


<p>Sitzungsvorlage Nr. 116/2017 Sitzung: Gemeinderat Anlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abgrenzungsplan • Lageplan-Entwurf (1 x DIN A3 farbig, Maßstab 1 : 1500 und 1 x Legende DIN A4 farbig) • Planungsrechtliche Festsetzungen • Örtliche Bauvorschriften • Begründung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften • Umweltbericht mit Bestandsplan über Biotope und Nutzungen <p>jeweils in der Fassung vom 12.09.2017</p> <ul style="list-style-type: none"> • Untersuchung zum Straßenverkehrslärm im Kreuzungsbereich der B14/Mörikeweg in der Fassung vom 18.08.2017 • Immissionsschutzfachliche Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen vom 06.07.2016 mit Aktualisierung vom 30.08.2017 <p>Nicht übersandt werden folgende Planunterlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 22.06.2016 (siehe Sitzung vom 15.11.2016 Nr. 135/2016) • Gutachten zur Nahversorgung in der Gemeinde Eutingen im Gäu vom 16.06.2016 (siehe Sitzung vom 15.11.2016 Nr. 135/2016) • Ergänzung des Gutachtens zur Nahversorgung durch Stellungnahme des Gutachters vom 12.09.2016 (siehe Sitzung vom 15.11.2016 Nr. 135/2016) • Ergänzung des Gutachtens zur Nahversorgung durch Stellungnahme des Gutachters vom 20.02.2017 (siehe Sitzung vom 14.03.2017 Nr. 30/2017) • Ergänzung der Immissionsschutzfachlichen Untersuchung durch eine Stellungnahme des Gutachters vom 23.02.2017 (siehe Sitzung vom 14.03.2017 Nr. 30/2017) <p>Auf Wunsch erhalten Sie einzelne oder alle Planunterlagen auch per E-Mail. Bei Interesse wenden Sie sich bitte an Frau Jutta Fischer j.fischer@eutingen-im-gaeu.de.</p>	<p>Sitzung am 12.09.2017</p> <p>AZ: IV-022.31; 621.41/Fs Teilakte: Stuttgarter Straße/009 Erstellt: 30.08.2017/Fs</p>	
---	---	---

SITZUNGSVORLAGE

- Öffentlich -

Aufstellung des Bebauungsplanes „Stuttgarter Straße“ in Eutingen im Gäu

- Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der 1. öffentlichen Auslegung
- Billigung der geänderten Planunterlagen
- Beschluss über die 2. öffentliche Auslegung und erneute Behördenbeteiligung

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, Immissionschutzfachlicher 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/ingeräumt.

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 beigefügt. 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 muss der Gemeinderat nun unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander beraten und entscheiden.

II. Stellungnahmen der Bürger, der Grundstückseigentümer und der Öffentlichkeit:

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

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6

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:

- a) Als Eigentümer des Flurstücks Nr. 1523: Frau Petra Scherer, Frau Renate Scherer, Herr Bernhard Scherer, Herr Gustav Scherer, Herr Andreas Scherer, Herr Martin Scherer;
- b) als Eigentümer des Flurstücks Nr. 1524: Herr Gustav Scherer;
- c) als Eigentümer des Flurstücks Nr. 1524/1: Frau Petra Scherer, Frau Renate Scherer, Herr Bernhard Scherer, Herr Gustav Scherer, Herr Andreas Scherer, Herr Martin Scherer;
- d) als Eigentümer des Flurstücks Nr. 1527: Herr Gustav Scherer;
- e) als Eigentümer des Flurstücks Nr. 1527/1: Herr Gustav Scherer;
- f) als der die vorgenannten fünf Flurstücke nutzender Gewerbebetrieb: Bauunternehmung Gustav Scherer, Inhaber Herr Gustav Scherer, Uhlandweg 6, 72184 Eutingen.

In den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb der Bauunternehmung Gustav Scherer sowie in die Eigentümerrechte meiner Mandantschaft als Eigentümer der im projektierten Bebauungsplangebiet gelegenen vorgenannten Grundstücke würde durch diesen noch in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan derart nachteilig und rechtsfehlerhaft eingegriffen werden, dass meine Mandantschaft gewillt ist, diesen noch in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan, sollte er so als Satzung beschlossen werden, nach der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde einem Normenkontrollverfahren zuzuführen, in dem dann der gesamte Bebauungsplan einschließlich auch solcher Festsetzungen, die meine Mandantschaft nicht unbedingt beschweren (wie beispielsweise die Sondergebietsfestsetzung, etc.), auf ihre objektive Rechtmäßigkeit überprüft würden. Meine Mandantschaft hofft jedoch, dass den berechtigten Belangen meiner Mandantschaft entsprochen werden kann, sodass sich ein solches Normenkontrollverfahren erübrigen dürfte, und ist zu diesbezüglichen hier auch angebotenen Gesprächen mit dem Ziel einer einvernehmlichen Regelung gerne bereit.

