gemäß Ziffer 2.9.2 Abs. 1 des Regionalplanes 2015 des Regionalverbandes Nordschwarzwald in der Fassung seiner letzten Änderung ist die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten grundsätzlich nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen zulässig. Im Einzelfall sind Einzelhandelsgroßprojekte auch in Kleinzentren oder Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig, wenn Sie zur Deckung des Bedarfes der wohnortnahen Grundversorgung der Gemeinde erforderlich sind oder diese Gemeinden in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterebenen zusammengewachsen sind. Letztergenannte Variante in Gestalt zusammengewachsener Siedlungsbereiche liegt offensichtlich nicht vor. Auch fehlt die Erforderlichkeit zur Deckung des Bedarfes der wohnortnahen Grundversorgung der Gemeinde, da dieser Bedarf zum einen bereits im Ort und zudem auch bereits anderweitig gedeckt wird (siehe bspw. S. 18 der Ausarbeitung der GMA vom 16.06.2016). Daher widerspricht diese versuchte Sondergebietsfestsetzung dem vorgenannten regionalplanerischen Ziel.</p>	<p>Stellungnahme zu Ziffer 6, 6.1 und 6.1.1: Über die Ziele der Raumordnung wacht der Regionalverband und das Regierungspräsidium, Fachbereich Raumordnung. Beide Behörden wurden frühzeitig beteiligt und kommen zum Ergebnis, dass ein großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Versorgung am geplanten Standort (integrierte Lage) zulässig und mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.</p> <p>Die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes verstößt nicht gegen Ziffer 2.9.2 Abs. 1 des Regionalplanes. In Ziffer 2.9.2 Abs. 1 ist geregelt, dass die Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten auch in Kleinzentren zulässig ist, wenn Sie zur Deckung des Bedarfs der wohnortnahen Grundversorgung der Gemeinde erforderlich sind. Die Verkaufsfläche ist so zu wählen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.</p> <p>Im Nahversorgungsgutachten wird nachgewiesen, dass bei einer Verkaufsfläche von 1.400 m² der zentralörtliche Verflechtungsbereich der Gemeinde Eutingen im Gäu nicht wesentlich überschritten wird.</p> <p>Auf S. 18 des Gutachtens der GMA vom 16.06.2016 werden lediglich die Lage und Strukturdaten der Gemeinde Eutingen im Gäu dargestellt. Aus dieser Darstellung kann weder die Erforderlichkeit abgeleitet werden, noch die Tatsache, dass kein Bedarf für eine Grundversorgung besteht</p> <p>Natürlich kauft die Bevölkerung zurzeit ihre Lebensmittel und andere Güter des täglichen Bedarfs in anderen Gemeinden und Städten ein. Doch gerade dies soll verbessert werden und ermöglichen, dass die Einwohner der Gemeinde Eutingen im Gäu wohnortnah einkaufen können. Der Bedarf geht über das hinaus, was beim Bäcker, Metzger und Gemüsehändler zu kaufen ist, weshalb die Aussage so nicht richtig ist. Die derzeit abfließende Kaufkraft soll zurückgeholt werden.</p> <p>Der selbstständigen Gemeinde Eutingen im Gäu steht eine wohnortnahe Grundversorgung zu. Die zulässige Verkaufsfläche musste über ein Gutachten nachgewiesen werden. Das Gutachten belegt, dass eine Verkaufsfläche bis zu 1.400 m² die Vorgaben der Landesplanung (Beeinträchtungsverbot, Kongruenzgebot und Konzentrationsgebot) eingehalten werden.</p> <p>Beschluss: Die Einwendungen werden zurückgewiesen.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhländweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss
<p>6.1.2. Zudem widerspricht die versuchte Sondergebietsfestsetzung Ziffer 2.9.2 Abs. 6 des Regionalplanes 2015 des Regionalverbandes Nordschwarzwald seiner letzten Fassung, da nach diesem regionalplanerischen Ziel Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Sortimentsliste des Regionalplanes nur in den Versorgungskernen der Städte und Gemeinden angesiedelt werden dürfen und außerhalb der Versorgungskerne ausgeschlossen sind. Zu diesen zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne des Regionalplanes gehören beispielsweise</p> <ul style="list-style-type: none"> - Papier- und Schreibwaren, - Zeitschriften, - Blumen - sowie ggf. auch Lebensmittel, Drogeriewaren und Kosmetika (siehe die Tabelle auf Seite 11, unten/Seite 12, oben, der 1. Änderung des Regionalplanes 2015) – diese regionalplanerisch zentrenrelevanten Sortimente sollen in diesem Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung“ ebenfalls angeboten werden (so Seite 3, unten/Seite 4, oben, des Entwurfes der Bebauungsplanbegründung). Damit verstößt dieser in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan ebenfalls gegen das mit Ausschlusswirkung versehene regionalplanerische Ziel Ziffer 2.9.2 des Regionalplanes 2015. <p>Dem steht nicht Ziffer 2.9.2 Abs. 9 des Regionalplanes 2015 entgegen, da nach Ziffer 2.9.2 Abs. 9 des Regionalplanes 2015 nur diejenigen Einzelhandelsgroßprojekte, die der Nahversorgung (wohnortnahen Grundversorgung) dienen, auch außerhalb der Versorgungskerne errichtet werden können – bei diesen der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsgroßprojekten handelt es sich jedoch bloß um solche Einzelhandelsgroßprojekte, die keine zentrenrelevanten Sortimente anbieten, sondern bloß nahversorgungsrelevante Sortimente. Vorliegend sollen jedoch nicht nur nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig sein, sondern auch zentrenrelevante Sortimente.</p> <p>6.1.3 Neben diesem Verstoß gegen das Konzentrationsgebot sind auch Verstöße gegen das Integrationsgebot wegen der städtebaulichen Randlage (siehe bspw. S. 62 der Ausarbeitung der GMA vom 16.06.2016) und das Kongruenzgebot gegeben. Das Beeinträchtigungsverbot ist erfüllt, da die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich beeinträchtigt werden. Denn Betriebsschließungen von auch (Lebensmittel-)Einzelhändler sind zu erwarten (siehe bspw. S. 56 der Ausarbeitung der GMA vom 16.06.2016).</p>	<p><u>Stellungnahme zu Ziffer 6.1.2:</u> Der Einwender bezieht sich auf die 1. Änderung des Regionalplans 2015, Tabelle S. 11 und 12. Im Anschluss der Tabelle ist zu lesen, dass diese Liste keine abschließende oder verbindliche Festlegung zentrenrelevanter Sortimente darstellt. Ob ein Sortiment letztlich als zentrenrelevant oder nicht eingestuft werden kann, ist vom Einzelfall und von der Versorgungsstruktur der Gemeinde abhängig.</p> <p>Sollte der Einwender die Zulässigkeit einzelner Sortimente anzweifeln, sollten diese konkret benannt und begründet werden, da die Auswahl der Sortimente Einzelfallbezogen und unter Berücksichtigung der Versorgungsstruktur der Gemeinde erstellt wurde.</p> <p>Es ist Aufgabe des Regionalverbandes und des Regierungspräsidium, Abteilung Raumordnung, zu prüfen, ob die Sortimentsliste der Nahversorgung dient. Dieser Aufgabe kommen die Behörden auch nach, weshalb die Sortimentsliste konkretisiert wurde.</p> <p>Beschluss: Die Einwendung wird zurückgewiesen.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 6.1.3, 6.1.4 und 6.1.5:</u> Auf S. 56 des Nahversorgungsgutachtens vom 16.06.2016 werden zum einen die Chancen aufgeführt, welche ein Einzelhandelsgroßprojekt zur wohnortnahen Grundversorgung mit sich bringt und zum anderen auch die Risiken. Betriebsschließungen sind nicht zu „erwarten“, sondern möglich. Den Risiken gegenüber stehen jedoch eine Vielzahl von Chancen. Der Gemeinderat hat die Chancen und Risiken gegeneinander abgewogen und sich für das Einzelhandelsgroßprojekt entschieden.</p> <p>Beim Gutachter handelt es sich um ein neutrales Büro, welches in Fachkreisen anerkannt ist und auch für andere Kommunen tätig ist. Lt. Gutachten sind die Vorgaben der Landesplanung (Beeinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot und Konzentrationsgebot) eingehalten. Zu diesem Ergebnis kommen auch die Fachbehörden (Regionalverband und das Regierungspräsidium, Abteilung Raumordnung). Sollten die Ausführungen im Gutachten bezweifelt werden, sind diese konkret zu belegen.</p> <p>Beschluss: Die Einwendungen werden zurückgewiesen.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>6.1.4. Auch widerspricht dieser Bebauungsplanentwurf aus den vorgenannten Gründen Zielen der Raumordnung in Gestalt von Zielen der Landesordnung, siehe die als Ziele der Raumordnung ausgestalteten Plansätze 3.3.7, 3.3.7.1, 3.3.7.2 des LEP 2002.</p> <p>6.1.5 Ein Zielabweichungsverfahren nach § 24 LPlG scheint wohl nicht veranlasst worden zu sein.</p>	<p><u>Stellungnahme zu Ziffer 6.1.4 und 6.1.5:</u></p> <p>Auszug aus dem LEP 2002:</p> <p>3.3.7 Z Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder - diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterebenen zusammengewachsen sind. <p>Z Hersteller-Direktverkaufszentren als besondere Form des großflächigen Einzelhandels sind grundsätzlich nur in Oberzentren zulässig.</p> <p>3.3.7.1 Z Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</p> <p>3.3.7.2 Z Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionstüchtigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.</p> <p>Die im LEP formulierten Ziele finden sich genau gleich auch in der Regionalplanung wieder. Im Nahversorgungsgutachten vom 16.06.2016 wird nachgewiesen, dass das Einzelhandelsgroßprojekt den Zielen der Landesplanung entspricht.</p> <p>Da das geplante Einzelhandelsgroßprojekt den Zielen der Landesplanung entspricht ist ein Zielabweichungsverfahren, wie es in § 24 LPlG geregelt ist, nicht erforderlich.</p> <p>Beschluss: Die Einwendungen werden zurückgewiesen.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>6.2 Auch den sonstigen raumordnerischen Vorgaben wird der Bebauungsplanentwurf nicht gerecht. Denn für den Bereich des projektierten Sondergebiets ist im Regionalplan 2015 ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und den Bodenschutz ausgewiesen. Gem. § 11 Abs. 7 S. 4 LPlG haben in Vorbehaltsgebieten bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht. Diesem Gewicht wird vorliegend nicht Rechnung getragen, da auch an anderen Standorten ein solcher Lebensmitteleinzelhändler verwirklicht werden kann.</p> <p>6.3 Mit diesem Verstoß gegen die rechtlichen Vorgaben zum Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft geht auch der Verstoß gegen § 1a Abs. 2 BauGB einher. Denn gemäß § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB sollen - wie hier - landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Gemäß § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. An den letztgenannten Darlegungen fehlt es vorliegend.</p> <p>6.4 Sollte sich die sondergebietsbezogene Verkaufsflächenfestsetzung nicht auf nur einen einzigen im Sondergebiet zulässigen Einzelhandelsbetrieb beziehen und damit vorhabenbezogen sein, wäre mangels Rechtsgrundlage die Verkaufsflächenfestsetzung unwirksam (vgl. BVerwG vom 03.04.2008, 4 CN 3.07).</p> <p>6.5 Alles in allem ist somit die Festsetzung dieses projektierten Sondergebiets rechtswidrig. Unerheblich ist, dass die raumordnerischen Fehler meine Mandantschaft nicht in eigenen Rechten verletzen, da in einem Normenkontrollverfahren als sogenanntes „objektives Beanstandungsverfahren“ im Rahmen der Begründetheit eine objektive Rechtmäßigkeitsprüfung auf sämtliche Rechtsfehler stattfindet, und zwar unabhängig von einer Verletzung eigener Rechte des Normenkontrollantragstellers. Im Übrigen erzeugt auch ein solcher großflächiger Einzelhandelsbetrieb erhebliche Geräuschemissionen mit der Folge, dass sich die Geräuschemissionen dieses Einzelhandelsbetriebs mit den Geräuschemissionen des Betriebs meiner Mandantschaft kumulieren und möglicherweise zu noch höheren Geräuschemissionen führen, sodass die Abwendung einer weiteren Geräuschemissionen im Interesse meiner Mandantschaft liegt.</p>	<p><u>Stellungnahme zu Ziffer 6.2:</u> Grundsätzlich ist es immer möglich ein Projekt auch an einem anderen Standort zu verwirklichen. Daher wurden auch andere Standorte im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Stuttgarter Straße“ geprüft.</p> <p>Eine Abwägung der Standorte hat im Vorfeld unter Einbeziehung des Regionalverbandes stattgefunden. Auch gegenüber dem Regierungspräsidium und der Landwirtschaftsbehörde musste begründet werden, weshalb das Einzelhandelsgroßprojekt an diesem Standort realisiert werden soll und andere Standorte nicht zum Zuge kommen.</p> <p>Die Inanspruchnahme des Vorbehaltsgebiets für die Landwirtschaft wurde abgewogen. Die Abwägung wird von den Fachbehörden mitgetragen.</p> <p>Beschluss: Die Einwendungen werden zurückgewiesen.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 6.3:</u> Da kein Verstoß gegen die rechtlichen Vorgaben zum Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft besteht (Stellungnahme zu Ziffer 6.2 dieses Abwägungsprotokolls) besteht auch kein Verstoß gegen §1a Abs. 2 BauGB. Um dies im Bebauungsplanverfahren auch zu dokumentieren, wird in der Begründung unter Ziffer 4 auf das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und die erfolgte Standortwahl bzw. Abwägung näher eingegangen. Beschluss: Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 6.4:</u> Im Sondergebiet ist nur <u>ein</u> Einzelhandelsbetrieb zulässig. Dies ist auch unter Ziffer 2.3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen bereits geregelt. Die Regelung zur Verkaufsfläche ist somit wirksam. Beschluss: Der Hinweis ist bereits beachtet. Es ergibt sich daher kein Handlungsbedarf.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 6.5:</u> Die Gemeindeverwaltung kommt zum Ergebnis, dass die Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung eingehalten sind und der Bebauungsplan rechtmäßig ist, somit muss die Gemeinde ein Normenkontrollverfahren nicht fürchten.</p> <p>Aufgrund der bestehenden Geräuschemissionen (Bauunternehmen Scherer) und der neu hinzukommenden Geräuschemissionen (Einzelhandelsbetrieb) wurde ein Lärmgutachter mit der Untersuchung der Immissionen beauftragt. Für das Bauunternehmen gilt, dass die Baugenehmigungen erteilt wurden, mit der Auflage, dass das Bauunternehmen „nicht störend“ zu betreiben ist.</p> <p>Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>7. Auch die vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit bloß zwei Vollgeschossen, einer Traufhöhe von 7,50 m und einer Gebäudehöhe von 10,00 m nehmen berechnete Belange meiner Mandantschaft nicht in den Blick:</p> <p>7.1 Meine Mandantschaft begehrt die dreigeschossige Bebaubarkeit auch ihrer Flurstücke Nr. 1527/1 und 1527. Hierzu kann ohne weiteres die Knödelinie zur Abgrenzung des Bereiches mit dreigeschossiger Bebauung vom Bereich mit zweigeschossiger Bebauung auf Höhe der südlichen Grenze der Flurstücke Nr. 1527/1 und 1527 gelegt werden. Dann würde eine solche Knödelinie auch in der Flucht liegen mit der Knödelinie zur Abgrenzung des Bereiches mit dreigeschossiger Bebauung vom Bereich mit zweigeschossiger Bebauung im westlichen Bebauungsplangebiet bei den Flurstücken Nr. 1549 u.a. Zudem wären dann auch die Grundstücke meiner Mandantschaft nahezu im gleichen Umfang dreigeschossig bebaubar wie die unmittelbar westlich liegenden Flurstücke Nr. 1539, 1540, 1542, da sich dann beide Knödelnien auf nahezu gleicher Höhe befinden würden. Ein städtebaulicher Grund, den Grundstückseigentümern der Flurstücke Nr. 1539, 1540, 1542 eine größere Bebaubarkeit zu ermöglichen als – bei gleicher Sachlage – meiner Mandantschaft, besteht nicht. Zudem ist eine höhere Bebauung auch städtebaulich gerechtfertigt: als Querriegel zum Schallschutz vor den Geräuschmissionen der B 14 und des großflächigen Einzelhandelsbetriebs zugunsten der hinter einer dreigeschossigen Bebauung liegenden Bebauung!</p> <p>7.2 Aus diesen Schallschutzgründen, zur besseren baulichen Ausnutzbarkeit und vor allem auch aus betrieblichen Gründen ist eine Erhöhung der Traufhöhe von 7,50 m auf mindestens 8,50 m und der Gebäudehöhe von 10,00 m auf mindestens 11,00 m unerlässlich. Meine Mandantschaft betreibt eine Bauunternehmung – Baumaterialien müssen gelagert werden, was sich effizienter wegen des knappen Bodens und wegen betrieblich für andere Zwecke benötigter Flächen nicht durch eine Bodenlagerung, sondern durch eine Lagerung in der Höhe verwirklichen lässt. Eine solche Lagerung in der Höhe setzt aber voraus, dass eine entsprechende Hallenhöhe verwirklicht ist, die hier aber unnötig begrenzt werden soll. Die betrieblichen Erfordernisse meiner Mandantschaft scheinen erneut nicht in den Blick genommen worden zu sein!</p>	<p><u>Stellungnahme zu Ziffer 7 und 7.1:</u> Das bestehende Wohngebäude Uhlandweg 6, Flst. Nr. 1527, ist im Bestand eingeschossig und hat eine Traufhöhe von 4 m und eine Gebäudehöhe von 8 m. Im Bebauungsplan war bisher eine Erhöhung der Geschossigkeit um 1 Vollgeschoss, mit einer Traufhöhe von 7,50 m und einer Gebäudehöhe von 10 m geplant. Damit hatte das Wohngebäude Entwicklungspotenzial. Eine Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse bedeutet neben einer erhöhten baulichen Entwicklungsmöglichkeit auch die Zahlung höherer Erschließungsbeiträge.</p> <p>Die genehmigte Lagerhalle mit Büro ist ebenfalls eingeschossig mit einer Traufhöhe von 3,50 m und einer Gebäudehöhe von 5 m. Auch hier besteht ausreichend Entwicklungspotenzial durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>Bei der Erweiterung der Lagerhalle mit Garage handelt es sich ebenfalls um eingeschossige Gebäude mit einer Traufhöhe von 5,50 m und einer Gebäudehöhe von 7 m. Eine Umnutzung des Bestandsgebäudes ist somit aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich und es besteht darüber hinaus noch Entwicklungspotenzial.</p> <p>Eine 3-geschossige Bebauung ist auf den Flst. Nr. 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1, genau wie auch auf den Flst. Nr. 1539, 1540 und 1542 städtebaulich möglich. Eine Notwendigkeit dafür wurde aufgrund der Bestandsbebauung und der Nutzung nicht gesehen. Nachdem der Eigentümer die Ausweisung einer 3-geschossigen Bauweise wünscht, kann diesem Wunsch entsprochen werden. Eine höhere Ausnutzung erfordert wiederum eine bedarfsgerechte Erschließung. Der Uhlandweg mit 3,50 m Bruttobreite ist dafür nicht geeignet. Auch deshalb ist die Erschließung über die neue Stichstraße entgegen der Einwendungen unter Ziffer 3 (mit Unterpunkten) erforderlich.</p> <p>Beschluss: Für die Flst. Nr. 1524, 1524/1, 1527/1 und 1527 wird eine 3-geschossige Bauweise ausgewiesen.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 7.2:</u> Für den Schallschutz ist nicht allein die Höhe der Gebäude ausschlaggebend, sondern auch die Länge des Baukörpers. Wollte man ein Gebäude zu Gunsten des Schallschutzes bauen, müsste im Bebauungsplan konkret der Standort ausgewiesen werden und es dürfte auch keine offene Bauweise festgesetzt werden, da sonst der Schall zwischen den Gebäude hindurch geht.</p> <p>Für den Gewerbebetrieb und die Lagerung der Baumaterialien ist, wie die aktuelle Bebauung zeigt, keine höhere Traufhöhe oder Gebäudehöhe notwendig.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Umlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>8. Auch ist die Festsetzung einer Baugrenze zulasten und unter Missachtung berechtigter Interessen meiner Mandantschaft erfolgt:</p> <p>8.1 Denn augenscheinlich soll diese Baugrenze deckungsgleich sein mit der Bauverbotsfläche nach § 9 Bundesfernstraßengesetz. Hier scheint gemeindlicherseits sklavisch ohne Anstellen eigener städtebaulicher Überlegungen diese bundesfernstraßenrechtliche Bauverbotsfläche für die Festsetzung einer eigenen Baugrenze herangezogen worden zu sein. Dabei wird jedoch verkannt, dass die Festsetzung von Baugrenzen aus städtebaulichen Zielen zu erfolgen hat, § 9 Abs. 1 BauGB, wohingegen die Bauverbotszone nach § 9 Bundesfernstraßengesetz nicht städtebauliche Ziele verfolgt, sondern gefahrenabwehrrechtliche Ziele, § 9 Abs. 3 Bundesfernstraßengesetz. Wegen dieser unterschiedlichen Zielsetzungen ist es zulässig und im Hinblick auf § 9 Abs. 1 BauGB auch geboten, von der Bauverbotsfläche nach § 9 Bundesfernstraßengesetz abweichende Baugrenzen festzusetzen und zwar ausgerichtet an den Zielen und Zwecken des Städtebaurechts, § 9 Abs. 1 BauGB. Denn wenn wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs die Zustimmung zur Errichtung von baulichen Anlagen nach § 9 des Bundesfernstraßengesetzes nicht versagt werden kann, § 9 Abs. 3 Bundesfernstraßengesetz, können an sich, soweit keine Baugrenze vorhanden ist, auch bauliche Anlagen im Bauverbotsbereich nach § 9 Bundesfernstraßengesetz errichtet werden.</p>	<p><u>Fortsetzung Stellungnahme zu Ziffer 7.2:</u> Bei einer Traufhöhe von 7,50 m sind zwei Vollgeschosse und ein Vollgeschoss im Dachgeschoss möglich. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass bei den festgelegten Trauf- und Gebäudehöhen bei einer 3-geschossigen Bebauung das 3. Geschoss im Dach liegt. Insgesamt wurden die Trauf- und Gebäudehöhen nochmals geprüft und werden unter Ziffer 3.1.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen geregelt. Eine Erhöhung der Trauf- und Firshöhen wie vom Einwender gefordert ist nicht erforderlich und soll auch im Hinblick auf die Bestandsbebauung nicht ermöglicht werden.</p> <p>Beschluss: Die betriebliche Entwicklung wurde in ausreichender Form berücksichtigt, weshalb die Einwendung zurückgewiesen wird. Aufgrund der Einwendungen wurden jedoch die Höhen im gesamten Geltungsbereich geprüft. Bei einer 3-geschossigen Bauweise befindet sich das 3. Vollgeschoss im Dach. Es bleibt bei einer Traufhöhe von 7,50 m und einer Gebäudehöhe von 10 m, bzw. 8 m bei Flach- oder Pultdächern.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 8 und 8.1:</u> Da innerhalb der Bauverbotszone (20 m) an Bundesfernstraßen nach § 9 Abs. 1 FStrG keine Hochbauten errichtet werden dürfen, würde eine Erweiterung der Baugrenze die Grundstückseigentümer darin bestärken, dass diese Fläche auch für Hochbauten zur Verfügung steht. Dies ist jedoch nicht der Fall, weshalb auch das Regierungspräsidium auf die jetzt ausgewiesene Baugrenze Wert legt. Allerdings kann diese Fläche, unter Zustimmung des Regierungspräsidiums, evtl. für die Errichtung von Nebenanlagen, wie z.B. Stellplätze oder Lagerplätze genutzt werden. Die Genehmigung der Fläche ist jedoch immer eine auf den Einzelfall bezogene Entscheidung und bedarf der Zustimmung des Regierungspräsidiums.</p> <p>Beschluss: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt. Die Baugrenze wird nicht geändert. Entgegen der seitherigen Festsetzungen sollen untergeordnete Nebenanlagen im Einzelfall auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sein können und es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Bauverbotszone nach § 9 Bundesfernstraßengesetz, die Zustimmung des Regierungspräsidiums erforderlich ist. Ziffer 4.4 der Planungsrechtlichen Festsetzungen wird entsprechend geändert.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>8.2 Die Errichtbarkeit von baulichen Anlagen im Bauverbotsbereich nach § 9 Bundesfernstraßengesetz bei entsprechender Zustimmung ohne städtebauliche Beschränkungen ist vorliegend für meine Mandantschaft besonders relevant, da meine Mandantschaft bereits eine Halle in dem Bauverbotsbereich errichtet hat und durch die Baugrenze meiner Mandantschaft eine jegliche bauliche Änderung, insbesondere Erweiterung in Längsrichtung, durch die Festsetzung der Baugrenze zunichte gemacht wird. Auch wird meiner Mandantschaft die rechtliche Möglichkeit zur Errichtung von Schallschutzmaßnahmen genommen.</p> <p>8.3 Hier ist augenscheinlich in keinster Weise der vorhandene Bestand insbesondere auch meiner Mandantschaft in den Blick genommen worden – die berechtigten Interessen meiner Mandantschaft an der fortgesetzten Nutzung des Bestandes einschließlich seiner Erhaltung, Instandhaltung und Erweiterung sowie Änderung und Nutzungsänderung sind nicht in den Blick genommen worden.</p> <p>8.4 Im Übrigen wird die bislang dargestellte Grenze der Ortsdurchfahrt nach etwaiger Bebauungsplanumsetzung auch nicht an der dargestellten Stelle verbleiben, sondern müsste schon jetzt wegen der vorhandenen Bebauung weiter östlich liegen. Denn die schon jetzt vorhandene Bebauung, spätestens jedoch der Einzelhandelsbetrieb nach seiner Verwirklichung, vermittelt eine geschlossene Ortslage; diese B14 dient schon heute ausweislich der durch den Mörikeweg, den Uhlandweg und den Silcherweg vermittelten Erschließung jedenfalls nach Errichtung des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes auch der Erschließung der anliegenden Grundstücke, sodass</p> <p>nach Bebauungsplanverwirklichung die Ortsdurchfahrt beim projektierten Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb beginnen wird und schon aus diesem Grund die Orientierung der Baugrenzen an der Bauverbotsfläche des § 9 Bundesfernstraßengesetz ersichtlich fehlerhaft ist, vgl. § 5 Abs. 4 des Bundesfernstraßengesetzes. Diese neue Verortung der Ortsdurchfahrtsgrenze wäre sodann noch behördlicherseits nachzuvollziehen. Diese Folge mag zwar gemeindlicherseits unerwünscht sein, ist aber schon heute und spätestens nach Verwirklichung des Einzelhandelsbetriebs die Rechtsfolge der hier gegenständlichen Bebauungsplanung. Im Übrigen fehlt es auch an einer Rechtsgrundlage für die Festsetzung der Ortsdurchfahrt, da für die Festsetzung der Ortsdurchfahrt den Kommunen keine Rechtsetzungskompetenz zusteht, vielmehr die Grenzen der Ortsdurchfahrt nach § 5 Abs. 4 des Bundesfernstraßengesetzes bestimmt werden.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 8.2 und 8.3:</u> Mit dem Hinweis auf den vorhandenen Bestand weist der Einwender wohl auf den bestehenden Geräteunterstand und die Schüttgutboxen hin. Diese baulichen Anlagen wurden jedoch widerrechtlich, ohne Baugenehmigung, errichtet. Genehmigt war auf dieser Fläche eine Pferdekoppel. Seither lagen die Voraussetzungen für eine Baugenehmigung nicht vor, da sich die Grundstücke bisher im Außenbereich befanden, über keine ausreichende Erschließung verfügen und die Lärmproblematik nicht aufgearbeitet war.</p> <p>Mit Schreiben vom 27.04.2011 hat die Baurechtsbehörde mitgeteilt, dass für die Genehmigung der Schüttgutboxen ein Bebauungsplan erforderlich ist um klären zu können, ob der Betrieb trotz dieser Erweiterung noch als „nicht störend“ geführt werden kann.</p> <p>Die Baurechtsbehörde und das Gewerbeaufsichtsamt teilen 2011 mit, dass ein Bebauungsplan aufgestellt werden sollte um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und um durch regelnde Festsetzungen die Bedenken hinsichtlich der Lärmproblematik ausschließen zu können.</p> <p>Die Voraussetzungen für einen erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauGB sind nicht gegeben (siehe dazu auch Ausführungen unter Ziffer 4.4).</p> <p>Beschluss: Der Hinweis wird zurückgewiesen.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 8.4:</u> Wie der Einwender richtig sagt, kann nicht die Gemeinde die Ortsdurchfahrtsgrenze festlegen, sondern wird nach § 5 Abs. 4 Bundesfernstraßengesetz vom Träger der Straßenbaulast, also vom Bund bzw. dem Regierungspräsidium entschieden. Im Bebauungsplan ist die festgelegte Ortsdurchfahrtsgrenze daher nur nachrichtlich dargestellt.</p> <p>Im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde bereits mit dem Regierungspräsidium wegen der Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze verhandelt. Das Regierungspräsidium besteht jedoch nach wie vor, auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, auf die Einhaltung der bestehenden Grenze. Aufgrund der Anregung wird die Gemeinde jedoch die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze förmlich beantragen.</p> <p>Beschluss: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Unabhängig vom Bebauungsplan wird die Gemeinde die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze bzw. deren Festlegung beantragen.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>9. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist nicht hinreichend bestimmt. Denn zum einen ist offen, ob die Ingebrauchnahme der Möglichkeit der Abweichung um bis zu +/- 0,5 m nach der freien Entscheidung des jeweiligen Bauherren erfolgen darf oder eine baurechtsbehördliche Entscheidung im Sinne einer Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB bedarf.</p> <p>10. Auch die textliche Festsetzung der Grundflächenzahl ist nicht hinreichend bestimmt. Denn nach Ziffer 3.2.1 S. 2 des Bebauungsplanentwurfes soll es sich bei den festzusetzten beabsichtigten Grundflächenzahlen um „<i>Maximalwerte</i>“ handeln. Da es sich bei den Festsetzungsmöglichkeiten zum Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich um Maximalwerte handelt (vgl. § 16 Abs. 3 + Abs. 4 BauNVO, § 19 BauNVO, etc.) bleibt offen, wieso im Bebauungsplanentwurf ausdrücklich die Eigenschaft als „<i>Maximalwert</i>“ betont wird. Soll es sich um eine Festsetzung handeln, die die Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 2 BauGB oder sonstige Abweichungsmöglichkeiten nach der BauNVO ausschließt? Wenn ja: Was ist die Rechtsgrundlage für einen solchen hier anscheinend beabsichtigten Ausschluss der Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 2 BauGB sowie von sonstigen Abweichungsmöglichkeiten nach der BauNVO?</p> <p>11. Die vorstehende Problematik des Höchstwerts stellt sich ebenfalls bei dem Festsetzungsversuch zur Zahl der Vollgeschosse in Ziffer 3.3 des Bebauungsplanentwurfes.</p> <p>12. Was ist der städtebauliche Grund für die unter Ziffer 4.3 vorgesehene strikte parallele oder rechtwinklige Stellung der baulichen Anlagen? Auch in einem Mischgebiet, das vor allem auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sollten Festsetzungen an den städtebaulichen Erfordernissen von auch Gewerbebetrieben ausgerichtet sein und daher nicht die Entwicklung von gewerblichen Nutzungen hinderliche und im Übrigen auch unnötige Festsetzungen wie beispielsweise zur Stellung der baulichen Anlagen getroffen werden.</p>	<p><u>Stellungnahme der Gemeindeverwaltung zu Ziffer 9:</u> Da die Einwendung sich vor allem auf die Anwendung des Bebauungsplanes und baurechtliche Entscheidungen bezieht wurde eine Stellungnahme der Baurechtsbehörde eingeholt. Die Baurechtsbehörde erklärt, dass es sich bei der festgelegten EFH (Bezugshöhe +/- Abweichung) um die zulässige Höhe handelt. Eine Ausnahme ist nicht erforderlich. Für die Baurechtsbehörde handelt es sich um eine eindeutige Definition. Für den Bebauungsplan ergibt sich kein Handlungsbedarf zur Formulierung. Beschluss: Die Einwendung wird zurückgewiesen.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 10:</u> Nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde wird die Festsetzung geringfügig geändert. Im ersten Satz wird das Wort „maximal“ gestrichen. Der zweite Satz wird gestrichen, da er für das Verständnis nicht erforderlich ist. Beschluss: Der Hinweis wird beachtet. Auf Empfehlung der Baurechtsbehörde wird Ziffer 3.2.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung, geändert.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 11:</u> Nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde wird das Wort „maximal“ gestrichen. Ansonsten ist die Formulierung unter Ziffer 3.3. nicht zu beanstanden und wird beibehalten. Beschluss: Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 12:</u> Es ist durchaus üblich, dass die Stellung von Gebäuden und Anlagen festgelegt werden. Städtebaulich ist eine gewisse Anordnung der Gebäude wichtig, damit insbesondere auch ein Mischgebiet nicht zu unruhig wird. Es wird keine Firstrichtung vorgegeben. Die getroffene Festsetzung behindert den Betrieb in seiner Entwicklung nicht. Beschluss: Die Einwendung wird zurückgewiesen.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>13. Ziffer 4.4 des Entwurfes der textlichen Festsetzungen scheint rechtsfehlerhaft Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen auszuschließen, sodass noch nicht einmal eine Zulassungsentscheidung nach § 23 Abs. 5 BauNVO getroffen werden könnte.</p> <p>13.1 Dieser Festsetzungsentwurf hat insbesondere auch für das Flurstück Nr. 1523 meiner Mandantschaft zur Folge, dass meine Mandantschaft dieses Flurstück Nr. 1523 selbst dann nicht nutzen könnte, wenn entweder der bundesfernstraßenrechtliche Bauverbotsbereich wegen einer anderweitigen Verortung der Grenze der Ortsdurchfahrt überhaupt nicht bestehen sollte oder für das jeweilige Vorhaben meiner Mandantschaft die Zustimmung nach § 9 Abs. 3 des Bundesfernstraßengesetzes zur Bebauung des bundesfernstraßenrechtlichen Bauverbotsbereiches erteilt werden muss bzw. erteilt ist. Dieser Festsetzungsversuch über die Unzulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entzieht nahezu dem gesamten Grundstück meiner Mandantschaft mit der Flst.Nr. 1523 die Privatnützigkeit. Selbst beispielsweise ein durchsichtiger Doppelstabmattenzaun zum Schutz des eigenen Betriebsgeländes sowie das dortige vorübergehende Lagern von Materialien oder auch die Errichtung von Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwänden) wäre bauplanungsrechtlich unzulässig und könnte noch nicht einmal durch eine Zulassungsentscheidung nach § 23 Abs. 5 BauNVO überwunden werden. Hier wird übermäßig in die Eigentümerrechte meiner Mandantschaft eingegriffen.</p> <p>13.2 Ein hinreichender städtebaulicher Grund für eine solche Festsetzung ist auch nicht ersichtlich. Im Übrigen ist diese Festsetzung auch widersprüchlich, wenn beispielsweise meine Mandantschaft eine Transformatorstation nach ggf. erforderlicher bundesfernstraßenrechtlicher Zustimmung auf dem Flurstück Nr. 1523 errichten dürfte, nicht jedoch beispielsweise einen Unterstand, eine Gartenhütte, etc. in identischer Dimensionierung – was ist der sachliche Grund für diese Ungleichbehandlung?</p> <p>13.3 Sinnvollerweise sollte es bei der üblichen Regelung der Nichtbeschränkung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen verbleiben, so dass baurechtsbehördlicherseits über eine Zulassungsentscheidung nach § 23 Abs. 5 BauNVO im Einzelfall eine sachgerechte Lösung herbeigeführt werden kann!</p>	<p>Beschluss zu Ziffer 13 und 13.1: Der Hinweis wird berücksichtigt. Ziffer 4.4 wird geändert. Nebenanlagen werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Nebenanlagen innerhalb der Bauverbotszone der Zustimmung des Straßenbaulastträgers bedürfen.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 13.2 und 13.3: Die Anregung wird berücksichtigt. Auf den Abwägungsvorschlag zu Ziffer 13.1 wird verwiesen.</p>
<p>14. Auch der Festsetzungsversuch Ziffer 4.5 des Entwurfes der textlichen Festsetzungen ist nicht schlüssig. Denn nach diesem Festsetzungsversuch dürfen Stellplätze, die keine Carports oder Garagen sind, also Stellplätze auch mit seitlichen Wänden (aber ohne Dach) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen hergestellt werden. Das Fehlen eines Daches dürfte jedoch keinen städtebaulichen Grund für eine Ungleichbehandlung darstellen! Wieso wird es nicht bei der ohnehin bestehenden Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO belassen, die sich in vielem Kommunen bewährt hat, dass grundsätzlich auch Garagen, Carports und Stellplätze die Baugrenze zu beachten haben, baurechtsbehördlicherseits aber eine Zulassungsentscheidung nach § 23 Abs. 5 BauNVO über die Zulassung auch von (überdachten) Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erteilt werden kann, um im Einzelfall eine sachgerechte Lösung herbeizuführen? Welcher städtebauliche Grund wird mit diesem absoluten Verbot von Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen verfolgt?</p>	<p><u>Stellungnahme zu Ziffer 14 und Beschluss:</u> Der Hinweis wird beachtet. Garagen und Carports werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Wie bereits bei Nebenanlagen wird jedoch darauf hingewiesen, dass innerhalb der Bauverbotszone nach § 9 Bundesfernstraßengesetz eine Genehmigung des Straßenbaulastträgers einzuholen ist. Ziffer 4.5 der Planungsrechtlichen Festsetzungen wird geändert.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>15. Welches Regelungsziel verfolgt Ziffer 6.3 des Entwurfes der textlichen Festsetzungen mit dem Inhalt, dass Zufahrten zu den Grundstücken nur von den festgesetzten Straßenverkehrsflächen aus zulässig sind? Soll damit der „Hubschraubertransport von Kraftfahrzeugen“ herbeigeführt werden? Oder soll vielmehr das Befahren beispielsweise des Flurstücks Nr. 1527/1 meiner Mandantschaft aus Westen vom Uhlandweg über das Flurstück Nr. 1527, wie es in der Vergangenheit jahrzehntelang praktiziert worden ist und sich bewährt hat, unterbunden werden? Der betriebsbedingte Verkehr der Bauunternehmung meiner Mandantschaft wird zu über 90% über den Uhlandweg abgewickelt – auch der Lieferverkehr erfolgt über den Uhlandweg. Auf diese Verkehrsandienung hat sich der Betrieb meiner Mandantschaft eingerichtet. Ein teilweises Abschneiden der Erreichbarkeit durch einen Zwang zum Anfahren und Verlassen der Flurstücke Nr. 1527/1 und 1524/1 nur aus Osten würde die verkehrliche Erreichbarkeit dieser Grundstücke massiv beeinträchtigen – hierzu verweise ich auf meine obigen Ausführungen. Ich rüge hier ausdrücklich das Fehlen eines städtebaulichen Grundes und eine übermäßige Einschränkung der Eigentümerrechte meiner Mandantschaft!</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 15:</u> Die Festsetzung verfolgt das Ziel, dass nicht über Grünflächen oder willkürlich, ohne gesicherte Erschließung, über sonstige Grundstücke zugefahren wird. Dies betrifft natürlich auch die Grundstücke Flst. Nr. 1527/1 und 1524/1, welche derzeit über keine gesicherte Erschließung verfügen. Mit der Festsetzung soll gerade vermieden werden, dass ein Grundstück nur per Hubschrauber erreicht werden kann.</p> <p>Diese Festsetzung betrifft aber nicht nur die Grundstücke des Einwenders, sondern auch andere Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, bei welchen davon auszugehen ist, dass diese im Falle einer Bebauung einen anderen Zuschnitt erhalten oder neu aufgeteilt werden.</p> <p>Eine rückwärtige Erschließung muss jedoch zumindest öffentlich-rechtlich gesichert sein, weshalb die Festsetzung unter Ziffer 6.3 geändert und konkretisiert wird.</p> <p>Der Betrieb hat eine genehmigte Zufahrt über den Tübinger Weg und Uhlandweg. Mit der Teilung der Grundstücke Flst. Nr. 1527 und 1524 hätten die Eigentümer die Zufahrt zum Flst. Nr. 1527/1 bzw. 1524/1 über das Flst. Nr. 1527 mittels Baulast sichern müssen. Dies wurde jedoch vom Eigentümer nicht gemacht. Solange beide Grundstücke in Familienhand sind, erkannten die Eigentümer diese Notwendigkeit wohl nicht, da es in der Praxis natürlich funktioniert. Trotzdem verfügen die Flst. Nr. 1524/1 und 1527/1 seit der Grundstücksteilung über keine gesicherte Erschließung.</p> <p>Das Bauunternehmen hat keine genehmigte Zufahrt von der B14 in den Uhlandweg. Die genehmigte Zufahrt über den Tübinger Weg und Uhlandweg ist für den Bestandsbetrieb bereits problematisch und entspricht nicht den Anforderungen die Betriebe heute an eine verkehrliche Erschließung stellen. Ein Indiz dafür, dass die genehmigte verkehrliche Erschließung für den Gewerbebetrieb problematisch ist, zeigt die Aussage, dass 90 % der Verkehre über den Uhlandweg (von der B14 her?) abgewickelt werden. Somit werden 10 % bereits heute über den Mörikeweg abgewickelt, was vielleicht für den Betrieb sinnvoll ist und deshalb in der Praxis so gehandhabt wurde, was jedoch nicht zulässig ist.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>16. Die Festsetzung Ziffer 10.1 des Entwurfes der textlichen Festsetzung scheint die Anpflanzung eines Laubbaumes je 300 m² Baugrundstücksfläche vorzusehen. Insbesondere auch auf den Betriebsgrundstücken meiner Mandantschaft würde eine solche Festsetzung zu einer übermäßigen Einschränkung führen. Denn insbesondere auch die Flurstücke Nr. 1524/1, 1527/1 und 1527 werden vollumfänglich für Betriebszwecke benötigt. Das Anpflanzen von Laubbäumen würde die Befahrbarkeit und Ausnutzbarkeit behindern, zumal auch die Laubbäume wegen des einzuhaltenden nachbarrechtlichen Grenzabstandes nach § 16 NRG von 2,00 m oder mehr mitten im Weg stehen würden! Anders als bei Neubauten kann meine Mandantschaft auch diese versuchte Festsetzung nicht mehr bei der Verortung der baulichen Anlagen berücksichtigen!</p>	<p><u>Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 15:</u> Aufgabe des Städtebaus und damit des Bebauungsplanes ist es, geplante, aber auch bestehende Gebäude und Nutzungen an das öffentliche Verkehrsnetz anzubinden. Mit der geplanten Stichstraße „Stuttgarter Straße“ wird dies erreicht. Selbstverständlich kann der Betrieb auch weiterhin die genehmigte Zufahrt über den Tübinger Weg zum Uhlandweg bzw. vom Uhlandweg zum Tübinger Weg nutzen. Künftig kann der Betrieb auch vom Uhlandweg in die B14 ausfahren, was bisher nicht genehmigt, sondern geduldet wurde um die Existenz des Betriebes nicht zu gefährden. Nicht zulässig ist jedoch aufgrund der Verkehrskonzeption das Einfahren von der B14 in den Uhlandweg. Der Betrieb verbessert mit dem Bebauungsplan seine verkehrliche Anbindung und wird durch die Festsetzung im Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Vielmehr wird die Zufahrtssituation geregelt und nachhaltig verbessert. Beschluss: Die Einwendungen werden zurückgewiesen. Die Festsetzung jedoch überarbeitet und ergänzt. Sie lautet nun wie folgt: „Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt direkt über die festgesetzten Straßenverkehrsflächen. Eine direkte Anbindung der Grundstücke über die Bauverbotszone nach § 9 Bundesfernstraßengesetz, an die B14 ist unzulässig. Bei Grundstücksteilungen oder neuen Aufteilungen sind die Zufahrten zur Straßenverkehrsfläche öffentlich-rechtlich zu sichern.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 16:</u> Ziffer 10.1 und 10.4 wurden nochmals geprüft. Hintergrund der Festsetzung ist der notwendige ökologische Ausgleich, sowie eine Durchgrünung des Gebiets. Die Erfahrung zeigt, dass innerhalb von Wohngebieten, Dorf- und Mischgebieten nicht ausreichend Flächen für die Anpflanzung von Hochstammbäumen zur Verfügung stehen. Dies betrifft gewerblich genutzte Mischgebietsflächen aber auch Wohnbaugrundstücke. Die Festsetzung wird daher überarbeitet. Es wird folgendes festgelegt: <i>„Innerhalb der Dorf- und Mischgebiete ist je 500 m² ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. In begründeten Einzelfällen können Ausnahmen zugelassen werden und ersatzweise andere geeignete Maßnahmen durchgeführt werden.“</i></p> <p>Damit wird ein ökologischer Ausgleich erreicht, der für bebaute Gebiete realisierbar ist. Die Festsetzung von Pflanzgeboten, welche in der Praxis nicht funktionieren, allein um auf dem Papier den naturschutzrechtlichen Anforderungen zu genügen ist weder für die Grundstückseigentümer noch für Natur- und Landschaft zielführend.</p> <p>Beschluss: Der Hinweis wird berücksichtigt. Ziffer 10.1 und 10.4 werden überarbeitet.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhländweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>17. Auch die Lärmschutzfestsetzungen sind rechtsfehlerhaft:</p> <p>17.1. Zum einen müssen deutlich weitergehende Flächen über solche Lärmschutzfestsetzungen (aber mit einem rechtmäßigen Inhalt) verfügen, da beispielsweise auch gewerbliche Geräuschimmissionen auf die Flurstücke Nr. 1540, 1542, 1539, 1536/1, 1532/1, 1526, 1528, 1530/1, 1530, 1531, etc. einwirken.</p> <p>17.2. Zum anderen ist die Ziffer 11. 1 des Entwurfes der textlichen Festsetzungen rechtsfehlerhaft, weil sie die Verwendung zu öffnender Fenster untersagt. Denn Ziel dieser Regelung soll anscheinend die Gewährleistung eines ausreichenden Lärmschutzes sein. Zur Erreichung dieses Zieles genügt es, entsprechende Dämmwerte der Außenbauteile vorzuschreiben. Wenn diese Dämmwerte der Außenbauteile - einschließlich zu öffnender Fenster - eingehalten werden, ist dieses Ziel erreicht. Ein zusätzliches Verbot von zu öffnenden Fenstern bei Einhaltung der Dämmwerte erweist sich dann als überschießend. Solche einen ausreichenden Schallschutz gewährleistende und zu öffnende Fenster sind beispielsweise das „Hafencity-Fenster“, das sich in der Praxis bewährt hat. Dieses „Hafencity-Fenster“ lässt sich öffnen, verfügt aber auch bei Öffnung über ein ausreichendes Schalldämmmaß. Wird nunmehr sogar die Verwendung eines solchen Fenster trotz Einhaltung des hier maßgeblichen und auch bauleitplanerisch bezweckten Schalldämmmaßes untersagt, schießt diese Regelung offensichtlich über das Ziel hinaus! Es genügt an sich, soweit rechtmäßig, der Festsetzungsentwurf Ziffer 11.2!</p>	<p>Da die Lärmschutzfestsetzungen mit dem Gutachterbüro abgestimmt waren, wurde das Büro um eine Stellungnahme gebeten, damit eine fachlich fundierte Abwägung erfolgen kann.</p> <p><u>Stellungnahme des Gutachters Büro Dr. Dröscher zu Ziffer 17.1 und 17.2:</u> Die immissionschutzfachliche Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen für den Bebauungsplan „Stuttgarter Straße“ des Ingenieurbüros Dr.-Ing. Frank Dröscher vom 6. Juli 2016 enthält eine Konfliktanalyse zum Gewerbelärm. Diese ergab, dass lediglich auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen „Flächen mit Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm“ eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eintreten kann. Andere Grundstücke sind zwar auch Gewerbelärm ausgesetzt, jedoch nicht oberhalb der Zumutbarkeitsgrenze. Das Gebot der planerischen Zurückhaltung gebietet, die Nutzungseinschränkungen ausschließlich auf die Konfliktflächen zu erstrecken. Aus diesem Grund sind die genannten Flurstücke nicht mit einer Festsetzung zum Ausschluss öffentlicher Fenster auf der den Gewerbe- und Landwirtschaftsbetrieben zugewandten Fassaden zu belegen.</p> <p>Die „Flächen mit Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm“ sparen die Betriebsgrundstücke der störenden Betriebe selbst aus, da die dort ausgewiesenen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm jeweils auf den eigenen Gewerbe- bzw. Landwirtschaftsbetrieb zurückgehen. Es besteht insoweit kein Drittschutz.</p> <p>Zur Abgrenzung der „Flächen mit Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm“ wird klargestellt, dass diese an Bestandsgebäuden, jeweils vor der Fassaden beginnen. Somit sind die – auch baugenehmigungsbedürftige - Änderungen an den Bestandsgebäuden selbst nicht betroffen, soweit es sich nicht um Anbauten auf „Flächen mit Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm“ handelt, sich also ein Anbau in das Immissionsfeld von Bestandsbetrieben begibt.</p> <p>Aus rechtlichen Gründen ist es bislang nicht möglich, den Verzicht auf öffentlicher Fenster durch gleichwertige Schallminderungsmaßnahmen zu ersetzen.</p> <p>Die Zulässigkeit des sogenannten „Hamburger Hafencity-Fensters“ ist rechtlich bisher ungeklärt und damit nicht rechtssicher. Würde eine solche Alternative zugelassen, bestünde die Gefahr, dass der Verwaltungsgerichtshof Mannheim in einer Normenkontrolle den gesamten Bebauungsplan als rechtsfehlerhaft erkennt und den Bebauungsplan aufhebt.</p> <p>Es handelt sich somit nicht um eine überschießende Festsetzung. An der bisherigen Festsetzung wird festgehalten.</p> <p>Im Übrigen bieten die Ausnahmeregelungen die Möglichkeit, bei Nachweis durch ein Schallgutachten z.B. für ein Wohnbauvorhaben auch öffentlicher Fenster zuzulassen, wenn dies eine veränderte gewerbliche und landwirtschaftliche Umgebungsnutzung oder gegebenenfalls geänderte rechtliche Rahmenbedingungen erlauben.</p> <p>Beschluss: Die Einwendungen werden zurückgewiesen.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>17.3. Auch die Festsetzung Ziffer 11.4 ist rechtsfehlerhaft. Denn es wird bloß eine Bezugslinie im Süden festgesetzt, nicht jedoch beispielsweise im Westen, Norden oder Osten. Die Nutzungen auch im Osten und Norden sind schutzbedürftig.</p> <p>17.4 Auch wird ein ausreichender Schallschutz des Außenwohnbereiches nicht berücksichtigt. Da sowohl Mischgebiete als auch Dorfgebiete über allgemein zulässige Wohnnutzungen verfügen, muss auch der sog. Außenwohnbereich als solcher tauglich sein, sollte also grundsätzlich – siehe S. 54, unten, des Gutachtens von Herrn Dr.-Ing. Dröscher vom 06.07.2016 - über einen Beurteilungspegel von nicht mehr als 65 dB(A) verfügen. Tatsächlich wird jedoch nach diesem Gutachten von Herrn Dr.-Ing. Dröscher vom 06.07.2016 für den Außenwohnbereich dieser Beurteilungspegel von 65 dB(A) überschritten (vgl. Anlagen 2 + 3 dieses Gutachtens). Der Gutachter empfiehlt daher auch das Ergreifen von Schallschutzmaßnahmen, die der derzeitige Bebauungsplanentwurf jedoch nicht vorsieht, damit einen Konflikt erzeugt, aber nicht löst! Dies ist rechtsfehlerhaft!</p>	<p><u>Stellungnahme des Gutachters Büro Dr. Dröscher zu Ziffer 17.3:</u> Im Baugenehmigungsverfahren für einen großflächigen Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung im Sondergebiet ist der Nachweis der Umgebungsverträglichkeit nach den entsprechenden Anforderungen der TA Lärm zu führen. Bei einem solchen Nachweis sind alle bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen auf bebauten Grundstücken und auf unbebauten Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans bzw. im Innenbereich nach § 34 BauGB zu berücksichtigen. Etwaige Lärmkonflikte werden also im Baugenehmigungsverfahren bewältigt.</p> <p>Dies gilt nicht für das unbebaute Grundstück südlich des Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung“ welches in der Fassung vom 14.03.2017 noch nicht in den Geltungsbereich einbezogen war, jedoch in der jetzigen Entwurfsplanung teilweise in den Geltungsbereich einbezogen und dort als „landwirtschaftliche Fläche“ ausgewiesen wird. .</p> <p>Die im Außenbereich befindlichen Grundstücke sollen mittelfristig nicht bebaut werden. Der Teilbereich der in den Bebauungsplan „Stuttgarter Straße“ einbezogen ist und als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist, kann nicht ohne eine Änderung des Bebauungsplanes bebaut werden. Sollte mittelfristig für dieses Grundstück eine Wohnbebauung angestrebt werden, muss der Bebauungsplan geändert werden und dann auch die Lärmproblematik neu überprüft werden.</p> <p>Durch teilweise Einbeziehung des Flst. Nr. 1515 in den Geltungsbereich und die Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche haben sich die Gegebenheiten geändert, so dass auf die Darstellung der Bezugslinie verzichtet werden kann.</p> <p>Beschluss: Auf die Darstellung der Bezugslinie zur Begrenzung der vom Sondergebiet ausgehenden Schallimmissionen wird verzichtet. Lageplan und Ziffer 11.4 der Planungsrechtlichen Festsetzungen wird geändert.</p> <p><u>Stellungnahme des Gutachters Büro Dr. Dröscher zu Ziffer 17.4:</u> Die Planung der Aufenthaltsbereiche im Freien (Außenwohnbereiche) ist Gegenstand der Objektplanung und nicht des Bebauungsplans. Aufgrund der gegebenen Immissionsbelastung ist bei der Objektplanung ein ausreichender Schallschutz in Bezug auf den Straßenverkehrslärm vorzusehen.</p> <p>Grundsätzlich ist eine entsprechend lärmabgewandte Anordnung der Außenwohnbereiche möglich. Dieser Lärmkonflikt ist auf der Ebene der Gebäudeplanung zu lösen. Zusätzliche Festsetzungen sind nicht erforderlich.</p> <p>Beschluss: Die Einwendung wird zurückgewiesen.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Umlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>17.5 Zudem sind die geräuschimmissionsbezogenen Festsetzungen und bauleitplanerischen Annahmen rechtsfehlerhaft, da diese sich auf das Gutachten von Herrn Dr.-Ing. Dröscher vom 06.07.2016 auch in der Fassung der Ergänzung vom 23.02.2017 gründen, das jedoch von fehlerhaften Annahmen ausgeht:</p> <p>a) So geht der Gutachter auf S. 24, unten, seines Gutachtens nicht von einem Neubau oder einer wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen aus. Die projektierte Stichstraße „Stuttgarter Straße“ wird jedoch neu gebaut, soll jedenfalls bezogen auf den Mörikeweg um einen weiteren Fahrstreifen verfügen.</p> <p>b) Die dem Schallgutachten zugrundeliegende Annahme eines reinen Tagbetriebs des Lebensmitteleinzelhändlers ist lebensfern, da sehr viele großflächige Lebensmitteleinzelhändler zumindest bis 22:00 Uhr geöffnet haben, so dass Parkplatzverkehr nach 22:00 Uhr und damit zur Nachtzeit erfolgt.</p> <p>c) Nicht realitätsgerecht ist auch die Annahme der Anlieferung der zu verkaufenden Ware nur zur Tagzeit, da solche Anlieferungen üblicherweise auch zur Nachtzeit erfolgen.</p> <p>17.6 Rechtsfehlerhaft werden trotz erkannter Geräuschkonflikte keine Festsetzungen für das Sondergebiet zur Minimierung der Geräuschkonflikte getroffen, so bspw. Festsetzungen zur Einhausung der Anlieferung, zur Verortung von Schallquellen (Klimageräte, etc.), etc..</p>	<p><u>Stellungnahme des Gutachters Büro Dr. Dröscher zu Ziffer 17.5 a):</u> Grundsätzlich ist bei einem Neubau einer Straße bzw. der wesentlichen Änderungen einer bestehenden Straße, etwa durch den Zubau eines weiteren Fahrstreifens, zu prüfen, ob nach Maßgabe der 16. BImSchV und der 24. BImSchV den Anwohnern aufgrund des - durch diesem Straßenabschnitt verursachten - Verkehrslärms Lärmschutz zusteht. Das bisher erstellte Gutachten des Büros Dr. Dröscher hat die Änderung der B14/Stuttgarter Straße (Abbiegespur, Anlegung von Geh- und Radweg, Querungshilfe) und die Änderung des Mörikewegs (Verlegung, Verkürzung und Ausbildung als Sackgasse, Anlegung Geh- und Radweg) im Hinblick auf die 16. BImSchV und daraus resultierende Entschädigungsansprüche nach 24. BImSchV nicht untersucht. Um klären zu können, ob es sich um eine wesentliche Änderung einer vorhandenen Straße nach 16. BImSchV handelt und ob ein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen gemäß 24. BImSchV besteht, wurde das Büro Dr. Dröscher gebeten dies gutachterlich zu untersuchen. Im Vorfeld zur Abwägung wurde das Gutachten mit Datum vom 18.08.2017 erstellt. <i>Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass durch die vorgesehenen Baumaßnahmen an der Stuttgarter Straße/B14 und des Mörikewegs keine wesentliche Änderung der öffentlichen Straßen gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 2 der 16. BImSchV vorliegt und ein öffentlich-rechtlicher Anspruch auf Schallschutz nach der 24. BImSchV nicht gegeben ist.</i> Beschluss: Der Hinweis auf einen möglichen Rechtsmangel wurde durch die gutachterliche Untersuchung des Straßenverkehrslärms im Kreuzungsbereich B14/Stuttgarter Straße und Mörikeweg und die Einarbeitung dieser Ergebnisse in die Planunterlagen berücksichtigt.</p> <p><u>Stellungnahme des Gutachters Büro Dr. Dröscher und der Gemeindeverwaltung zu Ziffer 17.5 b), c) und 17.6:</u> Im Bebauungsplanverfahren ist lediglich der Nachweis zu führen, dass auf dem jeweiligen Grundstück die vorgesehene Nutzung nachbarschaftsverträglich möglich ist. Im vorliegenden Fall heißt dies: Es ist nachzuweisen, dass ein großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung“ grundsätzlich im vorgesehenen Sondergebiet betrieben werden kann. Ein Betrieb eines Einzelhandelsgeschäftes einschließlich Mitarbeiter- und Kundenabfahrt sowie Anlieferungen ist auch innerhalb der Betriebszeiten von 6 Uhr bis 22 Uhr möglich. Die Betriebszeiten und die Anlieferzeiten des Einzelhandelsbetriebs werden im Baugenehmigungsverfahren und nicht im Bebauungsplan festgelegt. Der Bebauungsplan ist Grundlage für die Baugenehmigung. Im Baugenehmigungsverfahren ergeben sich ggf. Einschränkungen in Bezug auf die den nächtlichen Betrieb einschließlich Mitarbeiter- und Kundenabfahrt sowie Anlieferungen.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs UHlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>18. Der Entwurf Ziffer 1.3 der örtlichen Bauvorschriften ist wegen des Abstellens auf grelle Farben, auf stark reflektierende und spiegelnde Materialien sowie wegen des Abstellens auf eine Gefährdung des Grundwassers nicht hinreichend bestimmt.</p> <p>19. Auch Ziffer 2 der örtlichen Bauvorschriften hier insbesondere über die Betriebszeit beleuchteter Werbeanlagen ist nicht hinreichend bestimmt. Denn nach dem Konzept der örtlichen Bauvorschriften darf an sich eine Beleuchtung einer solchen Werbeanlage nur während der Öffnungszeiten erfolgen. Welchen Sinn und Zweck hat dann das Erfordernis der Reduzierung der Beleuchtung außerhalb der Öffnungszeiten auf ein Mindestmaß? Dürfen dann doch beleuchtete Werbeanlagen außerhalb der Öffnungszeiten wirken?</p>	<p><u>Fortsetzung Stellungnahme des Gutachters Büro Dr. Dröscher und der Gemeindeverwaltung zu Ziffer 17.5 b), c) und 17.6:</u> Derartige Einschränkungen werden als nachbarschützende Auflagen in einer Baugenehmigung formuliert und später bei der behördlichen Überwachung zugrunde gelegt. Auch für das Bauunternehmen werden im Bebauungsplan keine Betriebszeiten geregelt. Auch dort erfolgt die Festsetzung der Betriebszeiten im Baugenehmigungsverfahren. Im Übrigen sind Festsetzungen zum Anlagenbetrieb innerhalb des Bebauungsplanes unzulässig, da sie keine Bodeneigenschaften betreffen, und deshalb rechtsfehlerhaft wären.</p> <p>Beschluss: Die Einwendungen werden zurückgewiesen. Zusätzliche Festsetzungen im Bebauungsplan sind weder erforderlich noch zulässig.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 18:</u> Bei den Begriffen „grelle Farben“, „stark reflektierend“, „spiegelnd“ handelt es sich um unbestimmte Rechtsbegriffe, die der Auslegung durch die Baurechtsbehörde bedürfen. Nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde teilt diese mit, dass sie mit der Auslegung der Rechtsbegriffe keine Probleme hat und diese Festsetzung nicht geändert werden muss.</p> <p>Die Festsetzung, dass Materialien, welche das Grundwasser gefährden nicht verwendet werden dürfen, wird wie folgt konkretisiert: „Kupfer-, zink- oder bleigedackte Dachflächen müssen durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und eine damit verbundene Auslösung von Metallbestandteilen behandelt werden (siehe Verordnung des UVM vom 22.03.1999 über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser).“</p> <p>Beschluss: Die Anregung wird teilweise, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung“ berücksichtigt.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 19:</u> Die Anregung wird beachtet. Ziffer 2 der Örtlichen Bauvorschriften wird wie folgt geändert: „Außerhalb der Öffnungszeiten des dazugehörigen Betriebs ist die Beleuchtung der Werbeanlagen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.“</p> <p>Beschluss: Der Hinweis wird beachtet. Die Festsetzung unter Ziffer 2 der Örtlichen Bauvorschriften wird geändert.</p>

