

Sitzungsvorlage Nr. 156/2017

Sitzung: Gemeinderat

Anlage(n):

- **Abgrenzungsplan**
- **Lageplan (1 x Lageplan DIN A3 farbig, nicht maßstabsge- recht, 1 x Legende DIN A4)**

jeweils in der Fassung vom 12.12.2017

- **Planungsrechtliche Festset- zungen**
- **Örtliche Bauvorschriften**
- **Begründung**
- **Umweltbericht mit Be- standsplan über Biotop- und Nutzungsstrukturen**

jeweils in der Fassung vom 15.11.2017

Nicht übersandt werden folgende Plan- unterlagen, da diese zur heutigen Sit- zung nicht geändert wurden:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 22.06.2016 (siehe Sitzung vom 15.11.2016 Nr. 135/2016)
- Gutachten zur Nahversorgung vom 16.06.2016 (siehe Sitzung vom 15.11.2016 Nr. 135/2016)
- Ergänzung des Gutachtens zur Nahversorgung durch Stellung- nahme des Gutachters vom 12.09.2016 (siehe Sitzung vom 15.11.2016 Nr. 135/2016)
- Ergänzung des Gutachtens zur Nahversorgung durch Stellung- nahme des Gutachters vom 20.02.2017 (siehe Sitzung vom 14.03.2017 Nr. 30/2017)
- Immissionsschutzfachliche Unter- suchung zu den Schall- und Staubimmissionen vom 06.07.2016 mit Aktualisierung vom 30.08.2017 (siehe Sitzung vom 12.09.2017 Nr. 116/2017 und 116a/2017)
- Ergänzung der Immissionsschutz- fachlichen Untersuchung durch ei- ne Stellungnahme des Gutachters vom 23.02.2017 (siehe Sitzung vom 14.03.2017 Nr. 30/2017)
- Untersuchung zum Straßenver- kehrslärm im Kreuzungsbereich B14/Mörkeweg in der Fassung vom 18.08.2017 (Sitzung vom 12.09.2017 Nr. 116/2017 und 116a/2017)

Auf Wunsch erhalten Sie einzelne oder alle Planunterlagen auch per E-Mail. Bei Inte- resse wenden Sie sich bitte an Frau Jutta Fischer j.fischer@eutingen-im-gaeu.de

Sitzung am 12.12.2017

AZ: IV-022.31; 621.41/Fs

Teilakte: Stuttgarter Straße/010

Erstellt: 28.11.2017



SITZUNGSVORLAGE

- Öffentlich -

Aufstellung des Bebauungsplanes „Stuttgarter Straße“ in Eutingen im Gäu

- Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der 2. Öffentlichen Auslegung
- Billigung der Planunterlagen
- Beschluss über die 3. Öffentliche Auslegung

I. Bisheriges Verfahren:

Am 22.03.2016 hat der Gemeinderat beschlossen für den im Abgrenzungsplan vom 22.03.2016 dargestellten Bereich einen Bebauungsplan „Stuttgarter Straße“ im Regelverfahren nach §§ 1 und 2 BauGB aufzustellen. Am 15.06.2016 wurden die Grundstückseigentümer und die Öffentlichkeit im Rahmen einer Informationsveranstaltung frühzeitig am Verfahren beteiligt.

Aufgrund der Anregungen aus der Informationsveranstaltung und ersten Vorgesprächen mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde die Vorentwurfsfassung überarbeitet und in der Fassung vom 15.11.2016 vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung gebilligt. Dieser Vorentwurfsplanung wurde mit Begründung, Umweltbericht, Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, Immissionsschutzfachlicher Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen, sowie einer Markt- und Standortanalyse zur Nahversorgung und einer Stellungnahme zur Auswirkung der Verkaufsflächengröße in der Zeit vom 25.11.2016 bis einschließlich 02.01.2017 ausgelegt. Parallel wurden auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange frühzeitig am Verfahren beteiligt und erhielten die Gelegenheit sich zur Planung zu äußern. Aufgrund der Feiertage im Dezember und Januar wurde von verschiedenen Behörden eine Fristverlängerung beantragt/eingeräumt.