Meine Mandantschaft wendet sich insbesondere gegen die folgende projektierten Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes:

Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Informationen zur Mandantschaft werden zur Kenntnis genommen.

Die Ankündigung ein Normenkontrollverfahren einzuleiten wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die Ankündigung ein Normenkontrollverfahren einzureichen, ist für die Abwägung unerheblich. Selbstverständlich steht der Mandantschaft der Rechtsweg offen.

Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme

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

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
	<p>Fortsetzung der Stellungnahme zu Ziffer 1.1: Die Zulieferer der Bauunternehmung und auch sonstige größere Fahrzeuge werden die Grundstücke ausschließlich über die B14 anfahren. Ein Befahren vom Tübinger Weg in den Uhlandweg ist wegen der kleinen Fahrbahnradien mit größeren Fahrzeugen kaum möglich. Es wird sich deshalb die Notwendigkeit ergeben, an der nördlichen Einmündung des Uhlandwegs in die B14 eine Vorfahrtregelung zu treffen (Vorfahrt achten).“</p> <p>Nachdem sich das Straßenbauamt nochmals zur verkehrlichen Anbindung des Bauunternehmens geäußert hat, teilt die Verkehrsbehörde folgendes mit: „Die Verkehrsbehörde wird sich mit der Einmündung des Uhlandwegs in die B14 zunächst nicht mehr befassen, da das Straßenbauamt von der Voraussetzung ausgeht, dass die Zufahrt zum Bauunternehmen über den Tübinger Weg und Uhlandweg erfolgt.“</p> <p>Das Straßenbauamt kommt zwar nach wie vor zum Ergebnis, dass die Zufahrt über den Tübinger Weg für das Bauunternehmen nicht ausreicht, weil für Lastwagen die Zufahrt zum Flst. Nr. 1527 über den Feldweg 286 (Mörikeweg) und den Ortsweg 26 (Uhlandweg) ungenügend ist, trotzdem erhält das Bauunternehmen im Jahr 1966 eine Baugenehmigung mit der Auflage, dass die Zufahrt über den Tübinger Weg und den Uhlandweg erfolgen muss.</p> <p>Nach der Genehmigung von 1966 ist die genehmigte Zufahrt nur über den Uhlandweg und Tübinger Weg. Später wurden den Flst. Nr. 1527/1 und 1524/1 auf denen sich die Betriebsgebäude (mit Ausnahme des Büros) befinden, abgetrennt ohne deren Zufahrt rechtlich zu sichern. Damit haben diese Grundstücke keine genehmigte Erschließung. Der Mörikeweg gilt aufgrund seines Ausbauszustands als nicht geeignet zur Erschließung eines Gewerbebetriebs. Neben baurechtlichen Gründen (Außenbereich) und der bestehenden Lärmproblematik, war dies einer der Gründe, weshalb eine beantragte Baugenehmigung für die Schüttgutanlage auf Flst. Nr. 1524/1 und 1523 bis heute nicht genehmigt wurde.</p> <p>Die Tatsache, dass das Bauunternehmen den Mörikeweg und den Uhlandweg über die B14 anfahren ist nicht rechtens. Allein die Tatsache, dass dieses Vorgehen seither in der Praxis geduldet wurde, lässt nicht den Schluss zu, dass eine unrechtmäßige und ungenehmigte Zufahrt als rechtlich und städtebaulich ausreichend angesehen werden kann und damit ein Ausbau des Mörikewegs oder Uhlandwegs zur Anbindung des Gewerbebetriebs nicht erforderlich ist.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Der Ausbau des Uhlandwegs und/oder des Mörikewegs bzw. die Herstellung der Stichstraße „Stuttgarter Straße“ sind für eine städtebauliche und verkehrlich sichere Anbindung des Gewerbebetriebs erforderlich.</p>