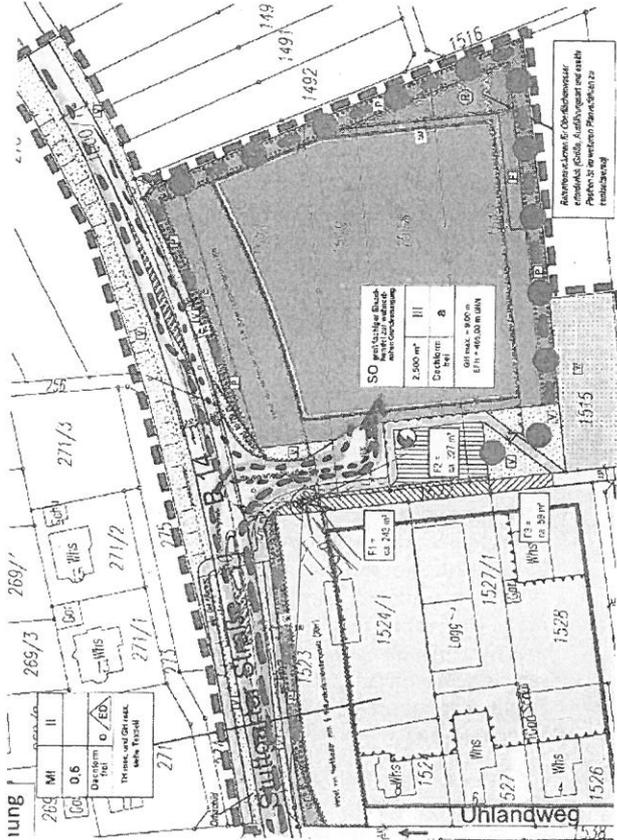
Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>20. Auch Ziffer 3.1 des Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der unbebauten Flächen ist rechtsfehlerhaft, da es beispielsweise die Ausnutzbarkeit der Grundstücke meiner Mandantschaft zu stark beschränkt.</p> <p>21. Auch Ziffer 3.3 des Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften ist rechtsfehlerhaft. Denn insbesondere auch für die Grundstücke meiner Mandantschaft wird durch diesen Regelungsversuch eine betrieblich erforderliche wirksame Einzäunung unmöglich gemacht. Denn Zäune dürfen nach diesem Entwurf einer örtlichen Bauvorschrift maximal 1,20 m hoch sein. Zäune mit einer Höhe von 1,20 m sind jedoch von jedermann ohne weiteres leicht überwindbar. Meine Mandantschaft hat jedoch wegen der eigenen Bauunternehmung auf den genannten Grundstücken und erst recht bei Verwirklichung des Einzelhandelsbetriebes wegen des durch den Einzelhandelsbetrieb angelockten Publikums ein betriebliches gerechtfertigtes Interesse an einem wirksamen Schutz der betrieblichen Gegenstände vor Abhandenkommen. Hierzu ist – wie auch in eine Gewerbegebiet – zumindest für die gewerblich genutzten Grundstücke die Möglichkeit der vollumfänglichen Einzäunung mit Zäunen mit einer Höhe von mindestens 2,50 m vorzusehen! Anderenfalls würden die betrieblichen Erfordernisse geradezu ignoriert werden. Auch wird durch diese örtliche Bauvorschrift die unerlässliche – hier jedoch zu untersagen versuchte – Möglichkeit der Errichtung wirksamer Schallschutzmaßnahmen wie z.B. von Schallschutzwänden, deren Höhe als Mauer jedoch auf 1,00 m beschränkt werden soll und die damit als Schallschutz untauglich sind, zunichte gemacht.</p>	<p><u>Stellungnahme zu Ziffer 20:</u> Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 kann in den Örtlichen Bauvorschriften die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke festgelegt werden.</p> <p>Diese Festsetzung bezieht sich nicht auf genehmigte Zufahrts-, Hof- und Lagerflächen, sondern ausschließlich auf Flächen für die im Baugenehmigungsverfahren keine konkrete Festsetzung getroffen wird. Dies entlastet die Bauherren, da diese dann im Baugenehmigungsverfahren nicht für jeden Quadratmeter darstellen müssen, wie dieser genutzt werden soll (Rasen/Gemüsebeet, Pflanzen). Außerdem ermöglicht es der Gemeinde bei Bedarf gegen ungepflegte Flächen im Innenbereich vorzugehen.</p> <p>Die Ausnutzung der Grundstücke wird durch diese Festsetzung nicht stark oder unverhältnismäßig beschränkt und ist damit rechtmäßig.</p> <p>Beschluss: Die Einwendung wird zurückgewiesen.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 21:</u> Schallschutzmaßnahmen sind keine Einfriedungen. In Ziffer 3.3 werden keine Schallschutzmaßnahmen geregelt, sondern ausschließlich Einfriedungen. Die Festsetzung unter Ziffer 3.3 der Örtlichen Bauvorschriften steht einer Realisierung von Schallschutzmaßnahmen nicht entgegen.</p> <p>Der Hinweis auf die betrieblich erforderliche oder aus betrieblichen Gründen gewünschte Einfriedung wird beachtet. Daher wird Ziffer 3.3 der Örtlichen Bauvorschriften wie folgt ergänzt: „Höhere Einfriedungen sind aus betrieblichen Gründen im Einzelfall bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.“</p> <p>Die festgelegte Höhe von 1,80 entspricht den Regelungen in den Gewerbegebieten „Neuer Bahnhof Ost“ und „Neuer Bahnhof West“. Im Gewerbegebiet „Dorfwiesen“ in Eutingen ist die Höhe von Zäunen auf 1,50 m beschränkt. Wenn die Höhe von 1,80 m in anderen Gewerbegebieten als ausreichend angesehen werden, die überdies noch außerhalb bewohnter Gebiete liegen, reicht diese Höhe auch für ein bewohntes Gebiet.</p> <p>Im Übrigen gibt es auch andere Möglichkeiten, wie z. B. Alarmanlagen um sein Eigentum vor Diebstahl zu schützen. Eine höhere Frequenz an Personen erhöht nicht automatisch das Risiko von Diebstählen. Der Mörikeweg und der Uhlandweg waren seither unbeleuchtet. Unbeleuchtete Bereiche animieren Diebe. Trotzdem war wohl seither eine Einfriedung des Betriebsgrundstücks nicht erforderlich. Mit dem Bebauungsplan und dem geplanten Straßenausbau verbessert sich die Ausleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen deutlich, was die Sicherheit für die Öffentlichkeit und die angrenzenden Grundstücke verbessert.</p> <p>Beschluss: Die Einwendung wird teilweise, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung, beachtet.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>22. Auch Ziffer 3.5 des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften über die Einhausung von Behältern ist zumindest bezogen auf die Grundstücke meiner Mandantschaft rechtsfehlerhaft. Denn aus Betriebsgründen können die Schüttgutboxen meiner Mandantschaft nicht geschlossen werden. Die Errichtung einer Wand zum Schutz vor Einsichtnahme ist nicht möglich, da dem die Baugrenze und die Unzulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der Baugrenze entgegenstehen und zudem meine Mandantschaft für das eigene Bauunternehmen Bewegungsfläche für die Entlade-, Belade- und Umladetätigkeiten benötigt.</p> <p>23. Ziffer 5 S. 3 des Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften verstößt gegen § 37 LBO, da dieser Entwurf der örtlichen Bauvorschriften durch die Zulässigkeit von Stellplätzen im Stellplatzzufahrtbereich auch von notwendigen Stellplätzen im Sinne des § 37 LBO auch notwendige Stellplätze zu nach § 37 LBO grundsätzlich ungeeigneten gefangenen Stellplätzen macht, obgleich dies landesbauordnungsrechtlich geregelt ist. Kurzum: Für eine solche Regelung fehlt es den Gemeinden an einer Rechtsgrundlage.</p> <p>Alles in allem kann der Bebauungsplan im derzeitigen Entwurfsstadium so nicht rechtmäßig beschlossen werden. Meine Mandantschaft wird notfalls zur Wahrung ihrer Rechte auch gerichtlichen (Eil-)Rechtsschutz einholen müssen. Meine Mandantschaft ist jedoch an einer einvernehmlichen Regelung interessiert und steht hierzu gerne zu Gesprächen zur Herbeiführung einer einvernehmlichen Regelung bereit.</p>	<p><u>Stellungnahme zu Ziffer 22:</u> Schüttgutboxen für Kies und Sand sind nach unserer Rechtsauffassung keine Abfallbehälter, keine Mülltonnen und auch keine Container. Ziffer 3.5 der Örtlichen Bauvorschriften wirkt sich daher nicht auf die ohne Genehmigung erstellten Schüttgutboxen aus.</p> <p>Beschluss: Die Einwendung wird zurückgewiesen.</p> <p><u>Beschluss zu Ziffer 23:</u> Der Hinweis wird beachtet. Die Rechtsgrundlage § 37 Abs. 1 LBO unter Ziffer 5 der Örtlichen Bauvorschriften wird gestrichen.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Gemeinde und Gemeindeverwaltung sind immer an einvernehmlichen Lösungen interessiert, weshalb ein Gespräch mit dem Einwender stattgefunden hat und die verschiedenen Argumente ausgetauscht und erläutert wurden. Unabhängig von diesem persönlichen Gespräch und der, aus der hier vorgelegten Stellungnahme, resultierenden Änderungen der Entwurfsplanung, bleibt der Rechtsweg selbstverständlich offen und kann bestritten werden.</p> <p>Beschluss: Kenntnisnahme</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>Pforzheim, 11. Juli 2017</p> <p><u>Scherer u.a. ./.</u> Gemeinde Eutingen im Gäu wegen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Stuttgarter Straße“ Hier: Rückäußerung zur gemeinsamen Besprechung vom 26.06.2017</p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister Jöchle, sehr geehrter Herr Kämmerer Volk, sehr geehrte Frau Fischer,</p> <p>vielen Dank für die offene und konstruktive Besprechung bei Ihnen am 26.06.2017 und Ihre nachfolgenden Informationen!</p> <p>Meine Mandantschaft kann sich eine einvernehmliche Regelung in Gestalt sogar auch der Rücknahme der bereits erhobenen Stellungnahme und ggf. auch beinhaltend die erforderlichen Grundstücksvorgänge umfassend insbesondere auch die von der Gemeinde benötigten Grundstücksflächen meiner Mandantschaft vorstellen, wenn</p> <p>a) die zum Sondergebiet führende und mit „Stuttgarter Straße“ bezeichnete projektierte Stichstraße auch in ihrer verkürzten Form den Grundstücken meiner Mandantschaft nicht die wegemäßige Erschließung im Sinne des § 39 Abs. 1 KAG vermittelt, beispielsweise durch Festsetzung eines zwischen der projektierten Stichstraße „Stuttgarter Straße“ und den Grundstücken meiner Mandantschaft liegenden öffentlichen Entwässerungskanal,</p>	<p>Beschluss: Kenntnisnahme</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Zu a): Die Anlegung eines Entwässerungsgrabens entlang der neu geplanten Stichstraße ist weder aus städtebaulichen Gründen noch aus wassertechnischen Gründen erforderlich und kann daher im Bebauungsplan auch nicht zwischen der Stichstraße und dem Grundstück Ihrer Mandantschaft eingeplant werden. Unabhängig davon, bräuchte man dafür ja dann die Fläche, die Ihre Mandantschaft für die Erweiterung des Betriebsgrundstücks kaufen möchte, um unter anderem die Zufahrt zur Lagerhalle zu verbessern.</p> <p>Die maßgebenden Behörden (Verkehrsbehörde und Regierungspräsidium) sehen eine Erschließung des Bauunternehmens von der B 14 über eine Abbiegespur und die geplante Stichstraße für richtig und verkehrssicher an. Aus städtebaulichen Gründen muss die bestehende Zufahrtssituation für den Gewerbebetrieb und die bisher an den Mörikeweg angrenzenden Grundstücke verbessert werden. Die geplante Stichstraße erfüllt diese Aufgabe. Wenn die durch die Verkürzung der Stichstraße frei werdende Fläche von Ihrer Mandantschaft erworben wird, kann der Gewerbebetrieb effektiv angebunden werden. Die Zufahrt zum Gewerbebetrieb von der Stichstraße her, drängt sich dabei geradezu auf.</p> <p>Beschluss: Die Anregung wird zurückgewiesen.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>b) der Uhlandweg – beispielsweise anstelle des Silberweges –derart ertüchtigt würde, dass ein Verkehr in beiden Richtungen ermöglicht würde (meine Mandantschaft wäre sogar bereit, eigene und ggf. schon durch meine Mandantschaft auf eigene Kosten als Straße ertüchtigte Grundstücksflächen ggf. auch schenkungsweise der Gemeinde zur Verfügung zu stellen, sodass eine diesbezügliche Erschließungsbeitragspflicht für die Nachbarschaft nicht entstünde),</p> <p>c) im Bebauungsplan zur Absicherung des Bauunternehmens meiner Mandantschaft Bestandsschutzfestsetzungen getroffen sowie die Festsetzungen zu den Baugrenzen, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhe sowie zur Stellung baulicher Anlagen und zu den Zufahrten optimiert würden,</p>	<p>zu b): Der Uhlandweg wird aus den dem Einwender schon bekannten Gründen von der B14 aus nicht für den Begegnungsverkehr ausgebaut. Dies entspricht auch den Stellungnahmen anderer Anlieger und Grundstückseigentümer, sowie den Belangen des Straßenbaulastträgers. Die Gemeindeverwaltung kommt zum Schluss, dass die jetzt zu Grunde liegende Verkehrskonzeption geeignet ist die städtebaulichen Aufgaben unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Interessen, zu erfüllen. Im Nahversorgungsgutachten wird aufgrund der Verkaufsfläche von ca. 1040 Fahrten zum Sondergebiet ausgegangen. Bei angenommenen Öffnungszeiten von 8.00 Uhr bis 20.00 Uhr verteilen sich diese auf 12 Stunden. Das sind ca. 87 Fahrten pro Stunde und ca. 1 Fahrzeug pro Minute. Bei Ihren Ausführungen zur Ausfahrt aus den Grundstücken Ihrer Mandantschaft und Ihrer Skizze bitten wir zu bedenken, dass die Erschließungs- und Verkehrskonzeption eine Zu- und Abfahrt im Einmündungsbereich der neu anzulegenden Straße im oberen Teil des Flst. Nr. 1523 nicht erlauben soll. Die Fahrzeuge können die Grundstücke alternativ über den Uhlandweg verlassen. Dabei kann sowohl zur B14 wie zum Tübinger Weg ausgefahren werden. Beschluss: Die Anregung wird zurückgewiesen.</p> <p>zu c): Aufgrund Ihrer Anregungen und Hinweise haben wir die Festsetzungen überprüft um Mängel zu beheben und zu vermeiden. Bestandsschutzfestsetzungen sind nicht erforderlich, da die genehmigten baulichen Anlagen, sowie die genehmigte Betriebsführung „nicht störender Gewerbebetrieb“ nach wie vor zulässig sind und der Bebauungsplan diese Genehmigungen berücksichtigt. Die Zufahrt zur genehmigten Lagerhalle auf Flst. Nr. 1527/1, sowie die Betriebsabläufe insgesamt könnten mit dem Kauf der durch die Verkürzung der Stichstraße frei werdenden Fläche deutlich verbessert werden. Eine Beitragspflicht ist jedoch nicht vermeidbar. Beschluss: Bestandsschutzfestsetzungen werden nicht getroffen, da diese nicht erforderlich sind. Das Maß der baulichen Nutzung, die Höhen, Stellung der baulichen Anlagen und Zufahrten wurden nochmals überprüft und optimiert. Die einzelnen Entscheidungen werden hier nicht wiederholt. Auf die Seiten 5 bis 57 des Abwägungsprotokolls wird verwiesen.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Umlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>d) unter Ziffer 2.2 der vorgesehenen textlichen Festsetzungen aufgenommen würde, dass im Mischgebiet abweichend von der vorgesehenen Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben solche kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, für die eine im Gebiet der Gemeinde Eutingen im Gäu befindliche Verkaufsfläche mit annähernd gleicher Größe (+/- zehn Prozent) und identischem Sortiment aufgegeben wird.</p> <p>Meine Mandantschaft ist sehr am Erwerb der östlich der Grundstücke meiner Mandantschaft liegenden Flächen des Mörikeweges interessiert.</p> <p><u>Hierzu im Einzelnen:</u></p> <p>1. Meine Mandantschaft möchte unter Berücksichtigung Ihrer, sehr geehrter Herr Bürgermeister Jöchle, wohlgemeinten Hinweise eine Erschließungsbeitragspflicht der Grundstücke meiner Mandantschaft aufgrund der projektierten Stichstraße „Stuttgarter Straße“ vermeiden:</p> <p>1.1. Meine Mandantschaft hat lange über Ihre, sehr geehrter Herr Bürgermeister Jöchle, gut gemeinten Ratschläge nachgedacht, insbesondere über die von Ihnen nachdrücklich verfochtene verkehrliche Erschließung in Richtung Osten über die projektierte Stichstraße „Stuttgarter Straße“.</p> <p>1.2. Meine Mandantschaft hat sich jedoch gegen eine verkehrliche Erschließung der Grundstücke meiner Mandantschaft nach Osten über die projektierte Stichstraße „Stuttgarter Straße“ entschieden, da eine solche Erschließungsmöglichkeit wahrlich keine taugliche verkehrliche Erschließung wegen zum einen der Vielzahl an Verkehrsbeziehungen und zum anderen des verkehrlichen Anschlusses im Einmündungsbereich der projektierten Stichstraße „Stuttgarter Straße“ in die B14, sodass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gewährleistet wäre, wäre. Angesichts der Vielzahl an Verkehrsbeziehungen und des Einfahrens von den Grundstücken meiner Mandantschaft in den Einmündungsbereich wäre eine Ausfahrt kaum verkehrssicher möglich und wäre zudem auch sehr beschwerlich, auch weil das die Grundstücke meiner Mandantschaft verlassende Fahrzeug allen anderen Fahrzeugen die Vorfahrt zu gewähren hätte. Zur Veranschaulichung überlasse ich</p> <p style="text-align: center;">im Farbausdruck meine händische Einzelzeichnung der Verkehrsbeziehungen</p> <p>auf Ihrem mir überlassenen Arbeitsplan mit Änderungsdatum 27.06.2017. Zur Erläuterung:</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu d):</u> Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Mischgebiet ist notwendig um eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben ausschließen zu können. Aufgrund der Anregung werden die Festsetzungen dahin gehend überarbeitet, dass Verkaufsstätten eines im Plangebiet ansässigen Handwerksbetriebs, Betriebs des produzierenden Gewerbes oder landwirtschaftlichen Betriebs, als untergeordneter Nebenbetrieb, ausnahmsweise zulässig sind. Somit kann das Bauunternehmen auch weiterhin Sand, Kies, usw. an Endverbraucher verkaufen.</p> <p>Das Regierungspräsidium, der Regionalverband und die benachbarten Kommunen forderten in Ihren Stellungnahmen den Ausschluss von Einzelhandel im angrenzenden Mischgebiet. Die von Ihnen vorgeschlagene Festsetzung wird aufgrund dieser Stellungnahmen nicht weiter verfolgt.</p> <p>Die Flächen an der Stichstraße sollen zum einen gegen die notwendigen Straßen- und Gehwegflächen getauscht werden. Die darüber hinaus, durch die Verkürzung der Stichstraße frei werdende Fläche können an ihre Mandantschaft verkauft werden. Nach Auffassung der Gemeindeverwaltung hat der Gewerbebetrieb damit die Möglichkeit seine Zufahrtsmöglichkeiten und Rangierflächen zu optimieren.</p> <p>Beschluss: Beachtung bzw. Zurückweisung entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 1, 1.1. und 1.2</u> Auf die Verkehrskonzeption, die Anbindung des Gewerbebetriebs an die Stichstraße und zur Sicherheit dieser Verkehrsanbindung wurde im Abwägungsprotokoll ausführlich und aus verschiedenen Perspektiven eingegangen. Auf diese Erläuterungen wird verwiesen.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
 <p>(i) Die die Grundstücke meiner Mandantschaft verlassenden Fahrzeuge müssen wegen der Ausfahrt aus einem Grundstück allen anderen Verkehrsteilnehmern die Vorfahrt gewähren, also</p> <ol style="list-style-type: none"> den Fußgängern und Radfahrern auf dem Gehweg, den aus Westen kommenden und nach rechts in die Stichstraße abbiegenden Fahrzeugen (gekennzeichnet durch mit orangener Farbe hinterlegte blaue Striche), den aus Osten ankommenden und nach links in die Stichstraße abbiegenden Fahrzeugen (gekennzeichnet durch mit grüner Farbe hinterlegte blaue Striche), den den Einzelhandelsbetrieb nach Westen verlassenden Fahrzeugen (gekennzeichnet durch mit roter Farbe hinterlegte schwarze Striche), den den Einzelhandelsbetrieb nach Osten verlassenden Fahrzeugen (gekennzeichnet durch in gelber Farbe hinterlegte schwarze Striche). <p>Wegen dieser Vielzahl an bevorrechtigten Fahrzeugen dürfte es – abhängig von den Verkehrsverhältnissen – bis zu einer Ausfahrtmöglichkeit teilweise auch sehr lange dauern.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u></p> <p>Die Darstellung der Verkehre wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer (i) Nr. a) bis e):</u></p> <p>Die dargestellten Verkehrsbeziehungen, bzw. die bevorrechtigten Verkehrsteilnehmer sind richtig dargestellt. Dabei handelt es sich jedoch um gewöhnliche Verkehrsregeln, die überall zu beachten sind unabhängig von der Länge einer Straße oder dem Verkehrsaufkommen.</p> <p>Natürlich kann es unter Umständen etwas länger dauern, bis ein Ausfahren aus der Hofeinfahrt in die Stichstraße „Stuttgarter Straße“ möglich ist. Die Gemeindeverwaltung hält die zu befürchtenden Wartezeiten jedoch für zumutbar (siehe auch Stellungnahme zu Ziffer b).</p> <p>Der Gewerbetreibende hat bei der derzeitigen Verkehrskonzeption jedoch auch die Möglichkeit über den Uhlandweg in die B14 einzufahren.</p> <p>Damit nicht im Kurvenradius auf das Gewerbegrundstück aufgefahren werden kann, wurde im Lageplan vom 12.09.2017 im Einmündungsbereich ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Diese Festsetzung trägt dazu bei, dass andere Verkehrsteilnehmer nicht über das übliche Maß hinaus gefährdet sind.</p> <p>Beschluss: Die Einwendungen werden zurückgewiesen.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>(ii) Weitere Verzögerungen könnten durch eine belegte Aufstellfläche in der Stichstraße entstehen. So dürften bereits zwei vom Einzelhandelsbetrieb kommende und nach Westen (links) abbiegende Fahrzeuge genügen, um auch vom Einzelhandelsbetrieb kommende rechtsabbiege willige Fahrzeuge in der Stichstraße aufzustauen. Ist in der Stichstraße die rechte Fahrbahn belegt, verbliebe keine Fläche für die von den Grundstücken meiner Mandantschaft kommenden Fahrzeuge, um in die Stichstraße einzufahren.</p> <p>(iii) Schließlich wäre eine Ausfahrt von den Grundstücken meiner Mandantschaft in die Stichstraße</p> <ol style="list-style-type: none"> wegen der Vielzahl an Verkehrsbeziehungen mit bevorrechtigten Fahrzeugen, der Einfahrt in einen Mündungsbereich und des mit ca. 240 Grad äußerst großen, vom Fahrzeugführer zu beherrschenden Sichtwinkels, aus denen bevorrechtigte Fahrzeuge kommen könnten, risikoreich. <p>Aus diesen Gründen dürfte eine Ausfahrt aus den Grundstücken meiner Mandantschaft in die Stichstraße für die Fahrzeugführer mindestens sehr unangenehm sein. Auch dürfte die ausreichende verkehrliche Leistungsfähigkeit der Stichstraße fehlen. Jedenfalls wäre eine solche verkehrliche Erschließung der Grundstücke meiner Mandantschaft nach Osten über die Stichstraße im Vergleich zu einer „üblichen“ Grundstücksausfahrt deutlich schlechter, nachteilhafter. Meine Mandantschaft verkennt dabei zwar nicht, dass beispielsweise in sehr verkehrsarmen Zeiten eine Ausfahrtmöglichkeit in kurzer Zeit bestehen mag – jedoch fallen üblicherweise in die verkehrsreichen Zeiten auch die Zeitpunkte, an denen die auch zukünftigen etwaigen Nutzer der Grundstücke meiner Mandantschaft die Grundstücke meiner Mandantschaft verlassen wollen. Sicherlich kann diese grobe Darstellung keine verkehrsgutachterliche Beurteilung ersetzen, liefert aber zumindest einen groben Anhalt. Üblicherweise versuchen auch die Straßenverkehrsbehörden Grundstückszufahrten in Einmündungsbereichen von öffentlichen Straßen in Ortsdurchfahrten in solchen Situationen wie der vorliegenden zu vermeiden.</p> <p>1.3. Führt danach bei etwas genauerer, aber immer noch überschlägiger Betrachtung eine verkehrliche Erschließung der Grundstücke meiner Mandantschaft nach Osten in die projektierte Stichstraße „Stuttgarter Straße“ zu absehbar nahezu keinem Vorteil, zieht meine Mandantschaft eine Abstandnahme von einer solchen verkehrlichen Erschließung nach Osten in die projektierte Stichstraße „Stuttgarter Straße“ vor. Dies schließt aber</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer (ii) und (iii):</u> Im bisherigen und im weiteren Verfahren werden die Fachbehörden (Untere Verkehrsbehörde, Straßenbauamt, Straßenbulasträger) beteiligt.</p> <p>Aufgrund der bisherigen Stellungnahmen geht die Verwaltung davon aus, dass die Stichstraße auch in der im Lageplan vom 12.09.2017 dargestellten verkürzten Form ausreichend ist um die zu erwartenden Verkehre aufzunehmen.</p> <p>Allein die Annahme, dass das Ausfahren vom Betriebsgrundstück in die Stichstraße auch mal etwas länger dauern kann und auch Aufmerksamkeit hinsichtlich der Fußgänger und Radfahrer erfordert, bedeutet nicht, dass die Stichstraße nicht geeignet wäre um den Gewerbebetrieb anzubinden.</p> <p>Beschluss: Die Ausführungen unter Ziffer 1, 1.1. und 1.2 mit den Unterpunkten (i), (ii) und (iii) werden zur Kenntnis genommen. Die Fachbehörden (Untere Verkehrsbehörde, Straßenbauamt und Straßenbulasträger) wurden und werden auch im weiteren Verfahren beteiligt. Die Fachbehörden haben die Stichstraße und die daraus resultierenden Verkehrsbeziehungen bisher nicht beanstandet. Sollte sich aufgrund der Verkürzung der Stichstraße etwas anderes ergeben, werden die dazu geäußerten Anregungen und Bedenken nach der 2. Öffentlichen Auslegung abgewogen.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 1.3:</u> Auf die Notwendigkeit einer adäquaten Erschließung des Gewerbebetriebs wird im Abwägungsprotokoll ausführlich eingegangen. Auch wird dargelegt, warum die Stichstraße nicht allein dem Einzelhandelsbetrieb dient, sondern auch dem bestehenden Gewerbebetrieb.</p> <p>Beschluss: Die Einwendungen werden zurückgewiesen.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>nicht aus, dass meine Mandantschaft sich an Maßnahmen zu verkehrlichen Erschließungen beteiligt (siehe unten).</p> <p>1.4. Dieser Abstandnahme steht auch nicht die Stellungnahme der Handwerkskammer Reutlingen vom 26.02.2014 entgegen, da diese Stellungnahme sich nicht im Detail mit den verkehrlichen Beziehungen befasst hat.</p> <p>1.5. Im Übrigen verweise ich auch zum Erfordernis dieser projektierten Stichstraße „Stuttgarter Straße“ auf meine Ausführungen in meinem Stellungnahmeschriftsatz vom 24.05.2017. Insbesondere gereicht vorliegend weiterhin die projektierte Stichstraße „Stuttgarter Straße“ ausschließlich dem projektierten Einzelhandelsbetrieb zum Vorteil – mit anderen Worten: Statt der für private Grundstücksnutzungen an sich vom Privateigentümer anzulegenden privaten Grundstückszufahrt wird gemeindlicherseits eine Vergünstigung in Gestalt einer ausschließlich privatnützigen öffentlichen Straße, die an sich eine private Grundstückszufahrt ersetzt, herbeigeführt, sodass sich auch eine Zuwendungs- und Beihilfe Problematik stellt.</p> <p>2. Sinnvollerweise wäre zur Verbesserung der verkehrlichen Erreichbarkeit einer Vielzahl von Grundstücken der Uhlandweg für einen Begegnungsverkehr – ggf. unter Aufgabe der Aufweitung des Silberweges – zu ertüchtigen, wofür meine Mandantschaft zur Leistung eines Beitrages umfassend die ggf. auch Schenkung einer von meiner Mandantschaft dann auch als Straße hergestellten Teilfläche der Grundstücke meiner Mandantschaft bereit wäre:</p> <p>2.1 Die Aufweitung des Silberweges insbesondere auch im Einmündungsbereich des Silberweges in die B14 zur Ermöglichung eines Begegnungsverkehrs wäre unter den Gesichtspunkten der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs die schlechtere Variante: Denn wollen Fahrzeuge den Silberweg nach links (Westen) in die B14 abbiegend verlassen, behindert derzeit die hohe und nah am Fahrbahnrand befindliche Hecke stark den Blick auf von Westen (links) kommende Fahrzeuge. Zudem vollzieht die B14 nach Westen (links) eine leichte Biegung und fällt leicht hinab, wodurch der Blick auf von links ankommende Fahrzeuge erschwert wird. Der Zeitraum zwischen der erstmaligen Erkennbarkeit von Westen (links) ankommender Fahrzeuge bis zur Ankunft dieses Fahrzeuges am Einmündungsbereich ist zudem sehr kurz, weil die freie Sicht nach Westen (links) aus den vorgenannten Gründen sehr kurz ist – innerhalb dieser sehr kurzen Zeit muss durch einen Blick nach Osten (rechts) sichergestellt werden, dass von rechts kein bevorrechtigtes Fahrzeug herankommt; während dieses Blickes nach rechts kann jedoch schon von links ein Fahrzeug im Sichtfeld auftauchen. Wegen der leichten Biegung der B14 muss ein Fahrzeugführer einen Sichtbereich mit einem Winkel von ca. 190 Grad überblicken.</p>	<p><u>Stellungnahme zu Ziffer 1.4:</u> Die Handwerkskammer hat am 26.02.2014 im Auftrag des Gewerbebetriebs eine Betriebsprognose erstellt. In der Zusammenfassung wird folgende Aussage getroffen: „Von sehr großem Vorteil wäre der Ausbau des Mörikewegs als Zufahrtsstraße, da die momentanen Zufahrtsstraßen für Lkw und Pkw mit Anhänger sehr schlecht befahrbar sind.“ Diese Betriebsprognose wurde der Gemeinde zur Vorbereitung des Bebauungsplanes ausgehändigt. Es ist richtig, dass sich die Stellungnahme nicht mit den verkehrlichen Beziehungen befasst. Trotzdem kommt die Verwaltung zum Ergebnis, dass die Anbindung wünschenswert wäre, sofern die damit verbundenen Verkehrsbeziehungen dieser Anbindung nicht entgegenstehen. Wie bereits dargelegt, sehen wir und auch die Fachbehörden die Zufahrtssituation über die Stichstraße als unproblematisch an.</p> <p>Beschluss: Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist aus den von der Verwaltung genannten Gründen nicht erforderlich.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 1.5:</u> Auf die Notwendigkeit einer adäquaten Erschließung des Gewerbebetriebs wird im Abwägungsprotokoll ausführlich eingegangen. Auch wird dargelegt, warum die Stichstraße nicht allein dem Einzelhandelsbetrieb dient, sondern auch dem bestehenden Gewerbebetrieb.</p> <p>Beschluss: Die Einwendungen werden zurückgewiesen.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 2 und 2.1:</u> Ihre Anregung wurde geprüft. Die Bereitschaft Ihrer Mandantschaft die für die Ertüchtigung des Uhlandwegs notwendige Fläche abzutreten ist ehrenwert und wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Regierungspräsidium als Straßenbaulastträger spricht sich jedoch dafür aus, dass außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze die Anzahl der Verknüpfungen auf das zwingend erforderliche Maß beschränkt werden. Dies gilt insbesondere für eine so stark befahrene Straße wie die B14. Einer zusätzlichen Anbindung des Uhlandwegs ohne Linksabbiegespur wird daher vom Straßenbaulastträger nicht zugestimmt. Die jetzt geplante Verkehrskonzeption (Einfahrt von der B14 in den Uhlandweg wird ausgeschlossen, Einfahrt in die B14 vom Uhlandweg wird zugelassen) wird vom Straßenbaulastträger befürwortet und entspricht dem Wunsch anderer Bürger und Grundstückseigentümer.</p> <p>Die Sichtverhältnisse am Silberweg sind tatsächlich nicht optimal. Der Silberweg gilt beim Straßenbaulastträger jedoch als innerhalb des Ortsetters, weshalb ein Abbiegen ohne Linksabbieger zugelassen wird. Von der Straßenverkehrsbehörde wurde zu Gunsten der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs eine weitere Aufweitung im Einmündungsbereich des Silberweges in die B14 gefordert.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 2 und 2.1: Aufgrund der Stellungnahmen der Fachbehörden wird an der Verkehrskonzeption im Uhlandweg festgehalten.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>2.2. Deutlich leichter kann dagegen der Einmündungsbereich des Uhlandweges in die B14 verlassen werden. Denn die Sicht nach Westen (links) reicht deutlich weiter, sodass deutlich früher Fahrzeuge und weitere Verkehrsteilnehmer erblickt werden können. Auch können bei einem Blick nach Osten (rechts) Fahrzeuge und weitere Verkehrsteilnehmer sehr frühzeitig wegen des weiten Blickfeldes erblickt werden.</p> <p>2.3. Vergleicht man beide Einmündungsbereiche, ist der Einmündungsbereich des Uhlandweges in die B14 im Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs vorteilhafter und damit vorzugswürdiger.</p> <p>2.4. Sicherlich bedarf es für eine Aufweitung des Einmündungsbereiches des Uhlandweges in die B14 Flächen der unmittelbar angrenzenden Grundstücke. Da anscheinend die Eigentümer der Flurstücke Nr. 1540 und 1542 bereit sind, für die Aufweitung des Silberweges Flächen zur Verfügung zu stellen, könnte eine solche Bereitschaft auch bei der alternativen Aufweitung des Einmündungsbereiches des Uhlandweges bestehen. Im Übrigen wäre meine Mandantschaft auch bereit, eigene Flächen für die Aufweitung des Uhlandweges zur Verfügung zu stellen, ggf. bereits von meiner Mandantschaft als Straße hergestellt schenkungsweise der Gemeinde Eutingen im Gäu zu überlassen. In diesen Fällen wäre wie auch sonst bei jeder gemeindlichen öffentlichen Straße die Gemeinde für Unterhaltung, Verkehrssicherung, etc. zuständig, würde aber Grunderwerbs- und/oder Herstellungskosten sparen bzw. im Tausch die Flächen erhalten. Zu diesem Angebot ist meine Mandantschaft bereit, da meine Mandantschaft ein originäres, eigenes Interesse an der Aufweitung des Uhlandweges hat, da eine Verbesserung der verkehrlichen Erreichbarkeit der Grundstücke meiner Mandantschaft über den Uhlandweg auch im Hinblick auf etwaige zukünftige Nutzungen zum Vorteil meiner Mandantschaft gereichen würde.</p> <p>2.5. Bei einer schenkungsweisen Überlassung bereits mit einer Straße hergestellter Flächen meiner Mandantschaft entstände der Gemeinde Eutingen im Gäu grundsätzlich auch kein erschließungsbeitragsfähiger Aufwand, sodass die Erhebung von Erschließungsbeiträgen – anders als möglicherweise bei einer Aufweitung des Silberweges – nicht in Betracht käme.</p> <p>2.6. Ein hier zur Fassung und Ableitung des Oberflächenwassers ggf. festzusetzender offener Wassergraben dürfte seine zutreffende Verortung östlich des bisherigen und für den Mörikeweg genutzten Grundstückes haben.</p>	<p><u>Stellungnahme zu Ziffer 2.2, 2.3 und 2.4:</u> Siehe Stellungnahme zu Ziffer 2 und 2.1.</p> <p>Ein Einfahren in den Uhlandweg scheitert nicht daran, dass die von einer betroffenen Aufweitung betroffenen Grundstückseigentümer nicht bereit wären die Flächen an die Gemeinde zu verkaufen, sondern im Wesentlichen an der Stellungnahme des Straßenbausträgers.</p> <p>Beschluss: Die Anregungen werden zurückgewiesen. Auf die Stellungnahmen zu Ziffer 2, 2.1, 2.2, 2.3 und 2.4 wird verwiesen.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 2.5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Entscheidung welche Verkehrskonzeption zum Tragen kommt, kann jedoch nicht daran festgemacht werden.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 2.6: Wie bereits erläutert, kann entlang des Mörikewegs kein offener Wassergraben ausgewiesen werden, da dieser wasserwirtschaftlich nicht erforderlich ist.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>3. Wegen der bauleitplanerischen Optimierungen umfassend insbesondere auch Bestandsschutzfestsetzungen, die Fortschreibung der Festsetzungsentwürfe insbesondere auch zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhe baulicher Anlagen, zur Stellung baulicher Anlagen, zu den Baugrenzen, etc., verweise ich auf meinen Stellungnahmeschriftsatz vom 24.05.2017 an Sie.</p> <p>4. Meine Mandantschaft hält auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine Öffnungsmöglichkeit zur Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben in unvorteilhafter Lage in das festzusetzende beabsichtigte Mischgebiet für sinnvoll. Denn eine Verortung solcher Einzelhandelsbetriebe im Mischgebiet würde zum einen die dauerhafte quantitative und qualitative Durchmischung, wie sie rechtlich von § 6 Abs. 1 BauNVO gefordert wird, gewährleisten (Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO bekanntlich dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, woraus die Rechtsprechung eine qualitative und quantitative gleichwertige Durchmischung dieser beiden Hauptnutzungsarten „Wohnen“ und „das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe“ fordert). Zudem trägt ein Standort in diesem Mischgebiet zur dauerhaften Sicherung eines ggf. in vorteilhafter Lage nicht auf Dauer überlebensfähigen Einzelhandelsbetriebes wegen der Lage an der B14 bei. Raumordnerisch dürften keine wesentlichen Bedenken bestehen, da eine solche Verlagerungsmöglichkeit nur für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe gilt und im Hinblick auf die Sortimentswahl gleichartige Flächen in annähernd gleichem Umfang aufzugeben wären.</p> <p>5. Meine Mandantschaft hat aus den in meinem Stellungnahmeschriftsatz vom 24.05.2017 genannten Gründen ein Interesse am Erwerb der östlich der Grundstücke meiner Mandantschaft befindlichen und für Zwecke des Mörikeweges derzeit genutzten Grundstücksflächen. Denn die Baufahrzeuge meiner Mandantschaft, insbesondere die LKW mit Tandem-Anhänger, fahren rückwärts in die auf dem Flurstück Nr. 1527/1 befindliche große Halle zur Ermöglichung der sachgerechten Beladung. Für dieses Rangieren mit dem LKW mit Tandem-Anhänger wird eine entsprechende Bewegungsfläche benötigt: Die östlich der Grundstücke meiner Mandantschaft vorgelagerte und derzeit für Zwecke des Mörikeweges genutzte Grundstücksfläche.</p> <p>6. Bei einer Verständigung könnte wegen der Inhalte einer solchen Verständigung gerne auch kurzfristig ein öffentlich-rechtlicher Vertrag, gerne auch gekoppelt mit einem Grundstückskaufvertrag, geschlossen werden, durch die dann die Gemeinde Eutingen im Gäu das Eigentum an den für die Umsetzung des projektierten Bebauungsplans benötigten Verkehrsflächen erlangen kann. Gegenstand eines solchen öffentlich-rechtlichen Vertrages kann auch die Rücknahme bzw. Erledigerklärung der diesseitigen Stellungnahme vom 24.05.2017 sein.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 3:</u> Diese Hinweise wurden im Abwägungsprotokoll bereits aufgearbeitet. Daher soll an dieser Stelle nicht mehr gesondert darauf eingegangen werden. Beschluss: Kenntnisnahme</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 4:</u> Aufgrund Ihrer Anregung werden die Festsetzungen dahin gehend überarbeitet, dass Verkaufsstätten eines im Plangebiet ansässigen Handwerksbetriebs, Betriebs des produzierenden Gewerbes oder landwirtschaftlichen Betriebs, als untergeordneter Nebenbetrieb, ausnahmsweise zulässig sind. Somit kann das Bauunternehmen auch weiterhin Sand, Kies, usw. an Endverbraucher verkaufen.</p> <p>Das Regierungspräsidium, der Regionalverband und die benachbarten Kommunen forderten in Ihren Stellungnahmen den Ausschluss von Einzelhandel im angrenzenden Mischgebiet.</p> <p>Beschluss: Die vom Einwander vorgeschlagene Festsetzung wird aufgrund dieser Stellungnahmen nicht weiter verfolgt.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung Zu Ziffer 5:</u> Die durch die Verkürzung der Stichstraße frei werdende Fläche kann an den Gewerbebetrieb verkauft werden. Dieser kann damit seine Hoffläche erweitern, was ihm das Rangieren mit dem LKW erleichtert. Beschluss: Die durch die Verkürzung der Stichstraße frei werdende Fläche kann dem Bauunternehmen als Entwicklungsfläche verkauft werden.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 6:</u> Die für die Umsetzung des Bebauungsplanes notwendigen Tausch- und Kaufverträge können jederzeit abgeschlossen werden. Die Stellungnahme des Einwenders kann nach Auffassung der Verwaltung rechtssicher abgewogen werden. Die Gemeindeverwaltung sieht keine Notwendigkeit für den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p><u>Fortsetzung Ziffer 6:</u></p> <p>Bitte lassen Sie mich wissen, ob eine Einigung auf dieser Grundlage möglich ist. Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne auch fernmündlich zur Verfügung.</p> <p>Angesichts der hier in diesem Schriftsatz auch aufgeworfenen städtebaulichen Themen betrachten Sie bitte – ungeachtet der etwaigen Fristversäumnis mit den Folgen des § 4a Abs. 6 BauGB – auch diesen Schriftsatz als für meine Mandantschaft vorgebrachte Stellungnahme im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB.</p>	<p><u>Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 6:</u></p> <p>Die Stellungnahme des Einwenders vom 11.07.2017 wird ergänzend zur Stellungnahme vom 24.05.2017 dem Gemeinderat zur Beratung und Entscheidung vorgelegt und somit ungeachtet der Fristversäumnis als Stellungnahme im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB behandelt.</p> <p>Bevor eine weitere mündliche Besprechung mit dem Einwender erfolgt, sollte der Gemeinderat über die Anregungen und Hinweise informiert sein und die bis jetzt eingegangenen Stellungnahmen vom Gemeinderat abgewogen und entschieden werden.</p> <p>Der Einwender wird wie üblich über die Entscheidungen des Gemeinderats informiert. Der Einwender kann im Rahmen der erneuten Auslegung dann wieder eine Stellungnahme abgeben. Wenn Einigung über den Inhalt des Bebauungsplanes besteht, können die für die Umsetzung notwendigen Verträge jederzeit abgeschlossen werden.</p> <p>Beschluss: Kenntnisnahme und Abwägung entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung.</p>

Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1539, 1548/1, 1549, 1550, 1551 und 1555	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben die Eigentümer eine Stellungnahme zum Bebauungsplan abgegeben. Über diese hat der Gemeinderat am 14.03.2017 beraten und entschieden. Die Entscheidung wurde den Eigentümern mit Schreiben vom 10.04.2017 mitgeteilt.</p> <p>Der Anregung der Eigentümer (Einrichtung einer Einbahnstraße von der B14 und damit Verzicht auf die geplanten Aufweitungen im Silcherweg) hat der Gemeinderat nicht entsprochen. Der Gemeinderat hat am 14.03.2017 entschieden, dass Begegnungsverkehr im Silcherweg zulässig sein soll und der Silcherweg wie im Lageplan-Entwurf vom 14.03.2017 dargestellt, aufgeweitet werden soll. Von der Aufweitung betroffen sind die Flst. Nr. 1550, 1551 und 1539.</p> <p>Die Eigentümer wenden sich gegen die Ausweisung der Fläche als Erschließungsstraße, da dies mit einem Wertverlust verbunden ist. Die Eigentümer sind mit der Abtretung der Fläche zu Gunsten der Aufweitung nicht einverstanden. Die Eigentümer beantragen, dass der Grunderwerb möglichst gleichmäßig verteilt werden sollte und beantragen daher, dass die Aufweitung zur Hälfte auf ihren Grundstücken und zur Hälfte auf den gegenüberliegenden Grundstücken erfolgen soll.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Die Verkehrskonzeption kann nicht oder nur bedingt auf die Interessen einzelner Grundstückseigentümer Rücksicht nehmen. Grundsätzlich wird die Verkehrskonzeption unter Berücksichtigung der zu erwartenden bzw. vorhandenen Verkehre und städtebaulicher Gründe festgelegt.</p> <p>Bereits am 14.03.2017 hat der Gemeinderat entschieden, dass im Silcherweg Begegnungsverkehr zugelassen werden soll und der landwirtschaftliche Betrieb die Zufahrt von der B14 her mangels Alternativen benötigt. Auf die Aufweitungen könnte nur dann verzichtet werden, wenn kein Begegnungsverkehr zugelassen würde. Dies ist jedoch aufgrund der Bestandsverkehre nicht möglich.</p> <p>Die Verkehrsbehörde nimmt zu den geplanten Aufweitungen Stellung und weist darauf hin, dass die Aufweitung im Einmündungsbereich zur B14 zwingend notwendig ist und auch noch weiter aufgeweitet werden muss und die zweite geplante Aufweitung im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstelle sinnvoll ist.</p> <p>Die Aufteilung des Grunderwerbs würde an der verkehrlichen Gesamtsituation nichts ändern. Die Aufweitungen wurden so geplant, dass diese auf bisher unbebauten Grundstücken gebaut werden können um Eingriffe in bestehende Gärten und Hofflächen zu reduzieren. Dadurch können die ansonsten notwendigen Entschädigungen für Gartenmauern usw. gespart werden, was die Erschließungskosten reduziert.</p> <p>Da die Eigentümer gegen die Abtretung der Fläche vor allem auch deshalb sind, weil sie einen ungerechtfertigten Wertverlust und eine ungleichmäßige Aufteilung der Lasten befürchten, hat sich die Gemeindeverwaltung mit der Frage des Wertverlustes auseinander gesetzt, obwohl dies keine Entscheidungsgrundlage für die Verkehrskonzeption sein kann. Die Berechnung der Verwaltung wird dem Eigentümer weitergeleitet.</p> <p>Beschluss: Die Einwendungen werden zurückgewiesen. Die Verkehrskonzeption wird beibehalten. Der Anregung die Hälfte der Aufweitung auf das gegenüberliegende bebaute Grundstück zu legen, wird nicht gefolgt. Die Entscheidung die für den Straßenausbau notwendigen Flächen auf unbebaute Grundstücke zu legen wird nach wie vor für richtig erachtet, da der Eingriff in das Eigentum am geringsten ist. Der Standort der Aufweitung wird auch von der Verkehrsbehörde befürwortet.</p>

Stellungnahme des Eigentümers Mörikeweg 5, Flst. Nr. 1528	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>1. Der Eigentümer kann die im Lageplan dargestellten Grenzen der „Fläche mit Gewerbelärm“ und Ziffer 11 der Planungsrechtlichen Festsetzungen nicht nachvollziehen. Anscheinend ist der Gewerbelärm immer durch bestehende Hauswände abgeschirmt. Diese Abschirmung ist zwischen den Häusern dann wohl nicht mehr gegeben, weshalb die Grenze auf Flst. Nr. 1528 bis an die südliche Baugrenze heranreicht, zwischen den Gebäuden am Uhlandweg dehnt sich der Lärm jedoch nicht weiter in Richtung Uhlandweg aus. Er bittet um Überprüfung und Erläuterung.</p> <p>2. Der Eigentümer beantragt im Bebauungsplan eine Nachtanlieferung auszuschließen.</p>	<p><u>Stellungnahme zu Ziffer 1:</u> Die im Lageplan dargestellten Grenzen der „Fläche mit Gewerbelärm“ stellt die bestehende rechtliche Situation dar. So hat der Eigentümer des Gebäudes Mörikeweg 5 das Recht, dass der Gewerbelärm an der Nordfassade seines Gebäudes 60 dB(A) einhält. Tut er dies nicht, kann der Eigentümer gegen diese Lärmüberschreitung vorgehen, was ggf. dazu führt, dass der Gewerbebetrieb sich einschränken muss. Im Bebauungsplan wird mit der Grenze nur auf das, auch ohne Bebauungsplan bestehende Recht, der an den Betrieb angrenzenden Gebäude und Grundstückseigentümer hingewiesen. Es handelt sich dabei um eine Momentaufnahme zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes. Neue Gebäude können diese Grenze verändern.</p> <p>Beschluss: Für den Bebauungsplan ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 2:</u> Das private Interesse des Eigentümers auf Einhaltung der Nachtruhe ist nachvollziehbar. Dem gegenüber steht allerdings auch das private Interesse des Einzelhändlers. Der generelle Ausschluss einer Nachtanlieferung würde die Interessen des Einzelhändlers nicht ausreichend berücksichtigen. Dieses Interesse auf Lärmschutz deckt sich mit den Wünschen, dass die Gemeinde im Bebauungsplan den Standort für die Anlieferung, die Lage der Kühl- und Klimageräte, usw. vorschreiben soll.</p> <p>Die Festlegung von Betriebs- und Anlieferzeiten, sowie die Lage für Kühl- und Klimageräte und der Standort der Anlieferung sind jedoch nicht Aufgabe des Bebauungsplanes. Im Bebauungsplan wird mittels Immissionsgutachten lediglich untersucht und nachgewiesen, dass die gesetzlichen Lärmwerte tagsüber eingehalten werden können.</p> <p>Im Baugenehmigungsverfahren muss der Betreiber dann speziell für sein Bauvorhaben nachweisen, dass die gesetzlichen Lärmwerte eingehalten werden. Würde es ihm gelingen, die Lärmwerte auch bei Nachtanlieferungen einzuhalten, hätte er auch einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung.</p> <p>Bei allen anderen Betrieben, wie z. B. auch dem benachbarten Bauunternehmen werden die Betriebszeiten auch im Baugenehmigungsverfahren festgelegt und nicht im Bebauungsplan.</p> <p>Festsetzungen zum Anlagenbetrieb sind innerhalb des Bebauungsplanes unzulässig und wären deshalb rechtsfehlerhaft.</p> <p>Beschluss: Die Anregung wird zurückgewiesen.</p>

Stellungnahme des Grundstückseigentümers Neuffenweg 13, Flst. Nr. 271/1	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>Der Eigentümer hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angeregt, die Toleranz bei der EFH-Abweichung auf 0,50 m zu reduzieren. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung konkretisiert er diese Anregung und weist darauf hin, dass dies nur für die Sondergebietsfläche gelten sollte und nicht für das MI / MD.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Die Verwaltung hat im Rahmen der 1. Öffentlichen Auslegung ebenfalls nochmals die Bauvorschriften (EFH, TH, FH und Dachneigung) geprüft und kommt zum gleichen Ergebnis wie der Einwender. Wohngebäuden und kleineren gewerblichen Einheiten, sollte eine höhere Flexibilität eingeräumt werden, als einem großen Baukörper, weshalb in den Festsetzungen für das Sondergebiet eine Abweichung von +/- 0,5 m festgesetzt wird und für das Mischgebiet und Dorfgebiet eine Abweichung von +/- 1,0 m.</p> <p>Beschluss: Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>

Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der 1. Öffentlichen Auslegung:

Mit Schreiben vom 12./18.04.2017 wurden folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt:

Lfd. Nr.	Behörde	Rücklauf Ja / Nein	<u>Keine</u> Anregungen und/oder Bedenken	Anregungen und/oder Bedenken	Weitere Beteiligung erforderlich Ja / Nein
1.1	Landratsamt Freudenstadt, Höhere Verwaltungsbehörde, Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja	X		Ja
1.2	Landratsamt Freudenstadt, Untere Naturschutzbehörde, Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja	X		Ja
1.3	Landratsamt Freudenstadt, Gewerbeaufsichtsamt, Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja		X	Ja
1.4	Landratsamt Freudenstadt, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja		x	Ja
1.5	Landratsamt Freudenstadt, Landwirtschaftsamt, Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja	x		Nein
1.6	Landratsamt Freudenstadt, Vermessungsamt, Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja	x		Ja
1.7	Landratsamt Freudenstadt, Straßenbauamt, Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja		x	Ja
2.1	Stadtverwaltung Horb am Neckar, Baurechtsbehörde und Immissionsschutzbehörde, Marktplatz, 72160 Horb am Neckar	Nein	x		Ja
2.2	Stadtverwaltung Horb am Neckar, Stadtplanungsamt, Marktplatz, 72160 Horb am Neckar	Ja		x	Ja
2.3	Stadtverwaltung Horb am Neckar, Verkehrsbehörde, Marktplatz, 72160 Horb am Neckar	Ja		x	Ja
3	Netze BW GmbH, Stuttgarter Str. 80 – 84, 71083 Herrenberg	Ja	x		Ja
4	Handwerkskammer Reutlingen, Hindenburgstr. 58, 72762 Reutlingen	Ja	x		Nein
5	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, Moltkestr. 74, 76133 Karlsruhe	Ja		x	Ja

Lfd. Nr.	Behörde	Rücklauf Ja / Nein	<u>Keine</u> Anregungen und/oder Bedenken	Anregungen und/oder Bedenken	Weitere Beteiligung erforderlich Ja / Nein
6	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4, <i>Straßenwesen und Verkehr</i> , Schlossplatz 4-6, 76247 Karlsruhe	Ja		x	Ja
7	Regionalverband Nordschwarzwald, Habermehlstr. 20, 75172 Pforzheim	Ja		x	Ja
8	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Adolph-Kolping-Str. 2, 78166 Donaueschingen	Nein	x		Nein
9	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Postfach, 79095 Freiburg i. Br.	Ja	x		Nein
10	Industrie- und Handelskammer Nordschwarzwald, Dr.-Brandenburg-Str. 6, 75173 Pforzheim	Nein	x		Nein
11	Zweckverband Gäuwasserversorgung, Rathaus, Hindenburgstraße 33, 71149 Bondorf	Ja	x		Nein
12	Stadtverwaltung Rottenburg am Neckar, Amt für Stadtplanung, Marktstr. 18, 72108 Rottenburg am Neckar	Ja		x	Ja
13	Gemeinde Starzach, Postfach 41, 72179 Starzach	Ja	x		Nein
14	Stadtverwaltung Nagold, Amt für Stadtplanung, Postfach 1444, 72194 Nagold	Nein	x		Nein
15	Landesamt für Denkmalpflege, Regierungspräsidium Stuttgart, Postfach 200 152, 73712 Esslingen	Nein	x		Nein
16.1	Bürgermeisteramt Eutingen im Gäu, <i>Hauptamt, Frau Binder, Frau Wörner und Frau Belz</i> , Marktstr. 17, 72184 Eutingen im Gäu	Nein	x		Nein
16.2	Bürgermeisteramt Eutingen im Gäu, Finanzverwaltung, <i>Herr Volk und Frau Anja Fischer</i> , Marktstr. 17, 72184 Eutingen im Gäu	Ja		X	Ja
16.3	Bürgermeisteramt Eutingen im Gäu, <i>Bauamt, Herr Fischer, Frau Jutta Fischer und Frau Kußmaul</i> , Marktstr. 17, 72184 Eutingen im Gäu	Ja		x	Ja

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsprotokoll):

Lfd. Nr. 1.1 Landratsamt Freudenstadt, Höhere Verwaltungsbehörde Stellungnahme vom 24.05.2017	Lfd. Nr. 1.1 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>I. Höhere Verwaltungsbehörde</p> <p>Das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans läuft derzeit; insoweit bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Beschluss: Kenntnisnahme</p>

<p>Lfd. Nr. 1.2 Landratsamt Freudenstadt, Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 24.05.2017</p>	<p>Lfd. Nr. 1.2 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>II. Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Allgemeine Ausführungen zur Planung Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben wir bereits eine Stellungnahme am 30. Dezember 2016 abgegeben.</p> <p>Durch den Bebauungsplan sollen im Osten des Plangebiets an der B 14 (Stuttgarter Straße) durch die Ausweisung eines Sondergebiets (SO) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs zur wohnortnahen Grundversorgung geschaffen werden. Ein nach dem Naturschutzrecht geschütztes Gebiet oder Objekt wird mit der geplanten Fläche nicht betroffen.</p> <p>Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsproblematik einschließlich der rechnerischen Bilanzierung der Eingriffe in die Schutzgüter Biotope und Boden wurden im Umweltbericht fachlich und nachvollziehbar abgehandelt. Für beide Schutzgüter entsteht ein Ausgleichsdefizit mit insgesamt 199.095 Punkten, welche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht vollständig ausgeglichen werden können. Das entstandene Ausgleichsdefizit wird über das Ökokonto der Gemeinde kompensiert.</p> <p>Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag vom 20.06.2016 wurde nicht mehr geändert. Auf die bisherige Stellungnahme vom 30. Dezember 2016 wird verwiesen.</p> <p>Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag vom 22.06.2016 kommt zum Ergebnis, dass bei Beachtung der unter Abschnitt 4 genannten allgemeinen und besonderen Maßnahmen Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden können. Die dort genannten Maßnahmen wurden in Ziffer 9 der planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen.</p> <p>Anregungen und Hinweise Die im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erforderliche Abbuchung vom gemeindlichen Ökokonto ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Das Ökokonto der Gemeinde Eutingen i.G. wird von der unteren Naturschutzbehörde nachrichtlich geführt.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u></p> <p>Die Abbuchung aus dem Ökokonto erfolgt nach dem Satzungsbeschluss. Der Gemeindeverwaltung ist bekannt, dass die Abbuchung der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen ist.</p> <p>Beschluss: Kenntnisnahme</p>
<p>Lfd. Nr. 1.3 Landratsamt Freudenstadt, Gewerbeaufsicht Stellungnahme vom 24.05.2017</p>	<p>Lfd. Nr. 1.3 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>VI. Gewerbeaufsicht</p> <p>Anregungen und Hinweise</p> <ol style="list-style-type: none"> Die Nummerierungen in den planungsrechtlichen Festsetzungen haben sich nochmals verschoben: <ul style="list-style-type: none"> Unter Punkt 11.1. letzter Absatz müsste es daher heißen „Im Lärmpegelbereich V (siehe 11.3.)...“ Unter Punkt 11.6. muss es im ersten Satz jetzt heißen „Abweichungen von den in Punkt 11.1. und 11.2....“ Laut Aussage des Gutachters werden die Immissionsrichtwerte am Gebäude Uhlandweg 6 um bis zu 3 dB (A) überschritten. Die hierzu durchgeführten Variantenrechnungen liegen nicht vor und sollten in der immissionsschutzrechtlichen Untersuchung ergänzt werden. Aus unserer Sicht ist es auf Grund der deutlichen Überschreitung der Immissionsrichtwerte am Uhlandweg 6 umso wichtiger, die Nutzung des Gebäudes auf betriebszugehörige Büros und Betriebsleiterwohnungen zu beschränken, auch wenn der Gut- 	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u></p> <p>Der Hinweis unter Ziffer 1 wurde dadurch beachtet, dass Ziffer 11 der Festsetzungen neu formuliert wurde.</p> <p>Da das Wohngebäude mit Büro auf einem separaten Grundstück liegt, ist es nicht unwahrscheinlich, dass in einigen Jahren das Gebäude nicht mehr vom Betriebsinhaber oder Betriebsleiter genutzt wird. Daher sollte auf eine Beschränkung des Gebäudes auf betriebszugehörige Büros und Betriebsleiterwohnungen verzichtet werden.</p> <p>Den Vorschlag des Gewerbeaufsichtsamtes in den textlichen Festsetzungen einen Passus aufzunehmen, wonach das Bauunternehmen bei Verkauf bzw. betriebsfremder Vermietung des Gebäudes über ein Lärmgutachten nachzuweisen hat, dass die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet am Immissionsort Uhlandweg 6 eingehalten werden, wird als sinnvoll erachtet.</p>

<p>Fortsetzung Lfd. Nr. 1.3 Landratsamt Freudenstadt, Gewerbeaufsicht Stellungnahme vom 24.05.2017</p>	<p>Fortsetzung Lfd. Nr. 1.3 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>achter anderer Ansicht ist. Gegebenenfalls kann in die textlichen Festsetzungen ein Passus aufgenommen werden, wonach das Bauunternehmen bei Verkauf bzw. betriebsleiterfremder Vermietung des Gebäudes über ein Lärmgutachten nachzuweisen hat, dass die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet am Immissionsort Uhlandweg 6 eingehalten werden können bzw. durch welche Maßnahmen dies erreicht wird.</p> <p>Erfolgt keine solche Regelung, ist es schwierig, eventuelle künftige Beschwerden zu bewerten. So wäre der Lärmverursacher in der Beweispflicht.</p>	<p>Beschluss: Der Hinweis unter Ziffer 1 wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis unter Ziffer 2 wird wie folgt berücksichtigt: Ziffer 11.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen wird wie folgt ergänzt: Ändert sich bei Wohn- und Bürogebäuden die Betriebszugehörigkeit durch Verkauf oder betriebsfremde Vermietung, so muss nachgewiesen werden, dass die Immissionswerte für die vorgesehene Nutzung nicht überschritten werden, bzw. durch welche Maßnahmen die Anforderungen der TA-Lärm erfüllt werden.</p>
<p>Lfd. Nr. 1.4 Landratsamt Freudenstadt, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 24.05.2017</p>	<p>Lfd. Nr. 1.4 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>III. Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde</p> <p>Vor Satzungsbeschluss sollte das erforderliche Wasserrechtsverfahren zum Abschluss gebracht worden sein.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Das Wasserrechtsgesuch wurde am 30.06.2017 von der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde genehmigt.</p> <p>Beschluss: Kenntnisnahme</p>
<p>Lfd. Nr. 1.5 Landratsamt Freudenstadt, Untere Landwirtschaftsbehörde Stellungnahme vom 24.05.2017</p>	<p>Lfd. Nr. 1.5 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>IV. Untere Landwirtschaftsbehörde</p> <p>In der Stellungnahme vom 30. Dezember 2016 wurden keine fachlichen Bedenken zum Bebauungsplan vorgebracht bzw zurückgestellt (Nahversorgung im ländlichen Raum).</p> <p>Unsere Anregungen bzgl der erforderlichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen nach dem Umweltbericht wurden dahingehend aufgenommen, dass der Ausgleich aus dem Ökokonto der Gemeinde erfolgen soll.</p> <p>Landwirtschaftliche Belange werden somit von dem Vorhaben nicht weiter berührt.</p>	<p>Beschluss: Kenntnisnahme</p>

<p>Lfd. Nr. 1.6 Landratsamt Freudenstadt, Vermessungsamt Stellungnahme vom 24.05.2017</p>	<p>Lfd. Nr. 1.6 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>VII. Vermessungsamt</p> <p>Das Vermessungsamt bringt zum Bebauungsplan (Planstand 14.03.2017) keine Bedenken und Anregungen vor.</p>	<p>Beschluss: Kenntnisnahme</p>
<p>Lfd. Nr. 1.7 Landratsamt Freudenstadt, Straßenbauamt Stellungnahme vom 24.05.2017</p>	<p>Lfd. Nr. 1.7 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>V. Straßenbauamt</p> <p>Die technische Planung wird zwischen Gemeinde und Regierungspräsidium abgestimmt. Bei der Planung sind noch zwei Punkte, die bereits mitgeteilt wurden, zu beachten.</p> <p>Bei der technischen Planung von Linksabbiegespur und Querungshilfe sollte für einen ungehinderten Winterdienst die Fahrbahnbreite zwischen Bordsteinen mit mindestens 3,75 Meter berücksichtigt werden.</p> <p>Wenn die Querungshilfe als Fahrbahnteiler ausgestaltet wird, muss die Schleppkurve des vom Verbrauchermarkt links einbiegenden Lastzuges berücksichtigt werden.</p>	<p>Beschluss: Die Hinweise werden beachtet.</p>
<p>Lfd. Nr. 2.2 Stadt Horb am Neckar, Stadtplanungsamt Stellungnahme vom 19.05.2017</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Stadt Horb a.N. begrüßt die Entscheidung des Gemeinderats Eutingen i.G., die Anregungen der Stadt Horb a.N. weitgehend berücksichtigt zu haben.</p> <p>Wir sehen die Ausweisung des geplanten „Sondergebiets großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung“ mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.400 m² nach wie vor als kritisch an. Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 20.12.2016/25.01.2017 ausgeführt, wäre eine Verkaufsfläche von 1.200 m² für die wohnortnahe Grundversorgung der Eutingen Einwohner von den Gutachtern als machbar angesehen worden und für den Eutingen Einzugsbereich auch ausreichend.</p> <p>Die große Kreisstadt Horb a.N. ist als Mittelzentrum in Konkurrenz zu anderen benachbarten Mittelzentren. Sie kann ihre Funktion für den Versorgungsbereich Eutingen i.G., Empfingen und Horb a.N. nur wahrnehmen, wenn sie attraktiv genug ist, in dieser Konkurrenz zu bestehen. Daher ist es umso entscheidender, was für Angebote in der unmittelbaren Umgebung der Stadt Horb a.N. vorhanden sind bzw. neu hinzukommen. Die Horber Nachbargemeinden sind vermehrt damit befasst, auf eigener Gemarkung Einzelhandelsbetriebe zur „Grundversorgung“ der eigenen Bevölkerung anzusiedeln. Dies ist ein nachvollziehbares und zulässiges städtebauliches Ziel einer Gemeinde. Dabei handelt es sich allerdings fast immer um großflächige Einzelhandelsbetriebe, welche den Einzugsbereich der eigenen Bevölkerung übersteigen. Als Begründung wird aufgeführt, wie im Fall Eutingen i.G. auch, dass heutzutage die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes fast nur noch großflächig möglich ist. Dass ein Vollsortimenter ein attraktiveres Angebot darstellt als ein Discounter mit einem eingeschränkteren Warensortiment ist selbstredend.</p>	<p>Beschluss: Kenntnisnahme</p>

<p>Fortsetzung Lfd. Nr. 2.2 Stadt Horb am Neckar, Stadtplanungsamt Stellungnahme vom 19.05.2017</p>	<p>Fortsetzung Lfd. Nr. 2.2 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>Allerdings führt die gehäufte Ansiedlung über den eigenen Bedarf hinaus, in der Benachbarung der großen Kreisstadt Horb a.N. dazu, dass von mehreren Seiten Kaufkraft aus Horb abgezogen wird. Im Einzelfall mag dieses, so wie im Fall der angestrebten 1.400 m²-Verkaufsfläche in Eutingen i.G., raumordnerisch zulässig und verträglich sein. In Summe schwächt dieser schleichende, sich wiederholende Kaufkraftabzug, die Attraktivität des Mittelzentrums Horb a.N.</p> <p>Um den Zusammenhalt in der Verwaltungsgemeinschaft zu verdeutlichen, stellen wir unsere Anregungen hinsichtlich einer Verkleinerung der Verkaufsfläche im Sondergebiet auf 1.200 m² zurück und tragen die Planung, wie in der Beteiligung vorgelegt, mit. Dieses entspricht dem Beschluss des Gemeinderats Horb a.N., der im Zusammenhang mit der notwendigen Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Stuttgarter Straße“ am 28.03.2017 gefasst wurde.</p> <p>Bei Änderungen bitten wir Sie, uns erneut zu beteiligen.</p>	<p>Beschluss: Kenntnisnahme</p>
<p>Lfd. Nr. 2.3 Stadt Horb am Neckar, Untere Verkehrsbehörde Stellungnahme vom 02.06.2017</p>	<p>Lfd. Nr. 2.3 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>Aus verkehrsrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass die Aufweitungen im Silberweg so zu gestalten sind, dass der zu erwartende Begegnungsverkehr ohne Beeinträchtigungen auf der B 14 aufgenommen werden kann. Aus verkehrlicher Sicht ist die Aufweitung des Einmündungsbereichs hierzu zwingend erforderlich. Hier sollte der Begegnungsverkehr mit landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen uneingeschränkt möglich sein. Im weiteren Verlauf wird die Aufweitung gegenüber der Hofstelle befürwortet. Dadurch können Behinderungen durch den landwirtschaftlichen Verkehr zum dort vorhandenen Hofgebäude verringert werden. Gegebenenfalls wird die Wartepflicht an den Engstellen für den Verkehr aus Richtung Tübinger Weg durch die Verkehrsbehörde angeordnet. Verkehrsrechtliche Anordnungen werden auch für die vorgesehenen Durchfahrtsverbote erforderlich. Es wird gebeten, dies rechtzeitig bei der Verkehrsbehörde zu beantragen.</p>	<p>Beschluss: Der Einmündungsbereich Silberweg / B14 wurde anhand von Schleppkurven nochmals vom Planungsbüro geprüft und soll auf 7 m erweitert werden.</p> <p>Die Gemeindeverwaltung wird die verkehrsrechtlichen Anordnungen nach dem Satzungsbeschluss bzw. dem Ausbau der Erschließungsstraßen beantragen.</p>
<p>Lfd. Nr. 3 Netze BW GmbH Stellungnahme vom 15.05.2017</p>	<p>Lfd. Nr. 3 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>wir bedanken uns für die erneute Beteiligung am genannten Verfahren und nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Stromversorgung – Ansprechpartner Frau Armbruster-Schneider - : Erdgasversorgung – Ansprechpartner Herr Kaiser - :</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen seitens der Netze BW weder Einwendungen noch Bedenken, betreff der wesentlichen Änderungen aufgrund der frühzeitigen Beteiligung.</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.</p>	<p>Beschluss: Kenntnisnahme</p>

<p>Lfd. Nr. 4 Handwerkskammer Reutlingen Stellungnahme vom 23.05.2017</p>	<p>Lfd. Nr. 4 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>Sehr geehrte Frau Fischer, vielen Dank für die erneute Beteiligung an diesem Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Aus unserer Sicht bestehen keine Bedenken zu den Änderungen in der Planung für den Bebauungsplan „Stuttgarter Straße“.</p>	<p>Beschluss: Kennntnisnahme und keine weitere Beteiligung im Verfahren.</p>
<p>Lfd. Nr. 5 Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen Stellungnahme vom 22.05.2017</p>	<p>Lfd. Nr. 5 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>mit Schreiben vom 18.04.2017 beteiligten Sie uns als Träger öffentlicher Belange am o.g. Verfahren. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung:</p> <p>Ziel der Planung ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs zur wohnortnahen Grundversorgung sowie die Überplanung des bisher unbeplanten Innenbereichs zwischen der Stuttgarter Straße und dem Tübinger Weg.</p> <p>Das Plangebiet ist im Regionalplan Nordschwarzwald 2015 überwiegend als bestehende Siedlungsfläche dargestellt. Im östlichen Teil ergibt sich, am Standort der geplanten Neuansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs, eine Überschneidung mit einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (PS 3.3.3 G (10), Teilregionalplan Landwirtschaft) sowie einem Vorbehaltsgebiet Bodenschutz (PS 3.3.1 G (1), Regionalplan 2015). Wir bitten, dies im Rahmen der Planung mit Blick auf entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen. Insoweit ergeben sich keine raumordnerischen Konflikte, welche der Planung grundsätzlich entgegenstehen.</p> <p>Bei Ansiedlung großflächigen Einzelhandels ist zu prüfen, ob die einzelhandelsbezogenen Ziele der Raumordnung eingehalten werden. Hierzu wurde ein entsprechendes</p> <p>Gutachten erstellt, welches für einen Lebensmittelvollsortimenter mit 1.400 m² Verkaufsfläche zu folgenden Ergebnissen kommt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das <i>Konzentrationsgebot</i> ist eingehalten, da die Planung zur Sicherung der Grundversorgung im Kleinzentrum Eutingen als notwendig betrachtet wird. - Trotz der städtebaulichen Randlage des geplanten Standortes wird das <i>Integrationsgebot</i> mangels zentraler gelegener Alternativen positiv bewertet. - Entsprechend der erstellten Umsatzprognose sind auch <i>Kongruenzgebot</i> und <i>Beeinträchtigungsverbot</i> eingehalten. <p>Mit Stellungnahme vom 12.12.2016 kamen wir bereits zum Ergebnis, dass die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Grundsatz vorstellbar ist. Da in Eutingen kein größerer Markt vorhanden ist, betrachten wir das Konzentrationsgebot als erfüllt. Der Standort in städtebaulicher Randlage kann aufgrund seiner Nähe zu Wohngebieten als teilintegriert betrachtet werden, weshalb das Integrationsgebot aus unserer Sicht erfüllt ist. In unserer Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung regten wir eine Reduzierung der Verkaufsfläche auf 1.200 m² an. Die aktuell geplanten 1.400 m² bewegen sich noch im Rahmen des Marktgutachtens, weshalb wir dennoch zustimmen.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Bei der frühzeitigen Beteiligung wurde das Sondergebiet mit „Lebensmittelmarkt“ bezeichnet. Dies wurde jedoch dann von Behörden und Trägern öffentlicher Belange beanstandet, da nicht nur Lebensmittel verkauft werden, sondern Waren für die Grundversorgung und sich dies auch auf die Sortimentsliste niederschlägt. Daher wurde die Bezeichnung in „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung“ geändert.</p> <p>Die Gemeinde ist nach wie vor der Meinung, dass dies die korrekte Bezeichnung für das Sondergebiet ist. In den Textlichen Festsetzungen, wird das Sondergebiet jedoch so konkretisiert, dass kein großflächiger Drogeriemarkt oder dergleichen errichtet werden kann, trotzdem jedoch Drogerieartikel in einem gewissen Umfang zur Nahversorgung verkauft werden können.</p> <p>In Ziffer 2.3, 1. Satz, wird bereits festgesetzt, dass <u>ein</u> „großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung“ mit insgesamt 1.400 m² Verkaufsfläche zulässig ist. Dies wurde wohl überlesen, weshalb im jetzigen Entwurf das Wort „ein“ unterstrichen wird.</p>

Fortsetzung Lfd. Nr. 5 Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen Stellungnahme vom 22.05.2017	Fortsetzung Lfd. Nr. 5 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>Im Hinblick auf die textlichen Festsetzungen verwiesen wir in unserer Stellungnahme vom 12.12.2016 auf die Hinweise des Regionalverbands. Zum einen wurde zur Vermeidung negativer Agglomerationswirkungen auf Nachbarkommunen für erforderlich erachtet, im benachbarten Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe auszuschließen. Diesem Hinweis wurde mit der aktuellen Planung gefolgt, was wir begrüßen.</p> <p>Darüber hinaus wurde gebeten, die Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet zu konkretisieren. Dem kommt die vorliegende Planung bislang nicht nach. Die aktuelle Festsetzung eröffnet Spielräume hinsichtlich der Zulässigkeit großflächiger Märkte in sämtlichen angegebenen Sortimenten (z. B. die Errichtung eines großflächigen Drogeriemarktes), was nicht den bisherigen Abstimmungsergebnissen entspricht wie auch durch die Ergebnisse des vorliegenden Marktgutachtens nicht abgedeckt ist. Wir gehen davon aus, dass einzelhandelsbezogene Ziele der Raumordnung der Festsetzung in der vorliegenden Form entgegenstehen. Wir empfehlen daher die Festsetzung eines Sondergebiets „Lebensmittelmarkt“, innerhalb dessen die Errichtung und der Betrieb <u>eines</u> Lebensmittelmarktes mit max. 1.400 m² VKF einschließlich branchenüblicher Randsortimente zulässig ist. Sollten dahingehend Rückfragen bestehen, regen wir ein Abstimmungsgespräch unter Beteiligung des Regionalverbandes an.</p> <p>Im rechtgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horb a. N. ist das Plangebiet im Bereich des geplanten Mischgebiets teils als bestehende, teils als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich der südwestliche Teil des Plangebiets ist bereits als bestehendes Mischgebiet dargestellt. Im östlichen Teil, im Bereich des geplanten Sondergebiets, ist Landwirtschaftsfläche dargestellt. Die geplanten Vorhaben widersprechen damit den Darstellungen des rechtgültigen Flächennutzungsplans, was eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren notwendig macht.</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung: Nach Rücksprache mit dem Gutachter, welcher das Nahversorgungsgutachten erstellt hat, soll das Sondergebiet, bzw der dort geplante Einzelhandel wie folgt definiert bzw. beschränkt werden:</p> <p>„Im SO großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung sind auf mindestens 70 % der Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel anzubieten</p> <p>Auf max. 20 % der Verkaufsfläche dürfen folgende nahversorgungsrelevanten Sortimente angeboten werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • (Schnitt-)Blumen • Drogeriewaren • Kosmetika und Parfümerieartikel • Papier- und Schreibwaren, sowie Schulbedarf • Reformwaren • Sanitärwaren • Tiernahrung • Zeitungen und Zeitschriften <p>Andere Sortimente sind ausschließlich als Randsortimente bis insgesamt max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig.</p> <p>Beschluss: Die Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.</p> <p>Beschluss: Der Hinweis wird beachtet. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplan geändert.</p>

Lfd. Nr. 6 Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4, Straßenwesen und Verkehr Stellungnahme vom 03.05.2017	Lfd. Nr. 6 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>B. Stellungnahme</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> keine Bedenken oder Anregungen <input type="checkbox"/> Fachliche Stellungnahme:</p> <p>Unter Beachtung der in unserer Stellungnahme vom 06.12.2016 beschriebenen Auflagen bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.</p> <p><u>Stellungnahme vom 06.12.2016:</u> Gegen den vorgelegten Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Die Planung der Linksabbiegespur ist rechtzeitig mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe abzustimmen und zur Genehmigung vorzulegen. Ferner ist vor Baubeginn eine Vereinbarung abzuschließen, die unter anderem die Kostentragung, die Unterhaltung und die Ablösung der Abbiegespur regelt.</p> <p>Entgegen Nr. 7.3 der Begründung bzw. Nr. II. 2. der örtlichen Bauvorschriften sind sämtliche Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone von 20 m zum Fahrbahnrand gemäß § 9 FStrG unzulässig. Wir bitten darum die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu überarbeiten und uns im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nochmals vorzulegen.</p> <p>Außerdem ist eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze erforderlich. Der Verknüpfungsbereich (OD/V) wird bis zur Einmündung des Mörikewegs ausgewiesen. Somit liegt der neue Gehweg in der Bau und Unterhaltungslast der Gemeinde Eutingen. Zuständig für die Festsetzung ist das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 45, welches vor Baubeginn zu unterrichten ist.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Über diese Stellungnahme wurde bereits am 14.03.2017 wie folgt entschieden:</p> <p>Der Hinweis zur Linksabbiegerspur wird dem Erschließungsplaner weitergeleitet, so dass die Planung rechtzeitig mit dem Regierungspräsidium abgestimmt werden kann. Ferner wird sich die Gemeinde zeitnah mit dem Regierungspräsidium wegen einer Ablösevereinbarung in Verbindung setzen.</p> <p>Die örtlichen Bauvorschriften werden überarbeitet. Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone sind ausgeschlossen, bzw. nur ausnahmsweise nach Genehmigung durch das Regierungspräsidium zulässig.</p> <p>Wie bereits in einem Abstimmungsgespräch mit dem Regierungspräsidium geklärt wurde, kann die Ortsdurchfahrtsgrenze nicht verlegt werden. Das bedeutet, dass das Anbauverbot auch weiterhin gelten wird. Verlegt werden muss allerdings der Verknüpfungsbereich der Ortsdurchfahrtsgrenze, was bedeutet, dass der neu geplante Gehweg und Radweg in die Unterhaltungslast der Gemeinde übergehen wird, obwohl die Ortsdurchfahrtsgrenze nicht verlegt wird.</p> <p>Die Gemeinde wird mit dem Regierungspräsidium eine Vereinbarung treffen, dass der Bau und die Unterhaltung des neu geplanten Geh- und Radweges in die Unterhaltungslast der Gemeinde übergehen.</p> <p>Unabhängig vom Bebauungsplan wird die Gemeinde die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze beim Regierungspräsidium beantragen um insbesondere durch damit mögliche Geschwindigkeitsreduzierungen die Lärmbelastung für die Anwohner zu senken.</p> <p>Die Detailplanung zur Linksabbiegespur liegt dem Regierungspräsidium zwischenzeitlich vor. Einer Verkürzung der Stichstraße hat das Regierungspräsidium bereits per E-Mail vom 22.06.2017 grundsätzlich zugestimmt. Diese Änderungen werden im Detail selbstverständlich wieder mit dem Regierungspräsidium abgestimmt.</p> <p>Beschluss: Beachtung entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung.</p>