Für die Aufarbeitung der Stellungnahmen mussten die vorhandenen Gutachten überarbeitet und ergänzt werden. Über die während der frühzeitigen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat am 14.03.2017 in öffentlicher Sitzung beraten und entschieden. Die Entscheidungen führten zu einer Änderung der Planung. An die frühzeitige Beteiligung schloss sich die Öffentliche Auslegung der Planunterlagen an. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden parallel zur öffentlichen Auslegung erneut am Verfahren beteiligt.

Die Öffentliche Auslegung wurde im Mitteilungsblatt vom 13.04.2017 bekannt gemacht und erfolgte vom 24.04.2017 bis einschließlich 24.05.2017.

Während der 1. Öffentlichen Auslegung gingen umfangreiche Stellungnahmen ein. Für die Aufarbeitung der Stellungnahmen war eine weitere Untersuchung zum Straßenverkehrslärm erforderlich, weshalb der ursprünglich geplante Sitzungstermin Ende Juli nicht eingehalten werden konnte. Im Gutachten wurde geprüft, ob der Ausbau der Linksabbiegespur und die Verlegung des Mörikewegs und dessen Ausbau eine wesentliche Änderung der öffentlichen Straßen gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 2 der 16. BImSchV darstellen und ob ein öffentlich-rechtlicher Anspruch auf Schallschutz gemäß der 24. BImSchV besteht. Zwischenzeitlich liegt das Gutachten mit Datum vom 18.08.2017 vor und wird Bebauungsplan beigelegt.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen keine wesentliche Änderung der öffentlichen Straßen gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 2 16.BImSchV und ein öffentlich-rechtlicher Anspruch auf Schallschutz nach § 24. BImSchV nicht gegeben ist.

Über die während der 1. öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 12.09.2017 unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander beraten und entscheiden.

Die Entscheidungen führten zu einer Änderung der Planung. Die geänderten Planunterlagen wurden in der Zeit vom 25.09.2017 bis einschließlich 25.10.2017 öffentlich ausgelegt.

Über die während der 2. Öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen muss der Gemeinderat unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander in der heutigen Gemeinderatssitzung beraten und entscheiden.

II. Stellungnahmen der Bürger, der Grundstückseigentümer und der Öffentlichkeit im Rahmen der 2. Öffentlichen Auslegung (Abwägungsprotokoll):

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>meine Mandantschaft bedauert, dass bislang eine einvernehmliche Regelung nicht zustande gekommen ist. Meine Mandantschaft gibt gleichwohl die Hoffnung, zu einer – bei beiderseitigen Bedenken – noch einvernehmlichen Regelung zu gelangen, nicht auf. Wegen der jedoch durch die zweite öffentliche Bekanntmachung bewirkten Präklusion gemäß §§ 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,</p> <p>hiermit die</p> <p style="text-align: center;"><u>Stellungnahme im Rahmen der zweiten 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 style="text-align: center;">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>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<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>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>Abwägungsvorschlag zu Ziffern a) bis d):</p> <p>Die Anregungen werden zurückgewiesen.</p> <p>Die Abwägung der Stellungnahmen die zu einer Zurückweisung der Anregungen führten erfolgt auf den nachfolgenden Seiten parallel zur konkreten Begründung der einzelnen Anregungen bzw. Bedenken</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<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>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017

Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:

1. Meine Mandantschaft wendet sich **gegen die mit „Stuttgarter Straße“ bezeichnete Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche** als Stichstraße zur Erschließung des projektierten Sondergebiets.

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:

1.1.1. Denn der Mörikeweg ist zur Vermittlung einer gesicherten verkehrlichen Erschließung ausreichend.

1.1.1.1. 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 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 ausgebaute Straße ersetzt und meiner Mandantschaft aufgedrängt werden.

Stellungnahme zu Ziffer 1 bzw. 1.1 mit den Unterpunkten 1.1.1 und 1.1.2:

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 Uhlandweg oder Tübinger Weg aus und haben von dort aus auch eine Zufahrt.

Der Ausbaustandard des Mörikewegs 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, angebunden werden.

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<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><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>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<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 Uhlandweg 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 1.1.7:</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 Uhlandweg nicht noch zusätzlich ausgebaut.</p> <p>Abwägungsvorschlag 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 S. 5 bis 21 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

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.

Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:

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.

Die Kosten für die Herstellung der Straßen und insbesondere das Erschließungsbeitragsrecht sind im Bebauungsplanverfahren kein Abwägungsbelang.

Hinweis:

§ 13 der Erschließungsbeitragssatzung 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 Erschließungsbeitragssatzung berücksichtigt.