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

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

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

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und 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.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 1.3 c):</u> Die Gemeinde kommt zum Ergebnis, dass die bisherige Erschließung für das Bauunternehmen städtebaulich und verkehrlich unzureichend ist und die geplanten bzw. bereits vollzogenen Erweiterungen des Betriebes nur durch einen Bebauungsplan rechtlich gesichert werden können, der auch die Erschließung des Gewerbebetriebs dauerhaft verbessert.</p> <p>Es wäre daher <i>nicht</i> im Sinne des Städtebaus, wenn durch bauliche Maßnahmen (z.B. Entwässerungsgraben, welcher wassertechnisch nicht erforderlich ist) Gewerbegrundstücke von der Anbindung an öffentliche Straßen abgeschnitten werden. Die Verkehrskonzeption in einem Bebauungsplan ist nach Gesichtspunkten des Städtebaus und der Anforderungen des Straßenbaus, sowie der Verkehrssicherheit zu treffen. Beitragsrechtliche Gesichtspunkte sind keine Grundlage für die Verkehrskonzeption in einem Bebauungsplan.</p> <p>Da die Flst. Nr. 1524/1 und Flst. Nr. 1527/1 eine gewerbliche Einheit bilden, wird vorgeschlagen die Erschließungsstraße zu verkürzen und nur bis zum Flst. Nr. 1524/1 auszubauen. Durch die Verkürzung der Straße ergibt sich eine Baufläche, die dem Gewerbebetrieb oder dessen Nachfolger als Entwicklungsfläche zur Verfügung gestellt werden kann.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Die Stichstraße „Stuttgarter Straße“ wird verkürzt. Die Festsetzung eines Entwässerungsgrabens wird zurückgewiesen, da er wassertechnisch nicht erforderlich ist. Das Erschließungsbeitragsrecht ist kein Abwägungsbeleg.</p>

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

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6

1.5 Alles in allem soll durch die hier gewählte Festsetzung der verkehrlichen Erschließung in Gestalt der projektierten Stichstraße „Stuttgarter Straße“ sowie des Mörikeweges entgegen dem Grundsatz der verursachergerechten Belastung auch meine Mandantschaft mit den diesbezüglichen Erschließungsbeiträgen belastet werden. Dagegen sollen gemeindlicherseits bewusst und gewollt andere Grundstückseigentümer von Erschließungsbeiträgen freigehalten werden. Ich rüge hier eine willkürliche Ungleichbehandlung. Daher habe ich meiner Mandantschaft auch empfohlen, nicht an freiwilligen Grundstücksveränderungen mitzuwirken, insbesondere nicht Flächen des Flurstücks Nr. 1523 beispielsweise für Zwecke der Straßenverbreiterung zu veräußern oder zu tauschen, sondern vielmehr entsprechende behördliche Entscheidungen über eine Enteignung einer verwaltungsgerichtlichen Überprüfung zuzuführen. Gleichwohl steht meine Mandantschaft zur Besprechung einer einvernehmlichen Lösung zur Verfügung, die durchaus darin bestehen kann, dass gemeindlicherseits mit dem Betreiber des Einzelhandelsbetriebes bzw. dem Eigentümer der Grundstücke, auf denen der Einzelhandelsbetrieb verwirklicht werden soll, ein städtebaulicher Vertrag über die Übernahme der Kosten der Herstellung der Verkehrsanlagen durch den Betreiber des Einzelhandelsbetriebs bzw. dem Eigentümer der Grundstücke, auf denen der Einzelhandelsbetrieb verwirklicht werden soll, vereinbart wird. Sollte der derzeit ins Auge gefasste Betreiber des Einzelhandelsbetriebs eine solche Vereinbarung nicht schließen wollen, kann ich Ihnen gerne weitere Interessierte Einzelhandelsbetreiber empfehlen.

Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:

Stellungnahme zu Ziffer 1.5:

Die Verkehrskonzeption begründet sich aus städtebaulichen, verkehrlichen und straßenbaulichen Vorgaben, jedoch nicht darauf ob Erschließungsbeiträge und in welchem Umfang diese zu bezahlen sind.

Änderungen der Verkehrskonzeption sind immer dann möglich, wenn diese unter Berücksichtigung der Straßenbautechnischen und verkehrlichen Anforderungen zulässig sind und wenn die Änderung sich städtebaulich nicht nachteilig auswirkt. Eine Änderung der Verkehrskonzeption aus beitragsrechtlichen Gründen wäre nicht zulässig. Selbstverständlich wirken sich die städtebaulichen oder verkehrlichen Entscheidungen auf das Beitragsrecht aus. Manchmal zum Vorteil, aber manchmal auch zum Nachteil der Anlieger.