Lfd. Nr. 7 Regionalverband Nordschwarzwald Stellungnahme vom 24.05.2017	Lfd. Nr. 7 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>vielen Dank für die erneute Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Die Stellungnahme erfolgt vorbehaltlich der Beschlussfassung durch unsere Gremien:</p> <p>Mit Schreiben vom 10.01.2017 haben wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Stellung genommen. Unsere vorgebrachten Anregungen wurden größtenteils berücksichtigt. So wurde die Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt von 1.700 m² auf 1.400 m² reduziert. Darüber hinaus werden im benachbarten Dorfgebiet und Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Dafür bedanken wir uns recht herzlich. Wir empfehlen, zur Rechtssicherheit in der Begründung darzulegen, warum die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in diesen Gebieten unzulässig ist.</p> <p>Unsere Anregungen zur Klarstellung der Festsetzungen im Sondergebiet wurden nicht aufgegriffen. Da u.E. diese Festsetzungen zu unbestimmt sind, halten wir nach wie vor eine Konkretisierung entsprechend unserer Stellungnahme vom 10.01.2017 für erforderlich.</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung: In der Begründung wird dargelegt, weshalb die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Misch- und Dorfgebiet ausgeschlossen wird. Dabei wird auch die ausnahmsweise Zulässigkeit des sog. „Handwerkerverkaufs“ begründet.</p> <p>In Ziffer 2.3 ist bereits geregelt, dass im Sondergebiet ein „großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung“ mit insgesamt max. 1.400 m² Verkaufsfläche zulässig ist. Außerdem zulässig sind die für den Betrieb des Marktes notwendigen Nebenanlagen und Stellplätze.</p> <p>Die Festsetzungen für das Sondergebiet sollen darüber hinaus noch wie folgt konkretisiert werden:</p> <p>„Im SO großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung sind auf mindestens 70 % der Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel anzubieten</p> <p>Max. 20 % der Verkaufsfläche darf für folgende nahversorgungsrelevanten Sortimente genutzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • (Schnitt-)Blumen • Drogeriewaren • Kosmetika und Parfümerieartikel • Papier- und Schreibwaren, sowie Schulbedarf • Reformwaren • Sanitärwaren • Tiernahrung • Zeitungen und Zeitschriften <p>Andere Sortimente sind ausschließlich als Randsortimente bis insgesamt max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig.</p> <p>Beschluss: Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.</p>

<p>Lfd. Nr. 9 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Stellungnahme vom 18.05.2017</p>	<p>Lfd. Nr. 9 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</p> <p>A Allgemeine Angaben</p> <p>Aufstellung des Bebauungsplanes "Stuttgarter Straße" in Eutingen im Gäu, Lkr. Freudenstadt (TK 25: 7518 Horb am Neckar); Mitteilung über Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und erneute Beteiligung gem. §§ 4 und 4a BauGB parallel zur Öffentlichen Auslegung</p> <p>Ihr Schreiben Az.: IV-621.41/Fs vom 18.04.2017.</p> <p>Anhörungsfrist 24.05.2017</p> <p>B Stellungnahme</p> <p>Anlässlich der Offenlage des o. g. Bebauungsplanes verweisen wir auf unsere frühere Stellungnahme (Az. 2511//16-11444 vom 27.12.16) zur Planung.</p> <p>Die dortigen Ausführungen (insbesondere die geotechnischen Hinweise und Anregungen) gelten sinngemäß auch weiterhin für die Planung.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Über die frühere Stellungnahme wurde am 14.03.2017 entschieden. Die Entscheidungen wurden dem Regierungspräsidium, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, mitgeteilt.</p> <p>Die in der früheren Stellungnahme geäußerten Anregungen und Hinweise zur Geotechnik wurden in die Festsetzungen übernommen. Nachdem zur aktuellen Planung keine Anregungen und Hinweise eingehen, besteht für den Bebauungsplan kein Handlungsbedarf.</p> <p>Beschluss: Kenntnisnahme</p>
<p>Lfd. Nr. 11 Zweckverband Gäuwasserversorgung Stellungnahme vom 23.05.2017</p>	<p>Lfd. Nr. 11 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>für die nochmalige Beteiligung am o.g. Verfahren sowie die Berücksichtigung unserer Anregungen aus der Stellungnahme vom 27.12.2017 bedanken wir uns. Weitere Anregungen zur Planung ergeben sich nicht mehr. Wir wünschen dem weiteren Verfahrenfortgang einen guten Verlauf.</p>	<p>Beschluss: Kenntnisnahme</p>
<p>Lfd. Nr. 12 Stadtverwaltung Rottenburg am Neckar Stellungnahme vom 08.05.2017</p>	<p>Lfd. Nr. 12 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>für die Beteiligung am o.g. Bebauungsplanverfahren und die Übermittlung der Abwägungsergebnisse danken wir Ihnen.</p> <p>Die Ausführungen der GMA vom 20.02.2017 bestätigen, dass die Festsetzungen im Bebauungsplanvorentwurf über das untersuchte Maß von max. 1.400 m² Verkaufsfläche hinausgegangen sind. Die Ansätze im Gutachten sind nun nachvollziehbarer dargestellt bzw. ausführlicher erläutert.</p> <p>Der Ausschluss von Einzelhandel in den als Misch- und Dorfgebieten festgesetzten Flächen wird ebenso wie der Verzicht auf die Shops in der Vorkassenzone des Lebensmittelmarktes mit 300 m² Verkaufsfläche ausdrücklich begrüßt. Die Stadt Rottenburg am Neckar erachtet jedoch nach wie vor, die Verkaufsfläche von 1.400 m² für die Sicherung der Grundversorgung als deutlich zu großzügig bemessen. Im Gutachten der GMA wird dargelegt, dass auch eine Verkaufsfläche von 1.200 m² bereits eine ausreichende Grundversorgung der Bevölkerung erwarten lässt. Diese Auffassung teilt auch der Regionalverband, wie sich aus der Abwägung ergibt (siehe Seite 41 und 42):</p> <p>(...) möchten wir jedoch kritisch hinterfragen, inwieweit 1.400 m² Verkaufsfläche tatsächlich zur Versorgung der Eutinger Bürger erforderlich sind. Bereits ein Markt mit 1.200 m² könnte die Versorgungsfunktion für Eutingen im Gäu übernehmen und würde damit schon 400 m² über dem nach LEP 2002 grundsätzlich zulässigen Maß von 800 m² Verkaufsfläche für Kleinzentren liegen. Gegenüber einem Lebensmittelvollsortimenter mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche wäre aus unserer Sicht nichts einzuwenden. (...)</p>	<p>Beschluss: Kenntnisnahme</p>

<p>Fortsetzung Lfd. Nr. 12 Stadtverwaltung Rottenburg am Neckar Stellungnahme vom 08.05.2017</p>	<p>Fortsetzung Lfd. Nr. 12 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>(...) a) Die Festsetzungen im Sondergebiet müssen unseres Erachtens konkretisiert werden. Es sollte klargestellt werden, dass sich die zulässigen Sortimente auf den Lebensmittelmarkt selbst und nicht auf das Sondergebiet insgesamt beziehen. Zudem empfehlen wir, wie oben dargestellt, die Festsetzung eines Sondergebiets für einen Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche. (...)⁸</p> <p>Aus Sicht der Stadt Rottenburg am Neckar ist die Verkaufsfläche von 1.400 m² zu reduzieren. Gegen die Ausweisung einer Verkaufsfläche von 1.200 m², zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung in Eutingen im Gäu hätte die Stadt Rottenburg am Neckar nichts einzuwenden.</p> <p>Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist ausdrücklich gewünscht.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Die Gemeinde Eutingen im Gäu nimmt zur Kenntnis, dass die Stadt Rottenburg es gerne sehen würde, wenn die Verkaufsfläche auf 1.200 m² beschränkt würde.</p> <p>Bereits im 14.03.2017 hat der Gemeinderat entschieden, dass nicht freiwillig auf Verkaufsfläche verzichtet werden soll und hält diese Entscheidung auch im Hinblick auf das Kleinzentrum Ergenzingen mit einer Verkaufsfläche von 2.800 m² für begründet und berechtigt.</p> <p>Die Vorgaben der Landesplanung werden eingehalten. Der Nachweis wird durch ein Nahversorgungsgutachten erbracht. Regionalverband und Regierungspräsidium stimmen der Verkaufsfläche zu.</p> <p>Der Hinweis auf eine Konkretisierung der Sortimente im Hinblick auf die Verkaufsfläche wird berücksichtigt.</p> <p>Beschluss: Die Anregung die Verkaufsfläche auf 1.200 m² zu reduzieren wird zurückgewiesen. Die Anregung die Festsetzungen im SO zu konkretisieren wird beachtet. Ziffer 2.3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen wird überarbeitet.</p>
<p>Lfd. Nr. 13 Gemeinde Starzach Stellungnahme vom 24.04.2017</p>	<p>Lfd. Nr. 13 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>Danke für die Beteiligung der Gemeinde Starzach. Aus unserer Sicht bestehen keine Bedenken zu diesem Vorhaben.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme</p>
<p>Lfd. Nr. 16.2 Gemeinde Eutingen im Gäu, Finanzverwaltung Allgemeine Verbesserungsvorschläge</p>	<p>Lfd. Nr. 16.2 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>1. Um die satzungsgemäße Beitragsabrechnung zu gewährleisten, wird empfohlen auch für das Sondergebiet die zulässige Zahl der Vollgeschosse in der Nutzungsschablone auszuweisen.</p> <p>2. Für eine eindeutige satzungsgemäße Beitragsabrechnung sollte der Fuß- und Radweg, zwischen dem Mörikeweg und der Stuttgarter Straße als „Verbindungsweg für Fuß- und Radfahrer“ bezeichnet werden.</p>	<p>Beschluss zu Ziffer 1: Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 2: Der Hinweis wird beachtet.</p>

Lfd. Nr. 16.3 Gemeinde Eutingen im Gäu, Bauamt Allgemeine Verbesserungsvorschläge zur Planung	Lfd. Nr. 16.3 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>1. Das Flst. Nr. 1515 befindet sich derzeit im Außenbereich und ist baurechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Wenn allerdings der Bebauungsplan „Stuttgarter Straße“ rechtsverbindlich wird, dann entsteht eine neue Situation. Der Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 1515 der sich zwischen den Bebauungsplänen „Stuttgarter Straße“ und „Tübinger Weg – 4. Änderung“ befindet müsste dann nach § 34 BauGB als Innenbereichsfläche beurteilt werden. Die restliche Fläche des Flst. Nr. 1515 bleibt Außenbereich. Da der Eigentümer auf seinem Grundstück keine Baumöglichkeit möchte, sondern das Grundstück auch weiterhin landwirtschaftlich nutzen möchte, sollte dies auch entsprechend im Bebauungsplan dargestellt werden.</p> <p>2. Die Grünflächen südlich des Wendehammers und des Mörikewegs sollten nicht als Verkehrsgrün bezeichnet werden, sondern als öffentliche Grünfläche, da es sich hier nicht um Straßenrandflächen handelt.</p> <p>3. Im Lageplan ist im Südosten des Sondergebiets eine Wasserfläche darzustellen. In den Planungsrechtlichen Festsetzungen ist eine Festsetzung zu treffen, dass innerhalb dieses Bereichs das anfallende Oberflächenwasser aus dem Bereich des Sondergebiets zurückgehalten werden muss. Es ist außerdem dort festzusetzen, dass Größe, Umfang und technische Ausstattung der Retention im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind.</p> <p>4. Auf Flst. Nr. 1542 wird entlang der Gehwegfläche eine private Grünfläche festgesetzt. Da die Fläche ohnehin nicht bebaut werden kann und mit Sichtdreiecken belastet ist, soll für diesen Grundstücksteil die bestehende Magerwiese erhalten werden. Diese Maßnahme wirkt sich auch positiv auf die Berechnung der Ausgleichsbilanzierung aus.</p> <p>5. Auf Flst. Nr. 1523 wird ebenfalls eine private Grünfläche festgesetzt. Zum einen für die Fläche des notwendigen Sichtdreiecks, zum anderen als Eingrünung des Bauunternehmens und dessen Lagerflächen. Diese Eingrünung wurde bereits im Zuge der genehmigten Bauvorhaben gefordert, seither jedoch noch nicht umgesetzt.</p> <p>6. Der Mörikeweg soll verkürzt werden und ohne Wendehammer ausgebildet werden. Der Mörikeweg dient ausschließlich der Zufahrt zum Gebäude Mörikeweg 5 und zur Anbindung des Fuß- und Radweges zur Stichstraße „Stuttgarter Straße“. Der Eigentümer ist mit der Verkürzung einverstanden. Die Fläche soll an den Eigentümer verkauft werden, so dass dieser seine Zufahrt zur nördlichen Garage privat regeln kann.</p> <p>7. Der Fuß- und Radweg zum Sondergebiet wird wegen des verkürzten Ausbaus direkt oberhalb des Flst. Nr. 1515 an den Mörikeweg angebunden.</p>	<p>Beschluss zu Ziffer 1: Der Teilbereich des Flst. Nr. 1515 welcher sich zwischen dem Bebauungsplan „Tübinger Weg – 4. Änderung“ und „Stuttgarter Straße“ befunden hätte, wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stuttgarter Straße“ aufgenommen und entsprechend dem Wunsch des Eigentümers als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 2: Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 3: Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 4: Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 5: Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 6: Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 7: Die Anregung wird berücksichtigt.</p>

Fortsetzung Lfd. Nr. 16.3 Gemeinde Eutingen im Gäu, Bauamt Allgemeine Verbesserungsvorschläge zur Planung	Fortsetzung Lfd. Nr. 16.3 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>8. Die Fläche für das Sondergebiet wird zu Gunsten einer öffentlichen Grünfläche reduziert. Dadurch soll auch verhindert werden, dass vom Mörikeweg oder über den Fußweg auf das Grundstück des Verbrauchermarktes Zufahren wird.</p> <p>9. Um gewährleisten zu können, dass die Gewerbestandteile (Lebensmittelmarkt und Bauunternehmen) nicht vom Mörikeweg angefahren werden können, muss bereits im Bebauungsplan ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgelegt werden. In der Begründung zum Bebauungsplan ist darzulegen, dass der Mörikeweg aufgrund seines Ausbaustandards nicht für den gewerblichen Verkehr geeignet ist und daher das Ein- und Ausfahren für die beiden Gewerbestandteile ausgeschlossen wird.</p> <p>10. Im Einmündungsbereich der Stichstraße „Stuttgarter Straße“ soll aus Sicherheitsgründen nicht auf die Gewerbestandteile gefahren werden können, weshalb dort ebenfalls ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt wird. In der Begründung wird diese Festsetzung erläutert.</p> <p>11. Innerhalb des Sondergebiets sollen nur diese Fläche als Baufläche ausgewiesen werden, welche für das Bauvorhaben (Gebäude + Stellplätze) benötigt werden. Die übrige Fläche wird als private Grünfläche dargestellt. Diese Maßnahmen wirken sich positiv auf die Eingriffsbilanzierung aus.</p>	<p>Beschluss zu Ziffer 8: Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 9: Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 10: Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 11: Die Anregung wird berücksichtigt.</p>

Übersicht über die wesentlichen Änderungen nach der 1. Öffentlichen Auslegung:

1. *Abgrenzungsplan in der Fassung vom 12.09.2017*
 - Einbeziehung des Flst. Nr. 1515 (Teilbereich)
2. *Lageplan-Entwurf in der Fassung vom 12.09.2017*
 - Einbeziehung des Flst. Nr. 1515 (Teilbereich)
 - Verzicht auf die Darstellung der Bezugslinie zur Begrenzung der Schallimmissionen aus dem Sondergebiet, da auf dem Flst. Nr. 1515 keine Wohnbebauung geplant ist
 - Änderung der Nutzungsschablone (Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe und Erdgeschossfußbodenhöhe, Ausweisung der zulässigen Verkaufsfläche)
 - Erhöhung der privaten Grünfläche im Sondergebiet, sowie im Misch- und Dorfgebiet
 - Reduzierung der Länge der Stichstraße „Stuttgarter Straße“
 - Verkürzung des Mörikewegs und Ausbau ohne Wendemöglichkeit
 - Veränderte Anbindung des Fuß- und Radwegs aufgrund der Verkürzung des Mörikewegs
 - Reduzierung der Sondergebietsfläche zu Gunsten einer öffentlichen Grünfläche
 - Verbot der Ein- und Ausfahrt im Einmündungsbereich des Stichstraße „Stuttgarter Straße“ und im Bereich des Verbindungsweges zum Mörikeweg
 - Erhöhung der privaten Grünfläche auf den Flst. Nr. 1542 und 1523
 - Erhöhung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse für die Flst. Nr. 1524/1, 1524, 1527 und 1527/1
 - Einmündungsbereich des Silcherwegs in die B14 wird auf 7 m aufgeweitet

3. *Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 12.09.2017*
 - Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
 - Neuformulierung zur Zulässigkeit von Verkaufsstätten im Dorfgebiet und Mischgebiet
 - Konkretisierung der Sortimentsliste für das Sondergebiet
 - Änderungen der zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhen, der Trauf- und Gebäudehöhen
 - Änderungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, zu Garagen, Carports und Stellplätzen
 - Neuformulierung der Regelung zum Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen
 - Reduzierung notwendiger Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Baugrundstücken
 - Änderung der Zuordnungsfestsetzungen für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen
 - Neufassung der Festsetzung zum Schutz vor Gewerbelärm
 - Neufassung der Festsetzung zum Schutz vor Straßenverkehrslärm
 - Anforderungen an das einzuhaltende Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Gebäuden
 - Ergänzungen zu den bereits festgesetzten Lärmpegelbereichen
 - Regelung zur Retention von Niederschlagswasser im Sondergebiet
 - Hinweise zum Immissionsschutz werden ergänzt, insbesondere im Hinblick auf Lärmschutzansprüche aufgrund der geplanten Abbiegespur und der Stichstraße zum Sondergebiet
4. *Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 12.09.2017*
 - Ergänzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung
 - Ergänzungen zu Werbeanlagen
 - Ergänzungen zu Einfriedungen
5. *Begründung in der Fassung vom 12.09.2017*
 - Einbeziehung des Flst. Nr. 1515
 - Erläuterungen zur Prüfung von Standortalternativen
 - Erläuterungen zur Verkehrskonzeption wurden ergänzt
 - Erläuterungen zu den Straßenverkehrslärmimmissionen wurden ergänzt, insbesondere zu Lärmschutzansprüchen auf Grund der gutachterlichen Untersuchung vom 18.08.2017
 - Erläuterungen zur Sortimentsliste wurden ergänzt
 - Erläuterungen zu den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen und den Erdgeschossfußbodenhöhen wurden der aktuellen Planung angepasst
 - Erläuterung der Festsetzung zu Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätzen wurden der aktuellen Planung angepasst
 - Berücksichtigung der Ergebnisse aus dem Umweltbericht und der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
 - Erläuterung der Festsetzung zu Werbeanlagen wurde ergänzt
 - Berücksichtigung der Änderungen in der Flächenbilanzierung
 - Ergänzung der Anlagen um "Untersuchung zum Straßenverkehrslärm durch Baumaßnahmen im Kreuzungsbereich B 14 (Stuttgarter Straße) / Mörkeweg (Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher) vom 18. August 2017
 - Aktualisierung "Immissionsschutzfachliche Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen (Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher) vom 06.07.2016 mit Datum vom 30.08.2017
6. *Umweltbericht mit Bestandsplan über Biotope und Nutzungen in der Fassung vom 12.09.2017*
 - Einbeziehung des Flst. Nr. 1515
 - Berücksichtigung der im Lageplan-Entwurf vom 12.09.2017 ausgewiesenen Flächenaufteilungen, wie z.B. die Reduzierung des Baufensters im Sondergebiet auf das notwendige Maß und die dadurch resultierende Erhöhung der Grünflächen.
 - Neuberechnung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung aufgrund der geänderten Flächenaufteilungen.
7. *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Fassung vom 22.06.2016*
 - Keine Änderungen
8. *Gutachten zur Nahversorgung in der Gemeinde Eutingen im Gäu vom 16.06.2016*
 - Keine Änderungen
9. *Ergänzung des Gutachtens zur Nahversorgung durch Stellungnahmen des Gutachters vom 12.09.2016*
 - Keine Änderungen
10. *Ergänzung des Gutachtens zur Nahversorgung durch Stellungnahmen des Gutachters vom 20.02.2017*
 - Keine Änderungen

11. *Immissionsschutzfachliche Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen vom 06.07.2016*
 - Aktualisierung der Berechnungen zum Straßenverkehrslärm (Neuberechnung der Schallimmissionen auf Grundlage der aktualisierten Verkehrszahlen – insb. im Kreuzungsbereich B14/Mörkeweg -; Anpassung der Anlagen 3 und 4 im Schallgutachten) und Neuermittlung der Lärmpegelbereiche auf Grundlage der neuen Verkehrszahlen (siehe Anlage 5 im Schallgutachten) mit Datum vom 30.08.2017
12. *Ergänzung der Immissionsschutzfachlichen Untersuchung durch eine Stellungnahme des Gutachters vom 23.02.2017*
 - Keine Änderungen
13. *Neu hinzugefügt wird:
Untersuchung zum Straßenverkehrslärm für den Bereich der Baumaßnahmen im Kreuzungsbereich B14 (Stuttgarter Straße) / Mörkeweg in der Fassung vom 18.08.2017*

2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden:

Im Anschluss an die Abwägung der Stellungnahmen aus der 1. Öffentlichen Auslegung billigte der Gemeinderat am 12.09.2017 die geänderten Planunterlagen und beschloss deren 2. Öffentliche Auslegung.

Die 2. Öffentliche Auslegung wurde im Mitteilungsblatt vom 15.09.2017 öffentlich bekannt gemacht und erfolgte in der Zeit vom 25.09.2017 bis einschließlich 25.10.2017.

Ausgelegt waren folgende Planunterlagen:

- Abgrenzungsplan in der Fassung vom 12.09.2017
- Lageplan-Entwurf in der Fassung vom 12.09.2017
- Entwurf der Planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 12.09.2017
- Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.09.2017
- Begründungen in der Fassung vom 12.09.2017
- Umweltbericht mit Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen in der Fassung vom 12.09.2017
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Fassung vom 22.06.2016
- Markt- und Standortanalyse zur Nahversorgung in der Gemeinde Eutingen im Gäu in der Fassung vom 16.06.2016
- Ergänzung der Markt- und Standortanalyse zur Nahversorgung durch Stellungnahme des Gutachters vom 12.09.2016
- Ergänzung der Markt- und Standortanalyse zur Nahversorgung durch Stellungnahme des Gutachters vom 20.02.2017
- Immissionsschutzfachliche Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen in der Fassung vom 06.07.2016 mit Aktualisierung vom 30.08.2017
- Ergänzung der Immissionsschutzfachlichen Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen durch Stellungnahme des Gutachters vom 23.02.2017
- Untersuchung zum Straßenverkehrslärm für den Bereich der Baumaßnahmen im Kreuzungsbereich B14 (Stuttgarter Straße) / Mörkeweg in der Fassung vom 18.08.2017

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.09.2017 parallel zur öffentlichen Auslegung erneut beteiligt.

Im Rahmen der 2. Öffentlichen Auslegung gingen nachfolgende Stellungnahmen ein über welche der Gemeinderat am 12.12.2017 beraten und wie folgt entschieden hat:

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>Denn dieser in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan würde bei der etwaigen Fassung des Satzungsbeschlusses und der Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes bzw. des Satzungsbeschlusses rechtsfehlerhaft in die Belange meiner Mandantschaft eingreifen. Denn meine Mandantschaft wäre durch diesen Bebauungsplan wie folgt betroffen:</p> <p>In den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb der Bauunternehmung Gustav Scherer sowie in die Eigentümerrechte meiner Mandantschaft als Eigentümer der im projektierten Bebauungsplangebiet gelegenen vorgenannten Grundstücke würde durch diesen noch in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan derart nachteilig- und rechtsfehlerhaft eingegriffen werden, dass sich meine Mandantschaft vorbehalten muss, diesen noch in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan, sollte er so als Satzung beschlossen werden, einer gerichtlichen Überprüfung im Wege eines Normenkontrollverfahrens zuzuführen. Bekanntlich wird in einem Normenkontrollverfahren im Rahmen der Begründetheit der gesamte Bebauungsplan einschließlich auch solcher Festsetzungen, die meine Mandantschaft nicht unbedingt beschweren (wie beispielsweise die Sondergebietsfestsetzung, etc.), auf seine objektive Rechtmäßigkeit überprüft. Meine Mandantschaft hofft jedoch, dass den berechtigten Belangen meiner Mandantschaft entsprochen werden kann bzw. unter wechselseitiger Zurückstellung jeweils einzelner Belange eine einvernehmliche Regelung herbeigeführt werden kann.</p> <p>Meine Mandantschaft wendet sich insbesondere gegen die folgenden projektierten Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes:</p> <p>1. Meine Mandantschaft wendet sich gegen die mit „Stuttgarter Straße“ bezeichnete Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche als Stichstraße zur Erschließung des projektierten Sondergebiets.</p> <p>1.1 Denn durch die erstmalige endgültige ortstraßenmäßige Herstellung einer solchen öffentlichen Straße werden die Voraussetzungen für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen begründet, §§ 33 ff KAG. Für sowohl eine solche erstmalige endgültige ortstraßenmäßige Herstellung einer öffentlichen Straße östlich der Grundstücke meiner Mandantschaft – sei es des Mörikeweges (soweit dieser nicht schon endgültig ortstraßenmäßig hergestellt ist) oder der hier projektierten Stichstraße „Stuttgarter Straße“ – besteht bezogen auf den vorhandenen Bestand kein Bedarf:</p> <p>1.1.1. Denn der Mörikeweg ist zur Vermittlung einer gesicherten verkehrlichen Erschließung ausreichend.</p> <p>1.1.2. In dem Begründungsentwurf wird zwar ausgeführt, dass die bestehende Zufahrtssituation wegen des geschotterten Mörikeweges provisorisch und unzureichend sei – da auf den durch den Mörikeweg erschlossenen Grundstücken meiner Mandantschaft jedoch eine Bauunternehmung mit für ein Bauunternehmen typischen Fahrzeugen betrieben wird, können diese für ein Bauunternehmen typische Fahrzeuge unproblematisch den bestehenden Mörikeweg meistern, zumal die Weglänge bis zur B14 noch nicht einmal 25 m beträgt. Das bestehende Provisorium hat sich seit Jahrzehnten bestens bewährt und muss aus Sicht meiner Mandantschaft nicht durch eine ortstraßenmäßig ausgebauten Straße ersetzt und meiner Mandantschaft aufgedrängt werden.</p>	<p>Beschluss: Kenntnisnahme</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 1 bzw. 1.1 mit den Unterpunkten 1.1.1 und 1.1.2:</u> Der Mörikeweg ist derzeit nur geschottert und hat eine Breite von 3,50 m. Der Weg gilt derzeit als Feldweg. Es gibt keine Widmung als Gemeindestraße. Feldwege sind nicht geeignet Gewerbebetriebe ausreichend zu erschließen. Bisher erteilte Baugenehmigungen gingen von einer Erschließung über den Umlandweg oder Tübinger Weg aus und haben von dort aus auch eine Zufahrt.</p> <p>Der Ausbaustandard des Mörikeweges ist nicht für die Erschließung eines Gewerbebetriebs geeignet. Die bestehende Erschließung ist aus Sicht des Gemeinderats für ein Bauunternehmen nicht ausreichend. Aufgabe des Bebauungsplanes ist es bestehende städtebauliche Missstände zu beseitigen. Die neue Erschließungsstraße dient nicht ausschließlich der Anbindung des Bauunternehmens, sondern auch der Erschließung des Sondergebiets, weshalb der Straßenausbau so erfolgen muss, dass sowohl das Sondergebiet als auch der bestehende Gewerbebetrieb verkehrlich nach heutigen Standards, angebonden werden.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>1.1.3. Soweit für ein angebliches Erfordernis des endgültigen ortsstraßenmäßigen Ausbaus des Mörikeweges auf Baugenehmigungen aus 1965 und 1966 sowie die dazu ergangenen behördlichen Stellungnahmen verwiesen wird, wird verkannt, dass sich in den letzten zwischenzeitlich 50 Jahren die Situation vor Ort entscheidungserheblich geändert hat.</p> <p>1.1.4. Auch ist die angebliche etwaige Außenbereichsverortung des Mörikeweg nicht meiner Mandantschaft anzulasten, sondern demjenigen, der den Mörikeweg ursprünglich angelegt hat. Anscheinend handelt es sich bei diesem Mörikeweg um einen anscheinend schon vor dem Zweiten Weltkrieg vorhandenen Weg, sodass das heutige Bauplanungsrecht keine Anwendung findet. Selbst wenn der Mörikeweg rechtsfehlerhaft sein sollte, vermittelt er gleichwohl den straßenrechtlichen Gemeingebrauch, § 13 StrG, sodass er – auch durch meine Mandantschaft - benutzt werden darf.</p> <p>1.1.5. Auch erzeugt das Befahren des Mörikewegs keine unzumutbaren Geräuschmissionen, insbesondere nicht bei Heranziehung der Verkehrslärmschutzverordnung..</p> <p>1.1.6. Zwar mag der Mörikeweg in seiner Ausgestaltung als Schotterweg nicht einen Ausbauzustand aufweisen, wie er für einen jeden Gewerbegebiet benötigt wird, da er beispielsweise für einen Auslieferungsbetrieb tiefergelegter Porschefahrzeuge nicht geeignet sein dürfte – maßgebend ist jedoch der konkrete Gewerbebetrieb hier in Gestalt des Bauunternehmens meiner Mandantschaft: Die Fahrzeuge des Bauunternehmens meiner Mandantschaft sowie die Kundenfahrzeuge können ohne weiteres – dokumentiert durch die gemeindlicherseits auch seit Jahrzehnten bestätigte Nutzung – den Mörikeweg benutzen.</p> <p>1.1.7. Entgegen der gemeindlichen Auffassung ergibt sich auch nicht aus der Baugenehmigung von 1966 ein Benutzungsverbot des Mörikewegs. Denn die maßgebliche Nebenbestimmung Ziffer 12 lautet „Die Zufahrt zu dem Wohnhaus und Lagergebäude erfolgt nur über den Tübinger Weg O.W Nr. 26.“. Der Tübinger Weg kann sowohl über den Uhländweg als auch über den Mörikeweg angefahren werden. Auch erfasst schon nach seinem Wortlaut diese Nebenbestimmung nicht die Ausfahrt, sondern nur die Zufahrt. Auch wird das ebenfalls mitgenehmigte Bürogebäude von dieser Nebenbestimmung nach dem Wortlaut dieser Nebenbestimmung nicht erfasst. Im Übrigen sind in der Vergangenheit Nutzungsänderungen erfolgt. Notfalls kann durch ein neues Baugesuch auch eine anscheinend bezweifelte formelle Legalität herbeigeführt werden. Da in der Vergangenheit die Benutzung des Mörikewegs weder die Sicherheit noch Leichtigkeit des Verkehrs gefährdet hat, kann dieser grundsätzlich nur ein Verbot der Benutzung öffentlicher Wege rechtfertigende Grund in Gestalt der Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht rechtmäßig angeführt werden.</p> <p>1.1.8. Letztlich würde auch eine solche ortsstraßenmäßig ausgebaute Straße schneller verschleifen und einen höheren Unterhaltungsaufwand verursachen und damit auch der Gemeinde höhere Kosten verursachen. Dies muss nicht sein!</p>	<p><u>Stellungnahme zu Ziffer 1.1.3:</u> Auch die Gemeinde ist der Meinung, dass sich die Situation vor Ort, aber auch rechtlich seit der Ansiedlung des Betriebs im Jahr 1965/1966 verändert hat und dies zu berücksichtigen ist. Dies erfolgt auch durch die verbesserte Straßenanbindung über die Stuttgarter Straße.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 1.1.4:</u> Da es sich beim Mörikeweg um einen Feldweg handelt (es besteht keine Widmung als Gemeindestraße) kann dieser rechtlich von jedem als Feldweg genutzt werden. Dass das Bauunternehmen den Feldweg für gewerbliche Zwecke genutzt hat, bedeutet nicht, dass der Gewerbebetrieb im baurechtlichen Sinn über den Mörikeweg erschlossen ist.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 1.1.5:</u> Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 1.1.6:</u> Die verkehrliche Erschließung muss nicht nur den Bestand berücksichtigen, sondern auch davon ausgehen, dass sich Betriebe verändern und eine andere betriebliche Ausrichtung andere Anforderungen an die Verkehrserschließung stellen kann. Dies gilt auch für eine mögliche Nutzung der Grundstücke, wenn das Bauunternehmen aufgegeben wird.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 1.1.7:</u> Das städtebauliche Einvernehmen wurde von der Gemeinde noch nie für eine Zu- und Abfahrt unter Einbeziehung des Mörikewegs erteilt. In jedem Baugenehmigungsverfahren wird und wurde über die Zu- und Abfahrt zum Baugrundstück entschieden. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes verändern sich die rechtlichen Rahmenbedingungen für den Gewerbebetrieb und dessen Erschließung.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 1.1.8:</u> Ob eine Straße ausgebaut bzw. erforderlich ist oder nicht richtet sich nach städtebaulichen und verkehrlichen Gesichtspunkten und nicht daran wie hoch der Unterhaltungsaufwand ist. Der Unterhaltungsaufwand ist kein Abwägungsbelang. Die geplante Erschließung über den Stichweg „Stuttgarter Straße“ ist städtebaulich für den Verbrauchermarkt und für den Gewerbebetrieb erforderlich. Eine beidseitige Erschließung ist wirtschaftlich. Aus wirtschaftlichen Gründen wird der Uhländweg nicht noch zusätzlich ausgebaut.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 1.1 mit allen Unterpunkten: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die bestehende und künftige Erschließung wurde im GR in der Sitzung am 12.09.2017, Sitzungsvorlagen Nr. 116/2017 und Nr. 116a, ausführlich beraten. Die jetzigen Anregungen werden zurückgewiesen. Es erfolgt keine Änderung der Planung aufgrund der jetzt nochmals vorgebrachten Anregungen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>1.2 Die für die Erschließung des Sondergebiets projektierte Stichstraße („Stuttgarter Straße“) wird augenscheinlich wahrlich ausschließlich für den im Sondergebiet anzusiedeln beabsichtigten Einzelhandelsbetrieb benötigt, um diesem die verkehrliche Erschließung zu vermitteln. Denn einen Ausbauzustand dieser projektierten Stichstraße mit einer Straßenbreite von 7,00 m (Fahrbahn) + 2,50 m (Gehweg) = 9,50 m bzw. im Bereich des Wendehammers von sogar 15,0 m benötigt meine Mandantschaft offensichtlich nicht – dieser Ausbauzustand wird ausschließlich wegen des anzusiedeln beabsichtigten Einzelhandelsbetriebs benötigt. Selbst die Gemeinde Eutingen hält für Wohngebiete und Mischgebiete bei nur einseitiger Bebaubarkeit eine Breite einer Anbaustraße von bis zu 8,00 m bzw. bei beidseitiger Bebaubarkeit von bis zu 14,00 m für erforderlich (§ 2 Abs. 1 Ziff. 1.3 der gemeindlichen Erschließungsbeitragsatzung). Diese Maße werden vorliegend deutlich überschritten. Wird nunmehr ausschließlich wegen des im projektierten Sondergebiet anzusiedeln beabsichtigten Einzelhandelsbetriebs eine öffentliche Straße mit diesem Ausbauzustand gebaut, widerspricht es dem Grundsatz der verursacherzugeordneten Belastungsgerechtigkeit, eine Vielzahl an Personen (hier meine Mandantschaft) mit den Kosten für eine öffentliche Straße zu belasten, die an sich nur wegen einer einzigen Person (= wegen des Einzelhandelsbetriebs) anfallen. Es ist schlicht und einfach ungerecht, meine Mandantschaft mit den Kosten der Herstellung der projektierten Stichstraße „Stuttgarter Straße“ zu belasten, die ausschließlich wegen des im projektierten Sondergebiet anzusiedeln beabsichtigten Einzelhandelsbetriebs notwendig wird, auch weil der heute vorfindliche Bestand der Mörikestraße ausreichend zur Vermittlung der benötigten verkehrlichen Erschließung für die Bestandsnutzungen meiner Mandantschaft ist.</p> <p>1.3 Die hier vorgesehene ungerechte Erschließungsvariante wird in der Praxis wegen ihrer Ungerechtigkeit auch kaum verwirklicht, da anderweitige und gerechtere Lösungsmöglichkeiten bestehen:</p> <p>a) Im Regelfall wird zwischen der Kommune und dem Betreiber des projektierten Einzelhandelsbetriebes bzw. dem Eigentümer der Grundstücke, auf denen der Einzelhandelsbetrieb betrieben werden soll, ein sogenannter „städtebaulicher Vertrag“ gestützt auf § 11 BauGB mit dem Inhalt geschlossen, dass die verkehrliche (und sonstige) Erschließung auf Kosten des Betreibers des Einzelhandelsbetriebs bzw. des Eigentümers der Grundstücke, auf denen der Einzelhandelsbetrieb betrieben werden soll, erfolgen (§ 11 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 + Nr. 3 BauGB). Zu diesen vom Betreiber des Einzelhandelsbetriebs bzw. Grundstückseigentümer der Grundstücke, auf denen der Einzelhandelsbetrieb verwirklicht werden soll, zu übernehmenden Kosten gehören beispielsweise nicht nur die Kosten der Herstellung der unmittelbaren verkehrlichen Erschließung (wie hier die projektierte Stichstraße „Stuttgarter Straße“), sondern auch die Kosten des Umbaus der nächstgrößeren Straße, hier also die Kosten des Umbaus der Stuttgarter Straße/B14 durch Errichtung einer Linksabbiegespur. Denn diese Maßnahmen (Umbau der Stuttgarter Straße/B14 durch Errichtung einer Linksabbiegespur sowie Errichtung der projektierten Stichstraße „Stuttgarter Straße“) sind einzig und allein durch den Einzelhandelsbetrieb verursacht und nach dem Grundsatz der verursachergerechten Kostenzuordnung auch von diesem zu tragen.</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 1.2: Die projektierte Stichstraße ist sowohl für den Einzelhandelsbetrieb, als auch für das bestehende Bauunternehmen erforderlich. Die Breite der Straße, des Wendehammers und des Geh- und Radweges orientiert sich wie üblich an der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ und ist nicht willkürlich gewählt.</p> <p>Die Kosten für die Herstellung der Straßen und insbesondere das Erschließungsbeitragsrecht sind im Bebauungsplanverfahren kein Abwägungsbelang.</p> <p>Hinweis: § 13 der Erschließungsbeitragsatzung der Gemeinde sieht für Sondergebiete für Einzelhandelsbetriebe einen Artzuschlag vor. Dies bedeutet, dass die Sondergebietsfläche einen höheren Beitrag entrichten muss, als das im Mischgebiet liegende Bauunternehmen. Das Anliegen des Einwenders wird daher in der Erschließungsbeitragsatzung berücksichtigt.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 1.2: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden jedoch entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zurückgewiesen.</p> <p>Stellungnahme zu Ziffer 1.3 a): In § 11 BauGB ist geregelt, dass die Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag schließen <u>kann</u>. Im Gesetz ist jedoch nicht geregelt, dass unter bestimmten Voraussetzungen ein solcher Vertrag geschlossen werden sollte oder muss. Es obliegt somit der Gemeinde ob ein städtebaulicher Vertrag geschlossen wird.</p> <p>Da die Gemeinde, anders als der Einwender, der Auffassung ist, dass die geplante Stichstraße „Stuttgarter Straße“ nicht nur für den Einzelhandelsbetrieb, sondern auch für das Bauunternehmen erforderlich ist, war und ist ein städtebaulicher Vertrag keine Option.</p> <p>Unabhängig davon wäre bei einem städtebaulichen Vertrag ggf. zu regeln, dass sich sog. Fremdanlieger an der Erschließung beteiligen. Schließlich erhält der Baubetrieb mit dem Bebauungsplan und durch die Erschließung bebaubare Flächen. Der Einwender forderte für seine Grundstücke eine 3-geschossige Bauweise. Die höhere Nutzung führt zu einem höheren Beitrag.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>Die hiergegen angeführten Gründe überzeugen nicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Selbst wenn zum Zeitpunkt der Fassung des Aufstellungsbeschlusses der Betreiber des Einzelhandelsbetriebes noch nicht bekannt gewesen sein sollte, ist er aber zumindest jetzt seit langem bekannt ist, so dass immer noch beispielsweise ein Erschließungsvertrag geschlossen werden kann. Ein noch jetzt abschließbarer Erschließungsvertrag würde eine verursachergerechte Zuordnung der Kosten ermöglichen, die nur wegen der ausschließlich für den Einzelhandelsbetrieb erforderlichen Erschließungsmaßnahmen anfallen. - Die Auffassung, dass der hier gegenständliche Bebauungsplan zwingend erforderlich ist, damit überhaupt die baulichen Anlagen meiner Mandatschaft baurechtlich genehmigt werden können, ist offensichtlich falsch: Die Fehlerhaftigkeit dieser gemeindlichen Auffassung verdeutlichen schon die in den 1960er Jahren erteilten Baugenehmigungen; zudem liegen die baulichen Anlagen meiner Mandatschaft nicht im Außenbereich, sondern innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB, da die baulichen Anlagen meiner Mandatschaft an dem durch die umgebenden maßgebenden Bebauungen gebildeten Bebauungszusammenhang, der Ortsteilqualität besitzt, teilnehmen. - Soweit angenommen werden sollte, dass die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wegen einer Vielzahl von unterschiedlichen Vorhaben nicht möglich sei, wird anscheinend die Existenz der Bestimmung des § 12 Abs. 4 BauGB verkannt, wonach einzelne Flächen außerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit bauleitplanerischen Festsetzungen nach § 9 BauGB einbezogen werden können. Im Übrigen genügt der Abschluss bloß eines Erschließungsvertrages. - Die von der Gemeinde angeführten Gerechtigkeitsgründe, dass auch andere Gewerbetreibende Kosten der Straßenerschließung tragen mussten und daher auch meine Mandatschaft Kosten der Straßenerschließung tragen müssen, steht der alleinigen Auferlegung der ausschließlich für den Einzelhandelsbetrieb erforderlichen projektierten Stichstraße „Stuttgarter Straße“ nicht entgegen. Denn meine Mandatschaft muss sich beispielsweise auch beim Umlandweg beteiligen und hat sich auch in der Vergangenheit beteiligt. <p>Dagegen gibt es im Gebiet der Gemeinde Eutingen keinen anderen Gewerbetreibenden, der die allein für einen dritten Gewerbetreibenden ausschließlich erforderliche verkehrliche Erschließung mitbezahlen musste!</p>	<p><u>Fortsetzung Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 1.3 a):</u></p> <p>Da die Gemeinde der Auffassung ist, dass sowohl der Bebauungsplan als auch die Erschließungsmaßnahme nicht allein wegen des Einzelhandelsbetriebs erforderlich sind, sondern vielmehr durch die Ansiedlung des Verbrauchermarktes die Chance eröffnet wird, den bisherigen städtebaulichen Missstand (unzureichende Erschließung des Gewerbebetriebs) zu beseitigen, kommt die Gemeinde zum Ergebnis, dass nicht allein der Verbrauchermarkt die Erschließungsmaßnahme verursacht.</p> <p>Tatsache ist, dass der Geräteunterstand und die Schüttgutboxen nicht genehmigt sind. Mit Schreiben vom 27.04.2011 teilte die Baurechtsbehörde mit, dass sich das Baugrundstück im Außenbereich befindet und das Bauvorhaben im Außenbereich nicht genehmigungsfähig ist. Die Gemeinde wurde aufgefordert einen Bebauungsplan aufzustellen um die rechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigung zu schaffen.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 1.3 a): Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden jedoch entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zurückgewiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>b) Auch wäre eine Festsetzung der ausschließlich für den Einzelhandelsbetrieb benötigten Stichstraße „Stuttgarter Straße“ nur als private Verkehrsfläche nur sachgerecht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Kosten der Erschließungsstraße verblieben dann ausschließlich beim Betreiber des Einzelhandelsbetriebs, der schließlich auch der einzige Verursacher für eine solche verkehrliche Erschließung ist. - Zudem müsste bei Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche dann auch die Allgemeinheit nicht für die Herstellung, Unterhaltung, Instandhaltung, Verkehrssicherung einschließlich Räumen und Streuen gerade stehen. - Denn es ist nicht ersichtlich, wieso die Öffentlichkeit für eine solche verkehrliche Erschließung des Einzelhandelsbetriebs auch finanziell einstehen muss. Denn jeder andere private Grundstückseigentümer muss seine für sein bspw. privates Wohnhaus benötigte Grundstückszufahrt selbst und auf eigene Kosten herstellen und unterhalten! Vorliegend soll dies aber anders sein: der rein privatnützige Zufahrtsweg zum Einzelhandelsbetrieb soll eine öffentliche Straße sein, an deren Kosten noch weitere Grundstückseigentümer beteiligt werden sollen, die keinen Bedarf für einen solchen Zufahrtsweg haben, und dessen Unterhaltung, Instandhaltung, Verkehrssicherung einschließlich Räumen und Streuen sogar zulasten der Allgemeinheit gehen soll! Hier wird eine einseitige Vergünstigung – öffentliche Beihilfe – zugunsten eines privaten Einzelhandelsbetriebs gemeindlicherseits zu Unrecht gewährt! - Dass nach der gemeindlichen Auffassung private Grundstückszufahrten angeleglich zu Nachbarstreitigkeiten führen, ist kaum nachvollziehbar: Nahezu jeder Bürger verfügt für seine Wohnung bzw. sein Haus über eine private Grundstückszufahrt von der öffentlichen Straße aus, sodass entsprechend der gemeindlichen Auffassung nahezu jeder Nachbar sich bekriegen müsste – dies ist aber offensichtlich nicht der Fall. Durch die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche im Bebauungsplan wird grundsätzlich bloß die Zulässigkeit einer privaten Verkehrsfläche eröffnet, sodass nach Erwerb des für diese private Verkehrsfläche benötigten Grund und Bodens durch den Betreiber des Einzelhandelsbetriebs dieser diesen Grund und Boden vermessungstechnisch und grundbuchrechtlich mit seinem für den Einzelhandelsbetrieb benötigten Grundstück verschmelzen kann, sodass – wie nahezu bei jedem Grundstück auch – ein einziges Flurstück und Grundstück mit einer privaten Grundstückszufahrt entsteht. Anlass für Streitigkeiten wäre dann auch nicht zu erwarten. - Ein solcher Einzelhandelsbetrieb mit einer privaten Grundstückszufahrt wäre auch äußerst üblich, da nahezu jeder Einzelhandelsbetrieb, jeder Lidl, Aldi, Edeka, Penny, etc., (nur) über eine im Privateigentum (des Einzelhandelsmarktes) liegende Verbindung des Marktes einschließlich Parkplatz mit der öffentlichen Straße verfügt. Dass für einen Einzelhandelsbetrieb eine eigene und sogar öffentliche Straße allein zur Andienung des Einzelhandelsbetriebs in öffentlicher Unterhaltungslast geschaffen wird, ist ungewöhnlich und ein nicht gerechtfertigter Sonderfall! 	<p>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 1.3 b): Wie bereits erwähnt, vertritt die Gemeinde die Auffassung, dass die Stichstraße nicht ausschließlich für den Einzelhandelsbetrieb benötigt wird, sondern der seit Jahren bestehende städtebauliche Missstand (fehlende oder unzureichende Erschließung des Bauunternehmens) beseitigt werden kann.</p> <p>Die Meinung des Einwenders kann von der Gemeinde nicht mitgetragen werden. Eine private Erschließungsstraße von der B14 aus ist für die Gemeinde daher keine Option.</p> <p>Nachbarstreitigkeiten sind immer dann vorprogrammiert, wenn mehrere Eigentümer eine private Zufahrtsstraße gemeinsam nutzen.</p> <p>Eine private Anbindung des Verbrauchermarktes oder des Bauunternehmens an die B14 würde vom Straßenbaulastträger nicht mitgetragen werden, weil die B14 nicht zum Anbau bestimmt ist. Daher ist eine öffentliche Straße zum Verbrauchermarkt und dem Bauunternehmen notwendig, die in die B14 einmündet.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung kann von der Gemeinde nicht berücksichtigt werden, da die öffentliche Straße erforderlich ist. Somit sind Erschließungsbeiträge entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zu entrichten.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 1.3 b): Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden jedoch entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zurückgewiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p><u>Fortsetzung zu Ziffer 1.3 b):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Das hiergegen von der Gemeinde angeführte Argument, dass die Straßenunterhaltung durch die Grundsteuer und damit auch vom Verbrauchermarkt finanziert würde, verfängt nicht. Denn mit diesem Argument könnte jeder Bürger, jeder Betrieb eine eigene öffentliche Zufahrtsstraße zum eigenen Grundstück verlangen, da jeder Grundstückseigentümer Grundsteuer zahlt. Dem Straßengesetz für Baden-Württemberg und den Erschließungsvorgaben liegt jedoch der Grundgedanke zugrunde, dass die für Jedermann benötigten Verkehrsflächen regelmäßig öffentliche Straßen sind, wohingegen der Anschluss von einer solchen öffentlichen Straße zum eigenen Privatgrundstück von jedem Grundstückseigentümer selbst herzustellen ist (vgl. hierzu §§ 15, 18 StrG). - Die durch den gegenständlichen Bebauungsplanentwurf vorgesehene öffentliche Finanzierung einer an sich privat herzustellenden Verbindung zwischen der öffentlichen Straße und dem Grundstück stellt eine ungerechtfertigte finanzielle Vergünstigung dar! <p>c) Alternativ werden in der Praxis gelegentlich auch derartige Festsetzungen für den Bereich zwischen der bloß für den Einzelhandelsbetrieb benötigten öffentlichen Straße und den weiteren Privatgrundstücken getroffen, dass durch diese nur für den Einzelhandelsbetrieb benötigten öffentlichen Straße den Privatgrundstücken nicht die wegemäßige Erschließung vermittelt wird, die das Bauplanungsrecht als gesicherte Erschließung für die bestimmungsgemäße Nutzung verlangt (vgl. § 39 Abs. 1 KAG). Im Regelfall genügt die Festsetzung eines Gehweges und/oder Radweges in ortsüblicher Breite oder ein zur öffentlichen Straße gehörender Grünstreifen nicht, sodass vielmehr die Festsetzung beispielsweise eines offenen Entwässerungsgrabens in Betracht kommen könnte. Ein solcher offener Entwässerungsgraben ist vorliegend auch zur Fassung und Ableitung des Oberflächenwassers erforderlich.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 1.3 c):</u> Ein offener Entwässerungsgraben ist nicht erforderlich. Ansonsten wäre dieser auch vom Amt für Wasserwirtschaft im Zuge des wasserrechtlichen Verfahrens gefordert worden.</p> <p>Die Gemeinde betrachtet es als städtebauliche Aufgabe den Gewerbebetrieb nach heutigen Standards an das öffentliche Straßennetz anzubinden und den bisherigen städtebaulichen Missstand zu beseitigen. Das Grundstück durch einen nicht erforderlichen Entwässerungsgraben von der Straße abzuhängen würde diesem städtebaulichen Ziel zuwiderlaufen und ist daher für die Gemeinde keine Option.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 1.3 c): Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden jedoch entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zurückgewiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>1.4. Alles in allem soll durch die hier gewählte Festsetzung der verkehrlichen Erschließung in Gestalt der projektierten Stichstraße „Stuttgarter Straße“ sowie des Mörkeweges entgegen dem Grundsatz der verursachergerechten Belastung auch meine Mandantschaft mit den diesbezüglichen Erschließungsbeiträgen belastet werden. Daher habe ich meiner Mandantschaft auch empfohlen, derzeit nicht an freiwilligen Grundstücksveränderungen mitzuwirken, insbesondere nicht Flächen des Flurstücks Nr. 1523 beispielsweise für Zwecke der Straßenverbreiterung zu veräußern oder zu tauschen, sondern vielmehr entsprechende behördliche Entscheidungen über eine etwaige Enteignung einer verwaltungsgerichtlichen Überprüfung zuzuführen. Ungeachtet dessen steht meine Mandantschaft für eine einvernehmliche Lösung weiterhin zur Verfügung, die durchaus auch darin bestehen kann, dass gemeindlicherseits mit dem Betreiber des Einzelhandelsbetriebes bzw. dem Eigentümer der Grundstücke, auf denen der Einzelhandelsbetrieb verwirklicht werden soll, ein städtebaulicher Vertrag über die Übernahme der Kosten der Herstellung der Verkehrsanlagen durch den Betreiber des Einzelhandelsbetriebs bzw. dem Eigentümer der Grundstücke, auf denen der Einzelhandelsbetrieb verwirklicht werden soll, vereinbart wird. Sollte der derzeit ins Auge gefasste Betreiber des Einzelhandelsbetriebs eine solche Vereinbarung nicht schließen wollen, kann ich Ihnen gerne weitere Interessierte Einzelhandelsbetreiber empfehlen.</p> <p>2. Die dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegende verkehrliche Konzeption ist nicht umsetzbar, jedenfalls abwägungsfehlerhaft, sodass bei fehlender Vollzugsfähigkeit es an der Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB mangelt:</p> <p>2.1. Angedacht ist die Aufweitung des Silberweges statt des Umlandweges, um den Verkehr südlich des gegenständlichen Bebauungsplanentwurfes, soweit dieser die Stuttgarter Straße in Richtung Ortsausgang befahren will bzw. vom Ortsausgang stammt, abzuwickeln:</p> <p>2.1.1. Zur Vermeidung einer Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sieht der Bebauungsplanentwurf im Einmündungsbereich des Silberweges in die Stuttgarter Straße ein „Sichtfeld 10/70 m“ vor. Ein solches Sichtfeld ermöglicht von einem Punkt zehn Meter hinter der Einmündung des Silberweges in die Stuttgarter Straße eine Einsehbarkeit der Stuttgarter Straße vorliegend nach links/Westen auf einer Streckenlänge von 70 m. Ein solches Sichtfeld ist zur Vermeidung einer Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs grundsätzlich für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanentwurfes unerlässlich und durch die RAST vorgeschrieben.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 1.4:</u> Die Gemeinde vertritt die Auffassung, dass der Bebauungsplan und die geplante Erschließung einer gerichtlichen Überprüfung Stand hält und ggf. die notwendigen Flächen enteignet werden könnten.</p> <p>Die Straße ist für den Gewerbebetrieb erforderlich. Daher müssen entsprechend der gesetzlichen Vorgaben Erschließungsbeiträge bezahlt werden. Diese werden nach dem Satzungsrecht der Gemeinde auf die Fläche für den Verbrauchermarkt und den Gewerbebetrieb aufgeteilt. Gemäß Satzung wird für den Verbrauchermarkt ein Artzuschlag erhoben, weshalb dieser einen höheren Beitragsanteil entrichten muss. Damit wird dem Grundsatz der verursachergerechten Belastung Rechnung getragen. Mit dem Verlangen einer III-geschossigen Bebauung trägt der Einwender zu einer höheren Grundstücksnutzung bei. Auch dadurch ist die Beteiligung des Einwenders gerechtfertigt.</p> <p>Städtebauliche Ziele und deren Umsetzung können nicht davon abhängig gemacht werden ob und in welchem Umfang Erschließungsbeiträge zu entrichten sind. Daher sind diese auch kein Abwägungsbelang.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 1.4): Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden jedoch entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zurückgewiesen.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 2, 2.1 und 2.1.1:</u></p> <p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>2.1.2. Dieses Sichtfeld ist vorliegend jedoch nicht umsetzbar. Denn nach meinem Kenntnisstand liegt die Zustimmung der Grundstückseigentümer des betroffenen Grundstücks mit der Flurstücksnummer 1544 (Frau Röhm und Herrn Ketterl) zur Inanspruchnahme ihres Privatgrundstückes durch ein solches Sichtfeld nicht vor, insbesondere nicht zur Beseitigung der vorhandenen hohen Hecke einschließlich des Baumes und zur dauerhaften Freihaltung des mit dem Sichtfeld belegten Grundstücks von jeglichen die Sicht behindernden Maßnahmen. Vielmehr habe sogar die Gemeindeverwaltung bei einer diesbezüglichen Vorgesprache von Frau Röhm am Montag, dem 23.10.2017, mitgeteilt, dass die Gemeinde an einer Herstellung des Sichtfeldes derzeit nicht interessiert sei. Wegen der fehlenden Herstellbarkeit des Sichtfeldes kann diese Verkehrskonzeption so nicht rechtmäßig umgesetzt werden, da bei Aufrechterhaltung der auf dem betroffenen Grundstück von Frau Röhm und Herrn Ketterl befindlichen hohen Hecke der Blick für abbiegende Fahrzeuge insbesondere nach links auf die B14 in Richtung Westen auch wegen der leichten Linksbiegung der B14 versperrt würde und damit eine Gefahr für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs geschaffen würde.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 2.1.2:</u> Nachdem die Familie Scherer mehrmals bei Frau Röhm vorstellig wurde und ihr gesagt hat, dass alle Pflanzen innerhalb des Sichtfeldes wegen der Festsetzung im Bebauungsplan umgehend zu beseitigen sind, war Frau Röhm bei der Gemeindeverwaltung und hat nachgefragt ob dies so stimmt. Die Verwaltung hat Frau Röhm erklärt, dass es sich bei dem Sichtfeld um eine straßenrechtliche Vorgabe handelt, die in den Bebauungsplan aufgenommen und dort konkretisiert wird. Sichtfelder jedoch auch ohne Bebauungsplan allein aufgrund der straßenrechtlichen Vorgaben einzuhalten sind.</p> <p>Frau Röhm wurde erklärt, dass die Gemeinde sie nicht sofort nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auffordern wird alle Pflanzen innerhalb des Sichtdreiecks zu beseitigen, sondern, dass voraussichtlich mit dem Ausbau des Sicherwegs geprüft wird, welche Pflanzen die Sicht behindern und dann im Einzelfall entschieden wird ob diese gekürzt oder vollständig beseitigt werden müssen. Diese Vorgehensweise entspricht auch den Festsetzungen im Bebauungsplan, denn dort ist geregelt, dass innerhalb der Sichtfelder Bepflanzungen so zu gestalten sind, dass die Verkehrssicherheit in Bezug auf notwendige Sichtbeziehungen im Kreuzungsbereich der Straßen nicht beeinträchtigt wird. Dies bedeutet nicht, dass im Sichtfeld keine Pflanzen zulässig sind.</p> <p>Frau Röhm war einsichtig, dass sichtbehindernde Pflanzen selbstverständlich zurückgeschnitten oder beseitigt werden müssen und war durchaus bereit zu gegebener Zeit mitzuwirken.</p> <p>Nachdem die Sichtfelder aufgrund einer erneuten Überprüfung durch das Regierungspräsidium zurückgenommen werden konnten, siehe S. 23 dieser Sitzungsvorlage (Stellungnahme zu Ziffer 2.2 und 2.3) ist das private Grundstück deutlich weniger betroffen, so dass eine Umsetzung sicherlich im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer möglich ist.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 2.1.2): Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden jedoch entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zurückgewiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>2.1.3. Selbst wenn man eine Vollzugsfähigkeit und auf Dauer gegebene Herstellbarkeit und Aufrechterhaltung dieses Sichtfeldes unterstellen würde, würde sich die Festsetzung dieses Sichtfeldes als abwägungsfehlerhaft erweisen. Denn es würde wegen gleichwertiger Alternativen einen groben Missgriff darstellen:</p> <p>(i) Denn das Grundstück von Frau Röhm und Herrn Ketterl mit der Flst.Nr. 1544 wird genehmigungskonform als Wohngrundstück genutzt. Es ist mit einem Wohnhaus bebaut und wohnbaulich angelegt. Zur Gewährleistung eines Rückzugs- und Erholungsraums ist dieses Grundstück zu den öffentlichen Straßen hin mit einer hohen Hecke umgeben, die den Einblick auf das Wohngrundstück unterbindet und eine wohntypische Privatsphäre gewährleistet.</p> <p>(ii) Bei Umsetzbarkeit des Sichtfeldes mit dem dadurch bedingten Freihalten des Sichtfeldes von jeglichen die Sicht behindernden Gegenständen müssten die Hecke und der Baum beseitigt werden und dürften auch nicht wieder verwirklicht werden. Dies hätte zur Folge, dass eine Einsehbarkeit in den Rückzugs- und Erholungsraum eintreten würde und eine wohntypische Privatsphäre nicht mehr gegeben wäre.</p> <p>(iii) Selbst wenn dann entlang der südlichen Grenze des Sichtfeldes eine neue Hecke als Sichtschutz angelegt werden würde, wäre jedoch ein Großteil der Freifläche dieses Grundstückes einer wohntypischen Nutzung entzogen. Denn wohntypische Nutzungen der Gartenfläche wie beispielsweise durch das Aufstellen eines Gartenhauses, Anpflanzen von Blumen und sonstigem farbenfrohen Bewuchs (ausgenommen Bodendecker) wären ebenso nicht möglich wie beispielsweise das Aufstellen einer Schaukel, eines Trampolins, etc.).</p> <p>(iv) Dagegen bestünde eine gleichwertige Alternative: Die Aufweitung des Umlandweges statt des Silcherweges. Der Umlandweg weist einen nahezu identischen Ausbauzustand auf wie heute der Silcherweg. Der Umlandweg verläuft noch nicht einmal 70 m nahezu parallel zum Silcherweg. Bereits intensiv wohnbaulich genutzte Flächen würden über das Maß dessen hinaus, was auch beim Silcherweg benötigt würde, nicht in Anspruch genommen werden müssen. Meine Mandantschaft wäre sogar bereit, eigene und ggf. schon durch meine Mandantschaft auf eigene Kosten als Straße ertüchtigte Grundstücksflächen ggf. auch schenkungsweise der Gemeinde zur Verfügung zu stellen, sodass eine diesbezügliche Erschließungsbeitragspflicht für die Nachbarschaft nicht entstünde. Sichtfelder würden wohnbaulich genutztes Grundeigentum nicht betreffen, nicht zunichtemachen und nicht entwerten. Vielmehr würden die Sichtfelder im Bereich von vorgesehenen Grünflächen liegen. Zudem würde sogar noch die Stuttgarter Straße/B14 in beiden Richtungen (sowohl in Richtung Osten als auch sogar in Richtung Westen) auf einer deutlich größeren Streckenlänge von der Einmündung des Umlandweges in die Stuttgarter Straße aus einsehbar sein, sodass im Hinblick auf den Belang der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs die Nutzung des Umlandweges einmündend in die Stuttgarter Straße/B14 deutlich vorzugswürdiger ist.</p> <p>(v) Bei Abwägung einerseits der Aufweitung des Silcherweges mit dem damit einhergehenden gravierenden Eingriff in privates und wohnbaulich genutztes Grundeigentum und einer gleichwohl verbleibenden unter verkehrlichen Gesichtspunkten gefährlicheren Einmündung mit andererseits der Aufweitung des Umlandweges, dessen Einmündung in die Stuttgarter Straße/B14 gerade nicht solche Nachteile aufweist, erweist sich die Aufweitung des Umlandweges als vorzugswürdig - ein Vorzug des Silcherweges wäre ein abwägungsfehlerhafter grober Missgriff!</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 2.1.3:</u> Ob ein Grundstück als Wohnbaugrundstück genutzt werden kann oder nicht, hängt nicht davon ab, ob der Garten durch eine Hecke oder andere Pflanzen abgeschirmt werden kann oder ob der Garten einsehbar ist.</p> <p>Selbst wenn innerhalb des Gartens nicht überall Gartenhäuser, Schaukeln, usw. aufgestellt werden könnten, würde dies die Nutzung des Grundstücks als Wohnbaugrundstück in keiner Weise beeinträchtigen.</p> <p>In vielen älteren Bebauungsplänen ist die Baugrenze weit weniger großzügig gefasst wie im Bebauungsplan „Stuttgarter Straße“ und zusätzlich noch geregelt, dass außerhalb der Baugrenze keine Gartenhäuser usw. errichtet werden dürfen. Dies ist hier nicht der Fall, so dass auf dem Grundstück außerhalb des Sichtfeldes noch genügend Flächen verbleiben.</p> <p>Die Verkehrskonzeption wurde bereits mehrfach und ausführlich im Gemeinderat beraten und thematisiert. Der Gemeinderat hat sich nach Abwägung der unterschiedlichen Belange für die jetzt im Bebauungsplan dargestellte Lösung entschieden und mit den Fachbehörden abgestimmt.</p> <p>Mit Ausnahme des Einwenders kamen von anderen Bürgern und Angrenzern auch keine Einwände zur jetzigen Erschließungs- und Verkehrskonzeption.</p> <p>Eine erneute Beratung über die Erschließungskonzeption ist nach Auffassung der Gemeindeverwaltung nicht erforderlich.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 2.1.3 mit allen Unterpunkten: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden jedoch entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zurückgewiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>2.2. Zudem kann die derzeitige verkehrliche Planung auch im Hinblick auf das östliche Sichtfeld bei der Einmündung der projektierten Stichstraße „Stuttgarter Straße“ in die Stuttgarter Straße/B14 nicht rechtmäßig umgesetzt werden. Denn ausweislich der Untersuchung zum Straßenverkehrslärm vom 18.08.2017 von Herrn Dr. Ing. Frank Dröscher, dort Blatt 8 i.V.m. der Anlage, sollen in Richtung Ortsausgang (Osten) nach der Einmündung der projektierten Stichstraße „Stuttgarter Straße“ in die Stuttgarter Straße/B14 eine höchstzulässige Geschwindigkeit von 70 km/h auch nach Umsetzung des gegenständlichen Bebauungsplanentwurfes bestehen. Bei einer höchstzulässigen Geschwindigkeit von 70 km/h der vom Ortsausgang (von Osten) an die Einmündung der projektierten Stichstraße „Stuttgarter Straße“ heranfahrenden Fahrzeuge genügt das vorgesehene „Sichtfeld 10/70 m“ jedoch nicht. Denn das vorgesehene Sichtfeld 10/70 m ist nur für höchstzulässige Geschwindigkeiten von bis zu 50 km/h vorgesehenen. Für – wie hier – größere Höchstgeschwindigkeiten bedarf es größerer Sichtfelder!</p> <p>2.3. Vorstehendes gilt entsprechend für das westliche Sichtfeld der Einmündung der projektierten Stichstraße „Stuttgarter Straße“ in die Stuttgarter Straße/B14, da auch in Richtung Westen eine höchstzulässige Geschwindigkeit von 70 km/h nach Bebauungsplanverwirklichung fortbestehen soll.</p> <p>2.4. Die anscheinend von der Gemeinde favorisierte zusätzliche, doppelte Erschließung der Grundstücke meiner Mandantschaft auch über die projektierte Stichstraße „Stuttgarter Straße“ ist wahrlich keine taugliche verkehrliche Erschließung wegen der Vielzahl an Verkehrsbeziehungen. Angesichts der Vielzahl an Verkehrsbeziehungen und des Einfahrens von den Grundstücken meiner Mandantschaft in den Einmündungsbereich wäre eine Ausfahrt kaum verkehrssicher möglich und wäre zudem auch sehr beschwerlich, auch weil das jeweilige die Grundstücke meiner Mandantschaft verlassende Fahrzeug allen anderen Fahrzeugen die Vorfahrt zu gewähren hätte:</p> <p>(i) Die die Grundstücke meiner Mandantschaft verlassenden Fahrzeuge müssen wegen der Ausfahrt aus einem Grundstück allen anderen Verkehrsteilnehmern die Vorfahrt gewähren, also (zur Veranschaulichung verweise ich auf meine grafische Darstellung in der Anlage zu meinem Schriftsatz vom 11.07.2017)</p> <ol style="list-style-type: none"> den Fußgängern und Radfahrern auf dem Gehweg, den aus Westen kommenden und nach rechts in die Stichstraße abbiegenden Fahrzeugen (gekennzeichnet durch mit orangener Farbe hinterlegte blaue Striche), den aus Osten ankommenden und nach links in die Stichstraße abbiegenden Fahrzeugen (gekennzeichnet durch mit grüner Farbe hinterlegte blaue Striche), den den Einzelhandelsbetrieb nach Westen verlassenden Fahrzeugen (gekennzeichnet durch mit roter Farbe hinterlegte schwarze Striche), den den Einzelhandelsbetrieb nach Osten verlassenden Fahrzeugen (gekennzeichnet durch in gelber Farbe hinterlegte schwarze Striche). <p>Wegen dieser Vielzahl an bevorrechtigten Fahrzeugen dürfte es – abhängig von den Verkehrsverhältnissen – bis zu einer Ausfahrtmöglichkeit teilweise auch sehr lange dauern.</p> <p>(ii) Weitere Verzögerungen könnten durch eine belegte Aufstellfläche in der Stichstraße entstehen. So dürften bereits zwei vom Einzelhandelsbetrieb kommende und nach Westen (links) abbiegende Fahrzeuge genügen, um auch vom Einzelhandelsbetrieb kommende rechtsabbiegewillige Fahrzeuge in der Stichstraße</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 2.2 und 2.3:</u> Die Anregung ist richtig. Die Versetzung der Ortstafel in Richtung Osten auf Höhe des Grundstücks Flst. Nr. 271/3 bzw. eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h wird nach Fertigstellung des Linksabbiegespur und der Querungshilfe angestrebt.</p> <p>Zum jetzigen Zeitpunkt ist jedoch noch ungewiss, ob dem Antrag der Gemeinde von Seiten des Straßenbaulastträgers und der Verkehrsbehörde zugestimmt wird.</p> <p>Nach Rücksprache mit dem Landratsamt und dem Regierungspräsidium, reicht für die Einmündungen Silcherweg, Uhlandweg und Stichstraße Stuttgarter Straße die Freihaltung der „Anfahrtssicht“ aus. Diese beträgt bei 50 km/h 3/70 und bei 70 km/h 3/110.</p> <p>Die Sichtfelder auf den Flst. Nr. 1544 und 1542 können somit reduziert werden. Die Sichtfelder auf dem Flst. Nr. 1523 und östlich der Stichstraße Stuttgarter Straße werden entsprechend der Stellungnahme auf 3/110 geändert.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 2.2 und 2.3: Die Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 2.4 mit allen Unterpunkten:</u> Ziffer 2.4 mit seinen Unterpunkten wurde bereits im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung vorgebracht und in der Gemeinderatssitzung am 12.09.2017 abgewogen. Eine erneute Abwägung der gleichen Stellungnahme ist nicht erforderlich. Die Einwendung wird erneut zurückgewiesen. Auf das Abwägungsprotokoll vom 12.09.2017 wird verwiesen.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 2.4 mit allen Unterpunkten: Auf die Beschlussfassung vom 12.09.2017, Sitzungsvorlage Nr. 116a/2017, Seite 7 bis 10 wird verwiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p><u>Fortsetzung Ziffer 2.4</u></p> <p>aufzustauen. Ist in der Stichstraße die rechte Fahrbahn belegt, verbliebe keine Fläche für die von den Grundstücken meiner Mandantschaft kommenden Fahrzeuge, um in die Stichstraße einzufahren.</p> <p>(iii) Schließlich wäre eine Ausfahrt von den Grundstücken meiner Mandantschaft in die Stichstraße</p> <ol style="list-style-type: none"> a) wegen der Vielzahl an Verkehrsbeziehungen mit bevorrechtigten Fahrzeugen, b) der Einfahrt in einen Mündungsbereich und c) des mit ca. 240 Grad äußerst großen, vom Fahrzeugführer zu beherrschenden Sichtwinkels, aus denen bevorrechtigte Fahrzeuge kommen könnten, risikoreich. <p>Aus diesen Gründen dürfte eine Ausfahrt aus den Grundstücken meiner Mandantschaft in die Stichstraße für die Fahrzeugführer mindestens sehr beschwerlich sein und gerade nicht dem Erfordernis der Leichtigkeit des Verkehrs genügen. Auch dürfte die ausreichende verkehrliche Leistungsfähigkeit der Stichstraße fehlen. Jedenfalls wäre eine solche verkehrliche Erschließung der Grundstücke meiner Mandantschaft nach Osten über die Stichstraße im Vergleich zu einer „üblichen“ Grundstücksausfahrt deutlich schlechter, nachteilhafter. Meine Mandantschaft erkennt dabei zwar nicht, dass beispielsweise in sehr verkehrsamen Zeiten eine Ausfahrtsmöglichkeit in kurzer Zeit bestehen mag – jedoch fallen üblicherweise in die verkehrsreichen Zeiten auch die Zeitpunkte, an denen die auch zukünftigen etwaigen Nutzer der Grundstücke meiner Mandantschaft die Grundstücke meiner Mandantschaft verlassen wollen. Sicherlich kann diese grobe Darstellung keine verkehrsgutachterliche Beurteilung ersetzen, liefert aber zumindest einen groben Anhalt. Üblicherweise versuchen auch die Straßenverkehrsbehörden Grundstückszufahrten in Einmündungsbereichen von öffentlichen Straßen in Ortsdurchfahrten in solchen Situationen wie der vorliegenden zu vermeiden.</p> <p>2.5. Auch die vorgesehene verkehrliche Ausgestaltung des Umlandweges als „Einbahnstraße“ – genauer: in beide Fahrrichtungen befahrbare Straße mit einem Verbot der Einfahrt im Einmündungsbereich zur Stuttgarter Straße – ist aus den vorgenannten Gründen abwägungsfehlerhaft:</p> <p>2.5.1. Bekanntlich bedarf die Anordnung einer Einbahnstraße einer straßenverkehrsbehördlichen Anordnung, die grundsätzlich nicht im Bebauungsplan getroffen werden kann, sodass auch die vorgesehene Einbahnstraßenregelung für den Umlandweg derzeit noch rechtsunverbindlich ist.</p> <p>2.5.2. Durch eine solche Einbahnstraßenregelung würde jedoch meiner Mandantschaft die seit Jahrzehnten bestehende direkte Zufahrtsmöglichkeit über den Umlandweg zu den Grundstücken meiner Mandantschaft genommen werden:</p> <p>(i) Auch wenn auf den ersten Blick dies zwar weniger die Bauunternehmung meiner Mandantschaft betreffen könnte, da die insbesondere Baustellenfahrzeuge meiner Mandantschaft zum Befahren der Flurstücke Nr. 1524/1, 1527/1 und 1527 den derzeit bestehenden Mörikeweg (bzw. die projektierte Stichstraße „Stuttgarter Straße“) nehmen oder einen Umweg fahren könnten, würde eine solche Betrachtungsweise der Realität und den betrieblichen Bedürfnissen nicht gerecht. Denn der betriebsbedingte Verkehr wird zu über 90% über den Umlandweg abgewickelt – auch der Lieferverkehr erfolgt über den Umlandweg. Auf diese Verkehrsandienung hat sich der Betrieb meiner Mandantschaft eingerichtet. Ein teilweises Abscheiden der Erreichbarkeit durch eine Einbahnstraßenregelung würde erheblich in den Betrieb meiner Mandantschaft eingreifen. Insbesondere würde sich dann der Verkehr im Mörikeweg (bzw. in der projektierten Stichstraße „Stuttgarter Straße“) erhöhen.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 2.5, 2.5.1 und 2.5.2 mit allen Unterpunkten</u></p> <p>Über die Einrichtung einer Einbahnstraße bzw. das Verbot der Einfahrt von der B14 wurde bereits mehrfach beraten.</p> <p>Die hier vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden bereits im Rahmen der 1. Öffentlichen Auslegung vorgebracht und hier wiederholt.</p> <p>Neue Argumente, welche eine erneute Beratung erfordern würden, werden nicht vorgebracht. Die Abwägung ist bereits in der Gemeinderatssitzung am 12.09.2017 erfolgt.</p> <p>Nach Fertigstellung der neuen Stichstraße wird eine verkehrsrechtliche Anordnung beantragt.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>(ii) Damit einhergehend könnten sich gefährliche Situationen wegen der höheren Verkehrsdichte an Fahrzeugen und Passanten, die die projektierte Stichstraße „Stuttgarter Straße“ nutzen würden, ergeben, wenn Baustellen- und Lieferfahrzeuge in Richtung Norden die Betriebsgrundstücke verlassen wollen und nicht den Umlandweg nehmen – den vorfahrtsberechtigten Kundenfahrzeugen für den projektierten großflächigen Lebensmittelhandelbetrieb sowie den Passanten müssten die Baufahrzeuge Vorfahrt gewähren, um sich dann linksabbiegend (!) in eine Lücke zu quetschen. Eine verkehrlich unerträgliche Situation ist absehbar.</p> <p>(iii) Zudem wäre das Wohnhaus auf dem Grundstück meiner Mandantschaft mit der Flurstück Nr. 1524 nur über einen Umweg zu erreichen, da es bei der vorgesehenen Verkehrsregelung nur von Süden anfahrbar wäre.</p> <p>2.5.3. Soweit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs für eine solche Verkehrsregelung angeführt werden sollte, wäre ein solches Argument nur vorgeschoben. Denn bislang hat die Nutzung insbesondere auch des Umlandweges ohne eine „Einbahnstraße“ seit Jahrzehnten beanstandungsfrei funktioniert.</p> <p>2.5.4. Zudem bestehen auch im Hinblick die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs Alternativen: so könnte ebenso wie beim Einmündungsbereich des Silcherweges der Einmündungsbereich des Umlandweges aufgeweitet werden (die Straßenbreite des Silcherweges nach der Aufweitung beläuft sich auf 3,51 m, die Straßenbreite des heutigen Umlandweges auf 3,50 m). Wieso eine solche Aufweitung beim Umlandweg nicht möglich sein soll, ist nicht ersichtlich. Meine Mandantschaft wäre bereit, die benötigten Flächen zur Verfügung zu stellen. Wenn eine solche Maßnahme für einen landwirtschaftlichen Betrieb umgesetzt wird, kann eine solche Maßnahme auch für den Betrieb meiner Mandantschaft umgesetzt werden – oder soll meine Mandantschaft ungleich behandelt werden? Ist der landwirtschaftliche Betrieb gleicher als das Bauunternehmen meiner Mandantschaft?</p> <p>2.5.5. Alles in allem hat bislang die Nutzung insbesondere auch des Umlandweges ohne eine Einbahnstraße seit Jahrzehnten beanstandungsfrei funktioniert. Ein sachgerechter städtebaulicher Grund für eine Änderung liegt nicht vor.</p> <p>3. Meine Mandantschaft wendet sich gerade auch gegen die Festsetzung eines Mischgebiets für die Grundstücke meiner Mandantschaft:</p> <p>3.1. Denn bekanntlich betreibt meine Mandantschaft auf den vorgenannten Grundstücken meiner Mandantschaft eine Bauunternehmung (und nicht bloß ein Baugeschäft, wie es zu Beginn des Entwurfes der Bebauungsplanbegründung ausgeführt wird): die Bauunternehmung Gustav Scherer. Auf den vorgenannten Flurstücken befinden sich eine große Lagerhalle für Baustoffmaterialien, eine kleine Lagerhalle, Schüttgutboxen für Schüttgut (Splitt, Schotter, Mineralbeton, Kies, Sand, etc.), Bürogebäude, Werkstatt und Wohnhaus – noch vor 7 Uhr werden die Fahrzeuge des Bauunternehmens mit Baumaterialien und Baumaschinen beladen und abends entladen, wobei auch tagsüber Ablade- und Beladevorgänge stattfinden. Schüttgut wird schon vor 7 Uhr bis in die Abendstunden hinein bewegt. In der Werkstatt werden mit beispielsweise Schleifmaschinen, Kreissägen und anderen erhebliche Geräuschemissionen erzeugenden Baumaschinen wie beispielsweise mit stationären Kompressoren, Schlagschrauber, etc. Arbeiten durchgeführt. Schüttgut wird bewegt. Auf dem Waschplatz werden die Fahrzeuge gereinigt.</p> <p>Diesen Nutzungen kann nicht die gemeindliche Auffassung entgegengehalten werden, dass sich beispielsweise die Schüttgutboxen im Außenbereich befinden, da auch die Schüttgutboxen sich noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (im unbeplanten Innenbereich) befinden; die Gemeinde führt insoweit selbst aus, dass sich die Lagerhalle nach der baurechtsbehördlichen Auffassung in einem (faktischen) Mischgebiet – und damit nicht im Außenbereich (!) - befindet.</p>	<p>Beschluss zu Ziffer 2.5, 2.5.1 und 2.5.2, 2.5.3, 2.5.4 und 2.5.5 mit allen Unterpunkten:</p> <p>Auf die Beratung und Beschlussfassung vom 12.09.2017, Sitzungsvorlage Nr. 116/2017, Seite 17 bis 21 wird verwiesen.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 3.1:</u> Die Ausführungen im 1. Absatz wurden bereits im Rahmen der 1. Öffentlichen Auslegung vorgebracht und abgewogen.</p> <p>Zum 2. Absatz der Ziffer 3.1 ist folgendes zu sagen: Die Gemeinde gibt nur das wider, was von der Baurechtsbehörde im Schreiben vom 27.04.2017 mitgeteilt wurde. Das Grundstück Flst. Nr. 1527/1 auf welcher sich die Lagerhalle befindet wird dem Innenbereich (Mischgebiet) zugeordnet. Die Flst. Nr. 1524/1 und 1523 werden dem Außenbereich zugeordnet.</p> <p>Auf diesen Grundstücken ist eine Pferdekoppel genehmigt. Der dort ohne Baugenehmigung errichtete Geräteunterstand und die Schüttgutboxen konnten nicht genehmigt werden, da sich diese im Außenbereich befinden.</p> <p>Nicht zuletzt deshalb hat die Gemeindeverwaltung keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan allein für das Sondergebiet gemacht, sondern einen Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt, da nur so die bestehenden städtebaulichen Missstände im Bebauungsplan aufarbeitet werden und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigung der bereits errichteten baulichen Anlagen möglich ist.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 3.1: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden jedoch entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zurückgewiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>3.2. Bei solchen Tätigkeiten wäre die Zulässigkeit des Bauunternehmens meiner Mandantschaft in einem Mischgebiet grundsätzlichen Fragen ausgesetzt. Denn Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dementsprechend sind zwar nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig – diese sonstigen Gewerbebetriebe dürfen aber im Rahmen einer typisierenden Betrachtung (!) das Wohnen nicht wesentlich stören, § 6 Abs. 1 BauNVO. Stören bei einer typisierenden Betrachtung sonstige Gewerbebetriebe das Wohnen wesentlich, sind diese sonstigen Gewerbebetriebe bauplanungsrechtlich unzulässig (vgl. statt aller Fickert/Fieseler, BauNVO, 12. Auflage, § 6 Rn. 7). Im Rahmen der typisierenden Betrachtung sind Bauunternehmen der Gruppe von Betrieben zuzurechnen, die ihrer Art nach zu wesentlichen Störungen führen können, aber nicht zwangsläufig führen müssen (vgl. BVerwG vom 22.11.2002, 4 B 72.02). Vorliegend besteht gerade bei der vorzunehmenden typisierenden Betrachtung das Risiko der bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit des Betriebs meiner Mandantschaft, da regelmäßig Betriebe, die Kreissägen (wie meine Mandantschaft) verwenden, über Lagerplätze für Straßenbaustoffe verfügen (meine Mandantschaft verfügt über solche offenen Schüttgutboxen) oder Bauunternehmungen mit einem größeren Kfz- und Maschinenpark (wie meine Mandantschaft) sind, in einem Mischgebiet nicht bauplanungsrechtlich zulassungsfähig sind (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 12. Auflage, § 6 Rn. 12.2. a.E. sowie BayVGH vom 22.07.2005, 26 B 04.931).</p> <p>3.3. Wegen des hohen Risikos der bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit des Betriebs meiner Mandantschaft in einem Mischgebiet wird meiner Mandantschaft eine jegliche Entwicklungsmöglichkeit genommen. Denn es macht wirtschaftlich keinen Sinn, sich an einem Standort weiterzuentwickeln und Geld zu investieren, wenn der Standort in Frage gestellt ist, nicht die Gewähr der dauerhaften Existenz besteht. Zudem besteht auch das Risiko, dass immissionsschutzbehördlicherseits ungeachtet der Bestandskraft bestehender Baugenehmigungen Einschränkungen verfügt werden, sodass</p> <p>3.4. Auch ist eine solche Mischgebietsfestsetzung nicht zwingend erforderlich. Es könnte durchaus auch eine Gewerbegebietsfestsetzung erfolgen.</p> <p>3.5. Selbst die vorgesehene Mischgebietsfestsetzung könnte beibehalten werden, wenn gestützt auf § 1 Abs. 10 BauNVO Bestandsschutzfestsetzungen getroffen werden, also dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des Betriebs meiner Mandantschaft allgemein zulässig sind. Die Lösung etwaiger Immissionskonflikte ist dann im nachgelagerten baurechtsbehördlichen Verfahren lösbar, zumal auch die Immissionen hinsichtlich Art und Ausmaß sowie Verortung weit überwiegend von der konkreten baulichen Maßnahme abhängen. Warum von solchen Bestandsschutzfestsetzungen durch das Planungsbüro Abstand genommen worden ist, ist hier nicht nachvollziehbar. Sinn und Zweck solcher Bestandsschutzfestsetzungen ist es, den Gewerbebetrieben und vorliegend auch dem Gewerbebetrieb meiner Mandantschaft „Luft zum Leben“ zu lassen, also dass in einem eng begrenzten Rahmen Entwicklungsmöglichkeiten bestehen, damit der Gewerbebetrieb sich den jeweiligen mit der Zeit ändernden Anforderungen der Kunden des Gewerbebetriebs meiner Mandantschaft anpassen und fortentwickeln kann („Wer nicht mit der Zeit geht, geht mit der Zeit!“). § 1 Abs. 10 BauNVO soll nicht nur den Bestand sichern, sondern auch Fortentwicklungsmöglichkeiten in einem eng begrenzten Rahmen ermöglichen, um die Überlebensfähigkeit von auch Gewerbebetrieben zu sichern. Ich rege für meine Mandantschaft ausdrücklich die vorsorgliche Festsetzung solcher Bestandsschutzfestsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO an.</p> <p>letztlich meiner Mandantschaft die Luft zum Atmen genommen werden könnte. Durch die vorgesehene Mischgebietsfestsetzung wird meine Mandantschaft sehenden Auges dem Risiko des Untergangs ausgesetzt. Dies wird meine Mandantschaft nicht hinnehmen.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 3.2 und 3.3:</u></p> <p>Diese Anregungen und Bedenken wurden bereits im Rahmen der 1. Öffentlichen Auslegung vorgebracht.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 3.2 und 3.3: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Auf die Beratung und Beschlussfassung vom 12.09.2017, Sitzungsvorlage Nr. 116/2017, Seite 23 und 24 wird verwiesen.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 3.4 und 3.5:</u> Eine Gewerbegebietsfestsetzung ist für den bestehenden Betrieb nicht erforderlich, da dieser als „nicht störender Gewerbebetrieb“ genehmigt ist. Mit Rücksicht auf die, den Betrieb umgebende Wohnbebauung wird eine Gewerbegebietsfestsetzung nicht für sinnvoll erachtet.</p> <p>Hinsichtlich der gewünschten Bestandsschutzfestsetzungen wird auf die Sitzungsvorlage Nr. 116/2017 und 116a/2017 S. 5 verwiesen.</p> <p>Der Gemeinderat hat in der Gemeinderatssitzung am 12.09.2017 bereits entschieden, dass keine Bestandsschutzfestsetzungen getroffen werden, da diese nicht erforderlich sind.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 3.4 und 3.5: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden jedoch entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zurückgewiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>3.6 Meine Mandantschaft begrüßt, dass gemeindlicherseits anscheinend auch der derzeit durch meine Mandantschaft ausgeübte Verkauf von Baumaterialien abgesichert werden soll. Jedoch greift diese Festsetzung zu kurz, da diese Verkaufsmöglichkeit - hier nur einschlägig – nur auf Betriebe des produzierenden Gewerbes abgestellt wird. Meine Mandantschaft produziert den verkauften Sand, Schotter, etc. jedoch nicht selbst. Gelöst werden könnte dieser Widerspruch zwischen dem Gewollten und dem Festsetzungswortlaut durch eine entsprechende Optimierung des Festsetzungswortlautes durch Abstellen auf bloß den Gewerbebetrieb (und nicht einen Betrieb des produzierenden Gewerbes). Auch könnte alternativ in der Begründung ausdrücklich herausgestellt werden, dass zu den Betrieben des produzierenden Gewerbes im Sinne dieser Festsetzung auch der Gewerbebetrieb meiner Mandantschaft gehört.</p> <p>4. Auch die Festsetzung eines Dorfgebietes ist ersichtlich rechtswidrig:</p> <p>4.1 Denn die Festsetzung des Dorfgebietes dient ausweislich des Entwurfes der Bebauungsplanbegründung bloß der Gewährleistung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des einzigen vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebs. Wahrlich gewollt ist somit nicht ein Gebiet zur Unterbringung von mehreren (!) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, von Wohnnutzungen und von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie von der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Wahrlich gewollt ist vielmehr bloß die Gewährleistung der Zulässigkeit des einzigen landwirtschaftlichen Betriebs, der Gewährleistung der Zulässigkeit der Tankstelle und im Übrigen die Ermöglichung von Wohnnutzungen. Wahrlich gewollt ist somit ein Mischgebiet mit einer Bestandsschutzfestsetzung für den landwirtschaftlichen Betrieb nach § 1 Abs. 10 BauNVO.</p> <p>4.2 Zwar ist der Gemeinde einzuräumen, dass § 5 BauNVO für Dorfgebiete keine Mindestanzahl von landwirtschaftlichen Betrieben vorschreibt – jedoch spricht § 5 Abs. 1 S. 1 BauNVO von Wirtschaftsstellen (Plural!) land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und damit nicht bloß von einem einzigen landwirtschaftlichen Betrieb. Ein einziger landwirtschaftlicher Betrieb begründet kein Dorfgebiet!</p> <p>4.3 Auch stellen landwirtschaftliche Scheunen keine Wirtschaftsstelle land- und forstwirtschaftlicher Betriebe dar, zumal heutzutage bei solchen (ehemals) landwirtschaftlich genutzten Scheunen mindestens näher prüfungswürdig ist, ob die jeweilige Scheune überhaupt noch landwirtschaftlichen Zwecken im Sinne des § 5 BauNVO und damit im Sinne des § 201 BauGB dient oder vielmehr bloß noch landwirtschaftsnahen Zwecken. Eine solche Prüfung ist vorliegend anscheinend nicht erfolgt.</p> <p>4.4 Die Dorfgebietsfestsetzung ist wahrlich ein sogenannter „Etikettenschwindel“.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 3.6:</u> In den Planungsrechtlichen Festsetzungen wird unter Ziffer 2.2 folgendes festgesetzt: „Verkaufsstätten eines im Plangebiet ansässigen Handwerksbetriebs, Betriebs des produzierenden Gewerbes oder landwirtschaftlichen Betriebs als untergeordneter Nebenbetrieb.“</p> <p>Beim Bauunternehmen handelt es sich eindeutig um einen „Handwerksbetrieb“, weshalb der Verkauf von Sand, Schotter etc. zulässig ist, auch wenn dieser nicht selbst produziert wurde.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 3.6: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden jedoch entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zurückgewiesen.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 4:</u> Bereits im Rahmen der 1. Öffentlichen Auslegung war der Einwander der Auffassung, dass die MD-Festsetzung nicht richtig ist. Die Gemeindeverwaltung kommt jedoch auch bei erneuter Prüfung zum Ergebnis, dass es sich bei landwirtschaftlichen Scheunen um Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe handelt, da in diesen Scheunen Produkte, Geräte oder Maschinen gelagert werden, welche der Land- und Forstwirtschaft dienen. Dabei ist es unerheblich, ob die Scheune einem Nebenerwerbslandwirt dient oder einem Haupteerwerbslandwirt. Eine Nutzungsunterbrechung ist zeitlich nicht begrenzt. Erst wenn die Anlage nicht mehr ohne weiteres funktionsgerecht nutzbar ist, würde dies zu einer anderen Gebieteinordnung führen. Dies ist jedoch nicht gegeben. Außerdem sind angrenzend an den landwirtschaftlichen Betrieb Freiflächen vorhanden, auf welchen sich dieser erweitern könnte.</p> <p>Außerdem wurde vom Bundesverfassungsgericht entschieden, dass <i>ein</i> landwirtschaftlicher Betrieb eine MD Festsetzung rechtfertigt und nicht zwingend mehrere Betriebe im festgesetzten MD-Gebiet liegen müssen.</p> <p>Die Gemeindeverwaltung kommt nach wie vor zum Ergebnis, dass die Gebietsfestsetzung MD richtig und rechtmäßig ist, es sich um keinen „Etikettenschwindel“ handelt und auch keine Bestandsschutzfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO erforderlich ist.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 4 mit allen Unterpunkten: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden jedoch entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zurückgewiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>5. Auch die fortgeschriebene Festsetzung des Sondergebiets „großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung“ ist rechtswidrig:</p> <p>5.1. So verstößt diese Festsetzung gegen § 1 Abs. 4 BauGB:</p> <p>5.1.1. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. § 1 Abs. 4 BauGB begründet eine strikte Beachtungspflicht der Ziele der Raumordnung (vgl. Runkel in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 124. EL 2017, § 1 Rn. 64 ff. m.w.N.).</p> <p>5.1.2. Diese Festsetzung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs auf einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 m² verstößt gegen den Plansatz 2.9.2 Abs. 1 des Regionalplans 2015 des Regionalverbandes Nordschwarzwald in der Fassung seiner letzten Änderung, hier insbesondere auch in der Fassung seiner 1. Änderung:</p> <p>(i) Gemäß Plansatz 2.9.2 Abs. 1 des Regionalplans, der ein Ziel der Raumordnung beinhaltet, ist die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten grundsätzlich nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen zulässig. Die Gemeinde Eutingen im Gäu ist jedoch ein Kleinzentrum.</p> <p>(ii) Gemäß Plansatz 2.9.2 Abs. 1 S. 2 des Regionalplans sind im Einzelfall Einzelhandelsgroßprojekte auch in Kleinzentren oder in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig, wenn – hier nur einschlägig – sie zur Deckung des Bedarfs der wohnortnahen Grundversorgung der Gemeinde erforderlich sind. Vorliegend wird jedoch bereits die Grundversorgung in Eutingen durch eine Bäckerei, zwei Metzgereien, einen Feinkost-, Obst- und Gemüsehändler, zwei Tankstellen, einen Getränkefachmarkt und eine Apotheke gewährleistet. Dies genügt zur Deckung des Bedarfs der wohnortnahen Grundversorgung. Denn unter „Grundversorgung“ versteht der Regionalplan bloß die Grundversorgung mit Lebensmitteln. Denn zur Bestimmung der Grundversorgung führt die Begründung des Regionalplans im Abschnitt „zu 2.9.2“ (Seite 5, unten, der Begründung der 1. Änderung des Regionalplans) aus (Auszug):</p> <p><i>„Darüber hinaus wird in Ausnahmefällen gemäß LEP2002 Plansatz 3.3.7 zur Sicherung der Grundversorgung auch in Kleinzentren oder</i></p> <p><i>Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ermöglicht. Diese Ausnahmeregelung soll den Gemeinden, die über keinen Lebensmittel-Einzelhandel mehr verfügen, eine Lebensmittel-Grundversorgung gewährleisten.“</i></p> <p>Die Präsentation der GMA vom 16.06.2016 stellt hierzu auf Blatt 26 selbst fest, dass ein Grundangebot im Lebensmittelsegment besteht, das jedoch keine vollständige Nahversorgungsfunktion übernehmen kann. Diese Präsentation behauptet zwar, dass das Grundangebot nur eingeschränkt sei, gibt aber nicht die aus Sicht der GMA für eine umfassende Grundversorgung fehlenden Güter und Waren an. Damit einher geht auch die sprachliche Vermischung zwischen Nahversorgung und Grundversorgung in dieser Präsentation der GMA – häufig wird eine angeblich unzulängliche Nahversorgung angeführt, die jedoch inhaltlich sich nicht auf die Grundversorgung bezieht, sondern auf eine umfassendere Versorgung mit Gütern und Waren des Einzelhandels.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 5.1, 5.1.1 und 5.2.2 mit allen Unterpunkten, sowie Ziffer 5.1.3:</u></p> <p>Die Einhaltung der Ziele der Raumordnung und die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandels mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m² wurden bereits mehrfach thematisiert und auch mit dem Regionalverband und der Höheren Raumordnungsbehörde abgestimmt.</p> <p>Die hier vorgebrachten Einwendungen wurden bereits im Rahmen der 1. Öffentlichen Auslegung vorgebracht.</p> <p>Der Gemeinderat hat bereits am 12.09.2017 darüber beraten und entschieden. Auf die Sitzungsvorlage Nr. 116/2017 und die damals erfolgte Abwägung wird verwiesen.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 5 mit allen Unterpunkten: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Auf die Beratung und Beschlussfassung vom 12.09.2017, Sitzungsvorlage Nr. 116/2017, Seite 28 und 29 wird verwiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>(iii) Des Weiteren ist nach dem Plansatz 2.9.2. Abs. 1 S. 2 des Regionalplans die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Kleinzentren nur zulässig, wenn die Erforderlichkeit zur Deckung des Bedarfs der wohnortnahen Grundversorgung der Gemeinde gegeben ist. Für eine wohnortnahe Grundversorgung der Gemeinde Eutingen im Gäu ist jedoch nicht ein großflächiger Einzelhandel mit maximal 1.400 m² Verkaufsfläche erforderlich. Denn eine so große Verkaufsfläche überschreitet den Bedarf der wohnortnahen Grundversorgung. Vielmehr genügt für die wohnortnahe Grundversorgung, also für die Versorgung mit Lebensmitteln des Grundbedarfs, ein (dann kleinflächiger) Einzelhandelsbetrieb. Damit ist die Festsetzung eines Sondergebiets für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit maximal 1.400 m² Verkaufsfläche nicht zur Deckung des Bedarfs der wohnortnahen Grundversorgung der Gemeinde Eutingen im Gäu im Sinne von Plansatz 2.9.2 Abs. 1 S. 2 des Regionalplans erforderlich.</p> <p>5.1.3. Gemäß Plansatz 2.9.2 Abs. 3 des Regionalplans dürfen die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Gegen dieses Ziel der Raumordnung verstößt jedoch die Festsetzung des Sondergebiets für einen großflächigen Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung mit bis zu 1.400 m² Verkaufsfläche. Denn die Präsentation der GMA geht auf Seite 56 von der Möglichkeit sogar von der Schließung von vorhandenen Einzelhandelsbetrieben in Eutingen im Gäu aus, so hinsichtlich der Bäckerei, des Obst-/Gemüse-Händlers, der Apotheke.</p> <p>5.1.4. Zudem widerspricht die versuchte Sondergebietsfestsetzung dem Plansatz Ziffer 2.9.2 Abs. 6 des Regionalplanes 2015 des Regionalverbandes Nordschwarzwald in seiner letzten Fassung, da nach diesem regionalplanerischen Ziel Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Sortimentsliste des Regionalplanes nur in den Versorgungskernen der Städte und Gemeinden angesiedelt werden dürfen und außerhalb der Versorgungskerne ausgeschlossen sind. Zu diesen zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne des Regionalplanes gehören beispielsweise</p> <ul style="list-style-type: none"> - Papier- und - Schreibwaren, - Zeitschriften, - Blumen - sowie ggf. auch Lebensmittel, Drogeriewaren und Kosmetika <p>(siehe die Tabelle auf Seite 11, unten/Seite 12, oben, der 1. Änderung des Regionalplanes 2015) – diese regionalplanerisch zentrenrelevanten Sortimente sollen in diesem Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung“ ebenfalls angeboten werden. Damit verstößt dieser in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan ebenfalls gegen das mit Ausschlusswirkung versehene regionalplanerische Ziel Ziffer 2.9.2 des Regionalplanes 2015.</p> <p>Dem steht nicht Ziffer 2.9.2 Abs. 9 des Regionalplanes 2015 entgegen, da nach Ziffer 2.9.2 Abs. 9 des Regionalplanes 2015 nur diejenigen Einzelhandelsgroßprojekte, die der Nahversorgung (wohnortnahen Grundversorgung) dienen, auch außerhalb der Versorgungskerne errichtet werden können – bei diesen der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsgroßprojekten handelt es sich jedoch bloß um solche Einzelhandelsgroßprojekte, die keine zentrenrelevanten Sortimente anbieten, sondern bloß nahversorgungsrelevante Sortimente. Vorliegend sollen jedoch nicht nur nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig sein, sondern auch zentrenrelevante Sortimente.</p> <p>Dass die eingangs genannten Sortimente nach der Abwägungssynopse nicht zentrenrelevant sein sollen, ist angesichts der Erhebung der GMA zum Einzelhandelsbestand im Gebiet der Gemeinde Eutingen im Gäu, Seite 22 der Präsentation der GMA vom 16.06.2016, nicht nachvollziehbar.</p>	<p>Beschluss: Auf die Stellungnahme der Verwaltung und den Abwägungsvorschlag auf Seite 32 wird verwiesen.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 5.1.4:</u> Diese Einwendung wurde wortwörtlich bereits bei der 1. Öffentlichen Auslegung vorgebracht (siehe Sitzungsvorlagen Nr. 116/2017 S. 29) und vom Gemeinderat am 12.09.2017 abgewogen.</p> <p>Daher wird auf die Beratung und Abwägung in der Gemeinderatssitzung vom 12.09.2017 verwiesen.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 5.1.4: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Auf die Beratung und Beschlussfassung vom 12.09.2017, Sitzungsvorlage Nr. 116/2017, Seite 29 wird verwiesen. Die erneut vorgetragenen Einwendungen werden zurückgewiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>5.2. Des Weiteren verstößt die beabsichtigte Festsetzung des Sondergebietes für einen großflächigen Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m² gegen § 4 Abs. 1 S. 1 Raumordnungsgesetz i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB:</p> <p>5.2.1. Soweit die strikte Beachtungspflicht der Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB nicht greift, verbleibt es bei der Behandlung der Grundsätze und Vorschläge der Raumordnung im Rahmen der Abwägung, § 1 Abs. 7 BauGB, § 4 Abs. 1 S. 1 ROG. Aber auch diesem Abwägungsgebot wird vorliegend nicht genügt.</p> <p>5.2.2. Gemäß Plansatz 2.9.2 Abs. 9 des Regionalplans sind Einzelhandelsgroßprojekte, die auch der wohnortnahen Grundversorgung dienen, den Versorgungskernen oder Ortskernen zuzuweisen; sie können im Einzelfall auch an Standorten außerhalb des Versorgungskerns innerhalb oder in räumlicher Zuordnung zu Wohngebieten in städtebaulich integrierten Lagen ausgewiesen, errichtet und erweitert werden.</p> <p>(ii) Dass angeblich kein einziger möglicher Entwicklungsstandort im Gemeindegebiet vorhanden sein soll, ist angesichts dessen unerheblich. Denn eine angebliche Alternativlosigkeit begründet nicht die Möglichkeit der Außerachtlassung dieses Plansatzes, der aus guten Gründen im Regionalplan enthalten ist.</p> <p>(i) Jedoch fehlt es vorliegend an der integrierten Lage. Denn das Sondergebiet befindet sich in einer städtebaulichen Randlage. Auch schmiegt sich dieses Sondergebiet nicht an einen zentralen Versorgungsbereich an, insbesondere auch weil sich dieses Sondergebiet nicht räumlich und funktionell dem zentralen Versorgungsbereich unterordnet – vielmehr würde dieses Sondergebiet den Schwerpunkt des Einzelhandels im Gebiet der Gemeinde Eutingen begründen. Dementsprechend spricht die GMA vernehmlosend auch von einer nur bedingt integrierten Lage (S. 43). Das Regierungspräsidium Karlsruhe geht auch nur von einer teilintegrierten Lage aus. Eine Teilintegration oder bedingte Integration entspricht jedoch nicht der geforderten (voll) integrierten Lage.</p> <p>(iii) Eine angebliche Alternativlosigkeit wird behauptet. Dass eine ernsthafte Suche nach Alternativen überhaupt erfolgt ist, ergibt sich nicht aus den ausgelegten Unterlagen. Unter Ziffer 4 des Begründungsentwurfes wird bloß ein Standort in der Marktstraße erwähnt, an dem jedoch ein Pflegeheim realisiert werden soll. Im Übrigen ist jedoch nicht ersichtlich, welche Standorte überhaupt in den Blick genommen worden und sodann aus welchen Gründen verworfen worden sind. Vielmehr kann ein Einzelhandelsbetrieb auch an anderer Stelle und insbesondere auch außerhalb eines Vorbehaltsgebiets für die Landwirtschaft, das gemäß Plansatz 3.3.3 Abs. 10 des Regionalplans (Teilregionalplan Landwirtschaft) vorwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben soll, errichtet werden. Denn insbesondere bestehen auch die folgenden Alternativstandorte:</p> <p>a) Der Bereich der ehemaligen Gärtnerei in Eutingen, Flurstücke 6968, 6943, u.a..</p> <p>b) Am westlichen Ortseingang im Bereich der Firma Ernst Pfeffer Stahlbau und des Norma-Lagers, Flurstück Nr. 5495.</p> <p>c) Am südlichen Ortseingang im Bereich des aufzugeben beabsichtigten Sportheimes Eutingen, Flurstücke 4971, 4972/1, u.a., ggf. unter Einbezug des projektierten Altenpflegeheimes dahingehend, dass in den Obergeschossen des projektierten Einzelhandelsbetriebs das Altenpflegeheim verwirklicht wird.</p> <p>d) usw. ...</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 5.2, 5.2.1, 5.2.2 (i):</u></p> <p>Der Einwender kommt zu einem anderen Ergebnis, als der Regionalverband und die Höhere Raumordnungsbehörde. Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es verbleibt allerdings bei der Festsetzung des Sondergebietes für einen großflächigen Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m², so wie Sie mit dem Regionalverband und der Höheren Raumordnungsbehörde abgestimmt wurde.</p> <p>Beschluss: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden jedoch entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zurückgewiesen.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 5.2.2 (ii) und (iii):</u></p> <p>Es wurden auch andere Standorte geprüft. Diese scheiterten jedoch daran, dass die Flächen entweder zu klein sind, nicht verfügbar sind, es sich um keine integrierte Lage handelt, die Lage für die Marktbetreiber unattraktiv sind oder die Flächen für andere Projekte, wie z. B. die Seniorenanlage benötigt werden.</p> <p>Auch die vom Einwender vorgebrachten Standorte wurden geprüft. Die unter a) genannte Fläche ist zu klein und nicht verfügbar. Außerdem liegt der Standort sehr versteckt. Aus den bisherigen Verhandlungen mit Investoren weiß man, dass für diese Lage kein Investor gefunden werden kann. Die unter b) genannte Fläche ist ebenfalls zu klein und noch weiter von der Ortsmitte entfernt. Die unter c) genannte Fläche scheiterte an der schlechten verkehrlichen Erreichbarkeit und daran, dass für den Standort kein Marktbetreiber gefunden werden konnte.</p> <p>Raumordnungsbehörde, Regionalverband und Landwirtschaftsbehörde haben sehr wohl die Suche bzw. die möglichen Alternativen in ihre Abwägung eingestellt, bevor Sie dem jetzigen Standort zugestimmt haben.</p> <p>Beschluss: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden jedoch entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zurückgewiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>4. Auch die Festsetzung eines Dorfgebietes ist ersichtlich rechtswidrig:</p> <p>4.1 Denn die Festsetzung des Dorfgebietes dient ausweislich des Entwurfes der Bebauungsplanbegründung bloß der Gewährleistung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des einzigen vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebs. Wahrlich gewollt ist somit nicht ein Gebiet zur Unterbringung von mehreren (!) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, von Wohnnutzungen und von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie von der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Wahrlich gewollt ist vielmehr bloß die Gewährleistung der Zulässigkeit des einzigen landwirtschaftlichen Betriebs, der Gewährleistung der Zulässigkeit der Tankstelle und im Übrigen die Ermöglichung von Wohnnutzungen. Wahrlich gewollt ist somit ein Mischgebiet mit einer Bestandsschutzfestsetzung für den landwirtschaftlichen Betrieb nach § 1 Abs. 10 BauNVO.</p> <p>4.2 Zwar ist der Gemeinde einzuräumen, dass § 5 BauNVO für Dorfgebiete keine Mindestanzahl von landwirtschaftlichen Betrieben vorschreibt – jedoch spricht § 5 Abs. 1 S. 1 BauNVO von Wirtschaftsstellen (Plural!) land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und damit nicht bloß von einem einzigen landwirtschaftlichen Betrieb. Ein einziger landwirtschaftlicher Betrieb begründet kein Dorfgebiet!</p> <p>4.3 Auch stellen landwirtschaftliche Scheunen keine Wirtschaftsstelle land- und forstwirtschaftlicher Betriebe dar, zumal heutzutage bei solchen (ehemals) landwirtschaftlich genutzten Scheunen mindestens näher prüfungswürdig ist, ob die jeweilige Scheune überhaupt noch landwirtschaftlichen Zwecken im Sinne des § 5 BauNVO und damit im Sinne des § 201 BauGB dient oder vielmehr bloß noch landwirtschaftsnahen Zwecken. Eine solche Prüfung ist vorliegend anscheinend nicht erfolgt.</p> <p>4.4 Die Dorfgebietsfestsetzung ist wahrlich ein sogenannter „Etikettenschwindel“.</p> <p>5. Auch die fortgeschriebene Festsetzung des Sondergebiets „großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung“ ist rechtswidrig:</p> <p>5.1. So verstößt diese Festsetzung gegen § 1 Abs. 4 BauGB:</p> <p>5.1.1. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. § 1 Abs. 4 BauGB begründet eine strikte Beachtungspflicht der Ziele der Raumordnung (vgl. Runkel in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 124. EL 2017, § 1 Rn. 64 ff. m.w.N.).</p> <p>5.1.2. Diese Festsetzung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs auf einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 m² verstößt gegen den Plansatz 2.9.2 Abs. 1 des Regionalplans 2015 des Regionalverbandes Nordschwarzwald in der Fassung seiner letzten Änderung, hier insbesondere auch in der Fassung seiner 1. Änderung:</p> <p>(i) Gemäß Plansatz 2.9.2 Abs. 1 des Regionalplans, der ein Ziel der Raumordnung beinhaltet, ist die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten grundsätzlich nur in Ober-, Mittel- und Untertzentren zulässig. Die Gemeinde Eutingen im Gäu ist jedoch ein Kleinzentrum.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Ziffer 4.1, 4.2, 4.3 und 4.4, sowie die Ziffer 5, 5.1, 5.1.1 und 5.1.2 (i) wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgetragen.</p> <p>Über diese wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.</p> <p>Beschluss: Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>3.2. Bei solchen Tätigkeiten wäre die Zulässigkeit des Bauunternehmens meiner Mandantschaft in einem Mischgebiet grundsätzlichen Fragen ausgesetzt. Denn Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbegebieten, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dementsprechend sind zwar nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig – diese sonstigen Gewerbebetriebe dürfen aber im Rahmen einer typisierenden Betrachtung (!) das Wohnen nicht wesentlich stören, § 6 Abs. 1 BauNVO. Stören bei einer typisierenden Betrachtung sonstige Gewerbebetriebe das Wohnen wesentlich, sind diese sonstigen Gewerbebetriebe bauplanungsrechtlich unzulässig (vgl. statt aller Fickert/Fieseler, BauNVO, 12. Auflage, § 6 Rn. 7). Im Rahmen der typisierenden Betrachtung sind Bauunternehmen der Gruppe von Betrieben zuzurechnen, die ihrer Art nach zu wesentlichen Störungen führen können, aber nicht zwangsläufig führen müssen (vgl. BVerwG vom 22.11.2002, 4 B 72.02). Vorliegend besteht gerade bei der vorzunehmenden typisierenden Betrachtung das Risiko der bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit des Betriebs meiner Mandantschaft, da regelmäßig Betriebe, die Kreissägen (wie meine Mandantschaft) verwenden, über Lagerplätze für Straßenbaustoffe verfügen (meine Mandantschaft verfügt über solche offenen Schüttgutboxen) oder Bauunternehmungen mit einem größeren Kfz- und Maschinenpark (wie meine Mandantschaft) sind, in einem Mischgebiet nicht bauplanungsrechtlich zulassungsfähig sind (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 12. Auflage, § 6 Rn. 12.2. a.E. sowie BayVGH vom 22.07.2005, 26 B 04.931).</p> <p>3.3. Wegen des hohen Risikos der bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit des Betriebs meiner Mandantschaft in einem Mischgebiet wird meiner Mandantschaft eine jegliche Entwicklungsmöglichkeit genommen. Denn es macht wirtschaftlich keinen Sinn, sich an einem Standort weiterzuentwickeln und Geld zu investieren, wenn der Standort in Frage gestellt ist, nicht die Gewähr der dauerhaften Existenz besteht. Zudem besteht auch das Risiko, dass immissionsschutzbehördlicherseits ungeachtet der Bestandskraft bestehender Baugenehmigungen Einschränkungen verfügt werden, sodass letztlich meiner Mandantschaft die Luft zum Atmen genommen werden könnte. Durch die vorgesehene Mischgebietsfestsetzung wird meine Mandantschaft sehenden Auges dem Risiko des Untergangs ausgesetzt. Dies wird meine Mandantschaft nicht hinnehmen.</p> <p>3.4. Auch ist eine solche Mischgebietsfestsetzung nicht zwingend erforderlich. Es könnte durchaus auch eine Gewerbegebietsfestsetzung erfolgen.</p> <p>3.5. Selbst die vorgesehene Mischgebietsfestsetzung könnte beibehalten werden, wenn gestützt auf § 1 Abs. 10 BauNVO Bestandsschutzfestsetzungen getroffen werden, also dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des Betriebs meiner Mandantschaft allgemein zulässig sind. Die Lösung etwaiger Immissionskonflikte ist dann im nachgelagerten baurechtsbehördlichen Verfahren lösbar, zumal auch die Immissionen hinsichtlich Art und Ausmaß sowie Verortung weit überwiegend von der konkreten baulichen Maßnahme abhängen. Warum von solchen Bestandsschutzfestsetzungen durch das Planungsbüro Abstand genommen worden ist, ist hier nicht nachvollziehbar. Sinn und Zweck solcher Bestandsschutzfestsetzungen ist es, den Gewerbebetrieben und vorliegend auch dem Gewerbebetrieb meiner Mandantschaft „Luft zum Leben“ zu lassen, also dass in einem eng begrenzten Rahmen Entwicklungsmöglichkeiten bestehen, damit der Gewerbebetrieb sich den jeweiligen mit der Zeit ändernden Anforderungen der Kunden des Gewerbebetriebs meiner Mandantschaft anpassen und fortentwickeln kann („Wer nicht mit der Zeit geht, geht mit der Zeit!“). § 1 Abs. 10 BauNVO soll nicht nur den Bestand sichern, sondern auch Fortentwicklungsmöglichkeiten in einem eng begrenzten Rahmen ermöglichen, um die Überlebensfähigkeit von auch Gewerbebetrieben zu sichern. Ich rege für meine Mandantschaft ausdrücklich die vorsorgliche Festsetzung solcher Bestandsschutzfestsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO an.</p> <p>3.6 Meine Mandantschaft begrüßt, dass gemeindlicherseits anscheinend auch der derzeit durch meine Mandantschaft ausgeübte Verkauf von Baumaterialien abgesichert werden soll. Jedoch greift diese Festsetzung zu kurz, da diese Verkaufsmöglichkeit - hier nur einschlägig – nur auf Betriebe des produzierenden Gewerbes abgestellt wird. Meine Mandantschaft produziert den verkauften Sand, Schotter, etc. jedoch nicht selbst. Gelöst werden könnte dieser Widerspruch zwischen dem Gewollten und dem Festsetzungswortlaut durch eine entsprechende Optimierung des Festsetzungswortlautes durch Abstellen auf bloß den Gewerbebetrieb (und nicht einen Betrieb des produzierenden Gewerbes). Auch könnte alternativ in der Begründung ausdrücklich herausgestellt werden, dass zu den Betrieben des produzierenden Gewerbes im Sinne dieser Festsetzung auch der Gewerbebetrieb meiner Mandantschaft gehört.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Ziffer 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 und 3.6 wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgetragen.</p> <p>Über diese wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.</p> <p>Beschluss: Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>(i) Auch wenn auf den ersten Blick dies zwar weniger die Bauunternehmung meiner Mandantschaft betreffen könnte, da die insbesondere Baustellenfahrzeuge meiner Mandantschaft zum Befahren der Flurstücke Nr. 1524/1, 1527/1 und 1527 den derzeit bestehenden Mörikeweg (bzw. die projektierte Stichstraße „Stuttgarter Straße“) nehmen oder einen Umweg fahren könnten, würde eine solche Betrachtungsweise der Realität und den betrieblichen Bedürfnissen nicht gerecht. Denn der betriebsbedingte Verkehr wird zu über 90% über den Uhlandweg abgewickelt – auch der Lieferverkehr erfolgt über den Uhlandweg. Auf diese Verkehrsandienung hat sich der Betrieb meiner Mandantschaft eingerichtet. Ein teilweises Abschneiden der Erreichbarkeit durch eine Einbahnstraßenregelung würde erheblich in den Betrieb meiner Mandantschaft eingreifen. Insbesondere würde sich dann der Verkehr im Mörikeweg (bzw. in der projektierten Stichstraße „Stuttgarter Straße“) erhöhen.</p> <p>(ii) Damit einhergehend könnten sich gefährliche Situationen wegen der höheren Verkehrsdichte an Fahrzeugen und Passanten, die die projektierte Stichstraße „Stuttgarter Straße“ nutzen würden, ergeben, wenn Baustellen- und Lieferfahrzeuge in Richtung Norden die Betriebsgrundstücke verlassen wollen und nicht den Uhlandweg nehmen – den vorfahrtsberechtigten Kundenfahrzeugen für den projektierten großflächigen Lebensmittel Einzelhandelsbetrieb sowie den Passanten müssten die Baufahrzeuge Vorfahrt gewähren, um sich dann linksabbiegend (!) in eine Lücke zu quetschen. Eine verkehrlich unerträgliche Situation ist absehbar.</p> <p>(iii) Zudem wäre das Wohnhaus auf dem Grundstück meiner Mandantschaft mit der Flurstück Nr. 1524 nur über einen Umweg zu erreichen, da es bei der vorgesehenen Verkehrsregelung nur von Süden anfahrbar wäre.</p> <p>2.3.3. Soweit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs für eine solche Verkehrsregelung angeführt werden sollte, wäre ein solches Argument nur vorgeschoben. Denn bislang hat die Nutzung insbesondere auch des Uhlandweges ohne eine „Einbahnstraße“ seit Jahrzehnten beanstandungsfrei funktioniert.</p> <p>2.3.4. Zudem bestehen auch im Hinblick die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs Alternativen: so könnte ebenso wie beim Einmündungsbereich des Silberweges der Einmündungsbereich des Uhlandweges aufgeweitet werden (die Straßenbreite des Silberweges nach der Aufweitung beläuft sich auf 3,51 m, die Straßenbreite des heutigen Uhlandweges auf 3,50 m). Wieso eine solche Aufweitung beim Uhlandweg nicht möglich sein soll, ist nicht ersichtlich. Meine Mandantschaft wäre bereit, die benötigten Flächen zur Verfügung zu stellen. Wenn eine solche Maßnahme für einen landwirtschaftlichen Betrieb umgesetzt wird, kann eine solche Maßnahme auch für den Betrieb meiner Mandantschaft umgesetzt werden – oder soll meine Mandantschaft ungleich behandelt werden? Ist der landwirtschaftliche Betrieb gleicher als das Bauunternehmen meiner Mandantschaft?</p> <p>2.3.5. Alles in allem hat bislang die Nutzung insbesondere auch des Uhlandweges ohne eine Einbahnstraße seit Jahrzehnten beanstandungsfrei funktioniert. Ein sachgerechter städtebaulicher Grund für eine Änderung liegt nicht vor.</p> <p>3. Meine Mandantschaft wendet sich gerade auch gegen die Festsetzung eines Mischgebiets für die Grundstücke meiner Mandantschaft:</p> <p>3.1. Denn bekanntlich betreibt meine Mandantschaft auf den vorgenannten Grundstücken meiner Mandantschaft eine Bauunternehmung (und nicht bloß ein Baugeschäft): die Bauunternehmung Gustav Scherer. Auf den vorgenannten Flurstücken befinden sich eine große Lagerhalle für Baustoffmaterialien, eine kleine Lagerhalle, Schüttgutboxen für Schüttgut (Splitt, Schotter, Mineralbeton, Kies, Sand, etc.), Bürogebäude, Werkstatt und Wohnhaus – noch vor 7 Uhr werden die Fahrzeuge des Bauunternehmens mit Baumaterialien und Baumaschinen beladen und abends entladen, wobei auch tagsüber Ablade- und Beladevorgänge stattfinden. Schüttgut wird schon vor 7 Uhr bis in die Abendstunden hinein bewegt. In der Werkstatt werden mit beispielsweise Schleifmaschinen, Kreissägen und anderen erhebliche Geräuschemissionen erzeugenden Baumaschinen wie beispielsweise mit stationären Kompressoren, Schlagschrauber, etc. Arbeiten durchgeführt. Schüttgut wird bewegt. Auf dem Waschplatz werden die Fahrzeuge gereinigt.</p> <p>Diesen Nutzungen kann nicht die gemeindliche Auffassung entgegengehalten werden, dass sich beispielsweise die Schüttgutboxen im Außenbereich befinden, da auch die Schüttgutboxen sich noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (im unbepflanzten Innenbereich) befinden; die Gemeinde führt insoweit selbst aus, dass sich die Lagerhalle nach der baurechtsbehördlichen Auffassung in einem (faktischen) Mischgebiet – und damit nicht im Außenbereich (!) - befindet.</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung: Ziffer 2.3.2 (i), 2.3.2 (ii), 2.3.2 (iii), sowie Ziffer 2.3.3, 2.3.4 und 2.3.5, 3 und 3.1 wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgetragen.</p> <p>Über diese wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.</p> <p>Beschluss: Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>2.2. Die anscheinend von der Gemeinde favorisierte zusätzliche, doppelte Erschließung der Grundstücke meiner Mandantschaft auch über die projektierte Stichstraße „Stuttgarter Straße“ ist wahrlich keine taugliche verkehrliche Erschließung wegen der Vielzahl an Verkehrsbeziehungen. Angesichts der Vielzahl an Verkehrsbeziehungen und des Einfahrens von den Grundstücken meiner Mandantschaft in den Einmündungsbereich wäre eine Ausfahrt kaum verkehrssicher möglich und wäre zudem auch sehr beschwerlich, auch weil das jeweilige die Grundstücke meiner Mandantschaft verlassende Fahrzeug allen anderen Fahrzeugen die Vorfahrt zu gewähren hätte:</p> <p>(i) Die die Grundstücke meiner Mandantschaft verlassenden Fahrzeuge müssen wegen der Ausfahrt aus einem Grundstück allen anderen Verkehrsteilnehmern die Vorfahrt gewähren, also (zur Veranschaulichung verweise ich auf meine grafische Darstellung in der Anlage zu meinem Schriftsatz vom 11.07.2017)</p> <ol style="list-style-type: none"> a) den Fußgängern und Radfahrern auf dem Gehweg, b) den aus Westen kommenden und nach rechts in die Stichstraße abbiegenden Fahrzeugen (gekennzeichnet durch mit orangener Farbe hinterlegte blaue Striche), c) den aus Osten ankommenden und nach links in die Stichstraße abbiegenden Fahrzeugen (gekennzeichnet durch mit grüner Farbe hinterlegte blaue Striche), d) den den Einzelhandelsbetrieb nach Westen verlassenden Fahrzeugen (gekennzeichnet durch mit roter Farbe hinterlegte schwarze Striche), e) den den Einzelhandelsbetrieb nach Osten verlassenden Fahrzeugen (gekennzeichnet durch in gelber Farbe hinterlegte schwarze Striche). <p>Wegen dieser Vielzahl an bevorrechtigten Fahrzeugen dürfte es – abhängig von den Verkehrsverhältnissen – bis zu einer Ausfahrtmöglichkeit teilweise auch sehr lange dauern.</p> <p>(ii) Weitere Verzögerungen könnten durch eine belegte Aufstellfläche in der Stichstraße entstehen. So dürften bereits zwei vom Einzelhandelsbetrieb kommende und nach Westen (links) abbiegende Fahrzeuge genügen, um auch vom Einzelhandelsbetrieb kommende rechtsabbiegewillige Fahrzeuge in der Stichstraße aufzustauen. Ist in der Stichstraße die rechte Fahrbahn belegt, verbliebe keine Fläche für die von den Grundstücken meiner Mandantschaft kommenden Fahrzeuge, um in die Stichstraße einzufahren.</p> <p>(iii) Schließlich wäre eine Ausfahrt von den Grundstücken meiner Mandantschaft in die Stichstraße</p> <ol style="list-style-type: none"> a) wegen der Vielzahl an Verkehrsbeziehungen mit bevorrechtigten Fahrzeugen, b) der Einfahrt in einen Mündungsbereich und c) des mit ca. 240 Grad äußerst großen, vom Fahrzeugführer zu beherrschenden Sichtwinkels, aus denen bevorrechtigte Fahrzeuge kommen könnten, risikoreich. <p>Aus diesen Gründen dürfte eine Ausfahrt aus den Grundstücken meiner Mandantschaft in die Stichstraße für die Fahrzeugführer mindestens sehr beschwerlich sein und gerade nicht dem Erfordernis der Leichtigkeit des Verkehrs genügen. Auch dürfte die ausreichende verkehrliche Leistungsfähigkeit der Stichstraße fehlen. Jedenfalls wäre eine solche verkehrliche Erschließung der Grundstücke meiner Mandantschaft nach Osten über die Stichstraße im Vergleich zu einer „üblichen“ Grundstücksausfahrt deutlich schlechter, nachteilhafter. Meine Mandantschaft verkennt dabei zwar nicht, dass beispielsweise in sehr verkehrsarmen Zeiten eine Ausfahrtsmöglichkeit in kurzer Zeit bestehen mag – jedoch fallen üblicherweise in die verkehrsreichen Zeiten auch die Zeitpunkte, an denen die auch zukünftigen etwaigen Nutzer der Grundstücke meiner Mandantschaft die Grundstücke meiner Mandantschaft verlassen wollen. Sicherlich kann diese grobe Darstellung keine verkehrsgutachterliche Beurteilung ersetzen, liefert aber zumindest einen groben Anhalt. Üblicherweise versuchen auch die Straßenverkehrsbehörden Grundstückszufahrten in Einmündungsbereichen von öffentlichen Straßen in Ortsdurchfahrten in solchen Situationen wie der vorliegenden zu vermeiden.</p> <p>2.3. Auch eine bislang vorgesehene verkehrliche Ausgestaltung des Umlandweges als „Einbahnstraße“ – genauer: in beide Fahrrichtungen befahrbare Straße mit einem Verbot der Einfahrt im Einmündungsbereich zur Stuttgarter Straße – ist aus den vorgenannten Gründen abwägungsfehlerhaft:</p> <p>2.3.1. Bekanntlich bedarf die Anordnung einer Einbahnstraße einer straßenverkehrsbehördlichen Anordnung, die grundsätzlich nicht im Bebauungsplan getroffen werden kann, sodass auch die vorgesehene Einbahnstraßenregelung für den Umlandweg derzeit noch rechtsunverbindlich ist.</p> <p>2.3.2. Durch eine solche Einbahnstraßenregelung würde jedoch meiner Mandantschaft die seit Jahrzehnten bestehende direkte Zufahrtsmöglichkeit über den Umlandweg zu den Grundstücken meiner Mandantschaft genommen werden:</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Ziffer 2.2.(i), 2.2 (ii), Ziffer 2.2. (iii), 2.3., 2.3.1 und 2.3.2 wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgetragen.</p> <p>Über diese wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.</p> <p>Beschluss: Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>2.1.3 Dieses Sichtfeld 3/70 m ist vorliegend auch nicht umsetzbar. Denn nach meinem Kenntnisstand liegt die Zustimmung der Grundstückseigentümer des betroffenen Grundstücks mit der Flurstücksnummer 1544 (Frau Röhm und Herrn Ketterl) zur Inanspruchnahme ihres Privatgrundstückes durch ein solches Sichtfeld nicht vor, insbesondere nicht zur Beseitigung der vorhandenen hohen Hecke einschließlich des Baumes und zur dauerhaften Freihaltung des mit dem Sichtfeld belegten Grundstückes von jeglichen die Sicht behindernden Maßnahmen. Vielmehr habe sogar die Gemeindeverwaltung bei einer diesbezüglichen Vorsprache von Frau Röhm am Montag, dem 23.10.2017, mitgeteilt, dass die Gemeinde an einer Herstellung des Sichtfeldes derzeit nicht interessiert sei. Wegen der fehlenden Herstellbarkeit des Sichtfeldes kann diese Verkehrskonzeption so nicht rechtmäßig umgesetzt werden, da bei Aufrechterhaltung der auf dem betroffenen Grundstück von Frau Röhm und Herrn Ketterl befindlichen hohen Hecke der Blick für abbiegende Fahrzeuge insbesondere nach links auf die B14 in Richtung Westen auch wegen der leichten Linksbiegung der B14 versperrt würde und damit eine Gefahr für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs geschaffen würde.</p> <p>2.1.4 Selbst wenn man eine Vollzugsfähigkeit und auf Dauer gegebene Herstellbarkeit und Aufrechterhaltung dieses Sichtfeldes unterstellen würde, würde sich die Festsetzung dieses Sichtfeldes als abwägungsfehlerhaft erweisen. Denn es würde wegen gleichwertiger Alternativen einen groben Missgriff darstellen:</p> <p>(i) Denn das Grundstück von Frau Röhm und Herrn Ketterl mit der Flst.Nr. 1544 wird genehmigungskonform als Wohngrundstück genutzt. Es ist mit einem Wohnhaus bebaut und wohnbaulich angelegt. Zur Gewährleistung eines Rückzugs- und Erholungsraums ist dieses Grundstück zu den öffentlichen Straßen hin mit einer hohen Hecke umgeben, die den Einblick auf das Wohngrundstück unterbindet und eine wohntypische Privatsphäre gewährleistet.</p> <p>(ii) Bei Umsetzbarkeit des Sichtfeldes mit dem dadurch bedingten Freihalten des Sichtfeldes von jeglichen die Sicht behindernden Gegenständen müssten die Hecke und der Baum beseitigt werden und dürften auch nicht wieder verwirklicht werden. Dies hätte zur Folge, dass eine Einsehbarkeit in den Rückzugs- und Erholungsraum eintreten würde und eine wohntypische Privatsphäre nicht mehr gegeben wäre.</p> <p>(iii) Selbst wenn dann entlang der südlichen Grenze des Sichtfeldes eine neue Hecke als Sichtschutz angelegt werden würde, wäre jedoch ein Großteil der Freifläche dieses Grundstückes einer wohntypischen Nutzung entzogen. Denn wohntypische Nutzungen der Gartenfläche wie beispielsweise durch das Aufstellen eines Gartenhauses, Anpflanzen von Blumen und sonstigem farbenfrohen Bewuchs (ausgenommen Bodendecker) wären ebenso nicht möglich wie beispielsweise das Aufstellen einer Schaukel, eines Trampolins, etc.).</p> <p>(iv) Dagegen bestünde eine gleichwertige Alternative: Die Aufweitung des Umlandweges statt des Silberweges. Der Umlandweg weist einen nahezu identischen Ausbauzustand auf wie heute der Silberweg. Der Umlandweg verläuft noch nicht einmal 70 m nahezu parallel zum Silberweg. Bereits extensiv wohnbaulich genutzte Flächen würden über das Maß dessen hinaus, was auch beim Silberweg benötigt würde, nicht in Anspruch genommen werden müssen. Meine Mandantschaft wäre sogar bereit, eigene und ggf. schon durch meine Mandantschaft auf eigene Kosten als Straße ertüchtigte Grundstücksflächen ggf. auch schenkungsweise der Gemeinde zur Verfügung zu stellen, sodass eine diesbezügliche Erschließungsbeitragspflicht für die Nachbarschaft nicht entstünde. Sichtfelder würden wohnbaulich genutztes Grundeigentum nicht betreffen, nicht zunichtemachen und nicht entwerten. Vielmehr würden die Sichtfelder im Bereich von vorgesehenen Grünflächen liegen. Zudem würde sogar noch die Stuttgarter Straße/B14 in beiden Richtungen (sowohl in Richtung Osten als auch sogar in Richtung Westen) auf einer deutlich größeren Streckenlänge von der Einmündung des Umlandweges in die Stuttgarter Straße aus einsehbar sein, sodass im Hinblick auf den Belang der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs die Nutzung des Umlandweges einmündend in die Stuttgarter Straße/B14 deutlich vorzugswürdiger ist.</p> <p>(v) Bei Abwägung einerseits der Aufweitung des Silberweges mit dem damit einhergehenden gravierenden Eingriff in privates und wohnbaulich genutztes Grundeigentum und einer gleichwohl verbleibenden unter verkehrlichen Gesichtspunkten gefährlicheren Einmündung mit andererseits der Aufweitung des Umlandweges, dessen Einmündung in die Stuttgarter Straße/B14 gerade nicht solche Nachteile aufweist, erweist sich die Aufweitung des Umlandweges als vorzugswürdig - ein Vorzug des Silberweges wäre ein abwägungsfehlerhafter grober Missgriff!</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Ziffer 2.1.3, 2.1.4 (i), 2.1.4 (ii) wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgetragen.</p> <p>Über diese wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.</p> <p>Beschluss: Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Ziffer 2.1.4 (iii), 2.1.4 (iv) und 2.1.4 (v) wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgetragen.</p> <p>Über diese wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.</p> <p>Beschluss: Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>1.4. Alles in allem soll durch die hier gewählte Festsetzung der verkehrlichen Erschließung in Gestalt der projektierten Stichstraße „Stuttgarter Straße“ sowie des Mörikeweges entgegen dem Grundsatz der verursachergerechten Belastung auch meine Mandantschaft mit den diesbezüglichen Erschließungsbeiträgen belastet werden. Daher habe ich meiner Mandantschaft auch empfohlen, derzeit nicht an freiwilligen Grundstücksveränderungen mitzuwirken, insbesondere nicht Flächen des Flurstücks Nr. 1523 beispielsweise für Zwecke der Straßenverbreiterung zu veräußern oder zu tauschen, sondern vielmehr entsprechende behördliche Entscheidungen über eine etwaige Enteignung einer verwaltungsgerichtlichen Überprüfung zuzuführen. Ungeachtet dessen steht meine Mandantschaft für eine einvernehmliche Lösung weiterhin zur Verfügung, die durchaus auch darin bestehen kann, dass gemeindlicherseits mit dem Betreiber des Einzelhandelsbetriebes bzw. dem Eigentümer der Grundstücke, auf denen der Einzelhandelsbetrieb verwirklicht werden soll, ein städtebaulicher Vertrag über die Übernahme der Kosten der Herstellung der Verkehrsanlagen durch den Betreiber des Einzelhandelsbetriebs bzw. dem Eigentümer der Grundstücke, auf denen der Einzelhandelsbetrieb verwirklicht werden soll, vereinbart wird. Sollte der derzeit ins Auge gefasste Betreiber des Einzelhandelsbetriebs eine solche Vereinbarung nicht schließen wollen, kann ich Ihnen gerne weitere Interessierte Einzelhandelsbetreiber empfehlen.</p> <p>2. Die dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegende verkehrliche Konzeption ist nicht umsetzbar, jedenfalls abwägungsfehlerhaft, sodass bei fehlender Vollzugsfähigkeit es an der Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB mangelt:</p> <p>2.1.1. Für die Einmündung des Silcherweges in die Stuttgarter Straße sieht der Bebauungsplanentwurf nunmehr Sichtfelder 3/70 m statt ursprünglich vorgesehener Sichtfelder 10/70m vor. Dies bedeutet: Bei einem Abstand von bloß 3,00 m des Auges des Kraftfahrzeugführers des auf der im Einmündungsbereich auf der nicht-bevorrechtigten Straße wartenden Kraftfahrzeugs vom Fahrrad der übergeordneten Straße ist eine Strecke von 70 m zu beiden Seiten einsehbar.</p> <p>2.1.2. Ein solches Sichtfeld 3/70 m ist jedoch nur bei kleinen Zufahrten wie beispielsweise für Einfamilienhäuser zulässig. Bei Einmündungen von öffentlichen Straßen sieht die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) einen Abstand des Auges des Kraftfahrzeugführers des wartepflichtigen Kraftfahrzeugs von 5,00 m vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße vor. Bei landwirtschaftlichen Zufahrten wird sogar ein Abstand von 6,00 m empfohlen. Da vorliegend sogar ein Dorfgebiet festgesetzt wird und daher in diesem Einmündungsbereich mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen zu rechnen ist, ist der vorgesehene Abstand von bloß 3,00 m zu gering.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Entspricht der Stellungnahmen zur 2. Öffentlichen Auslegung. Der Gemeinderat hat darüber am 12.12.2017 beraten und die vorgetragenen Anregungen zurückgewiesen. Die Stellungnahme wurde im Rahmen der 3. Auslegung wortwörtlich wiederholt. Der Gemeinderat hat im Rahmen der 3. Auslegung entschieden, dass die Entscheidung vom 12.12.2017 aufrechterhalten wird.</p> <p>Beschluss: Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 2, 2.1.1 und 2.1.2:</u> Ziffer 2.1.1 ist identisch mit Ziffer 4.1 der Stellungnahme zur 3. Öffentlichen Auslegung (Stellungnahme vom 19.01.2018). Ziffer 2.1.2 ist identisch mit Ziffer 4.2 der Stellungnahme zur 3. Öffentlichen Auslegung (Stellungnahme vom 19.01.2018). Über diese wurde am 24.07.2018 im Gemeinderat beraten und entschieden.</p> <p>Beschluss: Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 24.07.2018 wird verwiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>b) Auch wäre eine Festsetzung der ausschließlich für den Einzelhandelsbetrieb benötigten Stichstraße „Stuttgarter Straße“ nur als private Verkehrsfläche nur sachgerecht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Kosten der Erschließungsstraße verblieben dann ausschließlich beim Betreiber des Einzelhandelsbetriebs, der schließlich auch der einzige Verursacher für eine solche verkehrliche Erschließung ist. - Zudem müsste bei Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche dann auch die Allgemeinheit nicht für die Herstellung, Unterhaltung, Instandhaltung, Verkehrssicherung einschließlich Räumen und Streuen gerade stehen. <p>- Denn es ist nicht ersichtlich, wieso die Öffentlichkeit für eine solche verkehrliche Erschließung des Einzelhandelsbetriebes auch finanziell einstehen muss. Denn jeder andere private Grundstückseigentümer muss seine für sein bspw. privates Wohnhaus benötigte Grundstückszufahrt selbst und auf eigene Kosten herstellen und unterhalten! Vorliegend soll dies aber anders sein: der rein privatnützige Zufahrtsweg zum Einzelhandelsbetrieb soll eine öffentliche Straße sein, an deren Kosten noch weitere Grundstückseigentümer beteiligt werden sollen, die keinen Bedarf für einen solchen Zufahrtsweg haben, und dessen Unterhaltung, Instandhaltung, Verkehrssicherung einschließlich Räumen und Streuen sogar zulasten der Allgemeinheit gehen soll! Hier wird eine einseitige Vergünstigung – öffentliche Beihilfe – zugunsten eines privaten Einzelhandelsbetriebs gemeindlicherseits zu Unrecht gewährt!</p> <p>- Ein solcher Einzelhandelsbetrieb mit einer privaten Grundstückszufahrt wäre auch äußerst üblich, da nahezu jeder Einzelhandelsbetrieb, jeder Lidl, Aldi, Edeka, Penny, etc., (nur) über eine im Privateigentum (des Einzelhandelsmarktes) liegende Verbindung des Marktes einschließlich Parkplatz mit der öffentlichen Straße verfügt. Dass für einen Einzelhandelsbetrieb eine eigene und sogar öffentliche Straße allein zur Andienung des Einzelhandelsbetriebs in öffentlicher Unterhaltungslast geschaffen wird, ist ungewöhnlich und ein nicht gerechtfertigter Sonderfall!</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das hiergegen von der Gemeinde angeführte Argument, dass die Straßenunterhaltung durch die Grundsteuer und damit auch vom Verbrauchemarkt finanziert würde, verfängt nicht. Denn mit diesem Argument könnte jeder Bürger, jeder Betrieb eine eigene öffentliche Zufahrtsstraße zum eigenen Grundstück verlangen, da jeder Grundstückseigentümer Grundsteuer zahlt. Dem Straßengesetz für Baden-Württemberg und den Erschließungsvorgaben liegt jedoch der Grundgedanke zugrunde, dass die für Jedermann benötigten Verkehrsflächen regelmäßig öffentliche Straßen sind, wohingegen der Anschluss von einer solchen öffentlichen Straße zum eigenen Privatgrundstück von jedem Grundstückseigentümer selbst herzustellen ist (vgl. hierzu §§ 15, 18 StrG). - Die durch den gegenständlichen Bebauungsplanentwurf vorgesehene öffentliche Finanzierung einer an sich privat herzustellenden Verbindung zwischen der öffentlichen Straße und dem Grundstück stellt eine ungerechtfertigte finanzielle Vergünstigung dar! <p>c) Alternativ werden in der Praxis gelegentlich auch derartige Festsetzungen für den Bereich zwischen der bloß für den Einzelhandelsbetrieb benötigten öffentlichen Straße und den weiteren Privatgrundstücken getroffen, dass durch diese nur für den Einzelhandelsbetrieb benötigten öffentlichen Straße den Privatgrundstücken nicht die wegemäßige Erschließung vermittelt wird, die das Bauplanungsrecht als gesicherte Erschließung für die bestimmungsgemäße Nutzung verlangt (vgl. § 39 Abs. 1 KAG). Im Regelfall genügt die Festsetzung eines Gehweges und/oder Radweges in ortsüblicher Breite oder ein zur öffentlichen Straße gehörender Grünstreifen nicht, sodass vielmehr die Festsetzung beispielsweise eines offenen Entwässerungsgrabens in Betracht kommen könnte. Ein solcher offener Entwässerungsgraben ist vorliegend auch zur Fassung und Ableitung des Oberflächenwassers erforderlich.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Entspricht der Stellungnahmen zur 2. Öffentlichen Auslegung. Der Gemeinderat hat darüber am 12.12.2017 beraten und die vorgetragene Anregung zurückgewiesen. Die Stellungnahme wurde im Rahmen der 3. Auslegung wortwörtlich wiederholt. Der Gemeinderat hat im Rahmen der 3. Auslegung entschieden, dass die Entscheidung vom 12.12.2017 aufrechterhalten wird.</p> <p>Beschluss: Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>1.3 Die hier vorgesehene ungerechte Erschließungsvariante wird in der Praxis wegen ihrer Ungerechtigkeit auch kaum verwirklicht, da anderweitige und gerechtere Lösungsmöglichkeiten bestehen:</p> <p>a) Im Regelfall wird zwischen der Kommune und dem Betreiber des projektierten Einzelhandelsbetriebes bzw. dem Eigentümer der Grundstücke, auf denen der Einzelhandelsbetrieb betrieben werden soll, ein sogenannter „städtebaulicher Vertrag“ gestützt auf § 11 BauGB mit dem Inhalt geschlossen, dass die verkehrliche (und sonstige) Erschließung auf Kosten des Betreibers des Einzelhandelsbetriebs bzw. des Eigentümers der Grundstücke, auf denen der Einzelhandelsbetrieb betrieben werden soll, erfolgen (§ 11 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 + Nr. 3 BauGB). Zu diesen vom Betreiber des Einzelhandelsbetriebs bzw. Grundstückseigentümer der Grundstücke, auf denen der Einzelhandelsbetrieb verwirklicht werden soll, zu übernehmenden Kosten gehören beispielsweise nicht nur die Kosten der Herstellung der unmittelbaren verkehrlichen Erschließung (wie hier die projektierte Stichstraße „Stuttgarter Straße“), sondern auch die Kosten des Umbaus der nächstgrößeren Straße, hier also die Kosten des Umbaus der Stuttgarter Straße/B14 durch Errichtung einer Linksabbiegespur. Denn diese Maßnahmen (Umbau der Stuttgarter Straße/B14 durch Errichtung einer Linksabbiegespur sowie Errichtung der projektierten Stichstraße „Stuttgarter Straße“) sind einzig und allein durch den Einzelhandelsbetrieb verursacht und nach dem Grundsatz der verursachergerechten Kostenzuordnung auch von diesem zu tragen.</p> <p>Die hiergegen angeführten Gründe überzeugen nicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Selbst wenn zum Zeitpunkt der Fassung des Aufstellungsbeschlusses der Betreiber des Einzelhandelsbetriebes noch nicht bekannt gewesen sein sollte, ist er aber zumindest jetzt seit langem bekannt („Edeka“), so dass immer noch beispielsweise ein Erschließungsvertrag geschlossen werden kann. Ein noch jetzt abschließbarer Erschließungsvertrag würde eine verursachergerechte Zuordnung der Kosten ermöglichen, die nur wegen der ausschließlich für den Einzelhandelsbetrieb erforderlichen Erschließungsmaßnahmen anfallen. <p>chen Anlagen meiner Mandantschaft nicht im Außenbereich, sondern innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB, da die baulichen Anlagen meiner Mandantschaft an dem durch die umgebenden maßgebenden Bebauungen gebildeten Bebauungszusammenhang, der Ortsteilqualität besitzt, teilnehmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soweit angenommen werden sollte, dass die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wegen einer Vielzahl von unterschiedlichen Vorhaben nicht möglich sei, wird anscheinend die Existenz der Bestimmung des § 12 Abs. 4 BauGB verkannt, wonach einzelne Flächen außerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit bauleitplanerischen Festsetzungen nach § 9 BauGB einbezogen werden können. Im Übrigen genügt der Abschluss bloß eines Erschließungsvertrages. - Die von der Gemeinde angeführten Gerechtigkeitsgründe, dass auch andere Gewerbetreibende Kosten der Straßenerschließung tragen mussten und daher auch meine Mandantschaft Kosten der Straßenerschließung tragen müssen, steht der alleinigen Auferlegung der ausschließlich für den Einzelhandelsbetrieb erforderlichen projektierten Stichstraße „Stuttgarter Straße“ nicht entgegen. Denn meine Mandantschaft muss sich beispielsweise auch beim Umlandweg beteiligen und hat sich auch in der Vergangenheit beteiligt. Dagegen gibt es im Gebiet der Gemeinde Eutingen keinen anderen Gewerbetreibenden, der die allein für einen dritten Gewerbetreibenden ausschließlich erforderliche verkehrliche Erschließung mitbezahlen musste! 	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Entspricht der Stellungnahmen zur 2. Öffentlichen Auslegung. Der Gemeinderat hat darüber am 12.12.2017 beraten und die vorgetragenen Anregungen zurückgewiesen. Die Stellungnahme wurde im Rahmen der 3. Auslegung wortwörtlich wiederholt. Der Gemeinderat hat im Rahmen der 3. Auslegung entschieden, dass die Entscheidung vom 12.12.2017 aufrechterhalten wird.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>1.1.5. Auch erzeugt das Befahren des Mörikewegs keine unzumutbaren Geräuschmissionen, insbesondere nicht bei Heranziehung der Verkehrslärmschutzverordnung.</p> <p>1.1.6. Zwar mag der Mörikeweg in seiner Ausgestaltung als Schotterweg nicht einen Ausbauzustand aufweisen, wie er für einen jeden Gewerbegebiet benötigt wird, da er beispielsweise für einen Auslieferungsbetrieb tiefergelegter Porschefahrzeuge nicht geeignet sein dürfte – maßgebend ist jedoch der konkrete Gewerbebetrieb hier in Gestalt des Bauunternehmens meiner Mandantschaft: Die Fahrzeuge des Bauunternehmens meiner Mandantschaft sowie die Kundenfahrzeuge können ohne weiteres – dokumentiert durch die gemeindlicherseits auch seit Jahrzehnten bestätigte Nutzung – den Mörikeweg benutzen.</p> <p>1.1.7. Entgegen der gemeindlichen Auffassung ergibt sich auch nicht aus der Baugenehmigung von 1966 ein Benutzungsverbot des Mörikewegs. Denn die maßgebliche Nebenbestimmung Ziffer 12 lautet „Die Zufahrt zu dem Wohnhaus und Lagergebäude erfolgt nur über den Tübinger Weg O.W Nr. 26.“. Der Tübinger Weg kann sowohl über den Umlandweg als auch über den Mörikeweg angefahren werden. Auch erfasst schon nach seinem Wortlaut diese Nebenbestimmung nicht die Ausfahrt, sondern nur die Zufahrt. Auch wird das ebenfalls mitgenehmigte Bürogebäude von dieser Nebenbestimmung nach dem Wortlaut dieser Nebenbestimmung nicht erfasst. Im Übrigen sind in der Vergangenheit Nutzungsänderungen erfolgt. Notfalls kann durch ein neues Baugesuch auch eine anscheinend bezweifelte formelle Legalität herbeigeführt werden. Da in der Vergangenheit noch die Benutzung des Mörikewegs weder die Sicherheit noch Leichtigkeit des Verkehrs gefährdet hat, kann dieser grundsätzlich nur ein Verbot der Benutzung öffentlicher Wege rechtfertigende Grund in Gestalt der Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht rechtmäßig angeführt werden.</p> <p>1.1.8. Letztlich würde auch eine solche ortsstraßenmäßig ausgebaute Straße schneller verschleifen und einen höheren Unterhaltungsaufwand verursachen und damit auch der Gemeinde höhere Kosten verursachen. Dies muss nicht sein!</p> <p>1.2 Die für die Erschließung des Sondergebiets projektierte Stichstraße („Stuttgarter Straße“) wird augenscheinlich wahrlich ausschließlich für den im Sondergebiet anzusiedeln beabsichtigten Einzelhandelsbetrieb benötigt, um diesem die verkehrliche Erschließung zu vermitteln. Denn einen Ausbauzustand dieser projektierten Stichstraße mit einer Straßenbreite von 7,00 m (Fahrbahn) + 2,50 m (Gehweg) = 9,50 m bzw. im Bereich des Wendehammers von sogar 15,0 m benötigt meine Mandantschaft offensichtlich nicht – dieser Ausbauzustand wird ausschließlich wegen des anzusiedeln beabsichtigten Einzelhandelsbetriebs benötigt. Selbst die Gemeinde Eutingen hält für Wohngebiete und Mischgebiete bei nur einseitiger Bebaubarkeit eine Breite einer Anbaustraße von bis zu 8,00 m bzw. bei beidseitiger Bebaubarkeit von bis zu 14,00 m für erforderlich (§ 2 Abs. 1 Ziff. 1.3 der gemeindlichen Erschließungsbeitragssatzung). Diese Maße werden vorliegend deutlich überschritten. Wird nunmehr ausschließlich wegen des im projektierten Sondergebiet anzusiedeln beabsichtigten Einzelhandelsbetriebs eine öffentliche Straße mit diesem Ausbauzustand gebaut, widerspricht es dem Grundsatz der verursacherzugeordneten Belastungsgerechtigkeit, eine Vielzahl an Personen (hier meine Mandantschaft) mit den Kosten für eine öffentliche Straße zu belasten, die an sich nur wegen einer einzigen Person (= wegen des Einzelhandelsbetriebs) anfallen. Es ist schlicht und einfach ungerecht, meine Mandantschaft mit den Kosten der Herstellung der projektierten Stichstraße „Stuttgarter Straße“ zu belasten, die ausschließlich wegen des im projektierten Sondergebiet anzusiedeln beabsichtigten Einzelhandelsbetriebs notwendig wird, auch weil der heute vorfindliche Bestand der Mörikestraße ausreichend zur Vermittlung der benötigten verkehrlichen Erschließung für die Bestandsnutzungen meiner Mandantschaft ist.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Entspricht der Stellungnahmen zur 2. Öffentlichen Auslegung. Der Gemeinderat hat darüber am 12.12.2017 beraten und die vorgetragene Anregung zurückgewiesen. Die Stellungnahme wurde im Rahmen der 3. Auslegung wortwörtlich wiederholt. Der Gemeinderat hat im Rahmen der 3. Auslegung entschieden, dass die Entscheidung vom 12.12.2017 aufrechterhalten wird.</p> <p>Beschluss: Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>In den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb der Bauunternehmung Gustav Scherer sowie in die Eigentümerrechte meiner Mandantschaft als Eigentümer der im projektierten Bebauungsplangebiet gelegenen vorgenannten Grundstücke würde durch diesen noch in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan derart nachteilig- und rechtsfehlerhaft eingegriffen werden, dass sich meine Mandantschaft vorbehalten muss, diesen noch in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan, sollte er so als Satzung beschlossen werden, einer gerichtlichen Überprüfung im Wege eines Normenkontrollverfahrens zuzuführen. Bekanntlich wird in einem Normenkontrollverfahren im Rahmen der Begründetheit der gesamte Bebauungsplan einschließlich auch solcher Festsetzungen, die meine Mandantschaft nicht unbedingt beschweren (wie beispielsweise die Sondergebietsfestsetzung, etc.), auf seine objektive Rechtmäßigkeit überprüft. Meine Mandantschaft hofft jedoch, dass den berechtigten Belangen meiner Mandantschaft entsprochen werden kann bzw. unter wechselseitiger Zurückstellung jeweils einzelner Belange eine einvernehmliche Regelung herbeigeführt werden kann.</p> <p>Meine Mandantschaft wendet sich insbesondere gegen die folgenden projektierten Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Meine Mandantschaft wendet sich gegen die mit „Stuttgarter Straße“ bezeichnete Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche als Stichstraße zur Erschließung des projektierten Sondergebiets. <ol style="list-style-type: none"> 1.1 Denn durch die erstmalige endgültige ortstraßenmäßige Herstellung einer solchen öffentlichen Straße werden die Voraussetzungen für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen begründet, §§ 33 ff KAG. Für sowohl eine solche erstmalige endgültige ortstraßenmäßige Herstellung einer öffentlichen Straße östlich der Grundstücke meiner Mandantschaft – sei es des Mörikeweges (soweit dieser nicht schon endgültig ortstraßenmäßig hergestellt ist) oder der hier projektierten Stichstraße „Stuttgarter Straße“ – besteht bezogen auf den vorhandenen Bestand kein Bedarf: <ol style="list-style-type: none"> 1.1.1. Denn der Mörikeweg ist zur Vermittlung einer gesicherten verkehrlichen Erschließung ausreichend. 1.1.2. In dem Begründungsentwurf wird zwar ausgeführt, dass die bestehende Zufahrtssituation wegen des geschotterten Mörikeweges provisorisch und unzureichend sei – da auf den durch den Mörikeweg erschlossenen Grundstücken meiner Mandantschaft jedoch eine Bauunternehmung mit für ein Bauunternehmen typischen Fahrzeugen betrieben wird, können diese für ein Bauunternehmen typischen Fahrzeuge unproblematisch den bestehenden Mörikeweg meistern, zumal die Weglänge bis zur B14 noch nicht einmal 25 m beträgt. Das bestehende Provisorium hat sich seit Jahrzehnten bestens bewährt und muss aus Sicht meiner Mandantschaft nicht durch eine ortstraßenmäßig ausgebauten Straße ersetzt und meiner Mandantschaft aufgedrängt werden. 1.1.3. Soweit für ein angebliches Erfordernis des endgültigen ortstraßenmäßigen Ausbaus des Mörikeweges auf Baugenehmigungen aus 1965 und 1966 sowie die dazu ergangenen behördlichen Stellungnahmen verwiesen wird, wird verkannt, dass sich in den letzten zwischenzeitlich 50 Jahren die Situation vor Ort entscheidungserheblich geändert hat. 1.1.4. Auch ist die angebliche etwaige Außenbereichsverortung des Mörikeweg nicht meiner Mandantschaft anzulasten, sondern demjenigen, der den Mörikeweg ursprünglich angelegt hat. Anscheinend handelt es sich bei diesem Mörikeweg um einen anscheinend schon vor dem Zweiten Weltkrieg vorhandenen Weg, sodass das heutige Bauplanungsrecht keine Anwendung findet. Selbst wenn der Mörikeweg rechtsfehlerhaft sein sollte, vermittelt er gleichwohl den straßenrechtlichen Gemeingebrauch, § 13 StrG, sodass er – auch durch meine Mandantschaft - benutzt werden darf. 	<p>Stellungnahme der Verwaltung: Entspricht der Stellungnahmen zur 2. Öffentlichen Auslegung. Der Gemeinderat hat darüber am 12.12.2017 beraten und die vorgetragenen Anregungen zurückgewiesen. Die Stellungnahme wurde im Rahmen der 3. Auslegung wortwörtlich wiederholt. Der Gemeinderat hat im Rahmen der 3. Auslegung entschieden, dass die Entscheidung vom 12.12.2017 aufrechterhalten wird.</p> <p>Beschluss: Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>c) von der Festsetzung von Baugebieten (ausgenommen, soweit rechtmäßig möglich, das festzusetzen beabsichtigte Sondergebiet) Abstand zu nehmen, jedenfalls bei einer Festsetzung von Baugebieten zur Absicherung des Bauunternehmens meiner Mandantschaft Bestandsschutzfestsetzungen gem. § 1 Abs. 10 BauNVO zu treffen sowie die Festsetzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - zu den Baugrenzen, - zur Höhe, - zur Stellung baulicher Anlagen sowie - zu den Zufahrten <p>zu optimieren,</p> <p>d) unter Ziffer 2.2 der vorgesehenen textlichen Festsetzungen aufzunehmen, dass im Mischgebiet abweichend von der vorgesehenen Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben solche kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, für die eine im Gebiet der Gemeinde Eutingen im Gäu befindliche Verkaufsfläche mit annähernd gleicher Größe (+/- 10 %) und identischem Sortiment aufgegeben wird.</p> <p>Denn dieser in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan würde bei der etwaigen Fassung des Satzungsbeschlusses und der Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes bzw. des Satzungsbeschlusses rechtsfehlerhaft in die Belange meiner Mandantschaft eingreifen. Denn meine Mandantschaft wäre durch diesen Bebauungsplan wie folgt betroffen:</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Entspricht der Stellungnahmen zur 2. Öffentlichen Auslegung. Der Gemeinderat hat darüber am 12.12.2017 beraten und die vorgetragene Anregungen zurückgewiesen. Die Stellungnahme wurde im Rahmen der 3. Auslegung wortwörtlich wiederholt. Der Gemeinderat hat im Rahmen der 3. Auslegung entschieden, dass die Entscheidung vom 12.12.2017 aufrechterhalten wird.</p> <p>Beschluss: Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.</p>