**Abwägungsvorschlag zu Ziffer 1.2:
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden jedoch entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zurückgewiesen.**

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017

Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:

1.3 Die hier vorgesehene ungerechte Erschließungsvariante wird in der Praxis wegen ihrer Ungerechtigkeit auch kaum verwirklicht, da anderweitige und gerechtere Lösungsmöglichkeiten bestehen:

- 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.

Stellungnahme zu Ziffer 1.3 a):

In § 11 BauGB ist geregelt, dass die Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag schließen kann. 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.

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.

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.

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<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 Mandantschaft 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 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><u>Fortsetzung Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 1.3 a):</u> 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>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<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 Uhlandweg 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>Abwägungsvorschlag 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 Abwägungsvorschlag:

b) Auch wäre eine Festsetzung der ausschließlich für den Einzelhandelsbetrieb benötigten Stichstraße „Stuttgarter Straße“ nur als private Verkehrsfläche nur sachgerecht:

- 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 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!

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.

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.

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017

Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:

- Dass nach der gemeindlichen Auffassung private Grundstückszufahrten angeblich 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!

Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 1.3 b):

Nachbarstreitigkeiten sind immer dann vorprogrammiert, wenn mehrere Eigentümer eine private Zufahrtsstraße gemeinsam nutzen.

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.

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<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><u>Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 1.3 b):</u> 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>Abwägungsvorschlag 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 Abwägungsvorschlag:
<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></p> <p>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>Abwägungsvorschlag 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

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.

Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:

Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 1.4:

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.

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.

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.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 1.4):

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden jedoch entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zurückgewiesen.

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<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 Silcherweges statt des Uhlandweges, 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 Silcherweges in die Stuttgarter Straße ein „Sichtfeld 10/70 m“ vor. Ein solches Sichtfeld ermöglicht von einem Punkt zehn Meter hinter der Einmündung des Silcherweges 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 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

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.

Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:

Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 2.1.2:

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.

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 Silberwegs 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.

Frau Röhm war einsichtig, dass sichtbehindernde Pflanzen selbstverständlich zurückgeschnitten oder beseitigt werden müssen und war durchaus bereit zu gegebener Zeit mitzuwirken.

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.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 2.1.2):

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden jedoch entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zurückgewiesen.

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017

Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:

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:

- (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.
- (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.
- (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.).

Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 2.1.3:

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.

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.

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.

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>(iv) Dagegen bestünde eine gleichwertige Alternative: Die Aufweitung des Uhlandweges statt des Silcherweges. Der Uhlandweg weist einen nahezu identischen Ausbauzustand auf wie heute der Silcherweg. Der Uhlandweg verläuft noch nicht einmal 70 m nahezu parallel zum Silcherweg. Bereits extensiv 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 entstände. 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 Uhlandweges in die Stuttgarter Straße aus einsehbar sein, sodass im Hinblick auf den Belang der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs die Nutzung des Uhlandweges 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 Uhlandweges, dessen Einmündung in die Stuttgarter Straße/B14 gerade nicht solche Nachteile aufweist, erweist sich die Aufweitung des Uhlandweges als vorzugswürdig - ein Vorzug des Silcherweges wäre ein abwägungsfehlerhafter grober Missgriff!</p>	<p><u>Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 2.1.3:</u> 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 Anwohnern 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>Abwägungsvorschlag 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 Abwägungsvorschlag:
<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><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>Abwägungsvorschlag zu Ziffer 2.2 und 2.3: 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 Abwägungsvorschlag:

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:

- (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)
 - 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).Wegen dieser Vielzahl an bevorrechtigten Fahrzeugen dürfte es – abhängig von den Verkehrsverhältnissen – bis zu einer Ausfahrtmöglichkeit teilweise auch sehr lange dauern.
- (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

Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 2.4 mit allen Unterpunkten:

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.

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017

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.

- (iii) Schließlich wäre eine Ausfahrt von den Grundstücken meiner Mandantschaft in die Stichstraße
- 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.

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.

Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:

**Abwägungsvorschlag zu Ziffer 2.4 mit allen Unterpunkten:
Auf die Beschlussfassung vom 12.09.2017, Sitzungsvorlage Nr. 116a/2017, Seite 7 bis 10 wird verwiesen.**

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>2.5. Auch die vorgesehene verkehrliche Ausgestaltung des Uhlandweges als „Einbahnstraße“ – genauer: in beide Fahrtrichtungen 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 Uhlandweg 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 Uhlandweg 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 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><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> 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 Abwägungsvorschlag:
<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>2.5.3. 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 Uhlandweges 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 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>2.5.5. 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>Abwägungsvorschlag 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>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<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>Stellungnahme zu Ziffer 3.1: 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 aufgearbeitet werden und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigung der bereits errichteten baulichen Anlagen möglich ist.</p> <p>Abwägungsvorschlag 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 Abwägungsvorschlag:
<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><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>Abwägungsvorschlag 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>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<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><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>Abwägungsvorschlag 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 Abwägungsvorschlag:
<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 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>Abwägungsvorschlag zu Ziffer 3.6: 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 Abwägungsvorschlag:
<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>Stellungnahme zu Ziffer 4: Bereits im Rahmen der 1. Öffentlichen Auslegung war der Einwender 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 Gebietseinordnung 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. Abwägungsvorschlag 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 Abwägungsvorschlag:
<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 Untertentren zulässig. Die Gemeinde Eutingen im Gäu ist jedoch ein Kleinzentrum.</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>Abwägungsvorschlag 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 Abwägungsvorschlag:

- (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):

„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.“

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.

**Abwägungsvorschlag:
Auf die Stellungnahme der Verwaltung und den Abwägungsvorschlag auf Seite 32 wird verwiesen.**

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<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>Abwägungsvorschlag: Auf die Stellungnahme der Verwaltung und den Abwägungsvorschlag auf Seite 32 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 Abwägungsvorschlag:

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

- 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. Damit verstößt dieser in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan ebenfalls gegen das mit Ausschlusswirkung versehene regionalplanerische Ziel Ziffer 2.9.2 des Regionalplanes 2015.

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.

Dass die eingangs genannten Sortimente nach der Abwägungssynopse nicht zentrenrelevant sein sollen, ist angesichts der Erhebung der GMA zum Einzel-

handelsbestand im Gebiet der Gemeinde Eutingen im Gäu, Seite 22 der Präsentation der GMA vom 16.06.2016, nicht nachvollziehbar.

Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer

5.1.4:

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.

Daher wird auf die Beratung und Abwägung in der Gemeinderatssitzung vom 12.09.2017 verwiesen.

Abwägungsvorschlag 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.

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017

Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:

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:

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.

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.

(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 verharmlosend 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.

Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 5.2, 5.2.1, 5.2.2 (i):

Der Einwender kommt zu einem anderen Ergebnis, als der Regionalverband und die Höhere Raumordnungsbehörde. Dies wird zur Kenntnis genommen.

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.

**Abwägungsvorschlag:
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden jedoch entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zurückgewiesen.**

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>Fortsetzung Ziffer 5.2.2:</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> <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 5.2.2 (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.</p> <p>Die unter b) genannte Fläche ist ebenfalls zu klein und noch weiter von der Ortsmitte entfernt.</p> <p>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>Abwägungsvorschlag: 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 Abwägungsvorschlag:
<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>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 5.2.2 (iv) und 5.3: 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>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<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 schiereren 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>Fortsetzung Stellungnahme zu Ziffer 5.2.2 (iv) und 5.3:</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> <ul 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 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<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 Geräuschmissionen dieses Einzelhandelsbetriebs mit den Geräuschmissionen des Betriebs meiner Mandantschaft kumulieren und möglicherweise zu noch höheren Geräuschmissionen 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>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 Bebauungsverfahren 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>Abwägungsvorschlag 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>Abwägungsvorschlag zu Ziffer 6 und 6.1: Kenntnisnahme</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<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 verwirklichbar 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 Geräuschmissionen 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>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><u>Stellungnahme zu Ziffer 6.2:</u> 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>Abwägungsvorschlag 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 S. 35 wird verwiesen.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 6.3 und 6.4:</u> 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 Einwender zugute.</p> <p>Abwägungsvorschlag zu Ziffer 6.3 und 6.4: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Festsetzungen wird zurückgewiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017

7. Auch ist die Festsetzung einer **Baugrenze** zulasten und unter Missachtung berechtigter Interessen meiner Mandantschaft erfolgt:

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.

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.

Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:

Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 7, 7.1 und 7.2:

Die Gemeinde hat sich dafür entschieden die Baugrenze an die für Bundesfernstraßen gültige Anbauverbotszone anzugleichen um nicht dem Bürger den Eindruck zu vermitteln, als ob in der Anbauverbotszone Wohn- oder Geschäftsgebäude errichtet werden könnten. Vom Regierungspräsidium, Abteilung Straßenwesen und Verkehr wurde gefordert, dass die Baugrenze hinter der Bauverbotszone bleibt.

Im Rahmen der Abwägung hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die Forderungen des Regierungspräsidiums zu berücksichtigen.

Geringfügige Überschreitungen der Baugrenze sind auch zur B14 hin zulässig, sofern keine straßenrechtlichen Bedenken bestehen.

Bei der ohne Baugenehmigung in der Bauverbotszone 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 Bauverbotszone erteilt werden kann.

Sofern Ihr Mandant Lärmschutzwände oder andere Schallschutzmaßnahmen außerhalb der Baugrenze und innerhalb der Bauverbotszone 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.

Abwägungsvorschlag: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es bleibt bei der festgesetzten Baugrenze.

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017

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.

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 Silcherweg vermittelten Erschließung jedenfalls nach Errichtung des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes auch der Erschließung der anliegenden Grundstücke, sodass 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.

Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:

Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 7.3:
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.
Abwägungsvorschlag: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 7.4:
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.

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.

Abwägungsvorschlag: 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.

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<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 „<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>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 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. Abwägungsvorschlag: 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. Die Worte „maximal“, sowie der 2. Satz der Ziffer 3.2.1 sind nicht erforderlich und können gestrichen werden. Abwägungsvorschlag: 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 Abwägungsvorschlag: 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 Abwägungsvorschlag:
<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 Erforderlichkeiten von auch Gewerbebetrieben ausgerichtet sein sollten, stellt diese Festsetzung einen unverhältnismäßigen Eingriff dar.</p>	<p><u>Stellungnahme der Gemeinde 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 S. 39. Abwägungsvorschlag: Auf die Entscheidung des Gemeinderats vom 12.09.2017 wird verwiesen. Die Einwendung wird auch weiterhin zurückgewiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<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>Stellungnahme zu Ziffer 12: 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>Abwägungsvorschlag: 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 Abwägungsvorschlag:
<p>12.3. Nicht hinreichend bestimmt ist auch der Nebensatz („<i>soweit ... und keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen</i>“). 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 gemeindlicherseits eine doppelte Absicherung zu erfolgen.</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. Abwägungsvorschlag: Die Anregung wird zurückgewiesen.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 12.4:</u> Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Worte „bzw. Belange“ werden gestrichen. Abwägungsvorschlag: 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 Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird beachtet.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<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 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. Abwägungsvorschlag: 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. Abwägungsvorschlag: 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 Abwägungsvorschlag:
<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><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 aufzulkern und diese als Ausnahme zuzulassen.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Die bestehende Regelung wird nicht geändert. Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können als Ausnahme zugelassen werden.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<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.</p> <p>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 13 mit allen Unterpunkten:</u> Städtebauliches Ziel ist es Grundstücke direkt über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu erschließen. Wenn dies aufgrund der tatsächlichen Grundstückszuschnitte 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 Einwander 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>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>13.3 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>13.4 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>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> <p>Auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes können die Grundstücke Flst. Nr. 1524/1 und 1527/1 über den Uhlandweg angefahren werden. Eine doppelte Erschließung wird durch den Bebauungsplan nicht verhindert.</p> <p>Abwägungsvorschlag zu Ziffer 13 mit allen Unterpunkten: Der städtebauliche Grund für die Festsetzung unter Ziffer 6.3 wird in der Begründung wie folgt erläutert: <i>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.</i></p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017

Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:

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!

Stellungnahme der Verwaltung:

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.

Abwägungsvorschlag:

Die Einwendungen werden zurückgewiesen.

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017

Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:

15. Auch die **Lärmschutzfestsetzungen** sind rechtsfehlerhaft:

15.1. Die Festsetzung Ziffer 11.1 des Entwurfes der textlichen Festsetzungen ist rechtsfehlerhaft, weil sie die **Verwendung zu öffnender Fenster untersagt**:

15.1.1 Denn Ziel dieser Regelung soll anscheinend die Gewährleistung eines ausreichenden Lärmschutzes sein.

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!

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.

Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 15.1.1, 15.1.2 und 15.1.3:

Der Einwender und das von der Gemeinde beauftragte Gutachterbüro vertreten unterschiedliche Rechtsauffassungen.

Die Gemeindeverwaltung vermag nicht zu beurteilen, welche rechtliche Auffassung richtig ist, vertraut jedoch dem beauftragten Gutachterbüro, weshalb die Festsetzungen nicht geändert werden.

**Abwägungsvorschlag:
Die Einwendungen werden zurückgewiesen.**

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<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 – „zur angemessenen Befriedigung der Wohnbedürfnisse heute grundsätzlich die Möglichkeit des Schlafens bei gekipptem Fenster gehört“.</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 Geräuschimmissionen ausgesetzt bleiben.</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>Abwägungsvorschlag: 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>Abwägungsvorschlag: 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 Abwägungsvorschlag:
<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><u>Stellungnahme zu Ziffer 15.3:</u></p> <p>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.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Es bleibt bei der Abwägung vom 12.09.2017. Die Einwendung wird zurückgewiesen.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 15.4:</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Die Einwendungen werden 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 Abwägungsvorschlag:
<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 bleigedeckte 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><u>Stellungnahme zu Ziffer 16:</u> Die Festsetzung unter Ziffer 1.3, 1. Spiegelstrich, ist nach Auffassung der Baugenehmigungsbehörde hinreichend bestimmt.</p> <p>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.</p> <p>Rechtsgrundlage für diese Festsetzung ist § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20. Die Festsetzung „Kupfer-, zink- oder bleigedeckte 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 Ziffer10.4 aufgenommen.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Die Einwendung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.</p> <p><u>Stellungnahme der Ziffer 17:</u> 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.</p> <p>Abwägungsvorschlag: 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 Abwägungsvorschlag:
<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 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><u>Stellungnahme der Verwaltung 18 und 18.1:</u></p> <p>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 Mörikeweg war wenig frequentiert und unbeleuchtet.</p> <p>Durch die stärkere Frequentierung der Straße, verbunden mit einer besseren Ausleuchtung, wird die Gefahr von Einbrüchen eher reduziert als erhöht.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Es verbleibt bei der Entscheidung vom 12.09.2017. 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 Abwägungsvorschlag:

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.

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.

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.

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.

Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme, für den Bebauungsplan besteht kein Handlungsbedarf.

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.

Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme, für den Bebauungsplan besteht kein Handlungsbedarf.

Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 20:
Der Hinweis wird beachtet. Der letzte Satz in Ziffer 5 wird gestrichen, da die Regelungen in der LBO ausreichend sind.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird beachtet. Der letzte Satz in Ziffer 5 wird gestrichen.

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<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><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.</p> <p>Bisher enthalten Festsetzungen und Begründungen, jedoch keine Aussagen zur festgesetzten landwirtschaftlichen Fläche. Dies sollte ergänzt werden.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird beachtet. Die Planungsrechtlichen Festsetzungen wurden unter Ziffer 9.3 und die Begründung unter Ziffer 7.3.1 wird ergänzt.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 25.10.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<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:</u> Aufgrund der Einwendungen, wurden die Festsetzungen zur Grundfläche überprüft.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>In der Begründung wird dargelegt, dass mit dieser Festsetzung die vom Gesetzgeber vorgegebene Grundflächenzahl von 0,8 eingehalten wird.</p> <p>Abwägungsvorschlag: 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 Abwägungsvorschlag:
<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><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. Abwägungsvorschlag: 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 Sichtschuthecke setzt lediglich die in der Baugenehmigung vom 26.02.1998, Ziffer 6, geforderte Begründung 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. Abwägungsvorschlag: Die Anregung wird 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 Abwägungsvorschlag:
<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 21.5:</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.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beachtet.</p> <p>Abwägungsvorschlag des letzten Satzes 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>

III. 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	<u>Keine</u> 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		Ja
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		Ja
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	Ja
2.1	Stadtverwaltung Horb am Neckar, <i>Baurechtsbehörde</i> , Marktplatz, 72160 Horb am Neckar	Nein			Ja
2.2	Stadtverwaltung Horb am Neckar, <i>Stadtplanungsamt</i> , Marktplatz, 72160 Horb am Neckar	Nein			Ja