Stellungnahme der Öffentlichkeit, der Bürger und Grundstückseigentümer im Rahmen der 4. Öffentlichen Auslegung (Abwägungsprotokoll):

Es gingen 3 Stellungnahmen ein:

- Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018
- Stellungnahme des Grundstückseigentümers des Flst. Nr. 1515 vom 17.10.2018
- Stellungnahme des Grundstückseigentümers des Flst. Nr. 9954

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:.
<p>ungeachtet der Hoffnung, dass möglichst doch noch eine einvernehmliche Regelung zustande kommt, gebe ich wegen der durch die weitere öffentliche Bekanntmachung bewirkten Präklusion gemäß §§ 3 Abs. 2, 4a Abs. 6 BauGB namens und in Vollmacht meiner Mandantschaft,</p> <p>hiermit die</p> <p style="text-align: center;"><u>Stellungnahme im Rahmen der vierten Öffentlichkeitsbeteiligung</u> gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</p> <p>zu dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Stuttgarter Straße“ einschließlich des Entwurfes der Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplanentwurf ab mit der Anregung,</p> <p>von der Aufstellung dieses Bebauungsplanes „Stuttgarter Straße“ abzusehen und das Bebauungsplanaufstellungsverfahren einschließlich des Verfahrens über die Aufstellung der Satzung über örtliche Bauvorschriften einzustellen,</p> <p>zumindest jedoch</p> <p>a) die zum Sondergebiet führende und mit „Stuttgarter Straße“ bezeichnete projektierte Stichstraße als private Verkehrsfläche unter ggf. erfolgreicher Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts zugunsten der westlich an dieser Stichstraße angrenzenden Grundstücke wegen der projektierten Einbahnstraßenregelung festzusetzen,</p> <p>b) den Uhlandweg – anstelle des Silcherweges – in gleichem Umfang, wie dies für den Silcherweg vorgesehen ist, statt des Silcherweges und derart zu ertüchtigen, dass ein Verkehr in beiden Richtungen ermöglicht wird,</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Entspricht der Stellungnahmen zur 2. Öffentlichen Auslegung. Der Gemeinderat hat darüber am 12.12.2017 beraten und die vorgetragene Anregung zurückgewiesen. Die Stellungnahme wurde im Rahmen der 3. Auslegung wortwörtlich wiederholt. Der Gemeinderat hat im Rahmen der 3. Auslegung entschieden, dass die Entscheidung vom 12.12.2017 aufrechterhalten wird.</p> <p>Beschluss: Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.</p>

- Keine Änderungen

11. Ergänzung des Gutachtens zur Nahversorgung durch Stellungnahme des Gutachters vom 20.02.2017

- Keine Änderungen

12. Ergänzung der Immissionsschutzfachlichen Untersuchung durch eine Stellungnahme des Gutachters vom 23.02.2017

- Keine Änderungen

13. Untersuchung zum Straßenverkehrslärm für den Bereich der Baumaßnahmen im Kreuzungsbereich B14 (Stuttgarter Straße) / Mörikeweg in der Fassung vom 18.08.2017

- Keine Änderungen

4. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden:

Im Anschluss an die Abwägung der Stellungnahmen aus der 3. Öffentlichen Auslegung billigte der Gemeinderat am 24.07.2018 die geänderten Planunterlagen und beschloss deren erneute (4.) Öffentliche Auslegung.

Die Auslegung wurde im Mitteilungsblatt vom 07.09.2018 öffentlich bekannt gemacht und erfolgte in der Zeit vom 17.09.2018 bis einschließlich 17.10.2018.

Ausgelegt waren folgende Planunterlagen:

- Abgrenzungsplan in der Fassung vom 24.07.2018
- Lageplan-Entwurf in der Fassung vom 24.07.2018
- Entwurf der Planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 24.07.2018
- Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 24.07.2018
- Begründungen in der Fassung vom 24.07.2018
- Umweltbericht mit Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen in der Fassung vom 28.05.2018
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Fassung vom 22.06.2016
- Markt- und Standortanalyse zur Nahversorgung in der Gemeinde Eutingen im Gäu in der Fassung vom 16.06.2016
- Ergänzung der Markt- und Standortanalyse zur Nahversorgung durch Stellungnahme des Gutachters vom 12.09.2016
- Ergänzung der Markt- und Standortanalyse zur Nahversorgung durch Stellungnahme des Gutachters vom 20.02.2017
- Immissionsschutzfachliche Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen in der Fassung vom 06.07.2016 mit Aktualisierung vom 30.08.2017 und 18.05.2018
- Ergänzung der Immissionsschutzfachlichen Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen durch Stellungnahme des Gutachters vom 23.02.2017
- Untersuchung zum Straßenverkehrslärm für den Bereich der Baumaßnahmen im Kreuzungsbereich B14 (Stuttgarter Straße) / Mörikeweg in der Fassung vom 18.08.2017
- Protokoll der Abwägung der Stellungnahmen aus der 3. Öffentlichen Auslegung in der Sitzung des Gemeinderates vom 24.07.2018.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.09.2018 erneut am Verfahren beteiligt und erhielten bis zum 18.10.2018 die Gelegenheit eine Stellungnahme abzugeben. .

Im Rahmen der 4. Öffentlichen Auslegung gingen nachfolgende Stellungnahmen ein über welche der Gemeinderat am 19.02.2019 beraten und wie folgt entschieden hat (Abwägungsprotokoll):

Übersicht über die wesentlichen Änderungen nach der 3. Öffentlichen Auslegung:

1. **Abgrenzungsplan in der Fassung vom 24.07.2018**
 - Aktualisierung des Katasters
 - Vollständige Einbeziehung des Flst. Nr. 1515
2. **Lageplan-Entwurf zur Gemeinderatssitzung am 24.07.2018**
 - Aktualisierung des Katasters
 - Gliederung der Mischgebietsfläche in MI 1 und MI 2
 - Gliederung der Dorfgebietsfläche in MI 1 und MI 2
 - Ergänzung der Legende
 - Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
 - Darstellung der privaten Erschließungsstraße westlich des Silcherwegs entfällt
3. **Planungsrechtliche Festsetzungen zur Gemeinderatssitzung am 24.07.2018**
 - Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
 - Ergänzung der Rechtsgrundlagen unter Ziffer 2.1, 2.2, 3.2.1
 - Änderungen von Formulierungen unter Ziffer 6.1, 6.2 und 6.3
 - Aufnahme eines Hinweises zur Verkaufsflächendefinition unter Ziffer 2.3
 - Gliederung des Mischgebietes in MI 1 und MI 2
 - Gliederung des Dorfgebietes in MD 1 und MD 2
 - Erhöhung der Traufhöhe und Firsthöhe im MI 1 und MD 1 um jeweils 1 m
 - Änderungen unter Ziffer 10.2 und 10.3 zur Berücksichtigung der geänderten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
 - Festsetzung zu Pflanzgeboten auf privaten Flächen unter Ziffer 11
 - Festsetzung von Pflanzhalterbindungen auf privaten Flächen unter Ziffer 12
 - Neuformulierung der Festsetzung zum Gewerbelärm unter Ziffer 13 und Verschiebung der Regelungen innerhalb der Planungsrechtlichen Festsetzungen in den Bereich HINWEISE.
4. **Örtliche Bauvorschriften zur Gemeinderatssitzung am 24.07.2018**
 - Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
5. **Begründungen zur Gemeinderatssitzung am 24.07.2018**
 - Ergänzung unter Ziffer 7.4 wegen der Festsetzungen von Pflanzhaltungen und Pflanzgeboten auf privaten Flächen.
 - Änderung des Geltungsbereiches unter Ziffer 2.2
 - Begründung zur privaten Erschließungsstraße westlich des Silcherwegs
 - Neue Formulierung zu den passiven Schallschutzmaßnahmen unter Ziffer 7.2.1 und Gewerbelärmimmissionen unter Ziffer 7.2.2
 - Die vollständige Einbeziehung des Flst. Nr. 1515 wird begründet.
 - Berücksichtigung der geänderten Trauf- und Firsthöhen im MI 1 und MD 1 in der Begründung.
 - Begründung der Pflanzhalterbindungen und Pflanzgebote innerhalb der Bauverbotszone südlich der Stuttgarter Straße
 - Berücksichtigung der geänderten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung unter Ziffer 7.7
 - Änderung der Flächenbilanz unter Ziffer 13
 - Aktualisierung der Anlagen
6. **Umweltbericht mit Bestandsplan über Biotop- und Nutzungsstrukturen in der Fassung vom 28.05.2018**
 - Neubilanzierung des Eingriffs und Ausgleichs aufgrund der vollständigen Einbeziehung des Flst. Nr. 1515
7. **Immissionsschutzfachliche Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen vom 06.07.2016 mit Aktualisierung vom 30.08.2017 und 18.05.2018**
 - Berücksichtigung der seit Dezember 2017 geltenden TA Lärm und der neuen DIN 4109-1, Ausgabe Januar 2018
8. **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Fassung vom 22.06.2016**
 - Keine Änderungen
9. **Gutachten zur Nahversorgung in der Gemeinde Eutingen im Gäu vom 16.06.2016**
 - Keine Änderungen
10. **Ergänzung des Gutachtens zur Nahversorgung durch Stellungnahme des Gutachters vom 12.09.2016**

Lfd. Nr. 7 Bürgermeisteramt Eutingen im Gäu, Bauamt nach Beratung durch Rechtsanwalt Prof. Dr. Birk	Lfd. Nr. 7 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>7. Bisher wurden für die 2-geschossige und 3-geschossige Bauweise die gleichen max. Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt. Aus rechtlicher Sicht sollte sich die 2-geschossige Bauweise von der 3-geschossigen Bauweise auch in Bezug auf die Trauf- und Gebäudehöhe unterscheiden. Eine Erhöhung der Trauf- und Gebäudehöhe um 1 m wäre städtebaulich vertretbar.</p> <p>8. Bei Ziffer 6.3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen ist eine Klarstellung erforderlich, da die Zufahrten zu den Grundstücken nicht nur über die festgesetzte Straßenverkehrsfläche sondern auch über die privaten Erschließungsstraßen zulässigerweise stattfinden. Zusätzlich sollte der letzte Satz dieser Festsetzung konkretisiert werden.</p> <p>9. Die geplanten Hecken- und Sichtschutzpflanzungen sind als Pflanzgebote in den Festsetzungen zu berücksichtigen.</p> <p>10. Der Erhalt der bestehenden Magerwiese ist festzusetzen.</p> <p>11. Die Kompensationsmaßnahmen unter Ziffer 10.3 sollten sich im Lageplan zur Klarstellung der Festsetzung wiederfinden.</p> <p>12. Es ist ausreichend, wenn die bisher unter Ziffer 11.1, 11.2, 11.3 und 11.4 festgesetzten Regelungen zum Schutz gegen Gewerbelärm und Straßenverkehrslärm, sowie Lärmpegelbereiche als HINWEISE in den Planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten sind. Der bisherige Festsetzungscharakter ist nicht erforderlich. Ausnahme: „Vorkehrungen zum Schutz gegen Gewerbelärm“.</p> <p>13. Aufgrund der Aktualisierung des Immissionschutzgutachtens muss auch die Begründung unter Ziffer 7.2.1 „Passive Schallschutzmaßnahmen“ und Ziffer 7.2.2 „Gewerbelärmimmissionen“ aktualisiert werden.</p> <p>14. Die vollständige Einbeziehung des Flst. Nr. 1515 wirkt sich auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung aus. Der Umweltbericht ist daher zu aktualisieren.</p>	<p>Beschluss zu Ziffer 7: Der Hinweis wird beachtet. Die bisherigen Gebiete MI und MD werden wie folgt aufgeteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • MI 1 und MD 1 für 3-geschossige Bauweise • MI 2 und MD 2 für 2-geschossige Bauweise <p>Für das MI 1 und MD 1 werden die Trauf- und Gebäudehöhen um jeweils 1 m erhöht.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 8: Der Hinweis wird beachtet. Die Formulierung unter Ziffer 6.3 wird geändert.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 9: Der Hinweis wird unter Ziffer 11 der Planungsrechtlichen Festsetzungen beachtet.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 10: Der Hinweis wird unter Ziffer 12 der Planungsrechtlichen Festsetzungen beachtet.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 10: In der Legende wird die Darstellung K1 und K2 konkretisiert. Auf die Konkretisierung der Einzelbäume (K3) wurde bewusst verzichtet, da der Standort der Einzelbäume nicht festgesetzt ist und jedes Grundstück betroffen wäre.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 12: Der Hinweis wird beachtet. Die bisherigen Festsetzungen werden als HINWEISE (Ziffer 13.3, 13.4 und 13.5, siehe S. 18 bis 23) in die Festsetzungen aufgenommen und aufgrund der Aktualisierung des Lärmgutachtens vom 18.05.2018 neu formuliert. Neu formuliert wird auch die Festsetzung für Vorkehrungen zum Schutz gegen Gewerbelärm (siehe Ziffer 13 S. 10 der Planungsrechtlichen Festsetzungen).</p> <p>Beschluss zu Ziffer 13: Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 14: Der Hinweis wird beachtet. Der Umweltbericht wurde mit Datum vom 28.05.2018 geändert.</p>

<p>Lfd. Nr. 5 Regionalverband Nordschwarzwald Stellungnahme vom 10.01.2018</p>	<p>Lfd. Nr. 5 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>Wir haben bereits mehrfach Stellung zum Bebauungsplan „Stuttgarter Straße“ genommen (zuletzt mit Schreiben vom 09.10.2017) und dem Bau des Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m² zugestimmt. Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Anregungen, so dass nun die zulässige Verkaufsfläche in den benachbarten Dorf- und Mischgebieten auf max. 200 m² beschränkt wurde. Weitere Anregungen werden nicht vorgetragen.</p>	<p>Beschluss: Kenntnisnahme</p>
<p>Lfd. Nr. 6 Stadtverwaltung Rottenburg Stellungnahme vom 05.01.2018</p>	<p>Lfd. Nr. 6 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>Für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren und die Übermittlung der Abwägungsergebnisse danken wir Ihnen. Auf unsere Stellungnahme vom 16.10.2017 wird weiterhin verwiesen, weitere Anregungen werden nicht vorgebracht.</p>	<p>Beschluss: Über die Stellungnahme vom 16.10.2017 hat der Gemeinderat am 12.12.2017 beraten und entschieden. Eine erneute Abwägung der gleichen Stellungnahme ist nicht erforderlich. Es verbleibt bei der seitherigen Entscheidung.</p>
<p>Lfd. Nr. 7 Bürgermeisteramt Eutingen im Gäu, Bauamt nach Beratung durch Rechtsanwalt Prof. Dr. Birk</p>	<p>Lfd. Nr. 7 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Daten zum Baugesetzbuch sind im Lageplan, in den Örtlichen Bauvorschriften und den Planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer I zu aktualisieren. 2. In der Legende sollte unter Ziffer 4 jeweils zwischen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ausdrücklich unterschieden werden. 3. Private Zufahrten sollten im Bebauungsplan nicht dargestellt werden. Ausnahmsweise kann die private Erschließungsstraße auf Flst. Nr. 1533 dargestellt werden, da diese mehreren Grundstücken als private Erschließungsstraße dient. 4. In Ziffer 2.1 und 2.2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen sollte die Rechtsgrundlage korrigiert werden. 5. Unter Ziffer 2.3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen sollte zur Klarstellung zusätzlich zum Wort <u>ein</u> die Zahl (1) aufgenommen werden. Außerdem sollte hier auf die Definition der Verkaufsfläche unter Ziffer 16 hingewiesen werden. 6. Unter Ziffer 3.2.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen sollte auf die Rechtsgrundlage § 19 Abs. 4 BauNVO verwiesen werden. 	<p>Beschluss zu Ziffer 1: Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 2: Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 3: Der Hinweis wird beachtet. Die bisher westlich des Silcherwegs dargestellte private Erschließungsstraße wird aus dem Bebauungsplan herausgenommen.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 4: Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 5: Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 6: Der Hinweis wird beachtet.</p>

<p>Lfd. Nr. 1.6 Landratsamt Freudenstadt, Vermessungsamt Stellungnahme vom 22.01.2018</p>	<p>Lfd. Nr. 1.6 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>Dem Bebauungsplan „Stuttgarter Straße“ (Planstand 12.12.2017) in Eutingen im Gäu liegt nicht die aktuelle Liegenschaftskarte zugrunde. Im Bereich der baulichen Nutzung Sondergebiet sind Flurstücke untergegangen und neue Flurstücke entstanden (siehe FN 2017/12 Eutingen). Ansonsten bestehen seitens des Vermessungsamtes keine Bedenken und Anregungen.</p>	<p>Beschluss: Kenntnisnahme; Die Katastergrundlage wurde aktualisiert.</p>
<p>Lfd. Nr. 1.7 Landratsamt Freudenstadt, Straßenbauamt Stellungnahme vom 22.01.2018</p>	<p>Lfd. Nr. 1.7 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>Nach Abstimmung mit dem Referat 45 des Regierungspräsidiums Karlsruhe bestehen zum neu ausgelegten Bebauungsplan in straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken und Anregungen.</p>	<p>Beschluss: Kenntnisnahme</p>
<p>Lfd. Nr. 1.8 Landratsamt Freudenstadt, Kommunal- und Rechnungsprüfungsamt Stellungnahme vom 22.01.2018</p>	<p>Lfd. Nr. 1.8 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>Das Flst. Nr. 1527/1 hat keine Zufahrt zur Stuttgarter Straße und auch nicht zum Uhlandweg oder Mörikeweg. Es handelt sich erschließungsbeitragsrechtlich um ein gefangenes Hinterliegergrundstück. Eine solche Konstellation sollte möglichst vermieden werden.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Das Flst. Nr. 1527/1 ist Teil des Betriebsgrundstücks der Firma Scherer. Die Lagerhalle auf dem Flst. Nr. 1527/1 steht teilweise auch auf dem Flst. Nr. 1524/1, weshalb diese beiden Grundstücke mittels Baulast vereinigt werden müssen. Somit hat das Flst. Nr. 1527/1 die gleiche Anbindung an die Stuttgarter Straße wie das Flst. Nr. 1523 und 1524/1. Beschluss: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Vereinigung der Grundstücke ist das Flst. Nr. 1527/1 genauso erschlossen, wie das Flst. Nr. 1524/1.</p>
<p>Lfd. Nr. 3 Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen Stellungnahme vom 18.12.2017</p>	<p>Lfd. Nr. 3 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>Mit Schreiben vom 18.12.2017 beteiligten Sie uns als Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplanverfahren. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nahmen wir bereits mit Schreiben vom 23.10.2017 Stellung. Die damaligen Anregungen hinsichtlich des „Handwerkerprivilegs“ wurden berücksichtigt. Wir danken für die Berücksichtigung der Hinweise. Belange der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.</p>	<p>Beschluss: Kenntnisnahme</p>
<p>Lfd. Nr. 4 Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4, Straßenwesen und Verkehr Stellungnahme vom 10.01.2018</p>	<p>Lfd. Nr. 4 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplanentwurf „Stuttgarter Straße“.</p>	<p>Beschluss: Kenntnisnahme</p>

Die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden wie folgt abgewogen:

<p>Lfd. Nr. 1.1 Landratsamt Freudenstadt, Höhere Verwaltungsbehörde Stellungnahme vom 22.01.2018</p>	<p>Lfd. Nr. 1.1 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>Es bestehen keine weiteren Anregungen gegenüber den früheren Stellungnahmen.</p>	<p>Beschluss: Kenntnisnahme</p>
<p>Lfd. Nr. 1.2 Landratsamt Freudenstadt, Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 22.01.2018</p>	<p>Lfd. Nr. 1.2 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>Die Untere Naturschutzbehörde hat zu der Bebauungsplanung bereits mehrere Stellungnahmen abgegeben, zuletzt am 29.09.2017.</p> <p>Gegenüber der letzten Planung wurde nun auf dem Grundstück Flst. Nr. 1523 die Wildhecken- und Sichtschutzbepflanzung verlängert, wodurch sich eine Neubilanzierung des Eingriffs und Ausgleichs ergibt. Das Bilanzierungsdefizit von 188.456 Punkten soll über das Ökokonto der Gemeinde ausgeglichen werden. Laut den Festsetzungen zum Bebauungsplan Ziffer 10.2 wurden konkrete Maßnahmen aus dem Ökokonto dem Bebauungsplan zugeordnet.</p> <p>Hinweis: Die im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erforderliche Abbuchung vom gemeindlichen Ökokonto ist der unteren Naturschutzbehörde nach der Inkraftsetzung des Bebauungsplans anzuzeigen.</p> <p>Wir bitten Sie, diese Anzeige nach Möglichkeit mit dem bereits übersandten Muster zur Führung des Ökokontos vorzulegen.</p>	<p>Beschluss: Die Stellungnahme und der Hinweis werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Lfd. Nr. 1.3 Landratsamt Freudenstadt, Gewerbeaufsichtsamt Stellungnahme vom 22.01.2018</p>	<p>Lfd. Nr. 1.3 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Beschluss: Kenntnisnahme</p>
<p>Lfd. Nr. 1.4 Landratsamt Freudenstadt, Untere Landwirtschaftsbehörde Stellungnahme vom 22.01.2018</p>	<p>Lfd. Nr. 1.4 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>Die Festsetzung landwirtschaftlicher Flächen zur Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung wird begrüßt. Weitere landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.</p>	<p>Beschluss: Kenntnisnahme und erneute Beteiligung, da im geänderten Lageplan das gesamte Flst. Nr. 1515 in den Geltungsbereich einbezogen und als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen wird und nicht nur eine Teilfläche.</p>
<p>Lfd. Nr. 1.5 Landratsamt Freudenstadt, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 22.01.2018</p>	<p>Lfd. Nr. 1.5 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>Zum Bebauungsplan bestehen keine Bedenken; unsere Belange wurden berücksichtigt.</p>	<p>Beschluss: Kenntnisnahme</p>

Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der 3. Öffentlichen Auslegung (Abwägungsprotokoll):

Mit Schreiben vom 18.12.2017 wurden folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt:

Lfd. Nr.	Behörde	Rücklauf Ja/Nein	Keine Anregungen und/oder Bedenken	Anregungen und/oder Bedenken	Weitere Beteiligung erforderlich Ja/Nein
1.1	Landratsamt Freudenstadt, <i>Höhere Verwaltungsbehörde</i> , Herrenfelder Straße 14, 72250 Freudenstadt	Ja	x		Ja
1.2	Landratsamt Freudenstadt, <i>Untere Naturschutzbehörde</i> , Herrenfelder Straße 14, 72250 Freudenstadt	Ja	x		Ja
1.3	Landratsamt Freudenstadt, <i>Gewerbeaufsichtsamt</i> , Herrenfelder Straße 14, 72250 Freudenstadt	Ja	x		Nein
1.4	Landratsamt Freudenstadt, <i>Untere Landwirtschaftsbehörde</i> , Herrenfelder Straße 14, 72250 Freudenstadt	Ja	x		Ja
1.5	Landratsamt Freudenstadt, <i>Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde</i> , Herrenfelder Straße 14, 72250 Freudenstadt	Ja	x		Nein
1.6	Landratsamt Freudenstadt, <i>Vermessungsamt</i> , Herrenfelder Straße 14, 72250 Freudenstadt	Ja		x	Ja
1.7	Landratsamt Freudenstadt, <i>Straßenbauamt</i> , Herrenfelder Straße 14, 72250 Freudenstadt	Ja	x		Nein
1.8	Landratsamt Freudenstadt, <i>Kommunal- und Rechnungsprüfungsamt</i> , Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja		x	Ja
2.1	Stadtverwaltung Horb am Neckar, <i>Baurechtsbehörde</i> , Marktplatz, 72160 Horb am Neckar	Nein	x		Ja
2.2	Stadtverwaltung Horb am Neckar, <i>Stadtplanungsamt</i> , Marktplatz, 72160 Horb am Neckar	Nein	x		Nein
2.3	Stadtverwaltung Horb am Neckar, <i>Straßenverkehrsbehörde</i> , Marktplatz, 72160 Horb am Neckar	Nein	x		Nein
3	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen	Ja	x		Nein
4	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4, Straßenwesen und Verkehr, Schlossplatz 4-6, 76247 Karlsruhe	Ja	x		Nein
5	Regionalverband Nordschwarzwald, Westliche Karl-Friedrich-Str. 29-31, 75172 Pforzheim	Ja	x		Nein
6	Stadtverwaltung Rottenburg am Neckar, Amt für Stadtplanung, Marktstr. 18, 72108 Rottenburg am Neckar	Ja		x	Nein
7	Bürgermeisteramt Eutingen im Gäu, <i>Bauamt</i> , Marktstr. 17, 72184 Eutingen im Gäu	Ja		x	Ja
8	Bürgermeisteramt Eutingen im Gäu, <i>Finanzverwaltung</i> , Marktstraße 17, 72184 Eutingen im Gäu	Nein	x		Ja

Fortsetzung der Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 19.01.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>10. Im Übrigen verweise ich auf meine bisherigen Stellungnahmen, die ich vollinhaltlich weiterhin aufrecht erhalte und weiterhin zum Gegenstand dieser Stellungnahme mache.</p> <p>Alles in allem kann der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan in seinem derzeitigen Entwurfsstadium so nicht rechtmäßig als Satzung beschlossen werden.</p> <p>Meine Mandantschaft ist gleichwohl gewillt, an einer umfassenden einvernehmlichen Regelung mitzuwirken, gerne auch unter Beteiligung des vorgesehenen Betreibers des Einzelhandelsbetriebs.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Über die bereits eingereichten Stellungnahmen hat der Gemeinderat in den vergangenen Sitzungen bereits ausführlich unter Abwägung der privaten Belange und der öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander beraten und entschieden.</p> <p>Der Gemeinderat hält diese Entscheidungen aufrecht.</p> <p>Der Hinweis, dass der Bebauungsplanentwurf vom 12.12.2017 nicht rechtmäßig als Satzung beschlossen werden kann ist richtig. Um Verfahrens- und Formfehler zu vermeiden hat sich die Gemeindeverwaltung anwaltlich beraten lassen.</p> <p>Wie der Betreiber des Einzelhandelsbetriebs sich an der rechtmäßigen Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligen soll, kann die Gemeinde nicht erkennen.</p> <p>Beschluss: Eine erneute ausführliche Abwägung der bisher bereits vorgebrachten Stellungnahmen erfolgt nicht. Auf die bisherigen Abwägungen wird an dieser Stelle verwiesen.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 19.01.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>8. Ziffer 3.2.2 des Entwurfes der textlichen Festsetzungen sieht zum einen eine Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO nicht in einem Umfang von 50 % und auch nicht bis zum Höchstwert einer Grundflächenzahl von 0,8 vor, sondern sogar um bis zu 150 %! Städtebauliche Gründe dürften für eine solche extreme Erhöhungsmöglichkeit nicht gesprochen haben, sondern anscheinend eher private finanzielle Interessen, denen unter Außerachtlassung städtebaulicher Gründe gefolgt zu werden scheint. Dem letzten Satz über die Vorgaben zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche fehlt es an einer Ermächtigungsgrundlage für eine solche Festsetzung. Denn die zulässige Grundfläche ist in § 19 Abs. 3 BauNVO gesetzlich geregelt. Eine Abweichungsmöglichkeit für den Satzungsgeber sieht § 19 Abs. 3 BauNVO nicht vor.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 8:</u> In § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist geregelt, dass im Bebauungsplan eine von § 19 Abs. 4 Satz 2 abweichende Bestimmung getroffen werden kann. Somit besteht eine Ermächtigungsgrundlage für die im Bebauungsplan für das Sondergebiet zugelassene Überschreitung von 150 %. Beschluss: Der Hinweis wird zurückgewiesen. Die Abweichung wird nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen und nicht nach § 19 Abs. 3 BauNVO. Eine Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzung besteht in § 19 Abs. 4 BauNVO.</p>
<p>9. Auch wenn die hier im Entwurf vorliegende Begründung keine rechtsverbindlichen Regelungen enthält, vorsorglich zur Begründung: Die Begründung unter Ziffer 4 auf Seite 4, dass die Erschließung des Sondergebiets auch der Erschließung des westlich gelegenen Bauunternehmens dient und somit die Flächeninanspruchnahme durch Erschließungsanlagen reduziert, ist vorgeschoben. Eine noch weitere Flächenreduzierung könnte erfolgen, indem die Aufweitung im Bereich des Silcherweges nicht im Bereich des Silcherweges, sondern im Bereich des Uhlandweges erfolgen würde, da dies für die Erschließung des Gewerbebetriebs meiner Mandantschaft genügen würde; die Stichstraße könnte entfallen, wenn – wie bei jedem anderen Bauvorhaben auch – der Bauherr sich um seine eigene (kleinere) Zufahrt selbst kümmern und diese herstellen würde.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 9:</u> Der Gemeinderat hat sich mehrfach und intensiv mit der jetzigen Erschließungskonzeption und deren Alternativen zur Erschließung des Baugebietes auseinandergesetzt und sich dann für diese im Bebauungsplan dargestellte Konzeption entschieden. Die Information in der Begründung, dass die Stichstraße nicht allein der Erschließung des Sondergebietes dient, sondern auch dem Bauunternehmen ist weder vorgeschoben noch falsch, sondern entspricht dem Grundgedanken der städtebaulichen Konzeption. Die Frage ob weniger Fläche in Anspruch genommen werden müsste, wenn die Aufweitung im Bereich des Silcherwegs, nicht dort, sondern im Bereich des Uhlandwegs erfolgen würde, stellt sich nicht, da der Gemeinderat im Rahmen der Abwägung entschieden hat, dass der Uhlandweg mit einer Breite von 3,50 m ausgebaut werden soll und der Silcherweg dem Zu- und Abfahrtsverkehr des landwirtschaftlichen Betriebs und der verkehrlichen Anbindung der Grundstücke westlich des Silcherwegs dient. Beschluss: Die Anregungen und Bedenken werden zurückgewiesen.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 19.01.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>5. Die nachrichtliche Darstellung des Ortsschildes ist nicht eindeutig: Ist mit „Ortsschild“ die Ortstafel (Zeichen 310 der Anlage 3 zu § 42 Abs. 2 StVO) oder der sogenannte „OD-Stein“ (§ 5 Abs. 4 Bundesfernstraßengesetz) gemeint?</p> <p>6. Das Flurstück Nr. 1542 enthält, ohne dass dies deutlich kenntlich gemacht worden ist, die erweiterte Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Vorgabe „Erhalt von Magerwiesen“ auch für den Bereich der bisherigen Sichtfelder. Auch für das Flurstück Nr. 1523 ist eine private Grünfläche mit einem Pflanzgebot für eine Wildhecken- und Sichtschutzpflanzung auch im Bereich der bisherigen Sichtfelder vorgesehen. Eine Begründung für die Festsetzung eines solchen Pflanzgebotes zugleich als private Grünfläche fehlt. Dies genügt nicht den städtebaulichen Anforderungen insbesondere auch des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Denn durch die Festsetzung von privaten Grünflächen wird die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken beschränkt. Dieser Eingriff bedarf einer ausreichenden Begründung (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB; 126. EL 2017, § 9 Rn. 128 ff.). Dies gilt insbesondere für solche privaten Grünflächen, bei denen zugleich ein Pflanzgebot vorgesehen ist. Sollte dieser Festsetzungsversuch erfolgt sein, um über einen ausreichenden Ausgleich von Eingriffen zu verfügen, geht dieser Festsetzungsversuch auch deswegen fehl, weil eine Verpflichtung zur Umsetzung eines solchen Pflanzgebotes allein aufgrund der Festsetzung nicht besteht (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 126. EL August 2017, § 9 Rn. 161 m.w.N.).</p> <p>7. Entgegen der Angabe in der amtlichen Bekanntmachung vom 22.12.2017, Seite 9, ist eine „Erweiterung der Dorfgebietsfläche auf dem Flst. Nr. 1523 um 14 m²“ nicht ersichtlich. Denn für das Flurstück Nr. 1523 ist keine Dorfgebietsfestsetzung vorgesehen.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 5:</u> Die Bezeichnungen „Ortsschild“ und „Ortsdurchfahrtsgrenze“ sind nachrichtlich im Lageplan dargestellt und haben keinen Festsetzungscharakter. Die Begriffe sind von den Fachbehörden anerkannt. Da es sich nur um nachrichtliche Darstellungen handelt ist eine weitere Konkretisierung mit Angabe der Rechtsgrundlage nicht erforderlich. Beschluss: Die Anregung wird zurückgewiesen. Es verbleibt bei der bisherigen nachrichtlichen Darstellung.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 6:</u> Es ist richtig, dass die Begründung auf diese beiden privaten Grünflächen nicht eingeht. Dies wurde geändert unter Ziffer 7.4 der Begründung. Beschluss: Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird unter Ziffer 7.4 ergänzt.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 7:</u> Der Hinweis ist richtig. Nicht das MD sondern das MI wurde um 14 m² erweitert. Durch die erneute Öffentliche Auslegung wird der Fehler unbeachtlich. Beschluss: Der Hinweis wird beachtet. Die Öffentliche Bekanntmachung neu gefasst und der Bebauungsplan neu ausgelegt.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 19.01.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>2.3. Dieser Fehler ist gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB beachtlich.</p> <p>2.4. Nicht zur Heilung führt die von der Gemeinde mit Schreiben vom 18.12.2017 eingeräumte Stellungnahmemöglichkeit vom 02.01.2018 nicht bloß bis zum 19.01.2018, sondern sogar bis zum 22.01.2018, da zum einen die gesetzliche Monatsfrist nicht erreicht wird und zum anderen diese Verlängerung nicht gegenüber jedermann gilt.</p> <p>3. Die vom Gemeinderat beschlossene Beschränkung der Stellungnahmemöglichkeit auf nur die geänderten oder ergänzten Teile (§ 4a Abs. 3 S. 2 HS. 2 BauGB) erfordert, dass die Änderungen oder Ergänzungen mit ausreichender Deutlichkeit aus dem Bebauungsplanentwurf hervorgehen, also ausreichend kenntlich gemacht worden sind (vgl. Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 126. EL August 2017, § 4a Rn. 27 m.w.N). Der Entwurf des zeichnerischen Teils des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans enthält eine solche Kenntlichmachung der Änderungen und Ergänzungen nicht.</p> <p>4. Die dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegende verkehrliche Konzeption ist nicht umsetzbar, jedenfalls abwägungsfehlerhaft, sodass aufgrund der fehlenden Vollzugsfähigkeit es an der Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB mangelt:</p> <p>4.1. Für die Einmündung des Silcherweges in die Stuttgarter Straße sieht der Bebauungsplanentwurf nunmehr Sichtfelder 3/70 m vor. Dies bedeutet: Bei einem Abstand von bloß 3,00 m des Auges des Kraftfahrzeugführers des auf der im Einmündungsbereich auf der nicht-bevorrechtigten Straße wartenden Kraftfahrzeugs vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße ist eine Strecke von 70 m zu beiden Seiten einsehbar.</p> <p>4.2. Ein solches Sichtfeld 3/70 m ist jedoch nur bei kleinen Zufahrten wie beispielsweise für Einfamilienhäuser zulässig. Bei Einmündungen von öffentlichen Straßen sieht die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAST) einen Abstand des Auges des Kraftfahrzeugführers des wartepflichtigen Kraftfahrzeugs von 5,00 m vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße vor. Bei landwirtschaftlichen Zufahrten wird sogar ein Abstand von 6,00 m empfohlen. Da vorliegend sogar ein Dorfgebiet festgesetzt wird und daher in diesem Einmündungsbereich mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen zu rechnen ist, ist der vorgesehene Abstand von bloß 3,00 m zu gering.</p> <p>4.3. Entsprechend verhält es sich auch bei den anderen Einmündungen.</p>	<p><u>Stellungnahme zu Ziffer 3:</u> Der Bebauungsplan wird erneut öffentlich ausgelegt. Es wird bei dieser Auslegung auf die Beschränkung der Stellungnahmemöglichkeit verzichtet.</p> <p>Mit der erneuten Auslegung ist es unerheblich, ob die frühere Beschränkung der Stellungnahmemöglichkeit rechtsfehlerhaft war.</p> <p>Beschluss: Bei der erneuten Auslegung wird auf die Beschränkung der Stellungnahmemöglichkeit verzichtet.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 4 mit allen Unterpunkten:</u> Im Entwurf vom 12.09.2017 waren Sichtfelder 10/70 m enthalten. Gegen diese Sichtfelder hat der Einwender im Rahmen der 2. Öffentlichen Auslegung Bedenken geäußert und größere Sichtfelder gefordert.</p> <p>Die Gemeinde hat daraufhin dazu eine Stellungnahme des Straßenbaulastträgers (Regierungspräsidium Karlsruhe) und der Straßenbauamtes (Landratsamt Freudenstadt) eingeholt. Beide Behörden teilten schriftlich (E-Mail vom 06.11.2017) mit, dass für die Einmündungen Silcherweg, Uhlandweg und Stichstraße Stuttgarter Straße die Freihaltung der Anfahrtssicht ausreicht und diese bei 50 km/h 3/70 m beträgt und bei 70 km/h 3/110 m. Im Bebauungsplan wurde dieser Stellungnahme der Fachbehörden berücksichtigt.</p> <p>Beschluss: Im Bebauungsplan wurden die Stellungnahmen der Fachbehörden berücksichtigt. Es gibt keinen Grund an der Rechtmäßigkeit der Stellungnahmen zu zweifeln. Die Einwendungen unter Ziffer 4 werden zurückgewiesen.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 19.01.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>1.3. Da diese Gesetzesänderung erst jüngst erfolgt ist, liegt zu dieser konkreten Problematik des zu Unrecht erfolgten Hinweises auf die Präklusion keine gefestigte Rechtsprechung vor. Es existiert jedoch eine gefestigte höchstrichterliche Rechtsprechung zu den Folgen von zu Unrecht bekanntgemachten Einschränkungen von Rechten im Bebauungsplanaufstellungsverfahren. So hat beispielsweise das Bundesverwaltungsgericht mit Beschluss vom 11.04.1978, 4 B 37.78, entschieden, dass der dortige die gesetzlich vorgesehene Beteiligung der Bürger zu Unrecht einschränkende Zusatz gegen die Vorgaben des Baugesetzbuches verstößt und zur Nichtigkeit des Bebauungsplanes führt. Nichts anderes kann auch hier gelten. Denn sollte beispielsweise ein vom Bebauungsplan betroffener Bürger, der sich nicht im Rahmen dieser Offenlage beteiligt hat, sich bei einem etwaigen Satzungsbeschluss gegen den Bebauungsplan wenden wollen, aber die hier zu Unrecht erfolgte Belehrung wegen ihrer ortsüblichen Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt lesen, könnte dieser Bürger bei Beachtung dieses (fehlerhaften) amtlichen Hinweises dem Irrtum aufsitzen, dass er sich nicht mehr gegen diesen Bebauungsplan wenden könnte, weil er sich nicht im Rahmen der dritten Auslegung beteiligt hat, obgleich er wahrlich noch einen Normenkontrollantrag hätten stellen können. Die Rechte der Bürgerinnen und Bürger werden durch diesen Hinweis zu Unrecht vermeintlich beschnitten.</p> <p>1.4. Formaljuristisch: Der zu Unrecht erfolgte Hinweis stellt eine Verletzung von Verfahrens- bzw. Formvorschriften dar und ist gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beachtlich.</p> <p>1.5. Es könnte sich daher eine erneute Offenlage ohne einen solchen Hinweis und zugleich mit der Herausstellung der Fehlerhaftigkeit des im Amtsblatt vom 22.12.2017 erteilten Hinweises anbieten.</p> <p>2. Des Weiteren ist die amtliche Bekanntmachung wegen der zu Unrecht erfolgten Einschränkung der Stellungnahmefrist auf den Zeitraum der Auslegung mit dem Hinweis der Möglichkeit der Nichtberücksichtigung von Stellungnahmen außerhalb der Auslegungsfrist rechtsfehlerhaft:</p> <p>2.1. Im amtlichen Mitteilungsblatt vom 22.12.2017 wird auf Seite 10 die Auslegungsfrist auf den 02.01.2018 bis 19.01.2018 beschränkt. Im viertletzten Absatz wird darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen abgegeben werden können und, so der letzte Absatz der amtlichen Bekanntmachung, nicht während dieser Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.</p> <p>2.2. In der Gemeinderatssitzung vom 12.12.2017 zu § 1 hat der Gemeinderat zwar beschlossen, dass die Dauer der Auslegung verkürzt wird. Der Gemeinderat hat jedoch nicht beschlossen, dass von der Möglichkeit des § 4a Abs. 3 S. 3 BauGB über die Verkürzung auch der Frist zur Stellungnahme Gebrauch gemacht wird. § 4a Abs. 3 S. 3 BauGB lässt die angemessene Verkürzung sowohl der Dauer der Auslegung als auch der Frist zur Stellungnahme zu. Vom Gemeinderat wurde nur die Verkürzung der Dauer der Auslegung, nicht jedoch der Frist zur Stellungnahme beschlossen. Die amtlich bekanntgemachte zeitliche Einschränkung der Stellungnahmemöglichkeit auf den Auslegungszeitraum ist somit rechtsfehlerhaft, da es für eine solche amtlich bekanntgemachte Verkürzung der Stellungnahmefrist einer von § 24 Abs. 1 S. 2 GemO i.V.m. §§ 4a Abs. 3 S. 3, 3 Abs. 2 S. 1 + 2 BauGB geforderten gemeindlichen Beschlussfassung fehlt. Es verbleibt somit, da es an einer wirksamen Verkürzung der Stellungnahmefrist gemäß § 4a Abs. 3 S. 3 BauGB fehlt, bei der gesetzlichen Stellungnahmefrist des § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB von einem Monat. Diese Stellungnahmemöglichkeit über einen Monat ist jedoch nicht bekanntgemacht worden.</p>	<p>Beschluss zu Ziffer 1 mit allen Unterpunkten:</p> <p>Um einen rechtlichen Fehler zu vermeiden wird der Bebauungsplan erneut ausgelegt und die Auslegung im Mitteilungsblatt ohne Präklusionsklausel bekannt gemacht.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 2 mit allen Unterpunkten:</u></p> <p>Die Ausführungen sind richtig. Die Verkürzung der Auslegungsfrist und die Hinweise auf die vorliegenden Umweltinformationen waren fehlerhaft. Um weitere rechtliche Fehler zu vermeiden hat sich die Gemeinde anwaltlich beraten lassen.</p> <p>Wie bereits unter Ziffer 1 genannt wird der Bebauungsplan erneut öffentlich ausgelegt und damit auch die Öffentliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt neu gefasst um rechtliche und formale Fehler zu beheben.</p> <p>Beschluss: Im Zusammenhang mit der erneuten Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes erfolgt auch die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt erneut.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 19.01.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>Denn dieser in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan würde bei der etwaigen Fassung des Satzungsbeschlusses und der Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes bzw. des Satzungsbeschlusses rechtsfehlerhaft in die Belange meiner Mandantschaft eingreifen. Denn meine Mandantschaft wäre durch diesen Bebauungsplan wie folgt betroffen:</p> <p>In den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb der Bauunternehmung Gustav Scherer sowie in die Eigentümerrechte meiner Mandantschaft als Eigentümer der im projektierten Bebauungsplangebiet gelegenen vorgenannten Grundstücke würde durch diesen noch in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan derart nachteilig- und rechtsfehlerhaft eingegriffen werden, dass sich meine Mandantschaft vorbehalten muss, diesen noch in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan, sollte er so als Satzung beschlossen werden, einer gerichtlichen Überprüfung im Wege eines Normenkontrollverfahrens zuzuführen. Bekanntlich wird in einem Normenkontrollverfahren im Rahmen der Begründetheit der gesamte Bebauungsplan einschließlich auch solcher Festsetzungen, die meine Mandantschaft nicht unbedingt beschweren (wie beispielsweise die Sondergebietsfestsetzung, etc.), auf seine objektive Rechtmäßigkeit überprüft. Meine Mandantschaft hofft jedoch, dass den berechtigten Belangen meiner Mandantschaft entsprochen werden kann bzw. unter wechselseitiger Zurückstellung jeweils einzelner Belange eine einvernehmliche Regelung herbeigeführt werden kann.</p> <p>Meine Mandantschaft wendet sich insbesondere gegen die folgenden projektierten Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes und rügt zugleich die Offenlage wie folgt:</p> <p>1. Die amtliche Bekanntmachung im gemeindlichen Mitteilungsblatt vom 22.12.2017 ist aufgrund der bekanntgemachten amtlichen Hinweise rechtsfehlerhaft:</p> <p>1.1. Denn im letzten Satz der diesen in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan betreffenden amtlichen Bekanntmachung auf Seite 10 des Mitteilungsblattes vom 22.12.2017 (unten) <i>„wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag auf Normenkontrolle nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragssteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.“</i></p> <p>1.2. Dieser gemeindliche Hinweis hat seine gesetzliche Grundlage in § 47 Abs. 2a VwGO. Nur: § 47 Abs. 2a VwGO ist mit Wirkung vom 02.06.2017 durch das Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben vom 29.05.2017, BGBl I 2017, S. 1296, dort Artikel 5 (Seite 1302) aufgehoben worden. Zum Zeitpunkt der Bekanntmachung war die gesetzliche Regelung, auf die in der Bekanntmachung vom 22.12.2017 hingewiesen worden ist, nicht mehr wirksam. Der Hinweis ist falsch.</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung: Diese Stellungnahme wurde bereits am 12.12.2017 dem Gemeinderat vorgelegt. Der Gemeinderat hat die Bedenken zur Kenntnis genommen. Da keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates.</p> <p>Beschluss: Erneute Kenntnisnahme</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 1 mit allen Unterpunkten:</u></p> <p>Es ist richtig, dass die Präklusionsregelung zum Zeitpunkt des Beschlusses über die erneute Auslegung und dessen Bekanntmachung außer Kraft getreten war. Bisher ist nicht entschieden, ob ein solcher Fehler in einem laufenden (nicht neuen) Bebauungsplanverfahren zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führt.</p> <p>Um einen Verfahrens- oder Rechtsfehler zu vermeiden wird der Bebauungsplan erneut ausgelegt.</p> <p>Ein Hinweis, dass die Veröffentlichung der Präklusionsklausel im Mitteilungsblatt vom 22.12.2017 rechtsfehlerhaft war erfolgt nicht, da es hierfür keine Entscheidungen gibt.</p>

Stellungnahme der Öffentlichkeit, der Bürger und Grundstückseigentümer im Rahmen der 3. Öffentlichen Auslegung (Abwägungsprotokoll):

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 19.01.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>Meine Mandantschaft bedauert weiterhin, dass bislang eine einvernehmliche Regelung nicht zustande gekommen ist, begrüßt aber gerade auch Ihren Willen und den Willen der Gemeinde Eutingen im Gäu zumindest zu einer Teilregelung. Wegen des gemeindlichen Hinweises in der Bekanntmachung, dass Stellungnahmen, die nicht während der Auslegungsfrist abgegeben werden, bei der Beratung und Beschlussfassung zum in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Stuttgarter Straße“ unberücksichtigt bleiben können, §§ 3 Abs. 2, 4a Abs. 6 BauGB, sieht sich meine Mandantschaft auch auf meine rechtlichen Hinweise hin gehalten, zur Wahrung ihrer Rechte diese Stellungnahme im Bebauungsplanaufstellungsverfahren abzugeben.</p> <p>Daher gebe ich namens und in Vollmacht meiner Mandantschaft, hiermit die <u>Stellungnahme im Rahmen der dritten verbindlichen</u></p> <p>gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Stuttgarter Straße“ einschließlich des Entwurfes der Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplanentwurf ab mit der bekannten Anregung,</p> <p>von der Aufstellung dieses Bebauungsplanes „Stuttgarter Straße“ abzusehen und das Bebauungsplanaufstellungsverfahren einschließlich des Verfahrens über die Aufstellung der Satzung über örtliche Bauvorschriften einzustellen, zumindest jedoch</p> <p>a) die zum Sondergebiet führende und mit „Stuttgarter Straße“ bezeichnete projektierte Stichstraße als private Verkehrsfläche unter ggf. erfolgreicher Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts zugunsten der westlich an dieser Stichstraße angrenzenden Grundstücke wegen der projektierten Einbahnstraßenregelung festzusetzen,</p> <p>b) den Uhlandweg – anstelle des Silcherweges – in gleichem Umfang, wie dies für den Silcherweg vorgesehen ist, statt des Silcherweges und derart zu ertüchtigen, dass ein Verkehr in beiden Richtungen ermöglicht wird,</p> <p>c) von der Festsetzung von Baugebieten (ausgenommen, soweit rechtmäßig möglich, das festzusetzen beabsichtigte Sondergebiet) Abstand zu nehmen, jedenfalls bei einer Festsetzung von Baugebieten zur Absicherung des Bauunternehmens meiner Mandantschaft Bestandsschutzfestsetzungen gem. § 1 Abs. 10 BauNVO zu treffen sowie die Festsetzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - zu den Baugrenzen, - zur Höhe, - zur Stellung baulicher Anlagen sowie - zu den Zufahrten <p>zu optimieren,</p> <p>d) unter Ziffer 2.2 der vorgesehenen textlichen Festsetzungen aufzunehmen, dass im Mischgebiet abweichend von der vorgesehenen Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben solche kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, für die eine im Gebiet der Gemeinde Eutingen im Gäu befindliche Verkaufsfläche mit annähernd gleicher Größe (+/- 10 %) und identischem Sortiment aufgegeben wird.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Diese Stellungnahme wurde wortwörtlich im Rahmen der 2. öffentlichen Auslegung am 25.10.2017 vorgetragen. Der Gemeinderat hat über diese Stellungnahme am 12.12.2017 beraten und die vorgetragenen Anregungen zurückgewiesen.</p> <p>Beschluss: Es verbleibt bei der Entscheidung vom 12.12.2017.</p>

10. Ergänzung des Gutachtens zur Nahversorgung durch Stellungnahme des Gutachters vom 20.02.2017

- Keine Änderungen

11. Immissionsschutzfachliche Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen vom 06.07.2016

- Keine Änderungen

12. Ergänzung der Immissionsschutzfachlichen Untersuchung durch eine Stellungnahme des Gutachters vom 23.02.2017

- Keine Änderungen

13. Untersuchung zum Straßenverkehrslärm für den Bereich der Baumaßnahmen im Kreuzungsbereich B14 (Stuttgarter Straße) / Mörikeweg in der Fassung vom 18.08.2017

- Keine Änderungen

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden:

Im Anschluss an die Abwägung der Stellungnahmen aus der 2. Öffentlichen Auslegung billigte der Gemeinderat am 12.12.2017 die geänderten Planunterlagen und beschloss deren erneute (3.) Öffentliche Auslegung. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB hat der Gemeinderat bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können und dass die Auslegungsfrist angemessen verkürzt wird.

Die Auslegung wurde im Mitteilungsblatt vom 22.12.2017 öffentlich bekannt gemacht und erfolgte in der Zeit vom 02.01.2018 bis einschließlich 19.01.2018.

Ausgelegt waren folgende Planunterlagen:

- Abgrenzungsplan in der Fassung vom 12.12.2017
- Lageplan-Entwurf in der Fassung vom 12.12.2017
- Entwurf der Planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 15.11.2017
- Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.11.2017
- Begründungen in der Fassung vom 15.11.2017
- Umweltbericht mit Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen in der Fassung vom 15.11.2017
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Fassung vom 22.06.2016
- Markt- und Standortanalyse zur Nahversorgung in der Gemeinde Eutingen im Gäu in der Fassung vom 16.06.2016
- Ergänzung der Markt- und Standortanalyse zur Nahversorgung durch Stellungnahme des Gutachters vom 12.09.2016
- Ergänzung der Markt- und Standortanalyse zur Nahversorgung durch Stellungnahme des Gutachters vom 20.02.2017
- Immissionsschutzfachliche Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen in der Fassung vom 06.07.2016 mit Aktualisierung vom 30.08.2017
- Ergänzung der Immissionsschutzfachlichen Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen durch Stellungnahme des Gutachters vom 23.02.2017
- Untersuchung zum Straßenverkehrslärm für den Bereich der Baumaßnahmen im Kreuzungsbereich B14 (Stuttgarter Straße) / Mörikeweg in der Fassung vom 18.08.2017
- Protokoll der Abwägung der Stellungnahmen aus der 2. Öffentlichen Auslegung in der Sitzung des Gemeinderates vom 12.12.2017

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.12.2017 erneut am Verfahren beteiligt und erhielten bis zum 22.01.2018 die Gelegenheit eine Stellungnahme abzugeben. .