Lfd. Nr.	Behörde	Rücklauf Ja/Nein	Keine Anregungen und/oder Bedenken	Anregungen und/oder Bedenken	Weitere Beteiligung erforderlich Ja/Nein
2.3	Stadtverwaltung Horb am Neckar, <i>Straßenverkehrsbehörde</i> 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
9.1	Bürgermeisteramt Eutingen im Gäu, <i>Bauamt</i> , Marktstr. 17, 72184 Eutingen im Gäu	Ja		X	Ja
9.2	Bürgermeisteramt Eutingen im Gäu, <i>Finanzverwaltung</i> , Marktstraße 17, 72184 Eutingen im Gäu	Nein			Ja

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

Lfd. Nr. 1.1 Landratsamt Freudenstadt, Höhere Verwaltungsbehörde Stellungnahme vom 26.10.2017	Lfd. Nr. 1.1 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
Das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes läuft derzeit parallel, so dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen.	Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme

Lfd. Nr. 1.2 Landratsamt Freudenstadt, Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 26.10.2017	Lfd. Nr. 1.2 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<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.</p> <p>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 berichtigten 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>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme</p>

Lfd. Nr. 1.3 Landratsamt Freudenstadt, Gewerbeaufsichtsamt Stellungnahme vom 26.10.2017	Lfd. Nr. 1.3 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.	Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme
Lfd. Nr. 1.4 Landratsamt Freudenstadt, Untere Landwirtschaftsbehörde Stellungnahme vom 26.10.2017	Lfd. Nr. 1.4 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
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.	Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme
Lfd. Nr. 1.5 Landratsamt Freudenstadt, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 26.10.2017	Lfd. Nr. 1.5 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
Zum Bebauungsplan bestehen keine Bedenken, da die zu vertretenden Belange berücksichtigt wurden.	Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme
Lfd. Nr. 1.6 Landratsamt Freudenstadt, Vermessungsamt Stellungnahme vom 26.10.2017	Lfd. Nr. 1.6 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
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.	Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird beachtet. Das Flst. Nr. 90/3 im Lageplan dargestellt. Die Grenzen der Flst. Nr. 1548, 1548/1 und 1555 werden aktualisiert.

Lfd. Nr. 1.7 Landratsamt Freudenstadt, Straßenbauamt Stellungnahme vom 26.10.2017	Lfd. Nr. 1.7 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
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.	Abwägungsvorschlag: 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.
Lfd. Nr. 1.8 Landratsamt Freudenstadt, Kommunal- und Rechnungsprüfungsamt Stellungnahme vom 26.10.2017	Lfd. Nr. 1.7 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
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.	Abwägungsvorschlag: 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.
Lfd. Nr. 2.3 Stadtverwaltung Horb am Neckar, Straßenverkehrsbehörde Stellungnahme vom 20.10.2017	Lfd. Nr. 2.3 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
Von Seiten der Straßenverkehrsbehörde werden keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorgebracht.	Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme

Lfd. Nr. 4 Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen Stellungnahme vom 23.10.2017	Lfd. Nr. 4 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird beachtet. Ziffer 2.1 und 2.2 werden ergänzt. Das „Handwerkerprivileg“ gilt für eine Verkaufsfläche bis max. 200 m².</p>
Lfd. Nr. 5 Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4, Straßenwesen und Verkehr Stellungnahme vom 18.10.2017	Lfd. Nr. 5 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
Das Regierungspräsidium hat keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme
Lfd. Nr. 6 Polizeipräsidium Tuttlingen, Referat Verkehr Stellungnahme vom 25.10.2017	Lfd. Nr. 6 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
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><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Bei der Planung des Einmündungsbereichs wurden die Schleppkurven für LKW-Verkehre berücksichtigt.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme</p>

<p>Lfd. Nr. 7 Regionalverband Nordschwarzwald Stellungnahme vom 09.10.2017</p>	<p>Lfd. Nr. 7 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:</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 klargestellt, dass es sich um einen Einzelhandelsbetrieb handelt. Darüber hinaus wird die Sortimentsaufteilung im Einzelhandelsbetrieb klarer strukturiert. Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Hinweise.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Abwägungsvorschlag: 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. 8 Stadtverwaltung Rottenburg am Neckar, Amt für Stadtplanung Stellungnahme vom 16.10.2017</p>	<p>Lfd. Nr. 8 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:</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>Abwägungsvorschlag: Die Anregung wird zurückgewiesen. Es verbleibt bei einer Verkaufsfläche von 1.400 m².</p>