Im Rahmen der 3. Öffentlichen Auslegung gingen nachfolgende Stellungnahmen ein über welche der Gemeinderat am 24.07.2018 beraten und wie folgt entschieden hat (Abwägungsprotokoll):

Übersicht über die wesentlichen Änderungen nach der 2. Öffentlichen Auslegung:

1. **Abgrenzungsplan in der Fassung vom 12.12.2017**
 - Aktualisierung des Katasters
2. **Lageplan-Entwurf in der Fassung vom 12.12.2017**
 - Aktualisierung des Katasters
 - Änderung der Sichtfelder auf den Flst. Nr. 1544, 1542, 1523 und östlich der Stichstraße „Stuttgarter Straße“
 - Die Darstellung der Ortsdurchfahrtsgrenze wird als sonstiges unverbindliches Planzeichen in die Legende aufgenommen.
 - Im Lageplan wird das Wort „nachrichtlich“ hinter den Begriff Ortsschild gesetzt
 - Verlängerung der Wildhecken- und Sichtschutzpflanzung auf dem Flst. Nr. 1523
 - Erweiterung der Dorfgebietsfläche auf dem Flst. Nr. 1523 um 14 m²
 - Schraffierte Darstellung des Verbindungsweges zwischen der Stuttgarter Straße und dem Mörikeweg und Erläuterung in der Legende
3. **Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 15.11.2017**
 - In Ziffer 4.4 der Planungsrechtlichen Festsetzungen werden die Worte „bzw. Belange“ gestrichen.
 - Bei Ziffer 3.2.1 (Ermittlung der Grundflächenzahl) und 3.3 (Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse) werden die Formulierungen geändert.
 - Festsetzung, dass Nebenanlagen innerhalb der Bauverbotszone der Genehmigung bedürfen, wird gestrichen
 - Aufnahme eines Hinweises, dass Nebenanlagen innerhalb der Bauverbotszone der Genehmigung bedürfen
 - Die Regelung zur Beschichtung der Dachflächen wird neu in Ziffer 10.4 aufgenommen
 - Festsetzung einer landwirtschaftlichen Fläche
 - Neuaufnahme einer Regelung zur Ermittlung der Grundfläche in Ziffer 3.2.2
 - Festsetzung einer max. Verkaufsfläche im MI und MD
 - Änderung der Zuordnungsfestsetzung für den ökologischen Ausgleich aufgrund der geänderten Eingriffsbilanzierung
4. **Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 15.11.2017**
 - Die Regelung zur Beschichtung der Dachflächen wird herausgenommen.
 - Die Regelung, dass Stellplätze innerhalb des Stauraums zulässig sind (Ziffer 5, letzter Satz) wird gestrichen.
5. **Begründung in der Fassung vom 15.11.2017**
 - In der Begründung wird dargelegt dass § 1 a Abs. 2 BauGB berücksichtigt ist
 - In der Begründung wird die Festsetzung unter Ziffer 6.3 erläutert; Es wird dargelegt, weshalb die Grundstücke direkt an die festgesetzten Straßenverkehrsflächen anzubinden sind.
 - Erläuterung zur Festsetzung einer landwirtschaftlichen Nutzung auf Flst. Nr. 1515
 - Erläuterung zur festgesetzten Gebäudegrundfläche und zur Einhaltung der in der BauNVO geregelten GRZ-Obergrenze
 - Ergänzung der Begründung unter Ziffer 7.3.1; Erläuterung zur Festsetzung, weshalb 200 m² Verkaufsfläche festgesetzt werden.
 - Ergänzung und Änderung der Erläuterung zur verkehrlichen Erschließung über die Stichstraße „Stuttgarter Straße“
 - Korrektur der Flächenbilanz unter Ziffer 14
 - Berücksichtigung der neu berechneten Eingriffsbilanzierung
6. **Umweltbericht mit Bestandsplan über Biotop- und Nutzungsstrukturen in der Fassung vom 15.11.2017**
 - Neubilanzierung des Eingriffs und Ausgleichs aufgrund der Verlängerung der Wildhecken- und Sichtschutzpflanzung auf Flst. Nr. 1523
7. **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Fassung vom 22.06.2016**
 - Keine Änderungen
8. **Gutachten zur Nahversorgung in der Gemeinde Eutingen im Gäu vom 16.06.2016**
 - Keine Änderungen
9. **Ergänzung des Gutachtens zur Nahversorgung durch Stellungnahme des Gutachters vom 12.09.2016**
 - Keine Änderungen

<p>Lfd. Nr. 8 Stadtverwaltung Rottenburg am Neckar, Amt für Stadtplanung Stellungnahme vom 16.10.2017</p>	<p>Lfd. Nr. 8 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>Das zuständige Regierungspräsidium Karlsruhe, der Regionalverband Nordschwarzwald und die Stadt Horb haben ihre Bedenken zurück gestellt und der größeren Verkaufsfläche mit 1.400 m² zugestimmt. Diese Entscheidung wird unsererseits ausdrücklich bedauert. Die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung werden aufgrund solcher Entwicklungen weiter ausgehöhlt und andere Gemeinden zur Nachahmung animiert.</p> <p>Die Stadt Rottenburg am Neckar hält an Ihrer Auffassung fest, dass für die Sicherstellung der Grundversorgung der Gemeinde Eutingen im Gäu auch eine Verkaufsfläche von 1.200 m² auskömmlich wäre.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Die Gemeinde Eutingen im Gäu nimmt zur Kenntnis, dass die Stadt Rottenburg an ihrer Auffassung festhält, dass die Grundversorgung auch bei einer Verkaufsfläche von 1.200 m² gewährleistet wäre.</p> <p>Diese Stellungnahme steht jedoch nach Auffassung der Gemeinde Eutingen im Gäu im Widerspruch zur vorhandenen Verkaufsfläche von 2.800 m² im Kleinzentrum Ergenzingen.</p> <p>Die Vorgaben der Landesplanung werden eingehalten, weshalb auch der Regionalverband und die Raumordnungsbehörde der Verkaufsfläche von 1.400 m² zugestimmt haben.</p> <p>Beschluss: Die Anregung wird zurückgewiesen. Es verbleibt bei einer Verkaufsfläche von 1.400 m².</p>
<p>Lfd. Nr. 9.1 Bürgermeisteramt Eutingen im Gäu, Bauamt Stellungnahme vom 24.10.2017</p>	<p>Lfd. Nr. 9.1 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. In der Begründung wird auf S. 6 unter der Überschrift „Neue Stichstraße zum Sondergebiet“ erläutert, dass diese Stichstraße der Erschließung des Sondergebiets dient. Dies ist nicht falsch, könnte jedoch den Schluss zulassen, dass die Stichstraße ausschließlich dem Sondergebiet dient. Dies ist jedoch nicht der Fall. Die Stichstraße mit Linksabbiegespur dient auch der Erschließung des Bauunternehmens. Die nicht vorhandene bzw. nicht ausreichende Erschließung war einer der Gründe weshalb die ohne Genehmigung errichteten Schüttgutboxen und der Geräteunterstand bisher nicht genehmigt werden konnten. Die Begründung sollte ergänzt werden. 2. Die Reduzierung der Sichtdreiecke wirkt sich auf den Lageplan aus. Die geplante Wildhecken- und Sichtschutzpflanzungen im Bereich des Flst. Nr. 1523 können auf der ganzen Länge des Grundstücks realisiert werden. Diese Änderung im Bereich der Grünordnung wirkt sich positiv auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung aus. Die Neuberechnung hat ergeben, dass die Abbuchung vom Ökokonto um 585 Punkte reduziert werden kann. Das Ergebnis der Neubilanzierung des Eingriffs und Ausgleichs im Umweltbericht wirkt sich auch auf die Begründung und die Planungsrechtlichen Festsetzungen aus, weshalb diese geändert werden mussten. 	<p>Beschluss zu Ziffer 1: Die Begründung wird auf S. 6 unter der Überschrift „Neue Stichstraße zum Sondergebiet“ nach dem 1. Satz wie folgt ergänzt: „Außerdem soll mit der Stichstraße die Erschließung für den bestehenden Gewerbebetrieb insbesondere für LKW-Verkehre verbessert und heutigen Anforderungen angepasst werden. Im 3. Satz werden die Worte „zum Sondergebiet“ gestrichen.“</p> <p>Beschluss zu Ziffer 2: Kenntnisnahme</p>

<p>Lfd. Nr. 2.3 Stadtverwaltung Horb am Neckar, Straßenverkehrsbehörde Stellungnahme vom 20.10.2017</p>	<p>Lfd. Nr. 2.3 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>Von Seiten der Straßenverkehrsbehörde werden keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Beschluss: Kenntnisnahme</p>
<p>Lfd. Nr. 4 Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen Stellungnahme vom 23.10.2017</p>	<p>Lfd. Nr. 4 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>Mit Schreiben vom 18.04.2017 beteiligten Sie uns als Träger öffentlicher Belange am oben genannten Verfahren. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nahmen wir bereits mit Schreiben vom 22.05.2017 Stellung. Wie bereits damals festgestellt, ergeben sich keine raumordnerischen Konflikte, welche der Planung grundsätzlich entgegenstehen. Hinsichtlich der geplanten Verkaufsfläche von 1.400 m² wurde bereits Zustimmung geäußert. Wir regten des Weiteren eine Konkretisierung der Festsetzungen hinsichtlich des Lebensmittelmarktes an, welche in der vorliegenden Fassung umgesetzt wurden. Diese machen nun ausreichend deutlich, dass es sich um einen Betrieb handelt und regeln das Sortiment differenziert. Wir bedanken uns für die Berücksichtigung der Hinweise. Unter Verweis auf die Stellungnahme des Regionalverbandes Nordschwarzwald vom 09.10.2017 bitten wir ebenfalls um eine Konkretisierung der zulässigen Verkaufsfläche im Zusammenhang mit dem nun aufgenommenen „Handwerkerprivileg“.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Die Konkretisierung des „Handwerkerprivilegs“ durch eine Beschränkung der Verkaufsfläche ist sinnvoll und allgemein üblich. Aus Sicht der Gemeindeverwaltung gibt es keine Gründe der Anregung nicht nachzukommen. Die derzeitigen Nutzungen würden eine Beschränkung der Verkaufsfläche nicht erfordern. Allerdings könnte dies bei einer anderen Ausrichtung der Bestandsbetriebe oder der Neuansiedlung eines Betriebes auf den Freiflächen sinnvoll und erforderlich sein. Beschluss: Der Hinweis wird beachtet. Ziffer 2.1 und 2.2 werden ergänzt. Das „Handwerkerprivileg“ gilt für eine Verkaufsfläche bis max. 200 m².</p>
<p>Lfd. Nr. 5 Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4, Straßenwesen und Verkehr Stellungnahme vom 18.10.2017</p>	<p>Lfd. Nr. 5 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>Das Regierungspräsidium hat keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Beschluss: Kenntnisnahme</p>
<p>Lfd. Nr. 6 Polizeipräsidium Tuttlingen, Referat Verkehr Stellungnahme vom 25.10.2017</p>	<p>Lfd. Nr. 6 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>Davon ausgehend, dass die Schleppkurven im Bereich der Einmündung der neuen Stichstraße „Stuttgarter Straße“ zum Einkaufsmarkt nachgewiesen sind, bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken gegen den geänderten Bebauungsplanentwurf.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Bei der Planung des Einmündungsbereichs wurden die Schleppkurven für LKW-Verkehre berücksichtigt. Beschluss: Kenntnisnahme</p>
<p>Lfd. Nr. 7 Regionalverband Nordschwarzwald Stellungnahme vom 09.10.2017</p>	<p>Lfd. Nr. 7 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>Wir haben bereits mehrfach Stellung zum Bebauungsplan „Stuttgarter Straße“ genommen (zuletzt mit Schreiben vom 22.07.2017) und dem Bau eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m² zugestimmt. Die aktuellen Änderungen betreffen insbesondere Klarstellungen und Konkretisierungen in den Festsetzungen. So wird beispielsweise klargelegt, dass es sich um einen Einzelhandelsbetrieb handelt. Darüber hinaus wird die Sortimentsaufteilung im Einzelhandelsbetrieb klarer strukturiert. Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Hinweise. Neu im vorliegenden Entwurf ist die Aufnahme des sog. „Handwerkerprivilegs“ in den benachbarten Dorf- und Mischgebieten. Aus unserer Sicht stehen dieser Aufnahme keine Belange entgegen, wir empfehlen jedoch die Konkretisierung auf eine bestimmte max. zulässige Verkaufsfläche. Üblich sind max. 200 m² Verkaufsfläche.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Die Konkretisierung des „Handwerkerprivilegs“ durch eine Beschränkung der Verkaufsfläche ist sinnvoll und allgemein üblich. Aus Sicht der Gemeindeverwaltung gibt es keine Gründe der Anregung nicht nachzukommen. Die derzeitigen Nutzungen würden eine Beschränkung der Verkaufsfläche nicht erfordern. Allerdings könnte dies bei einer anderen Ausrichtung des Betriebes oder der Neuansiedlung eines Betriebes auf den Freiflächen sinnvoll und erforderlich sein. Beschluss: Der Hinweis wird beachtet. Ziffer 2.1 und 2.2 werden ergänzt. Das „Handwerkerprivileg“ gilt für eine Verkaufsfläche bis max. 200 m².</p>

<p>Lfd. Nr. 1.3 Landratsamt Freudenstadt, Gewerbeaufsichtsamt Stellungnahme vom 26.10.2017</p>	<p>Lfd. Nr. 1.3 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Beschluss: Kenntnisnahme</p>
<p>Lfd. Nr. 1.4 Landratsamt Freudenstadt, Untere Landwirtschaftsbehörde Stellungnahme vom 26.10.2017</p>	<p>Lfd. Nr. 1.4 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>Im Bebauungsplan in der Fassung vom 12.09.2017 wird das Flst. Nr. 1515 (Teilbereich) entgegen dem Planentwurf zum Flächennutzungsplan, Stand 07.07.2017, einbezogen. Dieses Flurstück wird landwirtschaftlich genutzt. Jedoch werden keine landwirtschaftlichen Belange vorgebracht bzw. werden diese zurückgestellt (Nahversorgung im ländlichen Raum). Der Ausgleich über das Ökokonto wird ausdrücklich begrüßt.</p>	<p>Beschluss: Kenntnisnahme</p>
<p>Lfd. Nr. 1.5 Landratsamt Freudenstadt, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 26.10.2017</p>	<p>Lfd. Nr. 1.5 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>Zum Bebauungsplan bestehen keine Bedenken, da die zu vertretenden Belange berücksichtigt wurden.</p>	<p>Beschluss: Kenntnisnahme</p>
<p>Lfd. Nr. 1.6 Landratsamt Freudenstadt, Vermessungsamt Stellungnahme vom 26.10.2017</p>	<p>Lfd. Nr. 1.6 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>Dem Bebauungsplan „Stuttgarter Straße“ (Planstand 12.09.2017) in Eutingen im Gäu liegt nicht die aktuelle Liegenschaftskarte zugrunde. Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes fehlt das Flurstück 90/3 (Weg nördlich der Stuttgarter Straße) und die Grenze zwischen den Flurstücken 1548, 1548/1 und 1555 verläuft abweichend. Ansonsten bestehen seitens des Vermessungsamtes keine Bedenken und Anregungen.</p>	<p>Beschluss: Der Hinweis wird beachtet. Das Flst. Nr. 90/3 im Lageplan dargestellt. Die Grenzen der Flst. Nr. 1548, 1548/1 und 1555 werden aktualisiert.</p>
<p>Lfd. Nr. 1.7 Landratsamt Freudenstadt, Straßenbauamt Stellungnahme vom 26.10.2017</p>	<p>Lfd. Nr. 1.7 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>Dem Bebauungsplan kann unter der Voraussetzung zugestimmt werden, dass für den Bau der Linksabbiegespur, einschließlich Querungshilfe, eine nach den straßenrechtlichen Vorgaben erforderliche Vereinbarung mit dem Referat 45 beim Regierungspräsidium Karlsruhe abgeschlossen wird.</p>	<p>Beschluss: Der Ausbau der Linksabbiegespur und der Querungshilfe werden im Zuge der Erschließungsplanung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 45, abgestimmt. Die notwendige Vereinbarung wird in der Regel vom Regierungspräsidium zu gegebener Zeit vorbereitet. Für den Bebauungsplan ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
<p>Lfd. Nr. 1.8 Landratsamt Freudenstadt, Kommunal- und Rechnungsprüfungsamt Stellungnahme vom 26.10.2017</p>	<p>Lfd. Nr. 1.7 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>Aus erschließungsbeitragsrechtlicher Sicht wäre es, wie bereits auch mit der Gemeinde besprochen, wichtig, dass die Trennung zwischen Gehweg und dem Verbindungsweg im Bereich des Sondergebiets auch deutlich dargestellt wird. Dies kann durch eine andere Farbgebung oder farbige Schraffur der Verkehrsfläche (ergänzend mit näherer Zweckbestimmung) erfolgen; es können auch Planzeichen über die Planzeichenverordnung hinaus erfolgen, sofern sie in der Legende abschließend definiert sind.</p>	<p>Beschluss: Der Hinweis wird beachtet. Die Trennung zwischen Gehweg und Verbindungsweg wird im Lageplan noch klarer als bisher dargestellt, in dem die Fläche des Verbindungsweges schraffiert dargestellt wird. In der Legende wird diese Darstellung erläutert.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Rücklauf Ja/Nein	Keine Anregungen und/oder Bedenken	Anregungen und/oder Bedenken	Weitere Beteiligung erforderlich Ja/Nein
9.1	Bürgermeisteramt Eutingen im Gäu, Bauamt, Marktstr. 17, 72184 Eutingen im Gäu	Ja		X	Ja
9.2	Bürgermeisteramt Eutingen im Gäu, Finanzverwaltung, Marktstraße 17, 72184 Eutingen im Gäu	Nein			Ja

Die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden wie folgt abgewogen:

<p>Lfd. Nr. 1.1 Landratsamt Freudenstadt, Höhere Verwaltungsbehörde Stellungnahme vom 26.10.2017</p> <p>Das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes läuft derzeit parallel, so dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen.</p>	<p>Lfd. Nr. 1.1 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p> <p>Beschluss: Kenntnisnahme</p>
<p>Lfd. Nr. 1.2 Landratsamt Freudenstadt, Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 26.10.2017</p> <p>Durch den Bebauungsplan sollen im Osten des Plangebiets an der B14 (Stuttgarter Straße) durch die Ausweisung eines Sondergebiets (SO) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs zur wohnortnahen Grundversorgung geschaffen werden. Im Verfahren wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde bereits Stellung genommen. Gegenüber dem letzten Planungsstand ist die Einbeziehung des Flst. Nr. 1515 (Teilbereich), Gemarkung Eutingen im Gäu, aus naturschutzfachlichen Sicht ergänzend zu beurteilen. Dieses Grundstück ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Mit der Einbeziehung des Teilstücks des Grundstücks Flst. Nr. 1515 ist ein nach dem Naturschutzrecht geschütztes Gebiet oder Objekt mit der gesamten geplanten Flächen nicht betroffen.</p> <p>Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsproblematik wurde auf Grund der geänderten Flächenaufteilung neu berechnet und ist im berechtigten Umweltbericht mit Bestandsplan über Biotope und Nutzungen in der Fassung vom 12.09.2017 fachlich nachvollziehbar abgehandelt.</p> <p>Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag vom 22.06.2016 wurde nicht geändert und kommt zum Ergebnis, dass bei Beachtung der unter Abschnitt 4 genannten allgemein und besonderen Maßnahmen Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz abgewendet werden können. Die dort genannten Maßnahmen werden in Ziffer 9 der planungsrechtlichen Festsetzungen vom 14.12.2016 verwiesen.</p> <p>Durch die Planung sind keine direkten erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern nach NatSchG und BNatSchG zu erwarten.</p>	<p>Lfd. Nr. 1.2 Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss:</p> <p>Beschluss: Kenntnisnahme</p>

Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der 2. Öffentlichen Auslegung (Abwägungsprotokoll):

Mit Schreiben vom 15.09.2017 wurden folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt:

Lfd. Nr.	Behörde	Rücklauf Ja/Nein	Keine Anregungen und/oder Bedenken	Anregungen und/oder Bedenken	Weitere Beteiligung erforderlich Ja/Nein
1.1	Landratsamt Freudenstadt, Höhere Verwaltungsbehörde, Herrenfelder Straße 14, 72250 Freudenstadt	Ja	X		Ja
1.2	Landratsamt Freudenstadt, Untere Naturschutzbehörde, Herrenfelder Straße 14, 72250 Freudenstadt	Ja	X		Ja
1.3	Landratsamt Freudenstadt, Gewerbeaufsichtsamt, Herrenfelder Straße 14, 72250 Freudenstadt	Ja	X		Ja
1.4	Landratsamt Freudenstadt, Untere Landwirtschaftsbehörde, Herrenfelder Straße 14, 72250 Freudenstadt	Ja	X		Ja
1.5	Landratsamt Freudenstadt, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, Herrenfelder Straße 14, 72250 Freudenstadt	Ja	X		Ja
1.6	Landratsamt Freudenstadt, Vermessungsamt, Herrenfelder Straße 14, 72250 Freudenstadt	Ja		X	Ja
1.7	Landratsamt Freudenstadt, Straßenbauamt, Herrenfelder Straße 14, 72250 Freudenstadt	Ja		X	Ja
2.1	Stadtverwaltung Horb am Neckar, Baurechtsbehörde, Marktplatz, 72160 Horb am Neckar	Nein			Ja
2.2	Stadtverwaltung Horb am Neckar, Stadtplanungsamt, Marktplatz, 72160 Horb am Neckar	Nein			Ja
2.3	Stadtverwaltung Horb am Neckar, Straßenverkehrsbehörde, Marktplatz, 72160 Horb am Neckar	Ja	X		Ja
3	Netze BW GmbH, Stuttgarter Straße 80-84, 71083 Herrenberg	Nein			Nein
4	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen	Ja		X	Ja
5	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4, Straßenwesen und Verkehr, Schlossplatz 4-6, 76247 Karlsruhe	Ja	X		Ja
6	Polizeipräsidium Tuttlingen, Referat Verkehr, Stockacher Str. 158, 78532 Tuttlingen	Ja		X	Nein
7	Regionalverband Nordschwarzwald, Westliche Karl-Friedrich-Str. 29-31, 75172 Pforzheim	Ja		X	Ja
8	Stadtverwaltung Rottenburg am Neckar, Amt für Stadtplanung, Marktstr. 18, 72108 Rottenburg am Neckar	Ja		X	Ja

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>21.3. Nicht hinreichend berücksichtigt wird des Weiteren auch, dass durch die Festsetzung von privaten Grünflächen übermäßig ins Privateigentum eingegriffen wird, wegen des vorgegebenen Erhalts von Magerwiesen eine anderweitige Nutzbarkeit des Grund und Bodens geradezu ausgeschlossen ist, insoweit das Grundeigentum nicht mehr zumindest in Teilen auch für den Privateigentümer nützlich ist, sondern vielmehr bloß eine Last darstellt. Diese fehlende Privatnützigkeit des Grund und Bodens erweist sich als unverhältnismäßig.</p> <p>21.4. Soweit zulasten des Flurstücks Nr. 1523 eine private Grünfläche mit einem Pflanzgebot in Gestalt einer Wildhecken- und Sichtschutzbepflanzung festzusetzen versucht wird, wird nicht hinreichend die genehmigte Nutzung für Zwecke einer Pferdekoppel einschließlich Umzäunung berücksichtigt, die einer solchen Wildhecken- und Sichtschutzbepflanzung entgegensteht.</p> <p>21.5. Zudem wird durch die versuchte Wildhecken- und Sichtschutzbepflanzung auf dem Flurstück Nr. 1523 das Sichtfeld unnötig eingeschränkt. Denn ausweislich Blatt 8 in Verbindung mit der Anlage zur Straßenverkehrslärmuntersuchung vom 18.08.2017 von Herrn Dr. Ing. Frank Dröscher soll die höchstzulässige Geschwindigkeit der von Osten auf die Einmündung des Uhlandweges in die Stuttgarter Straße/B14 zufahrenden Fahrzeuge 70 km/h betragen. Für eine solche Geschwindigkeit ist das Sichtfeld 10/70m zu klein – das Sichtfeld muss deutlich größer werden. Ein größeres Sichtfeld kollidiert jedoch mit diesem Pflanzgebot für einen Wildhecken- und Sichtschutzbepflanzung!</p> <p>Alles in allem kann der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan in seinem derzeitigen Entwurfsstadium so nicht rechtmäßig beschlossen werden.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 21.3:</u> Vom Gesetzgeber wird gefordert, dass der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff möglichst innerhalb des Plangebiets durch ökologische Maßnahmen ausgeglichen wird. Die Möglichkeit „private Grünflächen“ und deren Nutzung festzusetzen und damit in das Privateigentum einzugreifen hat der Gesetzgeber in § 9 Abs. 1 Nr. 10 erteilt. Die Festsetzung eines Magerrasens innerhalb einer Bauverbotszone ist nicht unverhältnismäßig. Beschluss: Die Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zurückgewiesen.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 21.4:</u> Die Einzäunung der Pferdekoppel kann südlich der Wildhecken- und Sichtschutzbepflanzung realisiert werden und steht der Nutzung nicht entgegen.</p> <p>Die festgesetzte Wild- und Sichtschutzhecke setzt lediglich die in der Baugenehmigung vom 26.02.1998, Ziffer 6, geforderte Begrünung um und ist somit nichts Neues. Der Nutzung der genehmigten Pferdekoppel steht vielmehr entgegen, dass die Fläche derzeit als Lagerplatz für den Gewerbebetrieb genutzt wird, was nicht genehmigt ist. Beschluss: Die Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zurückgewiesen.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 21.5:</u> Aufgrund der Anregung des Einwenders wurden die notwendigen Sichtfelder nochmals mit dem Regierungspräsidium abgestimmt. Vom Regierungspräsidium wurde mitgeteilt, dass die Freihaltung der „Anfahrtsicht“ ausreicht. Dadurch reduzieren sich die Sichtfelder auf allen betroffenen Grundstücken.</p> <p>Da sich die Sichtfelder nun reduzieren, kann die Wildhecken- und Sichtschutzpflanzung auf der gesamten Länge des Grundstücks Flst. Nr. 1523 festgesetzt und umgesetzt werden und muss nicht eingeschränkt werden. Beschluss: Der Hinweis wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beachtet.</p> <p>Beschluss zum letzten Satz nach Ziffer 21.5: Der Bebauungsplan-Entwurf wird mit Datum vom 12.12.2017 nochmals geändert und wird nicht als Satzung beschlossen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>20. Ziffer 5 S. 2 des Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften verstößt gegen § 37 LBO. Denn nach Ziffer 5 S. 2 des Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften sollen Stellplätze auch im zugehörigen Stauraum zu notwendigen Stellplätzen untergebracht werden können. Dadurch würde jedoch der notwendige Stellplatz zu einem sogenannten „gefangenen Stellplatz“, der grundsätzlich kein notwendiger Stellplatz im Sinne des § 37 Abs. 1 LBO ist.</p> <p>21. Im Übrigen rüge ich für meine Mandantschaft vorsorglich noch:</p> <p>21.1. Der Versuch der Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft für das Flurstück Nr. 1515 ist rechtswidrig. Denn Sinn und Zweck dieser Festsetzung ist nach den gemeindlichen Bekundungen gerade nicht die Förderung der Landwirtschaft, sondern vielmehr die Unzulässigkeit von baulichen Anlagen. Dabei wird jedoch verkannt, dass bei der Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft gleichwohl noch bauliche Anlagen zulässig sind, so landwirtschaftliche Gebäude. Auch ist bislang die Vereinbarkeit einer solchen Fläche für die Landwirtschaft mit den unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen insbesondere auch im Hinblick auf Geruchs- und Geräuschimmissionen nicht erfolgt. Gewollt ist wahrlich bloß eine Unbebaubarkeit dieses Flurstücks zur Vermeidung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf diesem Flurstück gestützt auf § 34 Abs. 1 BauGB – zum Erreichen dieses Zweckes ist die Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft das falsche Mittel..</p> <p>21.2. Ziffer 3.2.2 des Entwurfes von Festsetzungen enthält mit dem Verweis auf „Gebäudegrundfläche“ eine von den Begriffen der BauNVO losgelöste Definition der Gebäudegrundfläche. Mit anderen Worten: Gemeindlicherseits wird durch die Heranziehung des Begriffes der Gebäudegrundfläche versucht, von den Vorgaben des § 19 BauNVO abzuweichen, um – wohl wegen des großen Kundenparkplatzes - anscheinend insbesondere auch eine Anrechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zu vermeiden. Dies verstößt jedoch gegen § 19 Abs. 4 BauNVO, auch weil hierdurch anscheinend die Obergrenzen des § 19 BauNVO überschritten werden, ohne dass hierfür die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO vorliegen.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 20:</u> Der Hinweis wird beachtet. Der letzte Satz in Ziffer 5 wird gestrichen, da die Regelungen in der LBO ausreichend sind. Beschluss: Der Hinweis wird beachtet. Der letzte Satz in Ziffer 5 wird gestrichen.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 21.1:</u> Das Flst. Nr. 1515 war bisher landwirtschaftlich genutzt und soll auch künftig landwirtschaftlich genutzt werden. Um die landwirtschaftliche Nutzung auf Dauer zu sichern, wird das Flst. Nr. 1515 teilweise in den Geltungsbereich einbezogen. Bisher enthalten Festsetzungen und Begründungen, jedoch keine Aussagen zur festgesetzten landwirtschaftlichen Fläche. Dies sollte ergänzt werden. Beschluss: Der Hinweis wird beachtet. Die Planungsrechtlichen Festsetzungen wurden unter Ziffer 9.3 und die Begründung unter Ziffer 7.3.1 wird ergänzt.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 21.2:</u> Aufgrund der Einwendungen, wurden die Festsetzungen zur Grundfläche überprüft. Es verbleibt bei der festgesetzten Grundfläche von 2.500 m² für das Gebäude. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass diese zulässige Grundfläche durch Stellplätze, Zufahrten usw. um 150 %, also um 3.750 m² überschritten werden darf, also insgesamt 6.250 m² Fläche überbaut werden dürfen. Es wird festgesetzt, dass das maßgebendes Baugrundstück aus der Sondergebietsfläche und den privaten Grünflächen nördlich, südlich und östlich besteht. Das maßgebende Baugrundstück hat somit eine Fläche von ca. 7.950 m². In der Begründung wird dargelegt, dass mit dieser Festsetzung die vom Gesetzgeber vorgegebene Grundflächenzahl von 0,8 eingehalten wird. Beschluss: Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden unter Ziffer 3.2.2 und die Begründung unter Ziffer 7.3.2 ergänzt.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>18. Meine Mandantschaft begrüßt die gemeindliche Anpassung von Ziffer 3.3 des Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften zu den Einfriedigungen.</p> <p>18.1 Jedoch ist die Höhenbeschränkung auf 1,80 m unzureichend. Denn ein Zaun von 1,80 m Höhe kann ohne weiteres mit Leichtigkeit überwunden werden, kann also nicht dem Einbruchsschutz dienen. Damit wird eine betrieblich erforderliche wirksame Einzäunung unmöglich gemacht. Meine Mandantschaft hat jedoch wegen der eigenen Bauunternehmung auf den genannten Grundstücken und erst Recht bei Verwirklichung des Einzelhandelsbetriebs wegen des durch den Einzelhandelsbetrieb angelockten Publikums ein betriebliches gerechtfertigtes Interesse an einem wirksamen Schutz der betrieblichen Gegenstände vor Abhandenkommen. Hierzu ist – wie auch in einem Gewerbegebiet – zumindest für die gewerblich genutzten Grundstücke die Möglichkeit der vollumfänglichen Einzäunung mit Zäunen mit einer Höhe von mindestens 2,50 m vorzusehen! Anderenfalls würden die betrieblichen Erfordernisse geradezu ignoriert werden.</p> <p>Die gemeindlicherseits angedachten Alarmanlagen können das Abhandenkommen von Gegenständen nicht unterbinden, sondern bloß das Entdeckungsrisiko erhöhen. Teilweise sind Alarmanlagen auch schlicht und einfach unzulässig, wenn beispielsweise tagsüber Kunden bedient werden, da dann bei jedem Kunden die Alarmanlage auslösen würde. Ein Zaun beschränkt dagegen die Zutrittsmöglichkeit auf eine enge Fläche und unterbindet im Übrigen die Wegnahme von Gegenständen.</p> <p>18.2 Meine Mandantschaft begrüßt des Weiteren, dass nach dem gemeindlichen Willen zu den „Einfriedigungen“ im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift nicht Schallschutzmaßnahmen zählen, also eine beispielsweise 2,50 m hohe Mauer, der auch eine Schallschutzwirkung zukommt, nicht durch Ziffer 3.3 der örtlichen Bauvorschriften unterbunden werden kann. Ob dann noch die örtliche Bauvorschrift Ziffer 3.3 Sinn macht, steht hier nicht zur Beurteilung an.</p> <p>19. Meine Mandantschaft begrüßt, dass zu den Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern im Sinne von Ziffer 3.5 der örtlichen Bauvorschriften die Schüttgutboxen meiner Mandantschaft nach der gemeindlichen Bekundung in der Abwägungssynopse nicht gehören. Denn aus Betriebsgründen können die Schüttgutboxen meiner Mandantschaft nicht geschlossen werden. Die Errichtung einer Wand zum Schutz vor Einsichtnahme ist ebenfalls nicht möglich, da dem die Baugrenze und die Unzulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der Baugrenze entgegenstehen und zudem meine Mandantschaft für das eigene Bauunternehmen Bewegungsfläche für die Entlade-, Belade- und Umladetätigkeiten benötigt.</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung 18 und 18.1: Über die Höhe möglicher Einzäunungen hat der Gemeinderat bereits in der Sitzung am 12.09.2017 beraten und entschieden, dass eine Höhe von max. 1,80 m festgesetzt wird. Die Gründe dafür sind in der Sitzungsvorlage Nr. 116/2017, Seite 55, dargelegt. Eine erneute Beratung ist nach Auffassung der Verwaltung nicht erforderlich, da die hier vorgebrachten Argumente bereits bei der Sitzung am 12.09.2017 bekannt waren.</p> <p>Der Argumentation, dass durch die Kunden des Einzelhandelsbetriebs eine erhöhte Gefahr für die auf dem Grundstück des Einwenders gelagerten Gegenstände entsteht wird nicht gefolgt. In den vergangenen ca. 50 Jahren lagerten die Gegenstände ohne Einfriedung auf dem Grundstück. Der Möríkeweg war wenig frequentiert und unbeleuchtet. Durch die stärkere Frequentierung der Straße, verbunden mit einer besseren Ausleuchtung, wird die Gefahr von Einbrüchen eher reduziert als erhöht.</p> <p>Beschluss: Es verbleibt bei der Entscheidung vom 12.09.2017. Die Einwendungen werden zurückgewiesen.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 18.2: Ob es sich bei einer 2,50 m hohen Mauer um eine Einfriedung oder eine Schallschutzmaßnahme handelt wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Handelt es sich um eine Einfriedung ist diese in dieser Höhe nicht zulässig. Eine 2,50 m hohe Mauer als Schallschutzmaßnahme ist innerhalb der Baugrenze grundsätzlich zulässig. Außerhalb der überbaubaren Fläche kann diese im Einzelfall (Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes; Ausnahme vom Hochbauverbot nach § 9 FStrG) als Nebenanlage zugelassen werden. Es ist nachzuweisen, dass es sich um einen Schallschutz handelt.</p> <p>Beschluss: Kenntnisnahme, für den Bebauungsplan besteht kein Handlungsbedarf.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 19: Ob die Schüttgutboxen einzuhausen sind, wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Eine Einhausung könnte dann gefordert werden, wenn die zulässigen Immissionsschutzwerte nicht eingehalten werden können. Die Einhaltung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, ähnlich wie auch der Verbrauchermarkt im Baugenehmigungsverfahren nachweisen muss, dass durch die Andienung, Klimageräte, usw. die gesetzlichen Lärmwerte eingehalten werden.</p> <p>Beschluss: Kenntnisnahme, für den Bebauungsplan besteht kein Handlungsbedarf.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>15.3. Zudem sind die geräuschimmissionsbezogenen Festsetzungen und bauleitplanerischen Annahmen rechtsfehlerhaft, da diese sich auf das Gutachten von Herrn Dr.-Ing. Dröscher vom 06.07.2016 auch in der Fassung seiner Ergänzungen gründen, das jedoch von fehlerhaften Annahmen ausgeht:</p> <p>a) So geht der Gutachter nicht von einem Neubau oder einer wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen aus. Die projektierte Stichstraße „Stuttgarter Straße“ wird jedoch neu gebaut, soll jedenfalls bezogen auf den Mörikeweg um einen weiteren Fahrstreifen verfügen.</p> <p>b) Die dem Schallgutachten zugrundeliegende Annahme eines reinen Tagbetriebs des Lebensmitteleinzelhändlers ist lebensfern, da sehr viele großflächige Lebensmitteleinzelhändler zumindest bis 22:00 Uhr geöffnet haben, so dass Parkplatzverkehr nach 22:00 Uhr und damit zur Nachtzeit erfolgt.</p> <p>c) Nicht realitätsgerecht ist auch die Annahme der Anlieferung der zu verkaufenden Ware nur zur Tagzeit, da solche Anlieferungen üblicherweise auch zur Nachtzeit erfolgen.</p> <p>15.4. Rechtsfehlerhaft werden trotz erkannter Geräuschkonflikte keine Festsetzungen für das Sondergebiet zur Minimierung der Geräuschkonflikte getroffen, so bspw. Festsetzungen zur Einhausung der Anlieferung, zur Verortung von Schallquellen (Klimageräte, etc.), etc.. Soweit gemeindlicherseits davon ausgegangen wird, nicht über eine Ermächtigungsgrundlage für weitere Schallschutzfestsetzungen zu verfügen, werden die Regelungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB verkannt.</p> <p>16. Der Entwurf Ziffer 1.3 der örtlichen Bauvorschriften ist wegen des Abstellens auf grelle Farben, auf stark reflektierende und spiegelnde Materialien sowie wegen des Abstellens auf eine Gefährdung des Grundwassers nicht hinreichend bestimmt. Soweit durch örtliche Bauvorschrift anzuordnen versucht wird, dass kupfer-, zink- oder bleigedackte Dachflächen durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und eine damit verbundene Auslösung von Metallbestandteilen behandelt werden müssen, fehlt es an einer Ermächtigungsgrundlage für einen solchen Regelungsversuch. Denn dieser Regelungsversuch dient offensichtlich dem Umweltschutz. Aus Gründen des Umweltschutzes kann jedoch nicht eine örtliche Bauvorschrift erlassen werden, § 74 Abs. 1 S. 1 LBO.</p> <p>17. Auch Ziffer 3.1 des Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der unbebauten Flächen ist rechtsfehlerhaft, da es beispielsweise die Ausnutzbarkeit der Grundstücke meiner Mandantschaft zu stark beschränkt. Soweit die Gemeinde der Auffassung ist, dass mit „unbebauten Flächen“ diejenigen Flächen gemeint sind, für die im Baugenehmigungsverfahren kein konkreter Nutzungszweck getroffen wird, wird die Bestimmung des § 9 Abs. 1 LBO ignoriert. Denn genau diesen Fall regelt bereits § 9 Abs. 1 LBO. Der örtlichen Bauvorschrift Ziffer 3.1 bedarf es nicht.</p>	<p>Stellungnahme zu Ziffer 15.3: Über diesen Einwand hat der Gemeinderat bereits in der Sitzung am 12.09.2017 beraten und entschieden. Auf die Sitzungsvorlage Nr. 116/2017 S. 51 und 52 wird verwiesen. Beschluss: Es bleibt bei der Abwägung vom 12.09.2017. Die Einwendung wird zurückgewiesen.</p> <p>Stellungnahme zu Ziffer 15.4: In § 9 Abs. 1 BauGB ist im ersten Satz geregelt, dass die Gemeinde Festsetzungen nach Nr. 24 erlassen <i>kann</i>, soweit sie dies aus städtebaulichen Gründen für erforderlich hält. Die Gemeindeverwaltung war und ist der Auffassung, dass die nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffenen Festsetzungen ausreichend sind und aus städtebaulichen Gründen keine weiteren Festsetzungen erforderlich sind. Beschluss: Die Einwendungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zurückgewiesen.</p> <p>Stellungnahme zu Ziffer 16: Die Festsetzung unter Ziffer 1.3, 1. Spiegelstrich, ist nach Auffassung der Baugenehmigungsbehörde hinreichend bestimmt. Eine Rechtsgrundlage nach § 74 Abs. 1 LBO besteht für die Festsetzung unter Ziffer 1.3, 2. Spiegelstrich, nicht, weshalb die Regelung aus den Örtlichen Bauvorschriften herausgenommen wird. Rechtsgrundlage für diese Festsetzung ist § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20. Die Festsetzung „Kupfer-, zink- oder bleigedackte Dachflächen müssen durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und eine damit verbundene Auslösung von Metallbestandteilen behandelt werden (siehe Verordnung de UVM vom 22.03.1999 über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser).“ wird daher in die Planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 10.4 aufgenommen. Beschluss: Die Einwendung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.</p> <p>Stellungnahme der Ziffer 17: Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke erlassen. Von dieser rechtlichen Möglichkeit macht die Gemeinde Gebrauch. Beschluss: Der Einwand wird zurückgewiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>15. Auch die Lärmschutzfestsetzungen sind rechtsfehlerhaft:</p> <p>15.1. Die Festsetzung Ziffer 11.1 des Entwurfes der textlichen Festsetzungen ist rechtsfehlerhaft, weil sie die Verwendung zu öffnender Fenster untersagt:</p> <p>15.1.1 Denn Ziel dieser Regelung soll anscheinend die Gewährleistung eines ausreichenden Lärmschutzes sein.</p> <p>15.1.2 Zur Erreichung dieses Zieles genügt es, entsprechende Dämmwerte der Außenbauteile vorzuschreiben. Wenn diese Dämmwerte der Außenbauteile - einschließlich zu öffnender Fenster - eingehalten werden, ist dieses Ziel erreicht. Ein zusätzliches Verbot von zu öffnenden Fenstern bei Einhaltung der Dämmwerte bedarf es nicht, erweist sich dann als überschießend. Solche einen ausreichenden Schallschutz gewährleistenden, zu öffnenden Fenster sind beispielsweise das „Hafencity-Fenster“, das sich in der Praxis bewährt hat. Dieses „Hafencity-Fenster“ lässt sich öffnen, verfügt aber auch bei Öffnung über ein ausreichendes Schalldämmmaß. Wird nunmehr sogar die Verwendung eines solchen Fensters trotz Einhaltung des hier maßgeblichen und auch bauleitplanerisch bezweckten Schalldämmmaßes untersagt, schießt diese Regelung offensichtlich über das Ziel hinaus!</p> <p>15.1.3 Die gemeindliche Befürchtung, dass beim Nichtausspruch eines Verbots der Verwendung zu öffnender Fenster der Bebauungsplan aufgehoben werden könnte, verkennt diese rechtlichen Maßstäbe. Es genügt die Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes, also das Vorschreiben eines ausreichenden Schalldämmmaßes. Wie im konkreten Einzelfall dieses Schalldämmmaß eingehalten wird, durch Mauerwerk, durch Holzbauteile, durch zu öffnende Fenster, durch geschlossene Fenster, ist unbeachtlich, solange – wie hier durch das sogenannte „Hafencity-Fenster“ - das Einhalten des vorgegebenen Schalldämmmaßes gewährleistet werden kann.</p> <p>15.1.4 Durch das Vorsehen nicht zu öffnender Fenster nimmt der Satzungsgeber auch nicht in den Blick, dass – so das Bundesverwaltungsgericht in seiner Entscheidung vom 21.09.2006, 4 C 4/05 – <i>„zur angemessenen Befriedigung der Wohnbedürfnisse heute grundsätzlich die Möglichkeit des Schlafens bei gekipptem Fenster gehört“</i>.</p> <p>15.2. Dagegen ist die Nichtberücksichtigung eines ausreichenden Schallschutzes für den Außenwohnbereich ein eklatanter Mangel! Da sowohl Mischgebiete als auch Dorfgebiete über allgemein zulässige Wohnnutzungen verfügen, muss auch der sog. Außenwohnbereich als solcher tauglich sein, sollte also grundsätzlich – siehe S. 54, unten, des Gutachtens von Herrn Dr.-Ing. Dröscher vom 06.07.2016 - über einen Beurteilungspegel von nicht mehr als 65 dB(A) verfügen. Tatsächlich wird jedoch nach diesem Gutachten von Herrn Dr.-Ing. Dröscher vom 06.07.2016 für den Außenwohnbereich dieser Beurteilungspegel von 65 dB(A) überschritten (vgl. Anlagen 2 + 3 dieses Gutachtens). Der Gutachter empfiehlt daher auch das Ergreifen von Schallschutzmaßnahmen, die der derzeitige Bebauungsplanentwurf jedoch nicht vorsieht, damit einen Konflikt erzeugt, aber nicht löst! Dies ist rechtsfehlerhaft!</p> <p>Der gemeindliche Verweis auf eine Verlagerung dieser Problematik in die Objektplanung verkennt, dass sich dieser Konflikt wegen eines ausreichenden Schallschutzes des Außenwohnbereiches, also der Rasenflächen, Gartenflächen, etc. außerhalb der Gebäude, nicht im Rahmen der Objektplanung lösen lässt. Es bleiben selbst bei einer schallschutzfokussierten Anordnung der baulichen Anlage(n) Außenwohnbereiche über, die unzulässigen Geräuschmissionen ausgesetzt bleiben.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 15, 15.1, 15.1.1, 15.1.2 und 15.1.3:</u> Der Einwender und das von der Gemeinde beauftragte Gutachterbüro vertreten unterschiedliche Rechtsauffassungen.</p> <p>Die Gemeindeverwaltung vermag nicht zu beurteilen, welche rechtliche Auffassung richtig ist, vertraut jedoch dem beauftragten Gutachterbüro, weshalb die Festsetzungen nicht geändert werden.</p> <p>Beschluss: Die Einwendungen werden zurückgewiesen.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 15.1.4:</u> Der Einwender und das von der Gemeinde beauftragte Gutachterbüro vertreten unterschiedliche Rechtsauffassungen.</p> <p>Die Gemeindeverwaltung vermag nicht zu beurteilen, welche rechtliche Auffassung richtig ist, vertraut jedoch dem beauftragten Gutachterbüro, weshalb die Festsetzungen nicht geändert werden.</p> <p>Beschluss: Die Einwendungen werden zurückgewiesen.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 15.2:</u> Der Einwender und das von der Gemeinde beauftragte Gutachterbüro vertreten unterschiedliche Rechtsauffassungen.</p> <p>Die Gemeindeverwaltung vertraut der Richtigkeit des Gutachtens und dem beauftragten Gutachterbüro, weshalb die Festsetzungen nicht geändert werden.</p> <p>Beschluss: Die Einwendungen werden zurückgewiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>13.3 Vorstehende Problematik würde sich nicht stellen, wenn für die Flurstücke meiner Mandantschaft Nr. 1524/1 und 1527/1 der Umlandweg als „festgesetzte Straßenverkehrsfläche“ angesehen würde.</p> <p>13.4 Vorsorglich: Der betriebsbedingte Verkehr der Bauunternehmung meiner Mandantschaft wird zu über 90 % über den Umlandweg abgewickelt – auch der Lieferverkehr erfolgt über den Umlandweg. Auf diese Verkehrsandienung hat sich der Betrieb meiner Mandantschaft eingerichtet. Ein teilweises Abschneiden der Erreichbarkeit durch einen Zwang zum Anfahren und Verlassen der Flurstücke Nr. 1527/1 und 1524/1 nur aus Osten würde die verkehrliche Erreichbarkeit dieser Grundstücke massiv beeinträchtigen! Ich rüge hier ausdrücklich das Fehlen eines städtebaulichen Grundes und eine übermäßige Einschränkung der Eigentümerrechte meiner Mandantschaft!</p> <p>14. Meine Mandantschaft begrüßt, dass nunmehr bloß noch eine Verpflichtung zur Anpflanzung eines Laub- oder Obstbaumes je 500 m² Baugrundstücksfläche vorgesehen ist. Jedoch nimmt auch dieser Regelungsversuch die konkrete Situation vor Ort nicht in den Blick. Dies sei anschaulich am Flurstück meiner Mandantschaft Nr. 1527/1 veranschaulicht: Dieses Flurstück ist mit einem Lagergebäude bebaut, an dessen südlicher Seite eine Wege- und Rangierfläche entlangläuft, damit aus dieser seitlich offenen Halle die gelagerten Gegenstände entnommen werden können. Müssten nunmehr beispielsweise zwei Bäume auf diesem Flurstück Nr. 1527/1 angepflanzt werden, würden diese Bäume, weil auch die zivilrechtlichen Abstandsanforderungen hier des § 16 des Nachbarrechtsgesetzes beachtet werden müssten, mit einem Abstand von mindestens 4 m zur südlichen Grundstücksgrenze gesetzt werden und sich damit mitten in der Wege- und Rangierfläche befinden. Östlich und westlich können diese Bäume auf diesem Flurstück nicht gesetzt werden, da die Halle von Osten befahren wird und im Westen sich ebenfalls eine Wege- und Rangierfläche befindet. Daher würde insbesondere auch auf den Betriebsgrundstücken meiner Mandantschaft eine solche Festsetzung zu einer übermäßigen Einschränkung führen. Denn insbesondere auch die Flurstücke Nr. 1524/1, 1527/1 und 1527 werden vollumfänglich für Betriebszwecke benötigt. Das Anpflanzen von Bäumen würde die Befahrbarkeit und Ausnutzbarkeit behindern, zumal auch die Bäume wegen des einzuhaltenden nachbarrechtlichen Grenzabstandes nach § 16 NRG mitten im Weg stehen würden! Anders als bei Neubauten kann meine Mandantschaft auch diese versuchte Festsetzung nicht mehr bei der Verortung der baulichen Anlagen berücksichtigen!</p>	<p>Auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes können die Grundstücke Flst. Nr. 1524/1 und 1527/1 über den Umlandweg angefahren werden. Eine doppelte Erschließung wird durch den Bebauungsplan nicht verhindert.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 13 mit allen Unterpunkten: Der städtebauliche Grund für die Festsetzung unter Ziffer 6.3 wird in der Begründung wie folgt erläutert: Ergänzung der Begründung unter Ziffer 7.1.1: Überschrift: Anbindung an die festgesetzten Straßenverkehrsflächen Um städtebauliche Missstände wie in der Vergangenheit zu vermeiden, soll mit der Festsetzung unter Ziffer 6.3 vermieden werden, dass Grundstücke so geteilt werden, dass Sie über keine direkte Anbindung an die Straßenverkehrsflächen verfügen. Insbesondere zur Regelung der Bestandssituation wird die Möglichkeit einer öffentlich-rechtlichen Sicherung der Zufahrten als Alternative eingeräumt. Die Festsetzung unter Ziffer 6.3 ist eindeutig formuliert und wird nicht geändert.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 14:</u> Da es in Einzelfällen tatsächlich problematisch sein kann, die gewünschten Baumpflanzungen durchzuführen, hat die Gemeinde bereits in den Festsetzungen aufgenommen, dass Ausnahmen im Einzelfall zugelassen werden können, wenn dafür andere geeignete Maßnahmen durchgeführt werden. Dadurch ist es möglich auch auf den Grundstücken 1524/1, 1527/1 und 1527 Ausgleichsmaßnahmen zur Minimierung des Eingriffs umzusetzen. Dass dies mit Einschränkungen für den Grundstückseigentümer verbunden ist, entspricht den Tatsachen, betrifft aber alle Grundstückseigentümer, sowohl im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stuttgarter Straße“, als auch in anderen Baugebieten. Beschluss: Die Einwendungen werden zurückgewiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>12.8. Sinnvollerweise sollte es bei der üblichen Regelung der Nichtbeschränkung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen verbleiben, so dass baurechtsbehördlicherseits über eine Zulassungsentscheidung nach § 23 Abs. 5 BauNVO im Einzelfall eine sachgerechte Lösung herbeigeführt werden kann!</p> <p>13. Auch der Festsetzungsversuch zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen in Ziffer 6.3 des Bebauungsplanes ist rechtsfehlerhaft:</p> <p>13.1. Nach Ziffer 6.3 S. 1 des Bebauungsplanentwurfes soll die Zufahrt zu den Grundstücken „<i>direkt über die festgesetzten Straßenverkehrsflächen</i>“ erfolgen. Es fehlt jedoch an einer konkreten Zuordnung des jeweiligen Grundstücks zu den Straßenverkehrsflächen. So ist beispielsweise bei dem Flurstück Nr. 1548/1 vollkommen unklar, an welche Straßenverkehrsfläche die Zufahrt zu erfolgen hat.</p> <p>13.2 Sollte mit diesem Festsetzungsversuch auch das Befahren beispielsweise des Flurstücks Nr. 1527/1 meiner Mandantschaft aus Westen vom Uhlandweg über das Flurstück Nr. 1527, wie es in der Vergangenheit jahrzehntelang praktiziert worden ist und sich bewährt hat, unterbunden werden, würde damit zum einen bestehenden Baugenehmigungen zuwider und auch unnötig in das Eigentumsrecht und vor allem auch in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb meiner Mandantschaft eingegriffen werden. Auch wäre dann insbesondere wäre in der Zwischenzeit - ab dem Satzungsbeschluss und bis zur Herstellung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen - eine Befahrbarkeit der Flurstücke Nr. 1527/1 und 1524/1 meiner Mandantschaft unzulässig!</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 12.8:</u> Die Baugrenzen sind so großzügig gefasst, dass theoretisch auch Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen generell ausgeschlossen werden könnten. Diese Einschränkung wäre städtebaulich zwar wünschenswert, würde jedoch den Grundstückseigentümer insbesondere auch in der Bauverbotszone deutlich einschränken. Die Gemeinde hat sich daher entschlossen ein generelles Verbot von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche aufzulockern und diese als Ausnahme zuzulassen. Beschluss: Die bestehende Regelung wird nicht geändert. Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können als Ausnahme zugelassen werden.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 13 mit allen Unterpunkten:</u> Städtebauliches Ziel ist es Grundstücke direkt über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu erschließen. Wenn dies aufgrund der tatsächlichen Grundstückszerschnitte im Bestand oder durch Grundstücksteilungen nicht möglich ist, ist die Zufahrt zu diesen Grundstücken öffentlich-rechtlich zu sichern.</p> <p>Da die Gemeinde bei der Teilung von Grundstücken nicht mehr beteiligt wird, sind in der Vergangenheit Grundstücke geteilt worden und verfügten dann über keine rechtlich-gesicherte Erschließung, so z. B. das vom Einwender genannte Grundstück Flst. Nr. 1548/1. Die Festsetzung soll künftig rechtlich Grundlage dafür sein, dass die Gemeinde bei Grundstücksteilungen Aussagen zur Erschließung der Grundstücke fordern kann und die Erschließung, sofern keine direkte Anbindung möglich ist, öffentlich-rechtlich gesichert werden muss.</p> <p>Nach dem Ausbau der Stichstraße „Stuttgarter Straße“ wird geprüft ob die Flst. Nr. 1527/1 und 1524/1 direkt an die Stichstraße „Stuttgarter Straße“ angebunden sind oder ob eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung erforderlich ist.</p> <p>Es ist nicht Ziel der Festsetzung die Zufahrt über den Uhlandweg zu unterbinden, sondern Ziel ist es für alle Grundstücke gesicherte Erschließungen zu gewährleisten, wenn möglich über eine direkte Anbindung. Ansonsten über die öffentlich-rechtliche Sicherung.</p> <p>Das jetzige Problem, dass der Uhlandweg keine gesicherte Erschließung für die Flst. Nr. 1524/1 und 1527/1 darstellt, würde sich nicht stellen, wenn die Grundstücke nicht geteilt worden wären oder bei der Teilung der Grundstücke Regelungen zur Erschließung getroffen worden wären.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>12.3. Nicht hinreichend bestimmt ist auch der Nebensatz („soweit ... und keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen“). Gilt dieser Nebensatz mit seinen Einschränkungen nur für die Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auch für die an sich allgemein zulässigen Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen? Dies ist nicht hinreichend bestimmt.</p> <p>12.4. Nicht hinreichend bestimmt ist auch, was mit dem Begriff des „Belanges“ in dem vorstehend verkürzt wiedergegebenen Nebensatz des ersten Satzes gemeint ist: Was soll denn über die Festsetzungen hinaus noch der Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entgegenstehen? Sollten dies andere Rechtsvorschriften sein, bedarf es dieses Nebensatzes nicht, weil ja andere gesetzliche Vorgaben dann existieren würden. Oder sollen auch rein zivilrechtliche Belange gemeint sein?</p> <p>12.5. Für die bauleitplanerische Festsetzung, dass Nebenanlagen innerhalb der Bauverbotszone des § 9 Bundesfernstraßengesetz nur nach Zustimmung durch das Regierungspräsidium errichtet werden dürfen, fehlt es an einer Rechtsgrundlage, § 9 BauGB. Auch bedarf es einer solchen Regelung nicht, da die Bauverbotszone bereits durch § 9 Bundesfernstraßengesetz geregelt ist. Hier scheint gemeindeilcherseits eine doppelte Absicherung zu erfolgen.</p> <p>12.6. Vorstehendes gilt entsprechend für den Regelungsversuch im zweiten Absatz zu Ziffer 4.4. Soll dieser Regelungsversuch dazu führen, dass die nach dem Bebauungsplanentwurf vorgesehene Umspannstation noch nicht einmal allgemein zulässig sein soll, sondern, wenn überhaupt, nur ausnahmsweise zulassungsfähig?</p> <p>12.7. Das Verbot von Nebenanlagen auf Flächen mit Pflanzbindungen und Pflanzgeboten ist nicht erforderlich und im Übrigen auch rechtswidrig. Denn auf Flächen mit Pflanzbindungen und Pflanzgeboten sind bauliche Anlagen bauplanungsrechtlich nur dann zulässig, wenn sie nicht mit dieser Festsetzung im Widerspruch stehen (§ 30 Abs. 1 BauGB). Dies bedeutet, dass beispielsweise ein Zaun errichtet werden könnte, der möglicherweise sogar zum Schutze der Bepflanzung erforderlich sein könnte, nicht jedoch eine Maschinenhalle, da diese den Platz für die Pflanzen nehmen würde. Aus welchen städtebaulichen Gründen sogar beispielsweise Zäune auf den Flächen mit Pflanzbindungen und Pflanzgeboten ausgeschlossen sein sollen, ist nicht nachvollziehbar.</p>	<p><u>Stellungnahme zu Ziffer 12.3:</u> Da der Nebensatz Bestandteil des Hauptsatzes ist, in welchem sowohl die Nebenanlagen innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen geregelt sind, gilt der Nebensatz sowohl für Nebenanlagen innerhalb, als auch außerhalb der Baugrenzen. Die Gemeindeverwaltung ist der Auffassung, dass dies erkennbar ist. Beschluss: Die Anregung wird zurückgewiesen.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 12.4:</u> Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Worte „bzw. Belange“ werden gestrichen. Beschluss: Die Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 12.5:</u> Eine Festsetzung, dass Nebenanlagen innerhalb der Bauverbotszone der Genehmigung bedürfen ist nicht erforderlich. Dieser Satz wird daher aus Ziffer 12.5 herausgenommen und als Hinweis Nr. 18 aufgenommen Beschluss: Der Hinweis wird beachtet.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 12.6:</u> Dies bedeutet, dass diese Anlagen die vielleicht in Zukunft errichtet werden müssen, heute jedoch noch nicht bekannt sind, als Ausnahme im gesamten Geltungsbereich zulässig sind. Die Lage der geplanten Umspannstation ist ja bereits bekannt und wird deshalb direkt festgesetzt und daher von der Regelung unter Ziffer 4.4, zweiter Absatz, nicht erfasst. Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Festsetzung ist nicht erforderlich.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 12.7:</u> Die Verwaltung ist der Auffassung, dass die Regelung nicht rechtswidrig ist. Die Festsetzung gilt nicht für Zäune, da Zäune keine Nebenanlagen sondern Einfriedungen sind. Die Zulässigkeit von Einfriedungen ist unter Ziffer 3.3 der Örtlichen Bauvorschriften geregelt. Beschluss: Die Anregungen und Bedenken werden zurückgewiesen, da die Gemeinde zum Ergebnis kommt, dass die Festsetzung nicht rechtswidrig ist.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>11. Ausweislich der Abwägungssynopse soll mit der unter Ziffer 4.3 vorgesehenen strikten parallelen oder rechtwinkligen Stellung der baulichen Anlagen ein zu unruhiges Mischgebiet vermieden werden. Wenn gemeindlicherseits noch nicht einmal eine einheitliche Gebäudestellung vorgegeben wird, sondern sogar eine Auswahl eröffnet wird, ist der städtebauliche Belang der Vermeidung eines zu unruhigen Mischgebiets von augenscheinlich sehr geringem Gewicht. Im Vergleich zur Zweckbestimmung eines Mischgebiets, das auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient, sodass Festsetzungen an dieser Zweckbestimmung und den städtebaulichen Erfordernissen von auch Gewerbebetrieben ausgerichtet sein sollten, stellt diese Festsetzung einen unverhältnismäßigen Eingriff dar.</p> <p>12. Meine Mandantschaft begrüßt die Fortschreibung des Entwurfes der textlichen Festsetzungen zu den Flächen für Nebenanlagen in Ziffer 4.4 des Entwurfes. Jedoch ist der Regelungsentwurf missglückt, nicht hinreichend bestimmt:</p> <p>12.1 So ist die allgemeine Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich nicht zu beanstanden.</p> <p>12.2. Nicht hinreichend bestimmt ist jedoch die Formulierung, dass Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig sind.</p> <p>Denn durch diese Wortwahl („sind ... zulässig“) soll anscheinend die für eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB erforderliche Ermessensausübung ausgeschlossen werden. Dies ist gesetzeswidrig. Soll gleichwohl eine Ermessensausübung eröffnet bleiben, ergibt sich dies – auch wegen der vom typischen Wortlaut für Ausnahmen abweichenden Formulierung – gerade nicht aus diesem Festsetzungsversuch. Zudem ist nicht nachvollziehbar, wieso wegen der Verwendung des Wortes „ausnahmsweise“ eine Ausnahmemöglichkeit im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB eröffnet werden soll, wenn doch über § 23 Abs. 5 BauNVO eine Abweichungsmöglichkeit besteht.</p>	<p><u>Stellungnahme der zu Ziffer 11:</u> Gerade bei Gewerbebetrieben fällt auf, dass diese klar strukturiert sind und fast immer parallel oder rechtwinklig zu den öffentlichen Verkehrsflächen erstellt werden. Warum das Bauunternehmen seine Gebäude schräg in das Grundstück stellen möchte oder wegen der Betriebsabläufe sogar muss, ist nicht nachvollziehbar. Diese Anregung wurde bereits im Rahmen der 1. Öffentlichen Auslegung vorgebracht und entschieden. Siehe Gemeinderatsprotokoll vom 12.09.2017 und Sitzungsvorlage Nr. 116/2017. Beschluss: Auf die Entscheidung des Gemeinderats vom 12.09.2017 wird verwiesen. Die Einwendung wird auch weiterhin zurückgewiesen.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 12, 12.1 und 12.2:</u> In § 31 Abs. 1 BauGB ist folgendes geregelt: „Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind“.</p> <p>In § 23 Abs. 5 BauNVO ist geregelt: „Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit Sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.“</p> <p>Die getroffene Formulierung widerspricht nach Auffassung der Gemeindeverwaltung nicht § 31 Abs. 1 BauGB. Vielmehr wird klargestellt, dass außerhalb der Baugrenzen das Ermessen ausgeübt werden kann.</p> <p>Die Ausnahmemöglichkeit nach § 23 Abs. 5 BauNVO, greift ja nur dann, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wird. Mit der Festsetzung wird jedoch im Bebauungsplan etwas geregelt, nämlich die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen.</p> <p>Beschluss: Die Gemeinde kann nicht erkennen, dass die Regelung oder Formulierung rechtswidrig ist. Die Anregungen und Bedenken werden zurückgewiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>7.3 Hier ist augenscheinlich in keiner Weise der vorhandene Bestand insbesondere auch meiner Mandantschaft in den Blick genommen worden – die berechtigten Interessen meiner Mandantschaft an der fortgesetzten Nutzung des Bestandes einschließlich seiner Erhaltung, Instandhaltung und Erweiterung sowie Änderung und Nutzungsänderung gerade auch in räumlicher Sicht sind nicht in den Blick genommen worden.</p> <p>7.4 Im Übrigen wird die bislang dargestellte Grenze der Ortsdurchfahrt nach etwaiger Bebauungsplanumsetzung auch nicht an der dargestellten Stelle verbleiben dürfen, sondern müsste schon jetzt wegen der vorhandenen Bebauung weiter östlich liegen. Denn die schon jetzt vorhandene Bebauung, spätestens jedoch der Einzelhandelsbetrieb nach seiner Verwirklichung, vermittelt eine geschlossene Ortslage; diese B14 dient schon heute ausweislich der durch den Mörkeweg, den Uhlandweg und den Silcherweg vermittelten Erschließung jedenfalls nach Errichtung des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes auch der Erschließung der anliegenden Grundstücke, so dass nach Bebauungsplanverwirklichung die Ortsdurchfahrt beim projektierten Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb beginnen wird und schon aus diesem Grund die Orientierung der Baugrenzen an der Bauverbotsfläche des § 9 Bundesfernstraßengesetz ersichtlich fehlerhaft ist, vgl. § 5 Abs. 4 des Bundesfernstraßengesetzes. Diese neue Verortung der Ortsdurchfahrtsgrenze wäre sodann noch behördlicherseits nachzuvollziehen. Diese Folge mag zwar gemeindlicherseits unerwünscht sein, ist aber schon heute und spätestens nach Verwirklichung des Einzelhandelsbetriebs die Rechtsfolge der hier gegenständlichen Bebauungsplanung. Im Übrigen fehlt es auch an einer Rechtsgrundlage für die Festsetzung der Ortsdurchfahrt, da für die Festsetzung der Ortsdurchfahrt den Kommunen keine Rechtsetzungskompetenz zusteht, vielmehr die Grenzen der Ortsdurchfahrt nach § 5 Abs. 4 des Bundesfernstraßengesetzes bestimmt werden.</p> <p>8. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist nicht hinreichend bestimmt. Zum einen ist offen, ob die Ingebrauchnahme der Möglichkeit der Abweichung nach der freien Entscheidung des jeweiligen Bauherren erfolgen darf oder einer baurechtsbehördliche Entscheidung im Sinne einer Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB bedarf.</p> <p>9. Auch die textliche Festsetzung zur Grundflächenzahl ist nicht hinreichend bestimmt. Dies hatte ich bereits geltend gemacht. Gemeindlicherseits ist ausweislich der Abwägungssynopse eine Optimierung vorgesehen gewesen. Gleichwohl wird an den „Maximalwerten“ festgehalten. Daher: So soll es sich nach Ziffer 3.2.1 S. 2 des Bebauungsplanentwurfes bei den festzusetzen beabsichtigten Grundflächenzahlen um „Maximalwerte“ handeln. Da es sich bei den Festsetzungsmöglichkeiten zum Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich um Maximalwerte handelt (vgl. § 16 Abs. 3 + Abs. 4 BauNVO, § 19 BauNVO, etc.) bleibt offen, wieso im Bebauungsplanentwurf ausdrücklich die Eigenschaft als „Maximalwert“ betont wird. Soll es sich um eine Festsetzung handeln, die die Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 2 BauGB oder sonstige Abweichungsmöglichkeiten nach der BauNVO ausschließt? Wenn ja: Was ist die Rechtsgrundlage für einen solchen hier anscheinend beabsichtigten Ausschluss der Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 2 BauGB sowie von sonstigen Abweichungsmöglichkeiten nach der BauNVO?</p> <p>10. Die vorstehende Problematik des Höchstwerts stellt sich ebenfalls bei dem Festsetzungsversuch zur Zahl der Vollgeschosse in Ziffer 3.3 des Bebauungsplanentwurfes.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 7.3:</u> Die Bedenken werden zurückgewiesen. Der Betrieb hat die Möglichkeit sich räumlich weiterzuentwickeln. Änderungen der Nutzung sind durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Instandhaltungen sind ohnehin immer möglich. Beschluss: Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 7.4:</u> Der Gemeinde ist bekannt, dass die Ortsdurchfahrtsgrenze und der Standort des Ortsschildes nicht von der Gemeinde festgelegt werden können, da der Gemeinde dafür die Rechtskompetenz fehlt. Daher sind diese im Lageplan nur nachrichtlich dargestellt. Zum besseren Verständnis, wird die Legende zum Lageplan ergänzt und im Lageplan hinter das Wort Ortsschild der Zusatz „nachrichtlich“ aufgenommen.</p> <p>Die Gemeinde hat zwar bei den zuständigen Behörden die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze beantragt und wird nach der Fertigstellung der Stichstraße und der Linksabbiegespur auch die Verlegung des Ortsschildes beantragen. Da die Gemeinde jedoch nicht zuständig ist, bleibt abzuwarten, ob die zuständigen Behörden entsprechende Zustimmungen erteilen. Beschluss: Die Anregung wird berücksichtigt, indem die Legende zum Lageplan unter Ziffer 12 „Sonstige unverbindliche Planzeichen“ ergänzt wird und im Lageplan hinter dem Wort Ortsschild „nachrichtlich“ aufgenommen wird.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 8:</u> Diese Anregung wurde bereits im Rahmen der 1. Öffentlichen Auslegung vorgebracht und entschieden. Siehe Gemeinderatsprotokoll vom 12.09.2017 und Sitzungsvorlage Nr. 116/2017 S. 39. Beschluss: Auf die Entscheidung des Gemeinderats vom 12.09.2017 wird verwiesen. Die Einwendung wird zurückgewiesen.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 9:</u> Die Festsetzung wurde nochmals überprüft. Das Worte „maximal“, sowie der 2. Satz der Ziffer 3.2.1 sind nicht erforderlich und können gestrichen werden. Beschluss: Die Anregung wird berücksichtigt. Ziffer 3.2.1 wird geändert. Die Worte „maximal“, sowie der 2. Satz werden aus der Festsetzung entnommen.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 10:</u> Die Anregung wird berücksichtigt. In Ziffer 3.3 werden die Worte „und wird als Höchstwert festgesetzt“ gestrichen Beschluss: Die Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>6.4. Insgesamt erstaunt das Beharren auf einer Traufhöhe von 7,50 m (statt der vorgeschlagenen 8,50 m) bzw. auf 10,00 m (statt der begehrten mindestens 11,00 m), wenn nunmehr noch Abweichungen der Höhenlage der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe von sogar +/- 1,00 m zulässig sind. Meine Mandantschaft versteht dies als ein gemeindliches Entgegenkommen, das meine Mandantschaft sehr begrüßt.</p> <p>7. Auch ist die Festsetzung einer Baugrenze zulasten und unter Missachtung berechtigter Interessen meiner Mandantschaft erfolgt:</p> <p>7.1 Denn augenscheinlich soll diese Baugrenze deckungsgleich sein mit der Bauverbotfläche nach § 9 Bundesfernstraßengesetz. Hier scheint gemeindlicherseits sklavisch ohne Anstellen eigener städtebaulicher Überlegungen diese bundesfernstraßenrechtliche Bauverbotfläche für die Festsetzung einer eigenen Baugrenze herangezogen worden zu sein. Dabei wird jedoch verkannt, dass die Festsetzung von Baugrenzen aus städtebaulichen Zielen zu erfolgen hat, § 9 Abs. 1 BauGB, wohingegen die Bauverbotzone nach § 9 Bundesfernstraßengesetz nicht städtebauliche Ziele verfolgt, sondern gefahrenabwehrrechtliche Ziele, § 9 Abs. 3 Bundesfernstraßengesetz. Wegen dieser unterschiedlichen Zielsetzungen ist es zulässig und im Hinblick auf § 9 Abs. 1 BauGB auch geboten, von der Bauverbotfläche nach § 9 Bundesfernstraßengesetz abweichende Baugrenzen festzusetzen und zwar ausgerichtet an den Zielen und Zwecken des Städtebaurechts, § 9 Abs. 1 BauGB. Denn wenn wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs die Zustimmung zur Errichtung von baulichen Anlagen nach § 9 des Bundesfernstraßengesetzes nicht versagt werden kann, § 9 Abs. 3 Bundesfernstraßengesetz, können an sich, soweit keine Baugrenze vorhanden ist, auch bauliche Anlagen im Bauverbotsbereich nach § 9 Bundesfernstraßengesetz errichtet werden.</p> <p>7.2 Die Errichtbarkeit von baulichen Anlagen im Bauverbotsbereich nach § 9 Bundesfernstraßengesetz bei entsprechender Zustimmung ohne städtebauliche Beschränkungen ist vorliegend für meine Mandantschaft besonders relevant, da meine Mandantschaft bereits eine Halle in dem Bauverbotsbereich errichtet hat und durch die Baugrenze meiner Mandantschaft eine jede bauliche Änderung, insbesondere Erweiterung in Längsrichtung, durch die Festsetzung der Baugrenze zunichte gemacht wird. Auch wird meiner Mandantschaft die rechtliche Möglichkeit zu Errichtung von Schallschutzmaßnahmen genommen.</p>	<p>Stellungnahme zu Ziffer 6.3 und 6.4: Die zulässige Abweichung von der max. zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe ermöglicht bauliche Varianten. Bei Unterschreitung der max. zulässigen EFH kann die Trauf- und Gebäudehöhe um das Maß der Unterschreitung überschritten werden. Diese Regelung kommt auch dem Einwander zugute.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 6.3 und 6.4: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Festsetzungen wird zurückgewiesen.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 7, 7.1 und 7.2:</u> Die Gemeinde hat sich dafür entschieden die Baugrenze an die für Bundesfernstraßen gültige Anbauverbotzone anzugleichen um nicht dem Bürger den Eindruck zu vermitteln, als ob in der Anbauverbotzone Wohn- oder Geschäftsgebäude errichtet werden könnten. Vom Regierungspräsidium, Abteilung Straßenwesen und Verkehr wurde gefordert, dass die Baugrenze hinter der Bauverbotzone bleibt.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die Forderungen des Regierungspräsidiums zu berücksichtigen.</p> <p>Geringfügige Überschreitungen der Baugrenze sind auch zur B14 hin zulässig, sofern keine straßenrechtlichen Bedenken bestehen.</p> <p>Bei der ohne Baugenehmigung in der Bauverbotzone errichteten Halle muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden, ob es sich um eine geringfügige Überschreitung handelt und ob diese bauliche Anlage straßenrechtliche Belange berührt oder ob die Zustimmung zum Bau innerhalb der Bauverbotzone erteilt werden kann. Sofern Ihr Mandant Lärmschutzwände oder andere Schallschutzmaßnahmen außerhalb der Baugrenze und innerhalb der Bauverbotzone errichten möchte, wird im Baugenehmigungsverfahren die Zulässigkeit im Einzelfall geprüft. Sofern notwendig können für derartige Vorhaben Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden.</p> <p>Beschluss: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es bleibt bei der festgesetzten Baugrenze.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>5.4. Alles in allem ist somit die Festsetzung dieses projektierten Sondergebiets rechtswidrig. Unerheblich ist, dass die raumordnerischen Fehler meine Mandantschaft nicht in eigenen Rechten verletzen könnten, da in einem Normenkontrollverfahren als sogenanntes „objektives Beanstandungsverfahren“ im Rahmen der Begründetheit eine objektive Rechtmäßigkeitsprüfung auf sämtliche Rechtsfehler stattfindet, und zwar unabhängig von einer Verletzung eigener Rechte des Normenkontrollantragstellers. Im Übrigen erzeugt auch ein solcher großflächiger Einzelhandelsbetrieb erhebliche Geräuschemissionen mit der Folge, dass sich die Geräuschemissionen dieses Einzelhandelsbetriebs mit den Geräuschemissionen des Betriebs meiner Mandantschaft kumulieren und möglicherweise zu noch höheren Geräuschemissionen führen, sodass die Abwendung einer weiteren Geräuschquelle im Interesse meiner Mandantschaft liegt.</p> <p>6. Auch die vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit bloß einer Traufhöhe von 7,50 m und einer Gebäudehöhe von 10,00 m nehmen berechnete Belange meiner Mandantschaft nicht in den Blick:</p> <p>6.1 Meine Mandantschaft begrüßt die Angleichung der Geschossigkeit an die vorgesehenen Geschossigkeiten östlich und westlich der Grundstücke meiner Mandantschaft.</p> <p>6.2 Meine Mandantschaft begehrt eine Erhöhung der Traufhöhe von 7,50 m auf mindestens 8,50 m und der Gebäudehöhe von 10,00 m auf mindestens 11,00 m. Denn meine Mandantschaft betreibt eine Bauunternehmung – Baumaterialien müssen gelagert werden, was sich effizienter wegen des knappen Bodens und wegen betrieblich für andere Zwecke benötigter Flächen nicht durch eine Bodenlagerung, sondern durch eine Lagerung in der Höhe verwirklichen lässt. Eine solche Lagerung in der Höhe setzt aber voraus, dass eine entsprechende Hallenhöhe verwirklicht ist, die hier aber unnötig begrenzt werden soll. Die betrieblichen Erfordernisse meiner Mandantschaft scheinen erneut nicht in den Blick genommen worden zu sein. Zudem wäre eine höhere Bebauung auch städtebaulich gerechtfertigt: Als Querriegel zum Schallschutz vor den Geräuschemissionen der B14 und des großflächigen Einzelhandelsbetriebs zugunsten der hinter einer höheren Bebauung liegenden Bebauung. Meine Mandantschaft verkennt zwar nicht die gemeindlichen Bemühungen, eine größere bauliche Ausnutzbarkeit zu ermöglichen, kann jedoch nicht nachvollziehen, dass die Gemeinde eine Traufhöhe von 7,50 m und eine Gebäudehöhe von 10,00 m aus betrieblichen Gründen für ausreichend hält, auch weil die Gemeinde überhaupt nicht die betrieblichen Anforderungen kennt, vielmehr meine Mandantschaft als Betreiberin des Bauunternehmens über deutlich sachnähere und damit bessere Kenntnisse zu den betrieblichen Anforderungen verfügt.</p> <p>6.3. Zudem verwundern die Anstrengungen und die Variantenvielfalt zur Bestimmung der Höhenlage der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe. Angesichts des insgesamt eröffneten Spielraums dürfte ein ausreichender städtebaulicher Grund für eine solche harte Beschränkung der Höhenfestsetzung nicht mehr gegeben sein.</p>	<p>Fortsetzung Stellungnahme zu Ziffer 5.2.2 (iv) und 5.3: § 1a Abs. 2 BauGB bedeutet nicht, dass alle anderen Ziele, wie z.B. die wohnortnahe Grundversorgung dem Naturschutz untergeordnet werden müssen, sondern, dass die Belange des Naturschutzes im Bebauungsplanverfahren aufgearbeitet werden müssen (Artenschutzfachlicher Beitrag, Umweltbericht, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung) um die Belange gerecht gegeneinander und untereinander abwägen zu können.</p> <p>Die Aufarbeitung der Naturschutzbelange ist erfolgt und mit dem städtebaulichen Ziel „Schaffung eines Verbrauchermarktes zur wohnortnahen Grundversorgung mit 1.400 m² Verkaufsfläche“ gerecht abgewogen worden. Zumindest kamen auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange zu diesem Ergebnis, weshalb ursprüngliche Bedenken zurückgestellt worden sind.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 5.2.2 (iv) und 5.3: Die Anregung wird berücksichtigt. In der Begründung wird unter Ziffer 4 dargelegt, dass § 1a Abs. 2 BauGB beachtet wird.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 5.4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 6 und 6.1: Kenntnisnahme</p> <p>Stellungnahme zu Ziffer 6.2: Diese Anregung wurde bereits im Rahmen der 1. Öffentlichen Auslegung vorgebracht. Der Gemeinderat hat darüber in der Gemeinderatssitzung am 12.09.2017 beraten und entschieden. Über die Trauf- und Firsthöhe entscheiden nicht betriebliche Gründe, sondern städtebauliche Gründe. Weshalb die Erhöhung der Trauf- und Firsthöhe auf die gewünschten Höhen für den Betrieb erforderlich sein sollen, wurde nicht dargelegt. Die bestehenden Gebäude weisen Traufhöhen von 3,50 m bzw. 5,50 m auf und Gebäudehöhen von 5 m und 7 m. Der Betrieb hat somit Möglichkeiten die Gebäude zu erhöhen.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 6.2: Die Trauf- und Firsthöhe wird nach städtebaulichen Gesichtspunkten festgelegt. Über die Höhen wurde bereits in der Sitzung am 12.09.2017 entschieden. Auf die Sitzungsvorlage Nr. 116/2017 wird verwiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>(iv) Selbst wenn eine Alternativlosigkeit bestehen sollte, würde der Plansatz 3.3.3 Abs. 10 des Regionalplans (Teilregionalplan Landwirtschaft) eine Nutzung innerhalb des Vorbehaltsgebiets nur in einem unbedingt notwendigen Umfang zulassen. Vorliegend wird jedoch der Umfang des Sondergebiets nicht auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. Denn im Hinblick auf die angestrebte wohnortnahe Grundversorgung (und nicht eine allgemeine Versorgung) würde auch ein deutlich kleinerer Einzelhandelsbetrieb genügen, der dann (bloß) die Grundversorgung ermöglichen würde, sodass auch das Sondergebiet entsprechend kleiner festzusetzen wäre.</p> <p>5.3. Auch genügt die vorgesehene Sondergebietsfestsetzung nicht den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB:</p> <p>5.3.1. Denn gemäß § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung nutzen. Dass überhaupt näher diese Möglichkeit näher in den Blick genommen und vertieft geprüft worden ist, ist nicht ersichtlich.</p> <p>5.3.2. Gemäß § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Vorliegend wird jedoch gerade nicht das Sondergebiet auf einen nur der Grundversorgung dienenden und damit auch kleineren Einzelhandelsbetrieb beschränkt. Vielmehr wird für eine flächenmäßig deutlich größere, die Grundversorgung verlassende Fläche und damit für eine deutlich größere Inanspruchnahme für Zwecke eines umfangreicheren Sortiments des Einzelhandelsbetriebs die Festsetzung des Sondergebiets beabsichtigt. Dieser übermäßigen Flächeninanspruchnahme kann nicht die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche entgegengehalten werden, da schon aufgrund der schieren Größe der Verkaufsfläche von 1.400 m² wahrlich der Rahmen der wohnortnahen Grundversorgung verlassen wird.</p> <p>5.3.3. Gemäß § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB sollen die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet und dabei auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können – von solchen detaillierten Darstellungen insbesondere auch der Möglichkeiten der Innenentwicklung umfassend insbesondere auch die Darlegung der Brachflächen, des Gebäudeleerstands, der Baulücken, etc. ist vorliegend im Begründungsentwurf abgesehen worden.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 5.2.2 (iv) und 5.3:</u> In § 1a Abs. 2 BauGB ist folgendes geregelt: „Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 (Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen). zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“</p> <p>Die Gemeindeverwaltung kommt zum Ergebnis, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen wird, obwohl mit dem Bebauungsplan „Stuttgarter Straße“ neben dem Sondergebiet auch andere bisherige Außenbereichsgrundstücke (z.B. die Flächen des Bauunternehmens Flst. Nr. 1523 und 1524/1) in den Innenbereich einbezogen werden, weil</p> <ol style="list-style-type: none"> a) durch die Einbeziehung des Gewerbebetriebes und die Schaffung einer angemessenen Erschließung der Standort des bestehenden Betriebes auch für die Zukunft gesichert werden kann. b) für die Ansiedlung des Verbrauchermarktes zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes und auch heute kein Standort zu finden war, welcher die Vorschriften des § 1a Abs. 2 BauGB besser berücksichtigt und gleichzeitig auch die Umsetzung des Verbrauchermarktes ermöglicht hätte. <p>Der Gemeinderat sah es als erforderlich an, einen Verbrauchermarkt in der jetzt geplanten Größe anzusiedeln um die wohnortnahe Grundversorgung auch für die Zukunft zu sichern. § 1a BauGB sieht nicht einen Verzicht auf Maßnahmen vor, die für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde erforderlich sind.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>(ii) Gemäß Plansatz 2.9.2 Abs. 1 S. 2 des Regionalplans sind im Einzelfall Einzelhandelsgroßprojekte auch in Kleinzentren oder in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig, wenn – hier nur einschlägig – sie zur Deckung des Bedarfs der wohnortnahen Grundversorgung der Gemeinde erforderlich sind. Vorliegend wird jedoch bereits die Grundversorgung in Eutingen durch eine Bäckerei, zwei Metzgereien, einen Feinkost-, Obst- und Gemüsehändler, zwei Tankstellen, einen Getränkefachmarkt und eine Apotheke gewährleistet. Dies genügt zur Deckung des Bedarfs der wohnortnahen Grundversorgung. Denn unter „Grundversorgung“ versteht der Regionalplan bloß die Grundversorgung mit Lebensmitteln. Denn zur Bestimmung der Grundversorgung führt die Begründung des Regionalplans im Abschnitt „zu 2.9.2“ (Seite 5, unten, der Begründung der 1. Änderung des Regionalplans) aus (Auszug):</p> <p><i>„Darüber hinaus wird in Ausnahmefällen gemäß LEP2002 Plansatz 3.3.7 zur Sicherung der Grundversorgung auch in Kleinzentren oder Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ermöglicht. Diese Ausnahmeregelung soll den Gemeinden, die über keinen Lebensmittel-Einzelhandel mehr verfügen, eine Lebensmittel-Grundversorgung gewährleisten.“</i></p> <p>Die Präsentation der GMA vom 16.06.2016 stellt hierzu auf Blatt 26 selbst fest, dass ein Grundangebot im Lebensmittelsegment besteht, das jedoch keine vollständige Nahversorgungsfunktion übernehmen kann. Diese Präsentation behauptet zwar, dass das Grundangebot nur eingeschränkt sei, gibt aber nicht die aus Sicht der GMA für eine umfassende Grundversorgung fehlenden Güter und Waren an. Damit einher geht auch die sprachliche Vermischung zwischen Nahversorgung und Grundversorgung in dieser Präsentation der GMA – häufig wird eine angeblich unzulängliche Nahversorgung angeführt, die jedoch inhaltlich sich nicht auf die Grundversorgung bezieht, sondern auf eine umfassendere Versorgung mit Gütern und Waren des Einzelhandels.</p> <p>(iii) Des Weiteren ist nach dem Plansatz 2.9.2. Abs. 1 S. 2 des Regionalplans die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Kleinzentren nur zulässig, wenn die Erforderlichkeit zur Deckung des Bedarfs der wohnortnahen Grundversorgung der Gemeinde gegeben ist. Für eine wohnortnahe Grundversorgung der Gemeinde Eutingen im Gäu ist jedoch nicht ein großflächiger Einzelhandel mit maximal 1.400 m² Verkaufsfläche erforderlich. Denn eine so große Verkaufsfläche überschreitet den Bedarf der wohnortnahen Grundversorgung. Vielmehr genügt für die wohnortnahe Grundversorgung, also für die Versorgung mit Lebensmitteln des Grundbedarfs, ein (dann kleinflächiger) Einzelhandelsbetrieb. Damit ist die Festsetzung eines Sondergebiets für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit maximal 1.400 m² Verkaufsfläche nicht zur Deckung des Bedarfs der wohnortnahen Grundversorgung der Gemeinde Eutingen im Gäu im Sinne von Plansatz 2.9.2 Abs. 1 S. 2 des Regionalplans erforderlich.</p> <p>5.1.3. Gemäß Plansatz 2.9.2 Abs. 3 des Regionalplans dürfen die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Gegen dieses Ziel der Raumordnung verstößt jedoch die Festsetzung des Sondergebiets für einen großflächigen Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung mit bis zu 1.400 m² Verkaufsfläche. Denn die Präsentation der GMA geht auf Seite 56 von der Möglichkeit sogar von der Schließung von vorhandenen Einzelhandelsbetrieben in Eutingen im Gäu aus, so hinsichtlich der Bäckerei, des Obst-/Gemüse-Händlers, der Apotheke.</p> <p>5.1.4. Zudem widerspricht die versuchte Sondergebietsfestsetzung dem Plansatz Ziffer 2.9.2 Abs. 6 des Regionalplanes 2015 des Regionalverbandes Nordschwarzwald in seiner letzten Fassung, da nach diesem regionalplanerischen Ziel Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Sortimentsliste des Regionalplanes nur in den Versorgungskernen der Städte und Gemeinden angesiedelt werden dürfen und außerhalb der Versorgungskerne ausgeschlossen sind. Zu diesen zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne des Regionalplanes gehören beispielsweise</p> <ul style="list-style-type: none"> - Papier- und Schreibwaren, - Zeitschriften, - Blumen - sowie ggf. auch Lebensmittel, Drogeriewaren und Kosmetika 	<p>Stellungnahme der Verwaltung: Ziffer 5.1.2 (ii), Ziffer 5.1.2 (iii), 5.1.3 und 5.1.4 wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgetragen.</p> <p>Über diese wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.</p> <p>Beschluss: Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>(siehe die Tabelle auf Seite 11, unten/Seite 12, oben, der 1. Änderung des Regionalplanes 2015) – diese regionalplanerisch zentrenrelevanten Sortimente sollen in diesem Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung“ ebenfalls angeboten werden. Damit verstößt dieser in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan ebenfalls gegen das mit Ausschlusswirkung versehene regionalplanerische Ziel Ziffer 2.9.2 des Regionalplanes 2015.</p> <p>Dem steht nicht Ziffer 2.9.2 Abs. 9 des Regionalplanes 2015 entgegen, da nach Ziffer 2.9.2 Abs. 9 des Regionalplanes 2015 nur diejenigen Einzelhandelsgroßprojekte, die der Nahversorgung (wohnortnahen Grundversorgung) dienen, auch außerhalb der Versorgungskerne errichtet werden können – bei diesen der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsgroßprojekten handelt es sich jedoch bloß um solche Einzelhandelsgroßprojekte, die keine zentrenrelevanten Sortimente anbieten, sondern bloß nahversorgungsrelevante Sortimente. Vorliegend sollen jedoch nicht nur nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig sein, sondern auch zentrenrelevante Sortimente.</p> <p>Dass die eingangs genannten Sortimente nach der Abwägungssynopse nicht zentrenrelevant sein sollen, ist angesichts der Erhebung der GMA zum Einzelhandelsbestand im Gebiet der Gemeinde Eutingen im Gäu, Seite 22 der Präsentation der GMA vom 16.06.2016, nicht nachvollziehbar.</p> <p>5.2. Des Weiteren verstößt die beabsichtigte Festsetzung des Sondergebietes für einen großflächigen Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m² gegen § 4 Abs. 1 S. 1 Raumordnungsgesetz i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB:</p> <p>5.2.1. Soweit die strikte Beachtungspflicht der Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB nicht greift, verbleibt es bei der Behandlung der Grundsätze und Vorschläge der Raumordnung im Rahmen der Abwägung, § 1 Abs. 7 BauGB, § 4 Abs. 1 S. 1 ROG. Aber auch diesem Abwägungsgebot wird vorliegend nicht genügt.</p> <p>5.2.2. Gemäß Plansatz 2.9.2 Abs. 9 des Regionalplans sind Einzelhandelsgroßprojekte, die auch der wohnortnahen Grundversorgung dienen, den Versorgungskernen oder Ortskernen zuzuweisen; sie können im Einzelfall auch an Standorten außerhalb des Versorgungskerns innerhalb oder in räumlicher Zuordnung zu Wohngebieten in städtebaulich integrierten Lagen ausgewiesen, errichtet und erweitert werden.</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung: Die Fortsetzung von Ziffer 5.1.4, Ziffer 5.2, 5.2.1 und 5.2.2 wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgetragen.</p> <p>Über diese wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.</p> <p>Beschluss: Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>(i) Jedoch fehlt es vorliegend an der integrierten Lage. Denn das Sondergebiet befindet sich in einer städtebaulichen Randlage. Auch schmiegt sich dieses Sondergebiet nicht an einen zentralen Versorgungsbereich an, insbesondere auch weil sich dieses Sondergebiet nicht räumlich und funktionell dem zentralen Versorgungsbereich unterordnet – vielmehr würde dieses Sondergebiet den Schwerpunkt des Einzelhandels im Gebiet der Gemeinde Eutingen begründen. Dementsprechend spricht die GMA verharmlösend auch von einer nur bedingt integrierten Lage (S. 43). Das Regierungspräsidium Karlsruhe geht auch nur von einer teilintegrierten Lage aus. Eine Teilintegration oder bedingte Integration entspricht jedoch nicht der geforderten (voll) integrierten Lage.</p> <p>(ii) Dass angeblich kein einziger möglicher Entwicklungsstandort im Gemeindegebiet vorhanden sein soll, ist angesichts dessen unerheblich. Denn eine angebliche Alternativlosigkeit begründet nicht die Möglichkeit der Außerachtlassung dieses Plansatzes, der aus guten Gründen im Regionalplan enthalten ist.</p> <p>(iii) Eine angebliche Alternativlosigkeit wird behauptet. Dass eine ernsthafte Suche nach Alternativen überhaupt erfolgt ist, ergibt sich nicht aus den ausgelegten Unterlagen. Unter Ziffer 4 des Begründungsentwurfes wird bloß ein Standort in der Marktstraße erwähnt, an dem jedoch ein Pflegeheim realisiert werden soll. Im Übrigen ist jedoch nicht ersichtlich, welche Standorte überhaupt in den Blick genommen worden und sodann aus welchen Gründen verworfen worden sind. Vielmehr kann ein Einzelhandelsbetrieb auch an anderer Stelle und insbesondere auch außerhalb eines Vorbehaltsgebiets für die Landwirtschaft, das gemäß Plansatz 3.3.3 Abs. 10 des Regionalplans (Teilregionalplan Landwirtschaft) vorwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben soll, errichtet werden. Denn insbesondere bestehen auch die folgenden Alternativstandorte:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Der Bereich der ehemaligen Gärtnerei in Eutingen, Flurstücke 6968, 6943, u.a.. b) Am westlichen Ortseingang im Bereich der Firma Ernst Pfeffer Stahlbau und des Norma-Lagers, Flurstück Nr. 5495. c) Am südlichen Ortseingang im Bereich des aufzugeben beabsichtigten Sportheimes Eutingen, Flurstücke 4971, 4972/1, u.a., ggf. unter Einbezug des projektierten Altenpflegeheimes dahingehend, dass in den Obergeschossen des projektierten Einzelhandelsbetriebs das Altenpflegeheim verwirklicht wird. <p>(iv) Selbst wenn eine Alternativlosigkeit bestehen sollte, würde der Plansatz 3.3.3 Abs. 10 des Regionalplans (Teilregionalplan Landwirtschaft) eine Nutzung innerhalb des Vorbehaltsgebiets nur in einem unbedingt notwendigen Umfang zulassen. Vorliegend wird jedoch der Umfang des Sondergebiets nicht auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. Denn im Hinblick auf die angestrebte wohnortnahe Grundversorgung (und nicht eine allgemeine Versorgung) würde auch ein deutlich kleinerer Einzelhandelsbetrieb genügen, der dann (bloß) die Grundversorgung ermöglichen würde, sodass auch das Sondergebiet entsprechend kleiner festzusetzen wäre.</p> <p>5.3. Auch genügt die vorgesehene Sondergebietsfestsetzung nicht den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB:</p> <p>5.3.1. Denn gemäß § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung nutzen. Dass überhaupt näher diese Möglichkeit näher in den Blick genommen und vertieft geprüft worden ist, ist nicht ersichtlich.</p> <p>5.3.2. Gemäß § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Vorliegend wird jedoch gerade nicht das Sondergebiet auf einen nur der Grundversorgung dienenden und damit auch kleineren Einzelhandelsbetrieb beschränkt. Vielmehr wird für eine flächenmäßig deutlich größere, die Grundversorgung verlassende Fläche und damit für eine deutlich größere Inanspruchnahme für Zwecke eines umfangreicheren Sortiments des Einzelhandelsbetriebs die Festsetzung des Sondergebiets beabsichtigt. Dieser übermäßigen Flächeninanspruchnahme kann nicht die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche entgegengehalten werden, da schon aufgrund der schieren Größe der Verkaufsfläche von 1.400 m² wahrlich der Rahmen der wohnortnahen Grundversorgung verlassen wird.</p> <p>5.3.3. Gemäß § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB sollen die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet und dabei auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können – von solchen detaillierten Darstellungen insbesondere auch der Möglichkeiten der Innenentwicklung umfassend insbesondere auch die Darlegung der Brachflächen, des Gebäudeleerstands, der Baulücken, etc. ist vorliegend im Begründungsentwurf abgesehen worden.</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung: Die Fortsetzung von Ziffer 5.2.2 (i), 5.2.2 (ii) und 5.2.2 (iii), Ziffer 5.2.2 (iv), 5.3, 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgetragen.</p> <p>Über diese wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.</p> <p>Beschluss: Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>5.4. Unter Ziffer 2.3 des Entwurfs der planungsrechtlichen Festsetzungen wird auf die Verkaufsflächendefinition unter Ziffer 16 der Hinweise verwiesen. Es bleibt dabei offen, ob dieser Verweis rechtskonstitutiv in dem Sinne ist, dass durch diesen Verweis die Verkaufsflächen rechtsverbindlich definiert werden, oder ob bloß dieser Verweis deklaratorisch ist und dann durch diesen Verweis gerade nicht die Verkaufsfläche rechtsverbindlich definiert werden sollen.</p> <p>5.5 Alles in allem ist somit die Festsetzung dieses projektierten Sondergebiets rechtswidrig. Unerheblich ist, dass die raumordnerischen Fehler meine Mandantschaft nicht in eigenen Rechten verletzen könnten, da in einem Normenkontrollverfahren als sogenanntes „objektives Beanstandungsverfahren“ im Rahmen der Begründetheit eine objektive Rechtmäßigkeitsprüfung auf sämtliche Rechtsfehler stattfindet, und zwar unabhängig von einer Verletzung eigener Rechte des Normenkontrollantragstellers. Im Übrigen erzeugt auch ein solcher großflächiger Einzelhandelsbetrieb erhebliche Geräuschemissionen mit der Folge, dass sich die Geräuschemissionen dieses Einzelhandelsbetriebs mit den Geräuschemissionen des Betriebs meiner Mandantschaft kumulieren und möglicherweise zu noch höheren Geräuschemissionen führen, sodass die Abwendung einer weiteren Geräuschquelle im Interesse meiner Mandantschaft liegt.</p> <p>6. Auch die vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind rechtswidrig:</p> <p>6.1 Meine Mandantschaft begrüßt die Angleichung der Geschossigkeit an die vorgesehenen Geschossigkeiten östlich und westlich der Grundstücke meiner Mandantschaft ebenso wie die Anpassung der Trauf- und Gebäudehöhen. Denn meine Mandantschaft betreibt eine Bauunternehmung – Baumaterialien müssen gelagert werden, was sich effizienter wegen des knappen Bodens und wegen betrieblich für andere Zwecke benötigter Flächen nicht durch eine Bodenlagerung, sondern durch eine Lagerung in der Höhe verwirklichen lässt. Eine solche Lagerung in der Höhe setzt aber voraus, dass eine entsprechende Hallenhöhe verwirklichbar ist. Zudem ist eine höhere Bebauung auch städtebaulich gerechtfertigt: Als Querriegel zum Schallschutz vor den Geräuschemissionen der B14 und des großflächigen Einzelhandelsbetriebs zugunsten der hinter einer höheren Bebauung liegenden Bebauung.</p> <p>6.2. Die vorgesehenen Regelungen zur Bestimmung der Höhenlage der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe in der Skizze C sind nicht hinreichend bestimmt. Es bleibt offen, wie genau der Bezugspunkt 5 bestimmt wird. Schließlich fügt der Wendehammer über mehrere Seitenbegrenzungslinien.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 5.4:</u> Die vom Einwender vorgebrachten Bedenken, werden vom Rechtsanwalt der Gemeinde nicht gesehen. Als Alternative zum jetzigen Verweis in Ziffer 2.3 könnte die Definition direkt unter Ziffer 2.3 hinzugefügt werden.</p> <p>Der Empfehlung unseres Rechtsanwaltes wird gefolgt. Zur Klarstellung der rechtlichen Situation wird die Definition zur Verkaufsfläche unter Ziffer 16 der Hinweise gestrichen und stattdessen in Ziffer 2.3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Beschluss zu Ziffer 5.4: Der Hinweis wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beachtet.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 5.5:</u> Ziffer 5.5 wurde bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgetragen. Über diese wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden. Beschluss: Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 6. und 6.1: Kenntnisnahme</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 6.2:</u> Die Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) wird durch die 5 Bezugspunkte definiert. Alle Punkte, auch der Punkt 5 sind räumlich hinreichend definiert. Für eine verbesserte Lesbarkeit werden die Skizzen größer dargestellt.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 6.2: Die Bedenken werden zurückgewiesen. Für eine bessere Lesbarkeit werden die Skizzen vergrößert.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>6.3. Ziffer 3.2.2 des Entwurfes der textlichen Festsetzungen sieht eine Überschreitungsmöglichkeit bei der Grundflächenberechnung nach § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO nicht bloß in einem Umfang von 50% oder bis zum Höchstwert einer Grundflächenzahl von 0,8 vor, sondern sogar um bis zu 150 %! Dies ist abwägungsfehlerhaft:</p> <p>6.3.1 Denn dies führt zu einem dazu, dass für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten „Nebenanlagen“ eine weitgehende Nichtanrechnung erfolgt und damit der Wille des Ordnungsgebers unterlaufen wird, der Zweck des § 19 Abs. 4 BauNVO verfehlt wird (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 129. EL Mai 2018, BauNVO § 19 Rn. 21).</p> <p>6.3.2 Zum anderen erfolgt eine solche Regelung in diesem Ausmaß nicht für die anderen Baugebiete, sondern bloß ohne einen sachlichen im Sinne von städtebaulich gerechtfertigten Grund für das Sondergebiet, für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb. Allein private finanzielle Interessen unter Außerachtlassung städtebaulicher Gründe scheint gefolgt zu werden.</p> <p>6.3.3 Letztlich ist das Maß zu extensiv. Denn soll der Bebauungsplan nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Abweichungen „nach oben“ vorsehen, sind im Hinblick auf den Schutzzweck des § 19 Abs. 4 BauNVO die nachteiligen Auswirkungen auf den Grund und Boden zu berücksichtigen, aber auch Umstände und Maßnahmen, die zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen führen. Nach dem ihm zugrundeliegenden Grundgedanken kann § 17 Abs. 2 BauNVO als obere Grenze mit seinen Grundsätzen hier zur Orientierung herangezogen werden (hierauf weist auch die Begründung zum amtlichen Entwurf der Änderungsverordnung 1990 in der BR-Drs. 354/89, zu Nr. 17 ff., 72 hin).</p> <p>6.3.4 Dem letzten Satz über die Vorgaben zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche fehlt es an einer Ermächtigungsgrundlage für eine solche Festsetzung. Denn die zulässige Grundfläche ist in § 19 Abs. 3 BauNVO gesetzlich geregelt. Eine Abweichungsmöglichkeit für den Satzungsgeber sieht § 19 Abs. 3 BauNVO nicht vor.</p>	<p><u>Stellungnahme zu Ziffer 6.3, 6.3.1, 6.3.2, 6.3.3:</u> § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO regelt, dass im Bebauungsplan eine von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichende Regelung zugelassen werden kann. Voraussetzung ist allerdings, dass die Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschritten wird.</p> <p>Der Gesetzgeber räumt daher ausdrücklich die Möglichkeit ein, dass eine Abweichung von 150 % zulässig ist, anstatt der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO geregelten Abweichung von 50 %.</p> <p>Der Bauantrag für den Verbrauchermarkt wurde zwischenzeitlich von der Baurechtsbehörde geprüft. Die Baurechtsbehörde kommt zum Ergebnis, dass die für das Sondergebiet getroffenen Festsetzungen einer Grundflächenzahl von 0,8 entsprechen. Diese Grundflächenzahl ist in Gewerbegebieten und Sondergebieten allgemein zulässig. Es erfolgt daher keine Abweichung „nach oben“ und das Maß der baulichen Nutzung ist nicht zu extensiv.</p> <p>Durch die andere Festsetzungsart konnte im Bebauungsplan geregelt werden, dass bestimmte Flächen für den Hochbau zur Verfügung stehen und andere Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen. Dies hätte bei einer GRZ-Festsetzung von 0,8 nicht so detailliert geregelt werden können.</p> <p>Beschluss: Die Einwendungen werden aus den genannten Gründen zurückgewiesen.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 6.3.4:</u> Aufgrund der Stellungnahme wurden die Textlichen Festsetzungen nochmals geprüft. Der Einwand zur rechtlichen Grundlage ist berechtigt. Der letzte Satz in Ziffer 3.2.2 wird deshalb gestrichen.</p> <p>Beschluss: Die Einwendung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beachtet.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>6.3.5 Welche Bewandnis hat eigentlich die projektierte Regelung in Ziff. 3.2.1 S. 2 des Bebauungsplanentwurfes? Dies scheint eine reine Normwiederholung des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zu sein. Ohne einen eigenen Regelungszweck ist dieser Regelungsentwurf nicht erforderlich.</p> <p>6.4 Auch die textliche Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ist nicht hinreichend bestimmt:</p> <p>6.4.1 Denn es wird an den „Maximalwerten“ festgehalten. Daher: bei den festzusetzen beabsichtigten Traufhöhen und Gebäudehöhen soll es sich ausweislich der Festsetzung um eine „maximale Traufhöhe“ und eine „maximale Gebäudehöhe“ handeln, so Ziffer 3.1.1 des Bebauungsplanentwurfes. Da es sich bei den Festsetzungsmöglichkeiten zum Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich um Maximalwerte handelt (vgl. § 16 Abs. 3 + Abs. 4 BauNVO, § 18 BauNVO, etc.) bleibt offen, wieso im Bebauungsplanentwurf ausdrücklich die Eigenschaft als „Maximalwert“ betont wird. Soll es sich um eine Festsetzung handeln, die die Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 2 BauGB oder sonstige Abweichungsmöglichkeiten nach der BauNVO ausschließt? Wenn ja: Was ist die Rechtsgrundlage für einen solchen hier anscheinend beabsichtigten Ausschluss der Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 2 BauGB sowie von sonstigen Abweichungsmöglichkeiten nach der BauNVO?</p> <p>6.4.2 Widersprüchlich ist dieses Abstellen auf Maximalwerte, wenn von diesen Maximalwerten Dachaufbauten ausgenommen sind und zudem bei der Ermittlung der EFH Abweichungen von +/- 1,00 m möglich sind – dann sind diese Maximalwerte doch keine Höchstwerte, zumindest nicht als Höchstwerte städtebaulich gerechtfertigt, nicht abwägungsfehlerfrei.</p> <p>6.4.3 Zudem ist offen, ob die Ingebrauchnahme der Möglichkeit der Abweichung bei der Ermittlung der Höhenlage der EFH nach der freien Entscheidung des jeweiligen Bauherren erfolgen darf oder einer baurechtsbehördlichen Entscheidung im Sinne einer Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB bedarf.</p>	<p><u>Stellungnahme zu Ziffer 6.3.5:</u> Ziffer 3.2.1 ist auf Seite 5 der Planungsrechtlichen Festsetzungen und nicht auf Seite 2. Es steht der Gemeinde frei Regelungen aufzunehmen, die bereits in dieser Form gesetzlich geregelt sind. Eine Festsetzung wird nicht deswegen unzulässig, wenn sie den Verordnungstext wiederholt. Beschluss zu Ziffer 6.3.5: Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 6.4.1:</u> Die Bedenken, dass die Festsetzung von „Maximalwerten“ nicht den rechtlichen Vorgaben des § 16 Abs. 3 + 4, § 18 BauNVO, etc.) entsprechen, können nicht nachvollzogen werden. Im Übrigen wurden diese Bedenken bereits vorgebracht und in der Gemeinderatssitzung am 12.09.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 116/2017 S. 39), sowie 12.12.2017 (Vorlage Nr. 156/2017 S. 45) beraten und entschieden. Beschluss: Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 6.4.2:</u> Der Einwanderer verweist darauf, dass die Maximalwerte lt. den Festsetzungen nicht für Dachaufbauten gelten. Dies ist so nicht richtig. Die Maximalwerte gelten nicht für „Technische Dachaufbauten“ wie z.B. Schornsteine. Dies ist ein großer Unterschied. Beschluss: Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 6.4.3:</u> Würde in den Festsetzungen Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB geregelt, würde in den Festsetzungen darauf hingewiesen. Da dies nicht der Fall ist, handelt es sich bei den Überschreitungsmöglichkeiten um keine Ausnahmen. Beschluss: Die Festsetzung ist hinreichend bestimmt. Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>7. Auch ist die Festsetzung einer Baugrenze zulasten und unter Missachtung berechtigter Interessen meiner Mandantschaft erfolgt:</p> <p>7.1 Denn augenscheinlich soll diese Baugrenze deckungsgleich sein mit der Bauverbotsfläche nach § 9 Bundesfernstraßengesetz. Hier scheint gemeindlicherseits sklavisch ohne Anstellen eigener städtebaulicher Überlegungen diese bundesfernstraßenrechtliche Bauverbotsfläche für die Festsetzung einer eigenen Baugrenze herangezogen worden zu sein. Dabei wird jedoch verkannt, dass die Festsetzung von Baugrenzen aus städtebaulichen Zielen zu erfolgen hat, § 9 Abs. 1 BauGB, wohingegen die Bauverbotszone nach § 9 Bundesfernstraßengesetz nicht städtebauliche Ziele verfolgt, sondern gefahrenabwehrrechtliche Ziele, § 9 Abs. 3 Bundesfernstraßengesetz. Wegen dieser unterschiedlichen Zielsetzungen ist es zulässig und im Hinblick auf § 9 Abs. 1 BauGB auch geboten, von der Bauverbotsfläche nach § 9 Bundesfernstraßengesetz abweichende Baugrenzen festzusetzen und zwar ausgerichtet an den Zielen und Zwecken des Städtebaurechts, § 9 Abs. 1 BauGB. Denn wenn wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs die Zustimmung zur Errichtung von baulichen Anlagen nach § 9 des Bundesfernstraßengesetzes nicht versagt werden kann, § 9 Abs. 3 Bundesfernstraßengesetz, können an sich, soweit keine Baugrenze vorhanden ist, auch bauliche Anlagen im Bauverbotsbereich nach § 9 Bundesfernstraßengesetz errichtet werden.</p> <p>7.2 Die Errichtbarkeit von baulichen Anlagen im Bauverbotsbereich nach § 9 Bundesfernstraßengesetz bei entsprechender Zustimmung ohne städtebauliche Beschränkungen ist vorliegend für meine Mandantschaft besonders relevant, da meine Mandantschaft bereits eine Halle in dem Bauverbotsbereich errichtet hat und durch die Baugrenze meiner Mandantschaft eine jede bauliche Änderung, insbesondere Erweiterung in Längsrichtung, durch die Festsetzung der Baugrenze zunichte gemacht wird. Auch wird meiner Mandantschaft die rechtliche Möglichkeit zu Errichtung von Schallschutzmaßnahmen genommen.</p> <p>7.3 Hier ist augenscheinlich in keinster Weise der vorhandene Bestand insbesondere auch meiner Mandantschaft in den Blick genommen worden – die berechtigten Interessen meiner Mandantschaft an der fortgesetzten Nutzung des Bestandes einschließlich seiner Erhaltung, Instandhaltung und Erweiterung sowie Änderung und Nutzungsänderung gerade auch in räumlicher Sicht sind nicht in den Blick genommen worden.</p> <p>7.4 Im Übrigen wird die bislang dargestellte Grenze der Ortsdurchfahrt nach etwaiger Bebauungsplanumsetzung auch nicht an der dargestellten Stelle verbleiben dürfen, sondern müsste schon jetzt wegen der vorhandenen Bebauung weiter östlich liegen. Denn die schon jetzt vorhandene Bebauung, spätestens jedoch der Einzelhandelsbetrieb nach seiner Verwirklichung, vermittelt eine geschlossene Ortslage; diese B14 dient schon heute ausweislich der durch den Mörikeweg, den Uhlandweg und den Silberweg vermittelten Erschließung jedenfalls nach Errichtung des Lebensmittel Einzelhandelsbetriebes auch der Erschließung der anliegenden Grundstücke, so dass nach Bebauungsplanverwirklichung die Ortsdurchfahrt beim projektierten Lebensmittel Einzelhandelsbetrieb beginnen wird und schon aus diesem Grund die Orientierung der Baugrenzen an der Bauverbotsfläche des § 9 Bundesfernstraßengesetz ersichtlich fehlerhaft ist, vgl. § 5 Abs. 4 des Bundesfernstraßengesetzes. Diese neue Verortung der Ortsdurchfahrtsgrenze wäre sodann noch behördlicherseits nachzuvollziehen. Diese Folge mag zwar gemeindlicherseits unerwünscht sein, ist aber schon heute und spätestens nach Verwirklichung des Einzelhandelsbetriebs die Rechtsfolge der hier gegenständlichen Bebauungsplanung. Im Übrigen fehlt es auch an einer Rechtsgrundlage für die Festsetzung der Ortsdurchfahrt, da für die Festsetzung der Ortsdurchfahrt den Kommunen keine Rechtsetzungskompetenz zusteht, vielmehr die Grenzen der Ortsdurchfahrt nach § 5 Abs. 4 des Bundesfernstraßengesetzes bestimmt werden.</p> <p>8. Ausweislich der Abwägungssynopse soll mit der unter Ziffer 4.3 vorgesehenen strikten parallelen oder rechtwinkligen Stellung der baulichen Anlagen ein zu unruhiges Baugebiet vermieden werden. Wenn gemeindlicherseits noch nicht einmal eine einheitliche Gebäudestellung vorgegeben wird, sondern sogar eine Auswahl eröffnet wird, ist der städtebauliche Belang der Vermeidung eines zu unruhigen Mischgebiets von augenscheinlich sehr geringem Gewicht, zumal Nebenanlagen durchaus eine andere Stellung einnehmen dürfen. Im Vergleich zur Zweckbestimmung eines Mischgebiets, das auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient, sodass Festsetzungen an dieser Zweckbestimmung und den städtebaulichen Erforderlichkeiten von auch Gewerbebetrieben ausgerichtet sein sollten, stellt diese Festsetzung einen unverhältnismäßigen Eingriff dar.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Ziffer 7, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4 und 8 wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgetragen.</p> <p>Über diese wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.</p> <p>Beschluss: Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>9. Meine Mandantschaft begrüßt die Fortschreibung des Entwurfes der textlichen Festsetzungen zu den Flächen für Nebenanlagen in Ziffer 4.4 des Entwurfes. Jedoch ist der Regelungsentwurf missglückt, nicht hinreichend bestimmt:</p> <p>9.1 So ist die allgemeine Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich nicht zu beanstanden.</p> <p>9.2. Nicht hinreichend bestimmt ist jedoch die Formulierung, dass Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig sind.</p> <p>Denn durch diese Wortwahl („sind ... zulässig“) soll anscheinend die für eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB erforderliche Ermessensausübung ausgeschlossen werden. Dies ist gesetzeswidrig. Soll gleichwohl eine Ermessensausübung eröffnet bleiben, ergibt sich dies – auch wegen der vom typischen Wortlaut für Ausnahmen abweichenden Formulierung – gerade nicht aus diesem Festsetzungsversuch. Zudem ist nicht nachvollziehbar, wieso wegen der Verwendung des Wortes „ausnahmsweise“ eine Ausnahmemöglichkeit im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB eröffnet werden soll, wenn doch über § 23 Abs. 5 BauNVO eine Abweichungsmöglichkeit besteht.</p> <p>9.3. Nicht hinreichend bestimmt ist auch der Nebensatz („soweit ... und keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen“). Gilt dieser Nebensatz mit seinen Einschränkungen nur für die Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auch für die an sich allgemein zulässigen Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen? Dies ist nicht hinreichend bestimmt.</p> <p>9.4. Das Verbot von Nebenanlagen auf Flächen mit Pflanzbindungen und Pflanzgeboten ist nicht erforderlich und im Übrigen auch rechtswidrig, abwägungsfehlerhaft. Denn auf Flächen mit Pflanzbindungen und Pflanzgeboten sind bauliche Anlagen bauplanungsrechtlich nur dann zulässig, wenn sie nicht mit dieser Festsetzung im Widerspruch stehen (§ 30 Abs. 1 BauGB). Dies bedeutet, dass beispielsweise ein Zaun errichtet werden könnte, der möglicherweise sogar zum Schutze der Bepflanzung erforderlich sein könnte, nicht jedoch eine Maschinenhalle, da diese den Platz für die Pflanzen nehmen würde. Aus welchen städtebaulichen Gründen sogar beispielsweise Zäune auf den Flächen mit Pflanzbindungen und Pflanzgeboten ausgeschlossen sein sollen, ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>9.5. Sinnvollerweise sollte es bei der üblichen Regelung der Nichtbeschränkung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen verbleiben, so dass baurechtsbehördlicherseits über eine Zulassungsentscheidung nach § 23 Abs. 5 BauNVO im Einzelfall eine sachgerechte Lösung herbeigeführt werden kann!</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Ziffer 9, 9.1, 9.2 und 9.3 wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgetragen.</p> <p>Über diese wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.</p> <p>Beschluss: Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Ziffer 9.4 und 9.5 wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgetragen. Bei Ziffer 9.4 erster Satz wurde das Wort „abwägungsfehlerhaft“ hinzugefügt. Das Wort „Abwägungsfehlerhaft“ verändert jedoch nicht den Inhalt der Stellungnahme.</p> <p>Über die Stellungnahme wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.</p> <p>Beschluss: Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>10. Auch der Festsetzungsversuch zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen in Ziffer 6.3 des Bebauungsplanes ist rechtsfehlerhaft:</p> <p>10.1. Nach Ziffer 6.3 S. 1 des Bebauungsplanentwurfes soll die Zufahrt zu den Grundstücken „<i>direkt über die festgesetzten Straßenverkehrsflächen</i>“ erfolgen. Es fehlt jedoch an einer konkreten Zuordnung des jeweiligen Grundstücks zu den Straßenverkehrsflächen. So ist beispielsweise bei dem Flurstück Nr. 1548/1 vollkommen unklar, an welche Straßenverkehrsfläche die Zufahrt zu erfolgen hat.</p> <p>10.2 Sollte mit diesem Festsetzungsversuch auch das Befahren beispielsweise des Flurstücks Nr. 1527/1 meiner Mandantschaft aus Westen vom Uhlandweg über das Flurstück Nr. 1527, wie es in der Vergangenheit jahrzehntelang praktiziert worden ist und sich bewährt hat, unterbunden werden, würde damit zum einen bestehenden Baugenehmigungen zuwider und auch unnötig in das Eigentumsrecht und vor allem auch in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb meiner Mandantschaft eingegriffen werden. Auch wäre dann insbesondere in der Zwischenzeit - ab dem Satzungsbeschluss und bis zur Herstellung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen - eine Befahrbarkeit der Flurstücke Nr. 1527/1 und 1524/1 meiner Mandantschaft unzulässig!</p> <p>10.3 Vorstehende Problematik würde sich nicht stellen, wenn für die Flurstücke meiner Mandantschaft Nr. 1524/1 und 1527/1 der Uhlandweg als „festgesetzte Straßenverkehrsfläche“ angesehen würde.</p> <p>10.4 Vorsorglich: Der betriebsbedingte Verkehr der Bauunternehmung meiner Mandantschaft wird zu über 90 % über den Uhlandweg abgewickelt – auch der Lieferverkehr erfolgt über den Uhlandweg. Auf diese Verkehrsandienung hat sich der Betrieb meiner Mandantschaft eingerichtet. Ein teilweises Abschneiden der Erreichbarkeit durch einen Zwang zum Anfahren und Verlassen der Flurstücke Nr. 1527/1 und 1524/1 nur aus Osten würde die verkehrliche Erreichbarkeit dieser Grundstücke massiv beeinträchtigen! Ich rüge hier ausdrücklich das Fehlen eines städtebaulichen Grundes und eine übermäßige Einschränkung der Eigentümerrechte meiner Mandantschaft!</p> <p>11. Nicht hinreichend bestimmt und im Übrigen auch abwägungsfehlerhaft ist der Festsetzungsversuch in Ziff. 10.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen:</p> <p>11.1. Denn bei der fünften Punktaufzählung (oberste Punktaufzählung auf der Seite 10) bleibt offen, wann – unter welchen Voraussetzungen – die Nisthilfen anzubringen sind. Muss diese Nisthilfen jeder im projektierten Plangebiet Lebende sofort umsetzen?</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Ziffer 10., 10.1, 10.2, 10.3 und 10.4 wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgetragen.</p> <p>Über die Stellungnahme wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.</p> <p>Beschluss: Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 11 und 11.1:</u> Für die Umsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nisthilfen ist die Gemeinde verantwortlich. Die Gemeinde wird die geforderten 15 Nisthilfen entweder auf eigenen Bäumen anbringen oder in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern auf Bäumen privater Grundstücke.</p> <p>Die rechtliche Grundlage für diese Regelung ist jedoch nicht § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sondern § 9 Abs. 1 Nr. 20. Diese Rechtsgrundlage wird daher hinzugefügt.</p> <p>Beschluss: Die Festsetzung wird belassen. Die Rechtsgrundlage wird ergänzt.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>11.2. Auch berücksichtigt die sechste Punktaufzählung über das Verbot der nächtlichen Beleuchtung an den Gebäuden nicht gefahrenabwehrrechtliche Aspekte. Denn häufig werden insbesondere auch die Hausnummern beleuchtet, damit Rettungsfahrzeuge – insbesondere der Notarzt, die Feuerwehr, die Polizei – schnell das richtige Haus finden und nicht in der Dunkelheit den Einsatzort erst langwierig suchen müssen. Dies soll anscheinend unterbunden werden.</p> <p>11.3 Meine Mandantschaft begrüßt, dass nunmehr bloß noch eine Verpflichtung zur Anpflanzung eines Laub- oder Obstbaumes je 500 m² Baugrundstücksfläche vorgesehen ist. Jedoch nimmt auch dieser Regelungsversuch die konkrete Situation vor Ort nicht in den Blick. Dies sei anschaulich am Flurstück meiner Mandantschaft Nr. 1527/1 veranschaulicht: Dieses Flurstück ist mit einem Lagergebäude bebaut, an dessen südlicher Seite eine Wege- und Rangierfläche entlangläuft, damit aus dieser seitlich offenen Halle die gelagerten Gegenstände entnommen werden können. Müssten nunmehr beispielsweise zwei Bäume auf diesem Flurstück Nr. 1527/1 angepflanzt werden, würden diese Bäume, weil auch die zivilrechtlichen Abstandsanforderungen hier des § 16 des Nachbarrechtsgesetzes beachtet werden müssten, mit einem Abstand von mindestens 4 m zur südlichen Grundstücksgrenze gesetzt werden und sich damit mitten in der Wege- und Rangierfläche befinden. Östlich und westlich können diese Bäume auf diesem Flurstück nicht gesetzt werden, da die Halle von Osten befahren wird und im Westen sich ebenfalls eine Wege- und Rangierfläche befindet. Daher würde insbesondere auch auf den Betriebsgrundstücken meiner Mandantschaft eine solche Festsetzung zu einer übermäßigen Einschränkung führen. Denn insbesondere auch die Flurstücke Nr. 1524/1, 1527/1 und 1527 werden vollumfänglich für Betriebszwecke benötigt. Das Anpflanzen von Bäumen würde die Befahrbarkeit und Ausnutzbarkeit behindern, zumal auch die Bäume wegen des einzuhaltenden nachbarrechtlichen Grenzabstandes nach § 16 NRG mitten im Weg stehen würden! Anders als bei Neubauten kann meine Mandantschaft auch diese versuchte Festsetzung nicht mehr bei der Verortung der baulichen Anlagen berücksichtigen!</p>	<p><u>Stellungnahme zu Ziffer 11.2:</u> Es ist richtig, dass das Verbot der nächtlichen Beleuchtung an Gebäuden sich nicht an gefahrenabwehrrechtliche Aspekte richtet. Die Beleuchtung von Hausnummern oder Hauszugängen zur Gefahrenabwehr ist selbstverständlich zulässig und könnte im Bebauungsplan auch nicht verboten werden. Im Übrigen verfügt jedes Rettungsfahrzeug über entsprechende Scheinwerfer um Hausnummern aufzufinden. Zur Klarstellung der Festsetzung wird der Text geändert. Die bisherige Regelung „Eine durchgängige nächtliche Beleuchtung <i>an den</i> Gebäuden ist nicht zulässig.“ Wird geändert in „Eine durchgängige nächtliche Beleuchtung <i>der</i> Gebäude ist nicht zulässig.“</p> <p>Beschluss: Der Hinweis wird beachtet. Es erfolgt eine redaktionelle Klarstellung der bisherigen Formulierung entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 11.3:</u> Der Bebauungsplan sieht die Möglichkeit vor, dass in begründeten Einzelfällen von dieser Verpflichtung befreit werden kann. Die Einwendung wird daher in den Festsetzungen bereits berücksichtigt.</p> <p>Im Übrigen wurde diese Einwendung bereits in der Stellungnahme vom 25.10.2017 vorgebracht und am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.</p> <p>Beschluss: Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>12. Auch die Lärmschutzfestsetzungen sind rechtsfehlerhaft:</p> <p>12.1. Die Festsetzung Ziffer 13 des Entwurfes der textlichen Festsetzungen ist rechtsfehlerhaft, weil sie die Verwendung zu öffnender Fenster untersagt:</p> <p>12.1.1 Denn Ziel dieser Regelung soll anscheinend die Gewährleistung eines ausreichenden Lärmschutzes sein.</p> <p>12.1.2 Zur Erreichung dieses Zieles genügt es, entsprechende Dämmwerte der Außenbauteile vorzuschreiben. Wenn diese Dämmwerte der Außenbauteile - einschließlich zu öffnender Fenster - eingehalten werden, ist dieses Ziel erreicht. Ein zusätzliches Verbot von zu öffnenden Fenstern bei Einhaltung der Dämmwerte bedarf es nicht, erweist sich dann als überschüssig. Solche einen ausreichenden Schallschutz gewährleistenden, zu öffnenden Fenster sind beispielsweise das „Hafencity-Fenster“, das sich in der Praxis bewährt hat. Dieses „Hafencity-Fenster“ lässt sich öffnen, verfügt aber auch bei Öffnung über ein ausreichendes Schalldämmmaß. Wird nunmehr sogar die Verwendung eines solchen Fensters trotz Einhaltung des hier maßgeblichen und auch bauleitplanerisch bezweckten Schalldämmmaßes untersagt, schießt diese Regelung offensichtlich über das Ziel hinaus!</p> <p>12.1.3 Die gemeindliche Befürchtung, dass beim Nichtausspruch eines Verbots der Verwendung zu öffnender Fenster der Bebauungsplan aufgehoben werden könnte, verkennt diese rechtlichen Maßstäbe. Es genügt die Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes, also das Vorschreiben eines ausreichenden Schalldämmmaßes. Wie im konkreten Einzelfall dieses Schalldämmmaß eingehalten wird, durch Mauerwerk, durch Holzbauteile, durch zu öffnende Fenster, durch geschlossene Fenster, ist unbeachtlich, solange – wie hier durch das sogenannte „Hafencity-Fenster“ - das Einhalten des vorgegebenen Schalldämmmaßes gewährleistet werden kann.</p> <p>12.1.4 Durch das Vorsehen nicht zu öffnender Fenster nimmt der Satzungsgeber auch nicht in den Blick, dass – so das Bundesverwaltungsgericht in seiner Entscheidung vom 21.09.2006, 4 C 4/05 – „zur angemessenen Befriedigung der Wohnbedürfnisse heute grundsätzlich die Möglichkeit des Schlafens bei gekipptem Fenster gehört“.</p> <p>12.2. Dagegen ist die Nichtberücksichtigung eines ausreichenden Schallschutzes für den Außenwohnbereich ein eklatanter Mangel! Da sowohl Mischgebiete als auch Dorfgebiete über allgemein zulässige Wohnnutzungen verfügen, muss auch der sog. Außenwohnbereich als solcher tauglich sein, sollte also grundsätzlich – siehe S. 54, unten, des Gutachtens von Herrn Dr.-Ing. Dröscher vom 06.07.2016 - über einen Beurteilungspegel von nicht mehr als 65 dB(A) verfügen. Tatsächlich wird jedoch nach diesem Gutachten von Herrn Dr.-Ing. Dröscher vom 06.07.2016 für den Außenwohnbereich dieser Beurteilungspegel von 65 dB(A) überschritten (vgl. Anlagen 2 + 3 dieses Gutachtens). Der Gutachter empfiehlt daher auch das Ergreifen von Schallschutzmaßnahmen, die der derzeitige Bebauungsplanentwurf jedoch nicht vorsieht, damit einen Konflikt erzeugt, aber nicht löst! Dies ist rechtsfehlerhaft!</p> <p>Der gemeindliche Verweis auf eine Verlagerung dieser Problematik in die Objektplanung verkennt, dass sich dieser Konflikt wegen eines ausreichenden Schallschutzes des Außenwohngebietes, also der Rasenflächen, Gartenflächen, etc. außerhalb der Gebäude, nicht im Rahmen der Objektplanung lösen lässt. Es bleiben selbst bei einer schallschutzfokussierten Anordnung der baulichen Anlage(n) Außenwohngebiete über, die unzulässigen Geräuschmissionen ausgesetzt bleiben.</p> <p>12.3. Zudem sind die geräuschmissionsbezogenen Festsetzungen und bauleitplanerischen Annahmen rechtsfehlerhaft, da diese sich auf das Gutachten von Herrn Dr.-Ing. Dröscher vom 06.07.2016 auch in der Fassung seiner Ergänzungen gründen, das jedoch von fehlerhaften Annahmen ausgeht:</p> <p>a) So geht der Gutachter nicht von einem Neubau oder einer wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen aus. Die projektierte Stichstraße „Stuttgarter Straße“ wird jedoch neu gebaut, soll jedenfalls bezogen auf den Mörikeweg um einen weiteren Fahrstreifen verfügen.</p> <p>b) Die dem Schallgutachten zugrundeliegende Annahme eines reinen Tagbetriebs des Lebensmitteleinzelhändlers ist lebensfern, da sehr viele großflächige Lebensmitteleinzelhändler zumindest bis 22:00 Uhr geöffnet haben, so dass Parkplatzverkehr nach 22:00 Uhr und damit zur Nachtzeit erfolgt.</p> <p>c) Nicht realitätsgerecht ist auch die Annahme der Anlieferung der zu verkaufenden Ware nur zur Tagzeit, da solche Anlieferungen üblicherweise auch zur Nachtzeit erfolgen.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Ziffer 12, 12.1, 12.1.1, 12.1.2, 12.1.3 und 12.1.4, sowie Ziffer 12.2 und 12.3 wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgetragen.</p> <p>Über die Stellungnahme wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.</p> <p>Beschluss: Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>12.4. Rechtsfehlerhaft werden trotz erkannter Geräuschkonflikte keine Festsetzungen für das Sondergebiet zur Minimierung der Geräuschkonflikte getroffen, so bspw. Festsetzungen zur Einhausung der Anlieferung, zur Verortung von Schallquellen (Klimageräte, etc.), etc.. Soweit gemeindlicherseits davon ausgegangen wird, nicht über eine Ermächtigungsgrundlage für weitere Schallschutzfestsetzungen zu verfügen, werden die Regelungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB verkannt.</p> <p>12.5. Herr Dr. Dröscher legt seiner Geräuschimmissionsprognose in seiner aktualisierten Fassung vom 18.05.2018 eine Verortung des Lebensmitteleinzelhändlers zugrunde, wie sie nicht verwirklicht werden wird. Denn heute – und damit vor Satzungsbeschluss, § 214 Abs. 3 BauGB (!) – ist durch das Baugesuch die Verortung des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs bekannt: im Osten des Sondergebiets und nicht im Süden, wie von Herrn Dr. Dröscher auf S. 34 zu Abb. 7 angenommen. Dadurch entstehen andere Geräuschverteilungen. Die angesetzten Lärmpegelbereiche sind fehlerhaft.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 12.4:</u> Ziffer 12.4 wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgetragen. Über die Stellungnahme wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden. Beschluss zu Ziffer 12.4: Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 12.5:</u> Die grundsätzliche Eignung des Standorts für die vorgesehene Nutzung hat die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan aus schalltechnischer Sicht nachgewiesen. Die genaue schalltechnische Prüfung ist auf Grundlage der Ausführungsplanung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens des Marktes vorzunehmen. Über die Lärmpegelbereiche können passive Schallschutzmaßnahmen für im Plangebiet vorgesehene schutzbedürftige Räume bemessen werden. Dies bezieht sich auf den Straßenverkehrslärm (insbesondere von der nördlich des Plangebiets verlaufenden Stuttgarter Straße). Zum Schutz vor Gewerbelärm (insbesondere aus dem Betrieb des im Sondergebiet ermöglichten großflächigen Einzelhandelsbetriebs) sind grundsätzlich keine passiven Schallschutzmaßnahmen zulässig. Eine andere – als im Schallgutachten zum Bebauungsplan veranschlagte - Gebäudestellung des im Sondergebiet ermöglichten großflächigen Einzelhandelsbetriebs führt zu keiner erheblichen Änderung der Lärmpegelbereiche. Zwar können sich Lärmpegelbereiche durch eine andere Gebäudestellung innerhalb des Sondergebiets verändern, jedoch können für die Bauausführung des Einzelhandelsbetriebs aus den Lärmkarten hinreichende Erkenntnisse für die Bemessung etwaiger schutzbedürftiger Räume (Büroräume oder Aufenthaltsräume) innerhalb des Sondergebiets abgeleitet werden. Für die im Sondergebiet vorgesehene Nutzung ergibt sich keine abweichende schalltechnische Bewertung. Beschluss: Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>12.6. Auch legt er Dr. Dröscher – so Blatt 52 seiner aktualisierten Geräuschimmissionsprognose, eine noch nicht notifizierte und auch nicht allgemein anerkannte und nicht den Stand der Technik entsprechende DIN 4109-1, Januar 2018, seinen Berechnungen zugrunde, so dass die Geräuschimmissionsprognose fehlerhaft, nicht belastbar, ist.</p> <p>13. Der Entwurf Ziffer 1.3 der örtlichen Bauvorschriften ist wegen des Abstellens auf grelle Farben, auf stark reflektierende und spiegelnde Materialien sowie wegen des Abstellens auf eine Gefährdung des Grundwassers nicht hinreichend bestimmt. Soweit durch örtliche Bauvorschrift anzuordnen versucht wird, dass kupfer-, zink- oder bleigedackte Dachflächen durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und eine damit verbundene Auslösung von Metallbestandteilen behandelt werden müssen, fehlt es an einer Ermächtigungsgrundlage für einen solchen Regelungsversuch. Denn dieser Regelungsversuch dient offensichtlich dem Umweltschutz. Aus Gründen des Umweltschutzes kann jedoch nicht eine örtliche Bauvorschrift erlassen werden, § 74 Abs. 1 S. 1 LBO.</p> <p>14. Auch Ziffer 3.1 des Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der unbebauten Flächen ist rechtsfehlerhaft, da es beispielsweise die Ausnutzbarkeit der Grundstücke meiner Mandantschaft zu stark beschränkt. Soweit die Gemeinde der Auffassung ist, dass mit „unbebauten Flächen“ diejenigen Flächen gemeint sind, für die im Baugenehmigungsverfahren kein konkreter Nutzungszweck getroffen wird, wird die Bestimmung des § 9 Abs. 1 LBO ignoriert. Denn genau diesen Fall regelt bereits § 9 Abs. 1 LBO. Der örtlichen Bauvorschrift Ziffer 3.1 bedarf es nicht.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 12.6:</u> Die DIN 4109-1 Ausgabe Juli 2016 ist in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung bekannt gemacht und stellt die derzeit geltende Anforderung zur Bemessung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen dar. Die Schallschutzanforderungen gemäß DIN 4109-1 Ausgabe Juli 2016 sind im Schallgutachten zum Bebauungsplan aufgeführt und dargestellt. Seit Januar 2018 ist eine neue Ausgabe der DIN 4109-1 im Weißdruck erschienen. Im Schallgutachten zum Bebauungsplan sind die Schallschutzanforderungen deshalb zusätzlich (hinweislich) gemäß DIN 4109-1 Ausgabe Januar 2018 dargestellt.</p> <p>Beschluss: Die zusätzliche Berücksichtigung der DIN 4109-1 Ausgabe Januar 2018 ist zulässig. Die Geräuschimmissionsprognose wird dadurch nicht fehlerhaft. Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 13 und 14:</u> Ziffer 13 und 14 wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgetragen. Über die Stellungnahme wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.</p> <p>Beschluss: Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>15. Meine Mandantschaft begrüßt die gemeindliche Anpassung von Ziffer 3.3 des Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften zu den Einfriedigungen.</p> <p>15.1 Jedoch ist die Höhenbeschränkung auf 1,80 m unzureichend. Denn ein Zaun von 1,80 m Höhe kann ohne weiteres mit Leichtigkeit überwunden werden, kann also nicht dem Einbruchschutz dienen. Damit wird eine betrieblich erforderliche wirksame Einzäunung unmöglich gemacht. Meine Mandantschaft hat jedoch wegen der eigenen Bauunternehmung auf den genannten Grundstücken und erst Recht bei Verwirklichung des Einzelhandelsbetriebs wegen des durch den Einzelhandelsbetrieb angelockten Publikums ein betriebliches gerechtfertigtes Interesse an einem wirksamen Schutz der betrieblichen Gegenstände vor Abhandenkommen. Hierzu ist – wie auch in einem Gewerbegebiet – zumindest für die gewerblich genutzten Grundstücke die Möglichkeit der vollumfänglichen Einzäunung mit Zäunen mit einer Höhe von mindestens 2,50 m vorzusehen! Anderenfalls würden die betrieblichen Erfordernisse geradezu ignoriert werden.</p> <p>Die gemeindlicherseits angedachten Alarmanlagen können das Abhandenkommen von Gegenständen nicht unterbinden, sondern bloß das Entdeckungsrisiko erhöhen. Teilweise sind Alarmanlagen auch schlicht und einfach untunlich, wenn beispielsweise tagsüber Kunden bedient werden, da dann bei jedem Kunden die Alarmanlage auslösen würde. Ein Zaun beschränkt dagegen die Zutrittsmöglichkeit auf eine enge Fläche und unterbindet im Übrigen die Wegnahme von Gegenständen.</p> <p>15.2 Meine Mandantschaft begrüßt des Weiteren, dass nach dem gemeindlichen Willen zu den „Einfriedigungen“ im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift nicht Schallschutzmaßnahmen zählen, also eine beispielsweise 2,50 m hohe Mauer, der auch eine Schallschutzwirkung zukommt, nicht durch Ziffer 3.3 der örtlichen Bauvorschriften unterbunden werden kann. Ob dann noch die örtliche Bauvorschrift Ziffer 3.3 Sinn macht, steht hier nicht zur Beurteilung an.</p> <p>16. Meine Mandantschaft begrüßt, dass zu den Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern im Sinne von Ziffer 3.5 der örtlichen Bauvorschriften die Schüttgutboxen meiner Mandantschaft nach der gemeindlichen Bekundung in der Abwägungssynopse nicht gehören. Denn aus Betriebsgründen können die Schüttgutboxen meiner Mandantschaft nicht geschlossen werden. Die Errichtung einer Wand zum Schutz vor Einsichtnahme ist ebenfalls nicht möglich, da dem die Baugrenze und die Unzulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der Baugrenze entgegenstehen und zudem meine Mandantschaft für das eigene Bauunternehmen Bewegungsfläche für die Entlade-, Belade- und Umladetätigkeiten benötigt.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Ziffer 15., 15.1 und 15.2 wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgetragen.</p> <p>Über die Stellungnahme wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.</p> <p>Beschluss: Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 16:</u> Ziffer 16 wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgetragen.</p> <p>Über die Stellungnahme wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.</p> <p>Beschluss: Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>17. Abwägungsfehlerhaft ist der Entwurf der Festsetzungen (dort Ziff. 4.5) sowie örtlichen Bauvorschriften (dort Ziff. 3.2) über die Wasserdurchlässigkeit des Bodenbelags insbesondere auch von Stellplätzen:</p> <p>17.1 Denn ausweislich des zum Baugesuch für den im projektierten Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zu errichten beabsichtigten großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs eingereichten Entwässerungsgesuchs ist der natürliche Boden nicht für eine Versickerung geeignet, so Ziffer 3.5 auf Seite 4 dieses Entwässerungsgesuchs, auch weil die Durchlässigkeit der Bodenschichten in einem Bereich um $K_f = 3 \cdot 10^{-10}$ m/s liegt. Dieser Kf-Wert ist der sogenannte Durchlässigkeitsbeiwert gemäß DIN 18130-1 und beschreibt den Grad der Versickerungsfähigkeit (Wasserdurchlässigkeit) von Böden. Der vorliegende Durchlässigkeitsbeiwert liegt in der Kategorie mit der schlechtesten Versickerungsfähigkeit von Böden. Mit anderen Worten: Der Boden ist allenfalls sehr schwach wasserdurchlässig.</p> <p>17.2 Werden nun wasserdurchlässige Bodenbeläge gefordert, führt dies bloß dazu, dass insbesondere auch Niederschlagswasser auf den Bodenbelag auftrifft, den versickerungsfähigen Bodenbelag durchdringt und dann unterhalb des Bodenbelags auf und entlang der Schichten des natürlichen Bodens entlangfließt und letztlich zu einer Unterspülung von baulichen Anlagen führen kann. Zugleich staut sich aber auch das Niederschlagswasser zwischen dem versickerungsfähigen Bodenbelag und den natürlichen Bodenschichten auf, sodass weiter auf den versickerungsfähigen Bodenbelag auftreffendes Niederschlagswasser wegen des aufstauenden Wassers nicht mehr versickern kann, sondern auf dem Bodenbelag weiterfließt. Dieses Niederschlagswasser trifft letztlich insbesondere auch die tieferliegenden Grundstücke meiner Mandantschaft und überschwemmt diese, spült diese aus und schwemmt beispielsweise auch den geschotterten Bodenbelag der Grundstücke meiner Mandantschaft fort.</p> <p>17.3 Der hinter versickerungsfähigem Bodenbelag stehende gemeindliche Grundgedanke und auch die gesamte dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan zugrunde liegende Entwässerungskonzeption ist fehlerhaft. Vielmehr ist wegen der miserablen Versickerungsfähigkeit des natürlichen Bodens die Entwässerung derart zu konzipieren, dass das gesamte auftreffende insbesondere Niederschlagswasser aufgenommen und schadlos fortgeleitet werden kann. Dann lassen sich auch solche zuletzt häufig festgestellten Überschwemmungen durchaus vermeiden.</p>	<p><u>Stellungnahme zu Ziffer 17 und 17.1:</u> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Beschluss: Kenntnisnahme</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 17.2 und 17.3:</u> Es handelt sich bei dieser Festsetzung um eine Forderung der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde und basiert auf § 55 Wasserhaushaltsgesetz. Überall dort wo Niederschlagswasser schadlos versickert werden kann, ist dies auch zu machen. Die Beschaffenheit der Böden ist der Bodenschutzbehörde bekannt.</p> <p>Um eine Unterspülung baulicher Anlagen zu verhindern, werden in der Regel an baulichen Anlagen Drainagen verlegt, die derartiges verhindern.</p> <p>Niederschlagswasser welches wegen der Bodenbeschaffenheit oder bei Starkregen nicht direkt versickert, muss jeder Grundstückseigentümer auf seinem Grundstück sammeln und in die Kanalisation oder einen Regenwasserkanal leiten. Jeder Grundstückseigentümer muss auf seiner Fläche durch ausreichend dimensionierte Rinnen und Schächte dieses Wasser in die Kanalisation oder sofern vorhanden in einen Regenwasserkanal leiten.</p> <p>Auch entbindet die Vorschrift nicht davon, dass jeder Grundstückseigentümer dafür sorgen muss, dass trotz Starkregen kein Schotter aus unbefestigten Hofflächen auf die Straße gespült wird.</p> <p>Beschluss: Die Bedenken werden aus den genannten Gründen zurückgewiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>17.4 Dass eine dann sicherlich erforderlich werdende Aufdimensionierung der bereits jetzt schon unterdimensionierten gemeindlichen Kanalisation Kosten verursacht, die ggf. derzeit noch gescheut werden, ist auch nicht nachvollziehbar. Denn diese Kosten könnten zumindest für das Sondergebiet zum großen Teil im Wege eines sogenannten Folgekostenvertrages demjenigen auferlegt werden, der letztlich von diesem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan profitiert: dem Betreiber des projektierten großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs sowie dem Eigentümer der hierzu in Anspruch genommenen Grundstücke.</p> <p>18. Der Versuch der Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft für das Flurstück Nr. 1515 ist rechtswidrig. Denn Sinn und Zweck dieser Festsetzung ist nach den gemeindlichen Bekundungen gerade nicht die Förderung der Landwirtschaft, sondern vielmehr die Unzulässigkeit von baulichen Anlagen. Dabei wird jedoch verkannt, dass bei der Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft gleichwohl noch bauliche Anlagen zulässig sind, so landwirtschaftliche Gebäude. Auch ist bislang die Vereinbarkeit einer solchen Fläche für die Landwirtschaft mit den unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen insbesondere auch im Hinblick auf Geruchs- und Geräuschimmissionen nicht erfolgt. Gewollt ist wahrlich bloß eine Unbebaubarkeit dieses Flurstücks zur Vermeidung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf diesem Flurstück gestützt auf § 34 Abs. 1 BauGB – zum Erreichen dieses Zweckes ist die Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft das falsche Mittel..</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu 17.4:</u> Ob eine Aufdimensionierung des Kanals aufgrund des Sondergebiets erforderlich ist, wurde untersucht. Bei sogenannten Folgekostenverträgen handelt es sich um städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB welche die Gemeinde abschließen kann. Dazu besteht allerdings keinerlei Verpflichtung. Bei dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan hat sich die Gemeinde bewusst gegen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und gegen den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags entschieden, weil die Gemeinde der Auffassung ist, dass von der geplanten Infrastrukturmaßnahme die Einwohner der Gemeinde Eutingen im Gäu profitieren. Beschluss zu Ziffer 17.4: Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu 18:</u> Ziffer 18 wurde bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgetragen. Über die Stellungnahme wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden. Beschluss zu Ziffer 18: Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>19. Nicht hinreichend berücksichtigt wird des Weiteren auch, dass durch die Festsetzung von privaten Grünflächen übermäßig ins Privateigentum eingegriffen wird, wegen des vorgegebenen Erhalts von Magerwiesen eine anderweitige Nutzbarkeit des Grund und Bodens geradezu ausgeschlossen ist, insoweit das Grundeigentum nicht mehr zumindest in Teilen auch für den Privateigentümer nützlich ist, sondern vielmehr bloß eine Last darstellt. Diese fehlende Privatnützigkeit des Grund und Bodens erweist sich als unverhältnismäßig.</p> <p>20. Soweit zulasten des Flurstücks Nr. 1523 eine private Grünfläche mit einem Pflanzgebot in Gestalt einer Wildhecken- und Sichtschutzbepflanzung festzusetzen versucht wird, wird nicht hinreichend die genehmigte Nutzung für Zwecke einer Pferdekoppel einschließlich Umzäunung berücksichtigt, die einer solchen Wildhecken- und Sichtschutzbepflanzung entgegensteht.</p> <p>21. Zudem wird durch die versuchte Wildhecken- und Sichtschutzbepflanzung auf dem Flurstück Nr. 1523 das Sichtfeld unnötig eingeschränkt. Denn ausweislich Blatt 8 in Verbindung mit der Anlage zur Straßenverkehrslärmuntersuchung vom 18.08.2017 von Herrn Dr. Ing. Frank Dröscher soll die höchstzulässige Geschwindigkeit der von Osten auf die Einmündung des Uhlandweges in die Stuttgarter Straße/B14 zufahrenden Fahrzeuge 70 km/h betragen. Für eine solche Geschwindigkeit ist das Sichtfeld 10/70m zu klein – das Sichtfeld muss deutlich größer werden. Ein größeres Sichtfeld kollidiert jedoch mit diesem Pflanzgebot für einen Wildhecken- und Sichtschutzbepflanzung!</p> <p>22. Ungeachtet der vorstehenden materiellen und zur Unwirksamkeit führenden Mängel leidet der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan weiterhin noch an einen bislang nicht ausreichend geheilten formellen Fehler, da die amtliche Bekanntmachung im gemeindlichen Mitteilungsblatt vom 22.12.2017 über die dritte Offenlage rechtsfehlerhaft ist, dieser Fehler bislang jedoch nicht ordnungsgemäß geheilt ist:</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu 19, 20 und 21:</u> Ziffer 19, 20 und 21 wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgetragen.</p> <p>Über die Stellungnahme wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 19, 20 und 21: Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 22:</u> Die unter Ziffer 22 genannten formellen Fehler bestehen nicht. Die öffentliche Bekanntmachung einer erneuten Auslegung muss für sich genommen „richtig“ sein. Es ist nicht erforderlich auf Fehler einer früheren Bekanntmachung ausdrücklich hinzuweisen.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 22: Die Einwendungen werden zurückgewiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>22.1. Denn im letzten Satz der diesen in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan betreffenden amtlichen Bekanntmachung auf Seite 10 des Mitteilungsblattes vom 22.12.2017 (unten) „<i>wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag auf Normenkontrolle nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragssteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.</i>“</p> <p>22.2. Dieser gemeindliche Hinweis hat seine gesetzliche Grundlage in § 47 Abs. 2a VwGO. Nur: § 47 Abs. 2a VwGO ist mit Wirkung vom 02.06.2017 durch das Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben vom 29.05.2017, BGBl I 2017, S. 1296, dort Artikel 5 (Seite 1302) aufgehoben worden. Zum Zeitpunkt der Bekanntmachung war die gesetzliche Regelung, auf die in der Bekanntmachung vom 22.12.2017 hingewiesen worden ist, nicht mehr wirksam. Der Hinweis ist falsch.</p> <p>22.3. Da diese Gesetzesänderung erst vor einem Jahr erfolgt ist, liegt zu dieser konkreten Problematik des zu Unrecht erfolgten Hinweises auf die Präklusion keine gefestigte Rechtsprechung vor. Es existiert jedoch eine gefestigte höchstrichterliche Rechtsprechung zu den Folgen von zu Unrecht bekanntgemachten Einschränkungen von Rechten im Bebauungsplanaufstellungsverfahren. So hat beispielsweise das Bundesverwaltungsgericht mit Beschluss vom 11.04.1978, 4 B 37.78, entschieden, dass der dortige die gesetzlich vorgesehene Beteiligung der Bürger zu Unrecht einschränkende Zusatz gegen die Vorgaben des Baugesetzbuches verstößt und zur Nichtigkeit des Bebauungsplanes führt. Nichts anderes kann auch hier gelten. Denn sollte beispielsweise ein vom Bebauungsplan betroffener Bürger, der sich nicht im Rahmen dieser Offenlage beteiligt hat, sich bei einem etwaigen Satzungsbeschluss gegen den Bebauungsplan wenden wollen, aber die hier zu Unrecht erfolgte Belehrung wegen ihrer ortsüblichen Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt lesen, könnte dieser Bürger bei Beachtung dieses (fehlerhaften) amtlichen Hinweises dem Irrtum aufsitzen, dass er sich nicht mehr gegen diesen Bebauungsplan wenden könnte, weil er sich nicht im Rahmen der dritten Auslegung beteiligt hat, obgleich er wahrlich noch einen Normenkontrollantrag hätten stellen können. Die Rechte der Bürgerinnen und Bürger werden durch diesen Hinweis zu Unrecht vermeintlich beschnitten.</p> <p>22.4. Formaljuristisch: Der zu Unrecht erfolgte Hinweis stellt eine Verletzung von Verfahrens- bzw. Formvorschriften dar und ist gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beachtlich.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 22.1 und 22.2:</u> Ziffer 22.1 und 22.2 wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 19.01.2018 vorgetragen.</p> <p>Über die Stellungnahme wurde am 24.07.2018 im Gemeinderat beraten und entschieden.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 22.1 und 22.2: Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 24.07.2018 wird verwiesen.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 22.3 und 22.4:</u> Ziffer 22.3 und 22.4 wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 19.01.2018 vorgetragen.</p> <p>Über die Stellungnahme wurde am 24.07.2018 im Gemeinderat beraten und entschieden.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 22.3 und 22.4: Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 24.07.2018 wird verwiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>22.5. Die Gemeinde hat sich zu einer erneuten Offenlage in der Hoffnung entschlossen, durch eine einfache erneute Offenlage diesen Mangel zu heilen. Die erhoffte Heilung kann vorliegend jedoch nicht eintreten.</p> <p>22.5.1 Denn es fehlt der Hinweis in der aktuellen Bekanntmachung, dass der Hinweis in der amtlichen Bekanntmachung vom 22.12.2017 fehlerhaft war, jedenfalls jedoch der Hinweis, dass ungeachtet der bisherigen Bekanntmachungen auch bei bislang unterbliebenen Stellungnahmen allein wegen des Unterlassens einer Stellungnahme ein Normenkontrollantrag nicht unzulässig ist.</p> <p>22.5.2 Denn aufgrund der fehlerhaften Bekanntmachung vom 22.12.2017 ist in der Öffentlichkeit der Eindruck entstanden, dass es ja nichts mehr bringt, sich im Bebauungsplanaufstellungsverfahren einzubringen, da ein Normenkontrollantrag aufgrund der (fehlerhaften) Bekanntmachung vom 22.12.2017 unzulässig ist, da schließlich die Einwendungen damals – im Rahmen der Offenlage im Januar 2018 – nicht fristgerecht vorgebracht worden sind.</p> <p>22.5.3 Dass nun doch trotz des (zu Unrecht erfolgten) Präklusionshinweises wirksam und durch die Gemeinde zu berücksichtigende Einwendungen erhoben werden und ein Normenkontrollverfahren veranlasst werden könnten, ergibt sich aus der Bekanntmachung vom 07.09.2018 gerade nicht.</p> <p>22.5.4 Es verbleibt also weiterhin beim Eindruck in der Bevölkerung, dass „der Zug abgefahren ist“. Dieser Eindruck hätte zerstört werden müssen, um eine Heilung des damaligen Mangels in Gestalt des zu Unrecht erfolgten Präklusionshinweises zu bewirken. Dies ist jedoch nicht erfolgt. Daher wirkt dieser Mangel fort und ist auch weiterhin beachtlich.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 22.5 mit Unterpunkten 22.5.1, 22.5.2, 22.5.3 und 22.5.4:</u></p> <p>Die unter Ziffer 22.5, 22.5.1, 22.5.2, 22.5.3 und 22.5.4 genannten formellen Fehler bestehen nicht. Die öffentliche Bekanntmachung einer erneuten Auslegung muss für sich genommen „richtig“ sein. Es ist nicht erforderlich auf Fehler einer früheren Bekanntmachung ausdrücklich hinzuweisen.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 22.5, 22.5.1, 22.5.2, 22.5.3 und 22.5.4: Die Einwendungen werden zurückgewiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>23. Auch die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt vom 07.09.2018 über die vierte Offenlage ist fehlerhaft, weil die Informationspflichten nach der DSGVO nicht umgesetzt worden sind:</p> <p>23.1 So erfolgen keinerlei Informationen anlässlich der Erhebung von personenbezogenen Daten, obgleich insbesondere auch Artikel 13 DSGVO eine solche Informationspflicht vorsieht.</p> <p>23.2. Diese Informationspflichten insbesondere auch nach Artikel 13 DSGVO sollen den Schutz des Bürgers bewirken, ihn vor Augen führen, was mit seinen Daten geschieht. Daher kann der fehlende Hinweis angesichts der Informationspflichten nach der DSGVO bei der Öffentlichkeit eine Hemmung auslösen, sich zu beteiligen, weil die Öffentlichkeit nicht weiß, was mit den im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes erhobenen personenbezogenen Daten geschieht, ob man sich auf dem silbernen Tablett wiederfindet und öffentlich geächtet wird oder nicht. Mit anderen Worten: Durch die unterlassene Erfüllung der gemeindlichen Informationspflichten nach der DSGVO bei der öffentlichen Bekanntmachung über die vierte Offenlage können Bürgerinnen und Bürger von der Abgabe einer Stellungnahme abgehalten worden sein.</p> <p>23.3. Dieser Mangel dürfte auch beachtlich sein und zur Fehlerhaftigkeit dieser Offenlage und dann wohl auch zur Unwirksamkeit des noch in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans führen. Denn anderenfalls würde das EU-Recht nicht effektiv umgesetzt werden, wenn sich nicht Auswirkungen zulasten der fehlerhaft Handelnden ergäben.</p> <p>23.4. Soweit ersichtlich liegt zu dieser Problematik keine gefestigte höchstrichterliche Rechtsprechung vor, die ggf. durchaus aber auch herbeizuführen sein könnte.</p> <p>Alles in allem kann der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan in seinem derzeitigen Entwurfsstadium so nicht rechtmäßig beschlossen werden.</p>	<p><u>Stellungnahme zu Ziffer 23, 23.1, 23.2, 23.3 und 23.4:</u></p> <p>Ob Informationspflichten nach der DSGVO im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens bestehen ist bisher nicht abschließend geklärt. Es ist davon auszugehen, dass Fehler nicht auf die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes „durchschlagen“; vgl. Reimer, Verwaltungsdatenschutzrecht, DÖV 2018, 881 ff.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 23, 23.1, 23.2, 23.3 und 23.4: Die Einwendungen werden zurückgewiesen.</p>