Lfd. Nr. 9.1 Bürgermeisteramt Eutingen im Gäu, Bauamt Stellungnahme vom 24.10.2017	Lfd. Nr. 9.1 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>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.</p> <p>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>	<p>Abwägungsvorschlag 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>Abwägungsvorschlag zu Ziffer 2: Kenntnisnahme</p>

IV. 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

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

V. Billigung der Planung, Beschluss über die erneute (3.) öffentliche Auslegung:

Die in der Sitzungsvorlage unter Ziffer II und III formulierten Abwägungsvorschläge und Planänderungen sind in den Planunterlagen in der Fassung vom 12.12.2017 bereits berücksichtigt. Zur besseren Übersicht was in den Textteilen geändert wurde, sind die Änderungen oder Ergänzungen grau hinterlegt. In Ziffer IV. sind die Planänderungen kurz zusammengefasst.

Wird der Entwurf des Bebauungsplans nach der Öffentlichen Auslegung geändert oder ergänzt, ist er gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen und die Behörden erneut zu beteiligen. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden. Als angemessen gilt eine Kürzung um 14 Tage.

Der Gemeinderat billigt für das weitere Verfahren und die 3. Öffentliche Auslegung folgende Planunterlagen:

1. Abgrenzungsplan in der Fassung vom 12.12.2017
2. Lageplan-Entwurf in der Fassung vom 12.12.2017
3. Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 15.11.2017
4. Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 15.11.2017
5. Begründung in der Fassung vom 15.11.2017
6. Umweltbericht in der Fassung vom 15.11.2017
7. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Fassung vom 22.06.2016
8. Gutachten zur Nahversorgung in der Gemeinde Eutingen im Gäu vom 16.06.2016
9. Ergänzung des Gutachtens zur Nahversorgung durch Stellungnahme des Gutachters vom 12.09.2016
10. Ergänzung des Gutachtens zur Nahversorgung durch Stellungnahme des Gutachters vom 20.02.2017
11. Immissionsschutzfachliche Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen vom 06.07.2016
12. Ergänzung der Immissionsschutzfachlichen Untersuchung durch eine Stellungnahme des Gutachters vom 23.02.2017
13. Untersuchung zum Straßenverkehrslärm für den Bereich der Baumaßnahmen im Kreuzungsbereich B14 (Stuttgarter Straße) / Mörikeweg in der Fassung vom 18.08.2017

VI. Beschluss:

1. Über die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Grundstückseigentümer, der Träger öffentlicher Belange und der Behörden wird unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander entsprechend der unter Ziffer II und III formulierten Abwägungsvorschläge entschieden.
2. Der Gemeinderat billigt für die 3. Öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange folgende Planunterlagen:
 - a) Abgrenzungsplan in der Fassung vom 12.12.2017
 - b) Lageplan-Entwurf in der Fassung vom 12.12.2017
 - c) Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 15.11.2017
 - d) Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 15.11.2017
 - e) Begründungen in der Fassung vom 15.11.2017
 - f) Umweltbericht mit Bestandsplan über Biotope und Nutzungen in der Fassung vom 15.11.2017
 - g) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Fassung vom 22.06.2016
 - h) Gutachten zur Nahversorgung in der Gemeinde Eutingen im Gäu vom 16.06.2016
 - i) Ergänzung des Gutachtens zur Nahversorgung durch Stellungnahme des Gutachters vom 12.09.2016
 - j) Ergänzung des Gutachtens zur Nahversorgung durch Stellungnahme des Gutachters vom 20.02.2017
 - k) Immissionsschutzfachliche Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen vom 06.07.2016 mit Aktualisierung vom 30.08.2017
 - l) Ergänzung der Immissionsschutzfachlichen Untersuchung durch eine Stellungnahme des Gutachters vom 23.02.2017
 - m) Untersuchung zum Straßenverkehrslärm für den Bereich der Baumaßnahmen im Kreuzungsbereich B14 (Stuttgarter Straße) / Mörikeweg in der Fassung vom 18.08.2017
3. Die vom Gemeinderat gebilligten Planunterlagen werden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. In der Bekanntmachung zur Auslegung wird darauf hingewiesen. Die Dauer der Auslegung wird um 14 Tage verkürzt. Parallel zur Auslegung werden die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.