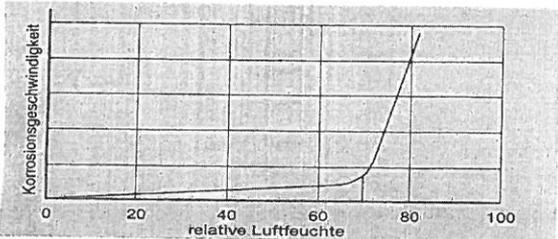
Stellungnahme des Grundstückseigentümers des Flst. Nr. 1515 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>Namens und im Auftrag unserer Mandantin nehmen wir zu dem Bebauungsplan bzw. den ausgelegten Planungsunterlagen hiermit Stellung wie folgt:</p> <p>1.) durch die Hereinnahme des Grundstückes unserer Mandantin in den oben genannten Bebauungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche wird unsere Mandantin gezwungen, das Grundstück auf diese Weise zu nutzen, obwohl hierfür im Rahmen des Bebauungsplans keinerlei Grundlage besteht. Bislang handelt es sich um ein Außenbereichsgrundstück unserer Mandantin, welches teilweise nicht und teilweise als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt wird. Insoweit steht es unserer Mandantin völlig frei, welche Nutzung Sie bezüglich Ihres Grundstücks betreibt. Durch die Hereinnahme in den Bebauungsplan als landwirtschaftliche Fläche erfolgte damit ein unzulässiger Eingriff in ihr Eigentumsrecht.</p> <p>Aufgrund der Tatsache, dass für die Einbeziehung des Grundstücks unserer Mandantin in den Bebauungsplan keinerlei Veranlassung besteht und diese Tatsache in dem vorausgehenden Bebauungsplan auch Rechnung getragen wurde, in dem das Grundstück nicht mit einbezogen wurde, um eine Pufferzone zwischen dem EDEKA-Einkaufsmarkt und den davon im Süden liegenden Wohnhäusern zu schaffen, wird insoweit eine offensichtlich völlig falsche Begründung für die Erweiterung des neuen Bebauungsplans vorgeschoben, um in diesem Zusammenhang in unzulässiger Weise in das Eigentumsrecht unserer Mandantschaft einzugreifen, zumal es völlig unschädlich gewesen wäre, das Grundstück unseres Mandanten im Außenbereich zugelassen, da auch insoweit ein Puffer zwischen dem Sondergebiet und der im Süden befindlichen Wohnbebauung vorhanden gewesen wäre.</p> <p>Aufgrund der Tatsache, dass für die Einbeziehung des Grundstücks unserer Mandantin in den Bebauungsplan keinerlei Veranlassung besteht und diese Tatsache in dem vorausgehenden Bebauungsplan auch Rechnung getragen wurde, in dem das Grundstück nicht mit einbezogen wurde, um eine Pufferzone zwischen dem EDEKA-Einkaufsmarkt und den davon im Süden liegenden Wohnhäusern zu schaffen, wird insoweit eine offensichtlich völlig falsche Begründung für die Erweiterung des neuen Bebauungsplans vorgeschoben, um in diesem Zusammenhang in unzulässiger Weise in das Eigentumsrecht unserer Mandantschaft einzugreifen, zumal es völlig unschädlich gewesen wäre, das Grundstück unseres Mandanten im Außenbereich zugelassen, da auch insoweit ein Puffer zwischen dem Sondergebiet und der im Süden befindlichen Wohnbebauung vorhanden gewesen wäre.</p> <p>Sofern das Grundstück unserer Mandantin überhaupt in den Bebauungsplan mit einbezogen wurde, hätte die mit sprechend auch eine Wohnbebauung für dieses Grundstück zugelassen werden müssen, zumindest dieses jedoch als Mischgebiet ausgewiesen werden müssen. Andernfalls wird das Grundstück unserer Mandantin völlig entwertet und kann in keinsten Weise mehr bis auf landschaftliche Nutzung, in irgendeiner Art und Weise verwertet werden.</p> <p>Darüberhinaus würde durch eine landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks unserer Mandantschaft eine Baulücke geschaffen, welche in städtebaulicher Hinsicht unzulässig und im Übrigen auch nicht gewünscht sein kann. Da im Übrigen wohl damit gerechnet werden kann, dass auch in naher Zukunft auf dem Grundstück 1513 Wohnbebauung zugelassen wird, kann und muss im Rahmen der Gesamtabrundung der dortigen Bebauung auch für das Grundstück unserer Mandantin eine Wohnbebauung zugelassen werden oder zumindest eine Bebauung im Rahmen eines Mischgebiet zulässig sein.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Wie der Einwender korrekt mitteilt, befand sich das Grundstück im Außenbereich und konnte nur landwirtschaftlich genutzt werden und wurde auch als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt.</p> <p>Bei den Vorbereitungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde auch der Grundstückseigentümer beteiligt und eine Einbeziehung des Grundstückes ganz oder teilweise in Erwägung gezogen. Zum damaligen Zeitpunkt hat sich der Grundstückseigentümer gegen eine Überplanung des Grundstückes ausgesprochen und mitgeteilt, dass er das Grundstück als landwirtschaftliches Grundstück erworben hat und auch so nutzen möchte.</p> <p>Im weiteren Verfahren, stellte sich heraus, dass bei einer Nichtüberplanung des Grundstückes eine städtebaulich ungeordnete Bebauung entstehen könnte. Um dieses zu verhindern, wurde die Teilfläche des Flst. Nr. 1515 im Entwurf vom 12.09.2017 (2. Auslegung) und 12.12.2017 (3. Auslegung) in den Geltungsbereich einbezogen auf welcher es zu einer ungeordneten Bebauung kommen könnte.</p> <p>In einem weiteren Planungsschritt wurde aus städtebaulichen Gründen die gesamte Einbeziehung des Flst. Nr. 1515 als Pufferzone zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Sondergebiet für notwendig erachtet,</p> <p><i>Fortsetzung siehe nächste Seite</i></p>

Fortsetzung der Stellungnahme siehe nächste Seite

Stellungnahme des Grundstückseigentümers des Flst. Nr. 1515 vom 17.10.2018 Fortsetzung	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>Im Übrigen kann auch nicht nachvollzogen werden, weshalb zunächst das Grundstück unseres Mandanten nur teilweise in den Bebauungsplan als landwirtschaftliche Fläche einbezogen wurde und hierzu bereits die untere Landwirtschaftsbehörde beim Landratsamt Freudenstadt am 2 und 20.01.2018 ihre Zustimmung erteilt hat, worauf sodann ohne ersichtlichen Grund das komplette Grundstück unserer Mandantin als landwirtschaftliche Fläche zur Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung einbezogen wurde obwohl dies in keinsten Weise notwendig war.</p> <p>Im Übrigen muss in diesem Zusammenhang ebenfalls berücksichtigt werden, dass durch die Genehmigung eines Einkaufsmarktes auf dem Grundstück mit der Flurstück Nr. 1521/1 insbesondere nach den Bauunterlagen eine erhebliche Anfügung auf diesem Grundstück stattfinden soll, so dass im Grenzbereich zu dem Grundstück unserer Mandantin ein Höhenunterschied zwischen 4 m und 5 m geschaffen wird. Es wird insoweit darauf hingewiesen, dass dies in eklatanter Weise den naturschutzrechtlichen Belangen widerspricht und darüber hinaus hierdurch auch das Grundstück unserer Mandantschaft in empfindliche Art und Weise beeinträchtigt wird, zumal bezüglich des Parkplatzes dieses Einkaufsmarktes eine Wasser durchlässige Oberfläche geplant ist und in diesem Zusammenhang im Falle von stark Regen bzw. länger anhaltenden Regenfällen mit Schichtwasser zu rechnen ist, welches sodann aufgrund des erheblichen Gefälles das Grundstück unserer Mandantschaft überschwemmt, ohne dass im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans dagegen welche Vorkehrungen vorgesehen sind. Insbesondere die durch den Bebauungsplan verursachten naturschutzrechtlichen Eingriffe im Zusammenhang mit der Aufschüttung des Grundstücks von der B 14 aus in südliche Richtung sind in keinsten Weise hinnehmbar, da insoweit die Geländeoberfläche derart stark verändert wird, dass dies mit naturschutzrechtlichen Belangen nicht vereinbar ist.</p> <p>Darüber hinaus weisen wir auch darauf hin, dass der Bebauungsplan keinerlei Schallschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit dem an- und Abfahrtsverkehr während der Betriebszeiten des Einkaufsmarktes von morgens 8:00 Uhr bis abends 2 und 20:00 Uhr vorsieht, wobei insbesondere zu berücksichtigen ist, dass Parkplätze von Einkaufsmärkten auch nach Ladenschluss immer noch als Parkplatz genutzt werden und im Übrigen Kunden auch nach 22:00 Uhr den Einkaufsmarkt noch verlassen, genauso wie das dort beschäftigte Personal. Das gleiche gilt auch für die Morgenstunden, so dass insoweit die Erwägungen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans unzutreffend sind und insoweit den Immissionen durch Kundenverkehr und andere Parkplatznutzer nicht ausreichend Rechnung getragen wurde.</p> <p><i>Fortsetzung der Stellungnahme siehe nächste Seite</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Der Verbrauchermarkt macht im Bereich der Parkplätze und dem damit verbundenen Rangierbereich Lärm. Um nachteilige Auswirkungen auf das bestehende Allgemeine Wohngebiet ausschließen zu können, erfolgt durch die Festsetzung der Flst. Nr. 1515 als landwirtschaftliche Fläche eine räumliche Trennung der emissionsträchtigen Nutzung von der immissionsempfindlichen Nutzung. Es wird damit dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz Rechnung getragen werden.</p> <p>Die Auffüllung zum Grundstück Flst. Nr. 1515 beträgt lt. Bauantrag zwischen 1,90 und 3,80 m und nicht 4 bis 5 m.</p> <p>Die Naturschutzbehörde wurde im Bebauungsplanverfahren beteiligt und hatte gegen die geplanten Geländehöhen keine Bedenken vorgetragen. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass die Auffüllungen im Zusammenhang mit dem durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurecht dem Naturschutz nicht entgegensteht.</p> <p>Die Entwässerung des Oberflächenwassers für die Sondergebietsfläche erfolgt im Trennsystem. Dazu ist das Wasser in die im Bebauungsplan dargestellte Retentionsfläche einzuleiten. Im Bebauungsplanverfahren wurden die dafür erforderlichen hydraulischen Berechnungen gemacht. Die konkrete Entwässerung aller Flächen aus dem Sondergebiet sind in einem Entwässerungsantrag im Bauantrag zum Verbrauchermarkt darzustellen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu entscheiden. Dies ist nicht Aufgabe des Bebauungsplanes.</p> <p><i>Fortsetzung der Stellungnahme siehe nächste Seite</i></p>

Stellungnahme des Grundstückseigentümers des Flst. Nr. 1515 vom 17.10.2018 Fortsetzung	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>In jedem Falle wird das Grundstück bzw. Eigentum unserer Mandantin in dem projektierten Bebauungsplan derart benachteiligt und insoweit rechtsfehlerhaft in das Eigentumsrecht unserer Mandantin eingegriffen, dass sich Frau Hildegard Bader vorbehält, diesen Bebauungsplan, sollte er als Satzung in vorliegender Form beschlossen werden, einer gerichtlichen Überprüfung im Wege des Normenkontrollverfahrens zu unterziehen. Wir erlauben uns darauf hinzuweisen, dass im Rahmen des Normenkontrollverfahrens die Begründetheit des gesamten Bebauungsplans überprüft wird, auch soweit die darin erfolgten Festlegungen nicht unsere Mandantin betreffen.</p> <p>Insoweit hoffen wir doch, dass dies nicht notwendig sein wird und eine einvernehmliche Regelung hinsichtlich der Berücksichtigung der Belange unserer Mandantin gefunden werden kann.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Im Bebauungsplan wurde durch ein Lärmgutachten nachgewiesen, dass ein Verbrauchermarkt so angesiedelt werden kann, dass keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.</p> <p>Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens hat der Investor ebenfalls ein Lärmgutachten für das konkrete Vorhaben erstellt. Die Baurechtsbehörde muss nun prüfen ob der Bauantrag genehmigt werden kann, bzw. ob Auflagen zu Betriebszeiten oder andere Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Da es sich um keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt ist dies ist nicht Aufgabe des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschluss: Die Einwendungen des Grundstückseigentümers werden zurückgewiesen.</p>

Stellungnahme des Grundstückseigentümers des Flst. Nr. 9954	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>Bebauungsplan Stuttgarter Straße Projekt Nr. 12 108 Plan Nr. 12 108 Starkregen am 7.8.18 sowie am 18.4.18</p> <p>Sehr geehrter Bürgermeister Jöckle,</p> <p>gegen den obigen Bebauungsplan erhebe ich Einspruch aus folgenden Gründen:</p> <p>Das Flutwasser aus dem Mörike- weg ist nicht geregelt und landet in meiner Garage mit angeschwemmten Schotter, Geröll und Schlamm. Die bereits früher überlasteten Einlauf- schächte müssen nun zusätzlich das Wasser des neu gebauten Fußgänger- wegges übernehmen der keinen Regen- wasserablauf besitzt. Ich bin nicht be- reit der Gemeinde meine Garage als Puffer Speicher für das Regenwasser</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Die befestigten Flächen der Zufahrt zum Verbrauchermarkt mit Zufahrtsstraße und Fußweg Mörikeweg werden mittels Straßenabläufe über das öffentliche Kanalnetz entwässert. Das Ingenieurbüro hat die hydraulischen Nachweise für den im Bebauungsplan geplanten Endzustand erbracht. Es ist nachgewiesen, dass die bestehende Situation durch den Bebauungsplan nicht verschlechtert wird.</p> <p>In die Schotterfläche (ehemals Mörikeweg), welche im Eigentum der Gemeinde ist, wird ein Abwasseranschluss eingelegt, damit das Abwasser aufgefangen und ordnungsgemäß entsorgt werden kann.</p> <p>Jeder Eigentümer ist verpflichtet das Oberflächenwasser auf seinem Grundstück zu sammeln und geordnet in das Kanalnetz einzuleiten. Die dazu erforderlichen Rinnen und Schächte sind ausreichend zu dimensionieren.</p> <p>Die Überwachung, dass die Grundstückseigentümer dies tun ist nicht Aufgabe des Bebauungsplanes.</p> <p>Fortsetzung nächste Seite</p>

Stellungnahme des Grundstückseigentümers des Flst. Nr. 9954 Fortsetzung	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p style="text-align: center;">2</p> <p>zur Verfügung zu stellen. Dass der 1. Starkregen kein Einzelfall war zeigt der exakt 6 Wochen spätere Starkregen am 18. 9. 18. Es dauert 3 Wochen bis meine Garage ausgetrocknet ist, bei dem nun anstehenden niedrigeren Außentemperaturen muß ich dann mit 4-5 Wochen rechnen so daß dann unter Umständen schon mit einem neuen Starkregen gerechnet werden muß. Ich habe in meiner Garage 2 Oldtimer - PKW stehen und bin auf eine niedrige Luftfeuchte angewiesen. Wasser in der Garage ist Gift für diese Fahrzeuge. Wie sie in dem untenstehenden Diagramm erkennen können steigt die Korrosionsgeschwindigkeit bei höherer Luftfeuchte sprunghaft an</p>  <p style="font-size: small;">Bei 70 Prozent relativer Luftfeuchte steigt die Korrosionsgeschwindigkeit sprunghaft an. Das ideale Garagenklima sollte mit Sicherheitsreserven um 55 Prozent liegen</p> <p style="text-align: center;">3</p> <p style="text-align: center;">3</p> <p>Im Zuge der Baumaßnahme für den geplanten Verbrauchermarkt hat die Gemeinde die Gewährleistung übernommen die Abwasserabfuhrung so zu gestalten daß die geschilderten Verwüstungen nicht mehr auf mein Grundstück gelangen können. Leider bisher ohne Erfolg Herr Bauamtleiter Fischer und Herr Bauhofleiter Wellhäuber waren am 11.10.18 vor Ort und haben mir zugesagt sich um die Sache zu kümmern und eine geeignete Schutzmaßnahme gegen das Oberflächenwasser zu finden Im übrigen verweise ich auch auf die Ihnen vorliegenden Schreiben vom 20.11.17 sowie die ausführliche Begründung und Bildokumentation vom 14. 9. 18</p>	<p>Fortsetzung <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u></p> <p>Die Überflutungen an den genannten Starkregenereignissen sind der Gemeinde bekannt.</p> <p>Ursächlich sind jedoch nicht die im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen oder Erschließungsanlagen.</p> <p>Wie bereits erklärt, sind die Entwässerungsprobleme bei der Gemeindeverwaltung bekannt und Verbesserungen der Situation werden geprüft.</p> <p>Die Verbesserung der Entwässerungssituation kann jedoch nicht im Bebauungsplanverfahren bewältigt werden. Dies ist Aufgabe der Erschließungsplanung.</p> <p>Beschluss: Die Bedenken werden im Bebauungsplanverfahren zurückgewiesen.</p>

Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der 4. Öffentlichen Auslegung (Abwägungsprotokoll):

Mit Schreiben vom 07.09.2018 wurden folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt:

Lfd. Nr.	Behörde	Rücklauf Ja/Nein	Keine Anregungen und/oder Bedenken	Anregungen und/oder Bedenken	Weitere Beteiligung erforderlich Ja/Nein
1.1	Landratsamt Freudenstadt, Höhere Verwaltungsbehörde, Herrenfelder Straße 14, 72250 Freudenstadt	Ja		x	Nein
1.2	Landratsamt Freudenstadt, Untere Naturschutzbehörde, Herrenfelder Straße 14, 72250 Freudenstadt	Ja		x	Nein
1.3	Landratsamt Freudenstadt, Untere Landwirtschaftsbehörde, Herrenfelder Straße 14, 72250 Freudenstadt	Ja	x		Nein
1.4	Landratsamt Freudenstadt, Vermessungsamt, Herrenfelder Straße 14, 72250 Freudenstadt	Ja		x	Nein
1.5	Landratsamt Freudenstadt, Kommunal- und Rechnungsprüfungsamt, Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja		x	Nein
2	Stadtverwaltung Horb am Neckar, Baurechtsbehörde, Marktplatz, 72160 Horb am Neckar	Nein	x		Nein
3	Bürgermeisteramt Eutingen im Gäu, Bauamt, Marktstr. 17, 72184 Eutingen im Gäu	Ja	x		Nein
4	Bürgermeisteramt Eutingen im Gäu, Finanzverwaltung, Marktstraße 17, 72184 Eutingen im Gäu	Nein			Nein

Die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden wie folgt abgewogen:

Lfd. Nr. 1.1 Landratsamt Freudenstadt, Höhere Verwaltungsbehörde Stellungnahme vom 17.10.2018	Lfd. Nr. 1.1 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:
<p>I. Höhere Verwaltungsbehörde</p> <p><u>Anregungen und Hinweise</u></p> <ol style="list-style-type: none"> In der Legende sind „Flächen mit Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm“ erläutert. Hierbei wird auf Ziffer 11 des Textteils verwiesen. Zwischenzeitlich ist dies aber Ziffer 13. Dies sollte daher korrigiert werden. Regelungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind in den textlichen Festsetzungen jetzt nicht mehr enthalten sondern nur noch als Hinweise aufgenommen. Dies entspricht dem Vorschlag des Gutachters. Wir gehen davon aus, dass damit die Lärmproblematik auch rechtlich sicher geklärt ist. 	<p>Beschluss zu Ziffer 1: Der Hinweis wird beachtet.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 2:</u> Die Entscheidung diese Regelungen nur noch als Hinweise in die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufzunehmen wurde mit dem Rechtsanwalt der Gemeinde abgestimmt. Es ist daher davon auszugehen, dass die Lärmproblematik auch rechtlich sicher geregelt ist.</p> <p>Beschluss zu Ziffer 2: Kenntnisnahme</p>

<p>Lfd. Nr. 1.2 Landratsamt Freudenstadt, Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 17.10.2018</p>	<p>Lfd. Nr. 1.2 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>III. Untere Naturschutzbehörde</p> <p><u>Allgemeine Ausführungen zur Planung</u></p> <p>Die untere Naturschutzbehörde hat zu der Bebauungsplanung bereits mehrere Stellungnahmen abgegeben, zuletzt am 22.01.2018. Die erneute Änderung erfolgt u.a. auch deswegen, um das gesamte Flurstück, Flst. Nr. 1515, als landwirtschaftliche Fläche innerhalb des Plangebietes auszuweisen. Ferner wird u.a. auch das Maß der baulichen Nutzung erhöht. Hierdurch ergibt sich eine Neubilanzierung des Eingriffs und Ausgleichs. Nach den Darstellungen im Umweltbericht (Fassung vom 28.05.2018) ergibt sich auf den Seiten 18 und 20 ein gesamter Ausgleichsbedarf in Höhe von 187.939 Punkten. Dieses Ausgleichsdefizit soll über das Ökokonto der Gemeinde kompensiert werden. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans (Planungsrechtliche Festsetzungen, Stand 24.07.2018) unter Ziffer 10.2 wurden konkrete Maßnahmen aus dem Ökokonto dem Bebauungsplan zugeordnet.</p> <p><u>Anregungen und Hinweise</u></p> <p>Die im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erforderliche Abbuchung aus dem gemeindlichen Ökokonto ist der unteren Naturschutzbehörde nach der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes anzuzeigen.</p> <p>Wir bitten Sie, diese Anzeige nach Möglichkeit mit dem bereits übersandten Muster zur Führung des Ökokontos vorzulegen.</p>	<p>Beschluss: Die Stellungnahme und der Hinweis werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Lfd. Nr. 1.3 Landratsamt Freudenstadt, Untere Landwirtschaftsbehörde Stellungnahme vom 17.10.2018</p>	<p>Lfd. Nr. 1.3 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>IV. Untere Landwirtschaftsbehörde</p> <p>Im Bebauungsplan in der Fassung vom 24.07.2018 wird das Flurstück Nr. 1515 ganz als Pufferstreifen zwischen dem Sondergebiet und der angrenzenden Wohnbebauung mit einbezogen. Dieses Flurstück wird landwirtschaftlich genutzt und wird als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Landwirtschaftliche Belange stehen dieser Planung nicht entgegen.</p>	<p>Beschluss: Kenntnisnahme</p>

<p>Lfd. Nr. 1.4 Landratsamt Freudenstadt, Vermessungsamt Stellungnahme vom 17.10.2018</p>	<p>Lfd. Nr. 1.4 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>V. Vermessungsamt</p> <p>Im Abgrenzungsplan fehlt die Flurstücksnummer 1000/1 und im Lageplan fehlen die Flurstücksnummern 1521 und 1000/1. Diese sollten noch eingetragen werden.</p>	<p>Beschluss: Der Hinweis wird beachtet.</p>
<p>Lfd. Nr. 1.5 Landratsamt Freudenstadt, Kommunal- und Rechnungsprüfungsamt Stellungnahme vom 17.10.2018</p>	<p>Lfd. Nr. 1.5 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>II. Kommunal- und Rechnungsprüfungsamt</p> <p>Das Trenngrundstück Flst. 1522 hindert derzeit die Erschließung von der Stichstraße her für die Flst. 1524/1, 1527/1 und 1523. Hier würde es sich anbieten, die Erschließung über die Stichstraße zu ermöglichen. Das Gemeindegrundstück Flst. 1522 könnte entweder den angrenzenden Grundstücken 1524/1, 1527/1 und 1523 und evtl. 1528 verkauft/zugeschlagen werden oder die Stichstraße etwas in westlicher Richtung verschwenkt werden bis zu den Grundstücksgrenzen 1523, 1524/1, 1527/1.</p> <p>Derzeit ist das Flst. 1527/1 ein gefangenes Hinterliegergrundstück. Eine solche Konstellation sollte möglichst vermieden werden. Der Wendehammer der Stichstraße sollte nach Süden etwas verlängert werden, damit vom Wendehammer auf das Flst 1527/1 zugefahren werden kann (nicht nur angrenzend in einem Punkt).</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Die Grundstückssituation wird zivilrechtlich gelöst in dem das Grundstück Flst. Nr. 1522 verkauft und den angrenzenden Grundstücken Flst. Nr. 1523, 1524/1 und 1527/1, zugemessen werden soll. Außerdem soll der an die Wendepalte anschließende, südliche Teil des Flst. Nr. 1521 an den Eigentümer des Flst. Nr. 1527/1 verkauft werden. Somit sind alle Grundstücke direkt an öffentliche Verkehrsflächen angebunden.</p> <p>Außerdem sind das Flst. Nr. 1523 und das Flst. Nr. 1524/1 grenzüberschreitend bebaut, so dass diese Grundstücke baurechtlich vereinigt werden müssen. Gleiches gilt für die Flst. Nr. 1527/1 und 1524/1.</p> <p>Sobald die zivilrechtlichen Verträge geschlossen sind, gibt es keine interliegergrundstücke oder nicht erschlossene Grundstücke.</p> <p>Beschluss: Die Bedenken werden zurückgewiesen, da diese mit Abschluss der geplanten Tausch- bzw. Kaufverträge ausgeräumt werden.</p>

<p>Lfd. Nr. 3 Bürgermeisteramt Eutingen im Gäu, Bauamt</p>	<p>Lfd. Nr. 3 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsbeschluss:</p>
<p>Um dem Grundstück Flst. Nr. 1523 eine direkte Zufahrt zur Stichstraße „Stuttgarter Straße“ zu ermöglichen, soll das im Bebauungsplan dargestellte „Verbot der Ein- und Ausfahrt“ um 5 m zurückgenommen werden. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Kreuzungsbereich wäre durch diese Rücknahme nicht gefährdet. Gestrichen werden soll im Bebauungsplan auch das „Verbot der Ein- und Ausfahrt“ im südlichen Teil der Wendeplatte.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung</u> Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist grundsätzlich bei Änderungen des Bebauungsplanentwurfs dieser erneut auszulegen. Werden durch die Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.</p> <p>Von der Änderung betroffen ist der Grundstückseigentümer der angrenzenden Fläche, was in diesem Fall die Gemeinde ist und die Straßenverkehrsbehörde welche der Rücknahme des Verbots der Ein- und Ausfahrt zustimmen muss.</p> <p>Die Untere Verkehrsbehörde hat der Reduzierung des „Verbots der Ein- und Ausfahrt“ im geplanten Umfang zugestimmt.</p> <p>Beschluss: Das Verbot der Ein- und Ausfahrt wird auf der Höhe des Flst. Nr. 1523 um 5 m reduziert und entfällt an der südlichen Grenze der Wendeplatte.</p>

Übersicht über die wesentlichen Änderungen nach der 4. Öffentlichen Auslegung:

1. **Abgrenzungsplan in der Fassung vom 19.02.2019**
 - Aufnahme der Flst. Nr. 1000/1
2. **Lageplan in der Fassung vom 19.02.2019**
 - Aufnahme der Flst. Nr. 1000/1 und 1521
 - Wegfall des Verbots der Ein- und Ausfahrt an der südlichen Grenze der Wendepalte
 - Reduzierung des Verbots der Ein- und Ausfahrt um 5 m entlang des Flst. Nr. 1522 auf der Höhe des Flst. Nr. 1523
 - Korrektur der Legende
3. **Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 19.02.2019**
 - Die Definition der Verkaufsfläche, die bisher unter Ziffer 16 der Hinweise enthalten war, wird dort herausgenommen und stattdessen unter Ziffer 2.3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.
 - Unter Ziffer 10.4 wird die Rechtsgrundlage „§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB“ ergänzt.
 - Die Skizzen unter Ziffer 3.1.1 werden zur besseren Lesbarkeit vergrößert dargestellt
 - Änderung der Rechtsgrundlage unter Ziffer 3.2.2 statt § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO handelt es sich um § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
 - Unter Ziffer 3.2.2 wird der letzte Satz gestrichen, da für diesen die Rechtsgrundlage fehlt.
4. **Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 19.02.2019**
 - Änderung/Klarstellung der Formulierung unter Ziffer 3.3
5. **Begründungen in der Fassung vom 19.02.2019**
 - Erläuterung unter Ziffer 7.3.2 wird reduziert, weil diese in Ziffer 7.3.3 eingearbeitet wurden.
 - Erläuterung in Ziffer 7.3.3 warum die Obergrenzen des § 17 BauNVO überschritten werden.
6. **Umweltbericht mit Bestandsplan über Biotop- und Nutzungsstrukturen in der Fassung vom 28.05.2018**
 - Keine Änderungen
7. **Immissionsschutzfachliche Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen vom 06.07.2016 mit Aktualisierung vom 30.08.2017 und 18.05.2018**
 - Keine Änderungen
8. **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Fassung vom 22.06.2016**
 - Keine Änderungen
9. **Gutachten zur Nahversorgung in der Gemeinde Eutingen im Gäu vom 16.06.2016**
 - Keine Änderungen
10. **Ergänzung des Gutachtens zur Nahversorgung durch Stellungnahme des Gutachters vom 12.09.2016**
 - Keine Änderungen
11. **Ergänzung des Gutachtens zur Nahversorgung durch Stellungnahme des Gutachters vom 20.02.2017**
 - Keine Änderungen
12. **Ergänzung der Immissionsschutzfachlichen Untersuchung durch eine Stellungnahme des Gutachters vom 23.02.2017**
 - Keine Änderungen
13. **Untersuchung zum Straßenverkehrslärm für den Bereich der Baumaßnahmen im Kreuzungsbereich B14 (Stuttgarter Straße) / Mörikeweg in der Fassung vom 18.08.2017**
 - Keine Änderungen

III. Geprüfte Planungsalternativen

In den Abwägungsvorgang eingestellte Abwägungsvarianten	Bemerkungen; Gründe warum diese Planungsvarianten nicht weiter verfolgt, bzw. geändert wurden
<p><u>Vorentwurf vom 15.06.2016; Fassung für die Anlieger- und Einwohnerversammlung am 15.06.2016</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vorstellung der Erschließungskonzeption <ul style="list-style-type: none"> • Erschließungskonzeption 2 Aufweitungen am Silcherweg für Begegnungsverkehr und öffentliche Stichstraße zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke westlich des Silcherwegs • Neubau einer Stichstraße zur Erschließung des Sondergebiets und fußläufige Anbindung an den Mörikeweg 2. Vorstellung und Erläuterung der städtebaulichen Ziele durch das Büro Gfrörer aus Empfingen <ul style="list-style-type: none"> • Ausweisung Misch-/Dorfgebiet im Bereich des Silcherwegs und des Uhlandwegs • Ausweisung Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ • Zahl der Vollgeschosse 3. Vorstellung des Nahversorgungskonzeptes durch die Firma GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH aus Ludwigsburg 4. Vorstellung der Lärmuntersuchung durch das Büro Dr. Dröscher aus Tübingen 	<p>Die Einwohner wurden über die geplanten städtebaulichen Ziele und die Zwecke der Planung informiert. Außerdem wurden durch die Gutachter die Nahversorgungssituation erläutert und die notwendigen Untersuchungen zum Thema Lärm und Staub dargelegt. Die Einwohner konnten Fragen an die Planungsbüros und Gutachter stellen und sich informieren.</p> <p>Die Meinungsäußerungen im Rahmen der Anlieger- und Einwohnerversammlung wurden bei der Erarbeitung des Vorentwurfes zur frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt.</p> <p>Insbesondere wurde die Erschließung des Gebietes thematisiert und 3 Erschließungsvarianten untersucht und in 3 Plänen dargestellt. Diese Planunterlagen waren Grundlage für die Abwägung der Erschließungskonzeption im Gemeinderat am 15.11.2016 und konnten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingesehen werden.</p> <p>Zudem wurden für die Frühzeitige Beteiligung das Lärmgutachten und das Nahversorgungsgutachten konkretisiert und vollständig ausgearbeitet.</p> <p>Außerdem wurden für die frühzeitige Beteiligung noch der Umweltbericht und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.</p>

In den Abwägungsvorgang eingestellte Abwägungsvarianten	Bemerkungen; Gründe warum diese Planungsvarianten nicht weiter verfolgt, bzw. geändert wurden
<p><u>Vorentwurf vom 15.11.2016; Plan zur frühzeitigen Beteiligung</u></p> <p><u>Zur frühzeitigen Beteiligung wurden folgende Planunterlagen ausgelegt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Abgrenzungsplan in der Fassung vom 15.11.2016 • Lageplan-Vorentwurf in der Fassung vom 15.11.2016 • Vorentwurf der Planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 15.11.2016 • Vorentwurf der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.11.2016 • Begründung in der Fassung vom 15.11.2016 • Umweltbericht mit Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen in der Fassung vom 04.07.2016 • Artschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Fassung vom 22.06.2016 • Immissionsschutzrechtliche Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen in der Fassung vom 06.07.2016 • Markt- und Standortanalyse zur Nahversorgung in der Gemeinde Eutingen im Gäu in der Fassung vom 16.06.2016 • Stellungnahme der GMA vom 12.09.2016 zur Auswirkung der Verkaufsflächengröße 	<p>Aufgrund der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Änderung wurde in den Planunterlagen folgendes geändert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verzicht auf eine öffentliche Stichstraße am Silcherweg • Verzicht auf die Ausweisung von Müllstandorten am Silcherweg • Darstellung des privaten Weges am Silcherweg • Verbreiterung des Radweges nördlich der B14 auf 2,50 m • Fortführung des Radweges von der Querungshilfe an der B14 bis zum Einkaufsmarkt mit einer Breite von 2,50 m • Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im MI/MD • Ausnahmsweise Zulassung von Verkaufsstätten ansässiger Betriebe als untergeordneter Nebenbetrieb • Änderung von Begriffen (Lebensmittelmarkt wird als Einzelhandelsbetrieb zur wohnortnahen Grundversorgung bezeichnet) • Beschränkung der Verkaufsfläche auf 1.400 m² im Sondergebiet • Regelung zur Trauf- und Gebäudehöhe wurde konkretisiert • Reduzierung der zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe im Sondergebiet • Aufnahme eines Hinweises zum Wasserschutzgebiet • Definition der Verkaufsfläche • Definition zu den zulässigen Verkaufsstätten • Aufnahme von Gestaltungsvorschriften für Querbauten • Aufnahme von Gestaltungsvorschriften für Einfriedungen, insbesondere Regelungen zur Höhe der Einfriedungen • Änderung von Begriffen (Lebensmittelmarkt wird als Einzelhandelsbetrieb zur wohnortnahen Grundversorgung bezeichnet) • Anpassung der Begründung an geänderte Erschließung im Bereich Silcherweg • Ergänzung im Bereich der Ausgleichsbilanzierung • Ergänzung zum Nahversorgungsgutachten durch Stellungnahme des Gutachters vom 20.02.2017 • Ergänzung der Immissionsschutzfachlichen Untersuchung durch eine Stellungnahme des Gutachters vom 23.02.2017 • Redaktionelle Änderungen <p>○ Die Darstellung der Erschließungsvarianten diente der Abwägung der Erschließungskonzeption für die frühzeitige Beteiligung, auch zur Aufarbeitung der Stellungnahmen aus der Informationsveranstaltung. Nachdem der Gemeinderat sich nach der frühzeitigen Beteiligung für die im Bebauungsplan vom 14.03.2017 dargestellte Erschließungskonzeption ausspricht, wird eine Darstellung verschiedener Erschließungsvarianten im weiteren Verfahren nicht mehr fortgeführt oder ausgelegt.</p>

In den Abwägungsvorgang eingestellte Abwägungsvarianten	Bemerkungen; Gründe warum diese Planungsvarianten nicht weiter verfolgt, bzw. geändert wurden
<p>Planunterlagen zur 1. Öffentlichen Auslegung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abgrenzungsplan in der Fassung vom 15.11.2016 • Lageplan-Entwurf in der Fassung vom 14.03.2017 • Entwurf der Planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 14.03.2017 • Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 14.03.2017 • Begründungen in der Fassung vom 14.03.2017 • Umweltbericht mit Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen in der Fassung vom 14.03.2017 • Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Fassung vom 22.06.2016 • Immissionsschutzfachliche Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen in der Fassung vom 06.07.2016 • Ergänzung der Immissionsschutzfachlichen Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen durch Stellungnahme des Gutachters vom 23.02.2017 • Markt- und Standortanalyse zur Nahversorgung in der Gemeinde Eutingen im Gäu in der Fassung vom 16.06.2016 • Ergänzung der Markt- und Standortanalyse zur Nahversorgung durch Stellungnahme des Gutachters vom 12.09.2016 • Ergänzung der Markt- und Standortanalyse zur Nahversorgung durch Stellungnahme des Gutachters vom 20.02.2017 	<p>Aufgrund der Stellungnahmen aus der 1. Öffentlichen Auslegung wurde folgendes geändert bzw. ergänzt:</p> <p><i>Im Abgrenzungsplan:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Einbeziehung des Flst. Nr. 1515 (Teilbereich) <p><i>Im Lageplan:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Lageplan-Entwurf in der Fassung vom 12.09.2017 • Einbeziehung des Flst. Nr. 1515 (Teilbereich) • Verzicht auf die Darstellung der Bezugslinie zur Begrenzung der Schallimmissionen aus dem Sondergebiet, da auf dem Flst. Nr. 1515 keine Wohnbebauung geplant ist • Änderung der Nutzungsschablone (Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe und Erdgeschossfußbodenhöhe, Ausweisung der zulässigen Verkaufsfläche) • Erhöhung der privaten Grünfläche im Sondergebiet, sowie im Misch- und Dorfgebiet • Reduzierung der Länge der Stichstraße „Stuttgarter Straße“ • Verkürzung des Mörikewegs und Ausbau ohne Wendemöglichkeit • Veränderte Anbindung des Fuß- und Radwegs aufgrund der Verkürzung des Mörikewegs • Reduzierung der Sondergebietsfläche zu Gunsten einer öffentlichen Grünfläche • Verbot der Ein- und Ausfahrt im Einmündungsbereich des Stichstraße „Stuttgarter Straße“ und im Bereich des Verbindungsweges zum Mörikeweg • Erhöhung der privaten Grünfläche auf den Flst. Nr. 1542 und 1523 • Erhöhung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse für die Flst. Nr. 1524/1, 1524, 1527 und 1527/1 • Einmündungsbereich des Silcherwegs in die B14 wird auf 7 m aufgeweitet <p><i>In den Planungsrechtlichen Festsetzungen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aktualisierung der Rechtsgrundlagen • Neuformulierung zur Zulässigkeit von Verkaufsstätten im Dorfgebiet und Mischgebiet • Konkretisierung der Sortimentsliste für das Sondergebiet • Änderungen der zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhen, der Trauf- und Gebäudehöhen • Änderungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, zu Garagen, Carports und Stellplätzen • Neuformulierung der Regelung zum Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen • Reduzierung notwendiger Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Baugrundstücken • Änderung der Zuordnungsfestsetzungen für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen • Neufassung der Festsetzung zum Schutz vor Gewerbelärm • Neufassung der Festsetzung zum Schutz vor Straßenverkehrslärm • Anforderungen an das einzuhaltende Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Gebäuden <p><i>Fortsetzung siehe nächste Seite</i></p>

In den Abwägungsvorgang eingestellte Abwägungsvarianten	Bemerkungen; Gründe warum diese Planungsvarianten nicht weiter verfolgt, bzw. geändert wurden
	<p><i>In den Planungsrechtlichen Festsetzungen - Fortsetzung:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ergänzungen zu den bereits festgesetzten Lärmpegelbereichen • Regelung zur Retention von Niederschlagswasser im Sondergebiet • Hinweise zum Immissionsschutz werden ergänzt, insbesondere im Hinblick auf Lärmschutzansprüche aufgrund der geplanten Abbiegespur und der Stichstraße zum Sondergebiet <p><i>In den Örtlichen Bauvorschriften:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ergänzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung • Ergänzungen zu Werbeanlagen • Ergänzungen zu Einfriedungen <p><i>In der Begründung:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Einbeziehung des Flst. Nr. 1515 • Erläuterungen zur Prüfung von Standortalternativen • Erläuterungen zur Verkehrskonzeption wurden ergänzt • Erläuterungen zu den Straßenverkehrslärmimmissionen wurden ergänzt, insbesondere zu Lärmschutzansprüchen auf Grund der gutachterlichen Untersuchung vom 18.08.2017 • Erläuterungen zur Sortimentsliste wurden ergänzt • Erläuterungen zu den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen und den Erdgeschossfußbodenhöhen wurden der aktuellen Planung angepasst • Erläuterung der Festsetzung zu Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätzen wurden der aktuellen Planung angepasst • Berücksichtigung der Ergebnisse aus dem Umweltbericht und der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung • Erläuterung der Festsetzung zu Werbeanlagen wurde ergänzt • Berücksichtigung der Änderungen in der Flächenbilanzierung • Ergänzung der Anlagen um "Untersuchung zum Straßenverkehrslärm durch Baumaßnahmen im Kreuzungsbereich B 14 (Stuttgarter Straße) / Mörikeweg (Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher) vom 18. August 2017 • Aktualisierung "Immissionsschutzfachliche Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen (Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher) vom 06.07.2016 mit Datum vom 30.08.2017 <p><i>Im Umweltbericht mit Bestandsplan über Biotope und Nutzungen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Einbeziehung des Flst. Nr. 1515 • Berücksichtigung der im Lageplan-Entwurf vom 12.09.2017 ausgewiesenen Flächenaufteilungen, wie z.B. die Reduzierung des Baufensters im Sondergebiet auf das notwendige Maß und die dadurch resultierende Erhöhung der Grünflächen. • Neuberechnung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung aufgrund der geänderten Flächenaufteilungen. <p style="text-align: right;"><i>Fortsetzung siehe nächste Seite</i></p>

In den Abwägungsvorgang eingestellte Abwägungsvarianten	Bemerkungen; Gründe warum diese Planungsvarianten nicht weiter verfolgt, bzw. geändert wurden
	<p><i>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Fassung vom 22.06.2016</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Änderungen <p><i>Gutachten zur Nahversorgung in der Gemeinde Eutingen im Gäu vom 16.06.2016</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Änderungen <p><i>Ergänzung des Gutachtens zur Nahversorgung durch Stellungnahmen des Gutachters vom 12.09.2016</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Änderungen <p><i>Ergänzung des Gutachtens zur Nahversorgung durch Stellungnahmen des Gutachters vom 20.02.2017</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Änderungen <p><i>Immissionsschutzfachliche Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen vom 06.07.2016</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aktualisierung der Berechnungen zum Straßenverkehrslärm (Neuberechnung der Schallimmissionen auf Grundlage der aktualisierten Verkehrszahlen – insb. im Kreuzungsbereich B14/Mörkeweg -; Anpassung der Anlagen 3 und 4 im Schallgutachten) und Neuermittlung der Lärmpegelbereiche auf Grundlage der neuen Verkehrszahlen (siehe Anlage 5 im Schallgutachten) mit Datum vom 30.08.2017 <p><i>Ergänzung der Immissionsschutzfachlichen Untersuchung durch eine Stellungnahme des Gutachters vom 23.02.2017</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Änderungen <p><i>Neu hinzugefügt wird:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Untersuchung zum Straßenverkehrslärm für den Bereich der Baumaßnahmen im Kreuzungsbereich B14 (Stuttgarter Straße) / Mörkeweg in der Fassung vom 18.08.2017</i>

In den Abwägungsvorgang eingestellte Abwägungsvarianten	Bemerkungen; Gründe warum diese Planungsvarianten nicht weiter verfolgt, bzw. geändert wurden
<p>Planunterlagen zur 2. Öffentlichen Auslegung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abgrenzungsplan in der Fassung vom 12.09.2017 • Lageplan-Entwurf in der Fassung vom 12.09.2017 • Entwurf der Planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 12.09.2017 • Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.09.2017 • Begründungen in der Fassung vom 12.09.2017 • Umweltbericht mit Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen in der Fassung vom 12.09.2017 • Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Fassung vom 22.06.2016 • Markt- und Standortanalyse zur Nahversorgung in der Gemeinde Eutingen im Gäu in der Fassung vom 16.06.2016 • Ergänzung der Markt- und Standortanalyse zur Nahversorgung durch Stellungnahme des Gutachters vom 12.09.2016 • Ergänzung der Markt- und Standortanalyse zur Nahversorgung durch Stellungnahme des Gutachters vom 20.02.2017 • Immissionsschutzfachliche Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen in der Fassung vom 06.07.2016 mit Aktualisierung vom 30.08.2017 • Ergänzung der Immissionsschutzfachlichen Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen durch Stellungnahme des Gutachters vom 23.02.2017 • Untersuchung zum Straßenverkehrslärm für den Bereich der Baumaßnahmen im Kreuzungsbereich B14 (Stuttgarter Straße) / Mörikeweg in der Fassung vom 18.08.2017 	<p><u>Aufgrund der Stellungnahmen aus der 2. Öffentlichen Auslegung wurde folgendes geändert bzw. ergänzt:</u></p> <p><i>Abgrenzungsplan</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aktualisierung des Katasters <p><i>Lageplan-Entwurf</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aktualisierung des Katasters • Änderung der Sichtfelder auf den Flst. Nr. 1544, 1542, 1523 und östlich der Stichstraße „Stuttgarter Straße“ • Die Darstellung der Ortsdurchfahrtsgrenze wird als sonstiges unverbindliches Planzeichen in die Legende aufgenommen. • Im Lageplan wird das Wort „nachrichtlich“ hinter den Begriff Ortsschild gesetzt • Verlängerung der Wildhecken- und Sichtschutzpflanzung auf dem Flst. Nr. 1523 • Erweiterung der Dorfgebietsfläche auf dem Flst. Nr. 1523 um 14 m² • Schraffierte Darstellung des Verbindungsweges zwischen der Stuttgarter Straße und dem Mörikeweg und Erläuterung in der Legende <p><i>Planungsrechtliche Festsetzungen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • In Ziffer 4.4 der Planungsrechtlichen Festsetzungen werden die Worte „bzw. Belange“ gestrichen. • Bei Ziffer 3.2.1 (Ermittlung der Grundflächenzahl) und 3.3 (Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse) werden die Formulierungen geändert. • Festsetzung, dass Nebenanlagen innerhalb der Bauverbotszone der Genehmigung bedürfen, wird gestrichen • Aufnahme eines Hinweises, dass Nebenanlagen innerhalb der Bauverbotszone der Genehmigung bedürfen • Die Regelung zur Beschichtung der Dachflächen wird neu in Ziffer 10.4 aufgenommen • Festsetzung einer landwirtschaftlichen Fläche • Neuaufnahme einer Regelung zur Ermittlung der Grundfläche in Ziffer 3.2.2 • Festsetzung einer max. Verkaufsfläche im MI und MD • Änderung der Zuordnungsfestsetzung für den ökologischen Ausgleich aufgrund der geänderten Eingriffsbilanzierung <p><i>Örtliche Bauvorschriften</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Regelung zur Beschichtung der Dachflächen wird herausgenommen. • Die Regelung, dass Stellplätze innerhalb des Stauraums zulässig sind (Ziffer 5, letzter Satz) wird gestrichen. <p style="text-align: right;"><i>Fortsetzung siehe nächste Seite</i></p>

In den Abwägungsvorgang eingestellte Abwägungsvarianten	Bemerkungen; Gründe warum diese Planungsvarianten nicht weiter verfolgt, bzw. geändert wurden
	<p><i>Begründung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • In der Begründung wird dargelegt dass § 1 a Abs. 2 BauGB berücksichtigt ist • In der Begründung wird die Festsetzung unter Ziffer 6.3 erläutert; Es wird dargelegt, weshalb die Grundstücke direkt an die festgesetzten Straßenverkehrsflächen anzubinden sind. • Erläuterung zur Festsetzung einer landwirtschaftlichen Nutzung auf Flst. Nr. 1515 • Erläuterung zur festgesetzten Gebäudegrundfläche und zur Einhaltung der in der BauNVO geregelten GRZ-Obergrenze • Ergänzung der Begründung unter Ziffer 7.3.1; Erläuterung zur Festsetzung, weshalb 200 m² Verkaufsfläche festgesetzt werden. • Ergänzung und Änderung der Erläuterung zur verkehrlichen Erschließung über die Stichstraße „Stuttgarter Straße“ • Korrektur der Flächenbilanz unter Ziffer 14 • Berücksichtigung der neu berechneten Eingriffsbilanzierung <p><i>Umweltbericht mit Bestandsplan über Biotop- und Nutzungsstrukturen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Neubilanzierung des Eingriffs und Ausgleichs aufgrund der Verlängerung der Wildhecken- und Sichtschutzpflanzung auf Flst. Nr. 1523 <p><i>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 22.06.2016</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Änderungen <p><i>Gutachten zur Nahversorgung in der Gemeinde Eutingen im Gäu vom 16.06.2016</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Änderungen <p><i>Ergänzung des Gutachtens zur Nahversorgung durch Stellungnahme des Gutachters vom 12.09.2016</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Änderungen <p><i>Ergänzung des Gutachtens zur Nahversorgung durch Stellungnahme des Gutachters vom 20.02.2017</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Änderungen <p><i>Immissionsschutzfachliche Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen vom 06.07.2016</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Änderungen <p><i>Ergänzung der Immissionsschutzfachlichen Untersuchung durch eine Stellungnahme des Gutachters vom 23.02.2017</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Änderungen <p><i>Untersuchung zum Straßenverkehrslärm für den Bereich der Baumaßnahmen im Kreuzungsbereich B14 (Stuttgarter Straße) / Mörikeweg in der Fassung vom 18.08.2017</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Änderungen

In den Abwägungsvorgang eingestellte Abwägungsvarianten	Bemerkungen; Gründe warum diese Planungsvarianten nicht weiter verfolgt, bzw. geändert wurden
<p>Planunterlagen zur 3. Öffentlichen Auslegung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abgrenzungsplan in der Fassung vom 12.12.2017 • Lageplan-Entwurf in der Fassung vom 12.12.2017 • Entwurf der Planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 15.11.2017 • Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.11.2017 • Begründungen in der Fassung vom 15.11.2017 • Umweltbericht mit Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen in der Fassung vom 15.11.2017 • Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Fassung vom 22.06.2016 • Markt- und Standortanalyse zur Nahversorgung in der Gemeinde Eutingen im Gäu in der Fassung vom 16.06.2016 • Ergänzung der Markt- und Standortanalyse zur Nahversorgung durch Stellungnahme des Gutachters vom 12.09.2016 • Ergänzung der Markt- und Standortanalyse zur Nahversorgung durch Stellungnahme des Gutachters vom 20.02.2017 • Immissionsschutzfachliche Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen in der Fassung vom 06.07.2016 mit Aktualisierung vom 30.08.2017 • Ergänzung der Immissionsschutzfachlichen Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen durch Stellungnahme des Gutachters vom 23.02.2017 • Untersuchung zum Straßenverkehrslärm für den Bereich der Baumaßnahmen im Kreuzungsbereich B14 (Stuttgarter Straße) / Mörikeweg in der Fassung vom 18.08.2017 • Protokoll der Abwägung der Stellungnahmen aus der 2. Öffentlichen Auslegung in der Sitzung des Gemeinderates vom 12.12.2017 	<p><u>Aufgrund der Stellungnahmen aus der 3. Öffentlichen Auslegung wurde folgendes geändert bzw. ergänzt:</u></p> <p><i>Abgrenzungsplan</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aktualisierung des Katasters • Vollständige Einbeziehung des Flst. Nr. 1515 <p><i>Lageplan-Entwurf</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aktualisierung des Katasters • Gliederung der Mischgebietsfläche in MI 1 und MI 2 • Gliederung der Dorfgebietsfläche in MI ! und MI 2 • Ergänzung der Legende • Aktualisierung der Rechtsgrundlagen • Darstellung der privaten Erschließungsstraße westlich des Sicherwegs entfällt <p><i>Planungsrechtliche Festsetzungen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aktualisierung der Rechtsgrundlagen • Ergänzung der Rechtsgrundlagen unter Ziffer 2.1, 2.2, 3.2.1 • Änderungen von Formulierungen unter Ziffer 6.1, 6.2 und 6.3 • Aufnahme eines Hinweises zur Verkaufsflächendefinition unter Ziffer 2.3 • Gliederung des Mischgebietes in MI 1 und MI 2 • Gliederung des Dorfgebietes in MD 1 und MD 2 • Erhöhung der Traufhöhe und Firsthöhe im MI 1 und MD 1 um jeweils 1 m • Änderungen unter Ziffer 10.2 und 10.3 zur Berücksichtigung der geänderten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung • Festsetzung zu Pflanzgeboten auf privaten Flächen unter Ziffer 11 • Festsetzung von Pflanzhalterbindungen auf privaten Flächen unter Ziffer 12 • Neuformulierung der Festsetzung zum Gewerbelärm unter Ziffer 13 und Verschiebung der Regelungen innerhalb der Planungsrechtlichen Festsetzungen in den Bereich HINWEISE. <p><i>Örtliche Bauvorschriften</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aktualisierung der Rechtsgrundlagen <p><i>Begründungen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ergänzung unter Ziffer 7.4 wegen der Festsetzungen von Pflanzhalterbindungen und Pflanzgeboten auf privaten Flächen. • Änderung des Geltungsbereiches unter Ziffer 2.2 • Begründung zur privaten Erschließungsstraße westlich des Sicherwegs • Neue Formulierung zu den passiven Schallschutzmaßnahmen unter Ziffer 7.2.1 und Gewerbelärmimmissionen unter Ziffer 7.2.2 • Die vollständige Einbeziehung des Flst. Nr. 1515 wird begründet. • Berücksichtigung der geänderten Trauf- und Firsthöhen im MI 1 und MD 1 in der Begründung. • Begründung der Pflanzhalterbindungen und Pflanzgebote innerhalb der Bauverbotszone südlich der Stuttgarter Straße <p style="text-align: right;"><i>Fortsetzung siehe nächste Seite</i></p>

In den Abwägungsvorgang eingestellte Abwägungsvarianten	Bemerkungen; Gründe warum diese Planungsvarianten nicht weiter verfolgt, bzw. geändert wurden
	<ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung der geänderten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung unter Ziffer 7.7 • Änderung der Flächenbilanz unter Ziffer 13 • Aktualisierung der Anlagen <p><i>Umweltbericht mit Bestandsplan über Biotop- und Nutzungsstrukturen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Neubilanzierung des Eingriffs und Ausgleichs aufgrund der vollständigen Einbeziehung des Flst. Nr. 1515 <p><i>Immissionsschutzfachliche Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen vom 06.07.2016 mit Aktualisierung vom 30.08.2017</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung der seit Dezember 2017 geltenden TA Lärm und der neuen DIN 4109-1, Ausgabe Januar 2018 <p><i>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Fassung vom 22.06.2016</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Änderungen <p><i>Gutachten zur Nahversorgung in der Gemeinde Eutingen im Gäu vom 16.06.2016</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Änderungen <p><i>Ergänzung des Gutachtens zur Nahversorgung durch Stellungnahme des Gutachters vom 12.09.2016</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Änderungen <p><i>Ergänzung des Gutachtens zur Nahversorgung durch Stellungnahme des Gutachters vom 20.02.2017</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Änderungen <p><i>Ergänzung der Immissionsschutzfachlichen Untersuchung durch eine Stellungnahme des Gutachters vom 23.02.2017</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Änderungen <p><i>Untersuchung zum Straßenverkehrslärm für den Bereich der Baumaßnahmen im Kreuzungsbereich B14 (Stuttgarter Straße) / Mörkeweg in der Fassung vom 18.08.2017</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Änderungen

In den Abwägungsvorgang eingestellte Abwägungsvarianten	Bemerkungen; Gründe warum diese Planungsvarianten nicht weiter verfolgt, bzw. geändert wurden
<p>Planunterlagen zur 4. Öffentlichen Auslegung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abgrenzungsplan in der Fassung vom 24.07.2018 • Lageplan-Entwurf in der Fassung vom 24.07.2018 • Entwurf der Planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 24.07.2018 • Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 24.07.2018 • Begründungen in der Fassung vom 24.07.2018 • Umweltbericht mit Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen in der Fassung vom 28.05.2018 • Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Fassung vom 22.06.2016 • Markt- und Standortanalyse zur Nahversorgung in der Gemeinde Eutingen im Gäu in der Fassung vom 16.06.2016 • Ergänzung der Markt- und Standortanalyse zur Nahversorgung durch Stellungnahme des Gutachters vom 12.09.2016 • Ergänzung der Markt- und Standortanalyse zur Nahversorgung durch Stellungnahme des Gutachters vom 20.02.2017 • Immissionsschutzfachliche Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen in der Fassung vom 06.07.2016 mit Aktualisierung vom 30.08.2017 und 18.05.2018 • Ergänzung der Immissionsschutzfachlichen Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen durch Stellungnahme des Gutachters vom 23.02.2017 • Untersuchung zum Straßenverkehrslärm für den Bereich der Baumaßnahmen im Kreuzungsbereich B14 (Stuttgarter Straße) / Mörikeweg in der Fassung vom 18.08.2017 • Protokoll der Abwägung der Stellungnahmen aus der 3. Öffentlichen Auslegung in der Sitzung des Gemeinderates vom 24.07.2018. 	<p><u>Aufgrund der Stellungnahmen aus der 4. Öffentlichen Auslegung wurde folgendes geändert bzw. ergänzt:</u></p> <p><i>Abgrenzungsplan</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufnahme der Flst. Nr. 1000/1 <p><i>Lageplan</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufnahme der Flst. Nr. 1000/1 und 1521 • Wegfall des Verbots der Ein- und Ausfahrt an der südlichen Grenze der Wendepalte • Reduzierung des Verbots der Ein- und Ausfahrt um 5 m entlang des Flst. Nr. 1522 auf der Höhe des Flst. Nr. 1523 • Korrektur der Legende <p><i>Planungsrechtliche Festsetzungen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Definition der Verkaufsfläche, die bisher unter Ziffer 16 der Hinweise enthalten war, wird dort herausgenommen und stattdessen unter Ziffer 2.3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. • Unter Ziffer 10.4 wird die Rechtsgrundlage „§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB“ ergänzt. • Die Skizzen unter Ziffer 3.1.1 werden zur besseren Lesbarkeit vergrößert dargestellt • Änderung der Rechtsgrundlage unter Ziffer 3.2.2 statt § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO handelt es sich um § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO • Unter Ziffer 3.2.2 wird der letzte Satz gestrichen, da für diesen die Rechtsgrundlage fehlt. <p><i>Örtliche Bauvorschriften</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Änderung/Klarstellung der Formulierung unter Ziffer 3.3 <p><i>Begründungen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Erläuterung unter Ziffer 7.3.2 wird reduziert, weil diese in Ziffer 7.3.3 eingearbeitet wurden. • Erläuterung in Ziffer 7.3.3 warum die Obergrenzen des § 17 BauNVO überschritten werden. <p><i>Umweltbericht mit Bestandsplan über Biotop- und Nutzungsstrukturen in der Fassung vom 28.05.2018</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Änderungen <p><i>Immissionsschutzfachliche Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen vom 06.07.2016 mit Aktualisierung vom 30.08.2017 und 18.05.2018</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Änderungen <p><i>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Fassung vom 22.06.2016</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Änderungen <p><i>Gutachten zur Nahversorgung in der Gemeinde Eutingen im Gäu vom 16.06.2016</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Änderungen <p><i>Ergänzung des Gutachtens zur Nahversorgung durch Stellungnahme des Gutachters vom 12.09.2016</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Änderungen <p style="text-align: right;"><i>Fortsetzung siehe nächste Seite</i></p>

In den Abwägungsvorgang eingestellte Abwägungsvarianten	Bemerkungen; Gründe warum diese Planungsvarianten nicht weiter verfolgt, bzw. geändert wurden
	<p><i>Ergänzung des Gutachtens zur Nahversorgung durch Stellungnahme des Gutachters vom 20.02.2017</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Keine Änderungen <p><i>Ergänzung der Immissionsschutzfachlichen Untersuchung durch eine Stellungnahme des Gutachters vom 23.02.2017</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Keine Änderungen <p><i>Untersuchung zum Straßenverkehrslärm für den Bereich der Baumaßnahmen im Kreuzungsbereich B14 (Stuttgarter Straße) / Mörikeweg in der Fassung vom 18.08.2017</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Keine Änderungen <p>Grundsätzlich gilt, dass bei Änderungen der Bebauungsplan erneut auszulegen ist. Berühren die Änderungen nicht die Grundzüge der Planung kann die Einholung von Stellungnahmen auf die betroffene Öffentlichkeit, sowie die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Von dieser Möglichkeit wurde für die Reduzierung des „Verbots der Ein- und Ausfahrt“ Gebrauch gemacht.</p> <p>Änderungen in den Begründungen, die Ergänzung oder Änderung von Hinweisen, sowie redaktionelle Änderungen, Korrekturen oder Änderungen zur Klarstellung und Lesbarkeit der Planunterlagen erfordern keine erneute Auslegung.</p> <p>Die vorstehend genannten Änderungen erfüllen diese Voraussetzungen und erfordern keine erneute Auslegung.</p>

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften wurden in der Gemeinderatssitzung am 19.02.2019 als Satzung beschlossen und am 20.02.2019 vom Bürgermeister ausgefertigt.

Der Bebauungsplan tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eutingen im Gäu am 01.03.2019 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde im Regelverfahren nach §§ 1 und 2 BauGB durchgeführt. Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird eine zusammenfassende Erklärung erstellt und dem Bebauungsplan beigelegt (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Eutingen im Gäu, den 01.03.2019


Armin Jöchle
Bürgermeister