Der Vorwurf der willkürlichen Ungleichbehandlung wird zurückgewiesen und ist zu belegen, da der Gemeindeverwaltung kein solcher Fall bekannt ist. Dass der Gewerbebetrieb Erschließungsbeiträge bezahlen muss führt nicht zu einer Ungleichbehandlung mit anderen Grundstückseigentümern. Da auch andere Grundstückseigentümer diese bezahlen müssen oder bereits bezahlt haben.

Die Anbindung des Bauunternehmens an die Stichstraße „Stuttgarter Straße“ dient der Sicherung und Entwicklung des Betriebes an diesem Standort. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan allein für das Sondergebiet und die Übernahme der Kosten allein durch den Einzelhandelsbetrieb ist nicht möglich. Der Bebauungsplan „Stuttgarter Straße“ dient nicht allein der Ansiedlung des Verbrauchermarktes, sondern arbeitet auch bisherige städtebauliche und verkehrliche Missstände im Bereich des Misch- und Dorfgebietes auf.

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
	<p>Fortsetzung der Stellungnahme zu Ziffer 1.5: Das Bauunternehmen hat durch die Anbindung an die Stichstraße „Stuttgarter Straße“ erstmalig eine Erschließung, welche im Ausbaustandard der Anbindung eines Gewerbebetriebs entspricht. Der Ausbaustandard des Uhlandweges und des Feldweges 286 (Mörikeweg) wurden bereits 1965/1966 kritisch gesehen. Der Betrieb hat sich seit seiner Ansiedlung 1966 kontinuierlich weiterentwickelt, was allein schon an der Erstellung weiterer gewerblicher Gebäude abzulesen ist. Außerdem wurde das durchgängige Grundstück Flst. Nr. 1527 zwischen 2002 und 2011 geteilt, ohne, dass für das neu geschaffene Grundstück Flst. Nr. 1527/1 eine gesicherte Erschließung (Grunddienstbarkeit/Baulast) über das Flst. Nr. 1527 geschaffen wurde. Dieser Mangel wird nun durch eine öffentliche Erschließungsstraße (Stichstraße „Stuttgarter Straße“) behoben.</p> <p>Der Einmündungsbereich der Stichstraße wurde so angelegt, dass beim Abbiegen eines LKWs die Gegenfahrbahn nicht benötigt wird. Eine Reduzierung des Radius würde dies erfordern. Eine Änderung des Einmündungsbereiches (geänderter Einmündungsradius, damit nicht so viel Fläche vom Bauunternehmen benötigt wird) wurde geprüft ist jedoch nicht genehmigungsfähig.</p> <p>Die Gemeinde ist grundsätzlich auch an einer einvernehmlichen Lösung interessiert, kann jedoch die Verkehrskonzeption nicht davon abhängig machen ob Grundstückseigentümer die erforderliche Verkehrsfläche veräußern oder ein Enteignungsverfahren notwendig werden würde. Seither konnten immer einvernehmliche Lösungen erzielt werden. So wird für den Verlust von Flächen entlang des Flst. Nr. 1523 für die Erschließungsanlagen, wieder in gleichem Umfang Flächen im Osten der bestehenden Grundstücke dem Bauunternehmen zur Verfügung gestellt. Durch den Flächentausch ergibt sich für das Bauunternehmen kein Nachteil.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Die Einwendungen werden zurückgewiesen.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>2. Bislang hat meine Mandantschaft zur Andienung der Halle auf dem Flurstück Nr. 1527/1, insbesondere zum Entladen und Beladen von Fahrzeugen mit Baumaterialien sowie zum Umlagern von Baumaterialien für die entsprechenden Fahrzeugbewegungen auch den Mörikeweg mit benutzt. Dieser den Grundstücken meiner Mandantschaft östlich vorgelagerte Teil des Mörikewegs soll nunmehr nicht mehr als öffentliche Verkehrsfläche genutzt werden, sondern als Mischgebietsfläche baulich nutzbar sein und im Wege des Grundstückstausches meiner Mandantschaft übereignet werden, sodass sich eine auf den ersten Blick annähernd gleiche Benutzbarkeit dieses Bereiches wie bisher ergeben könnte. Jedoch soll zukünftig unmittelbar östlich der den Grundstücken meiner Mandantschaft östlich vorgelagerten und derzeit (noch) für den Mörikeweg genutzten Flächen ein öffentlicher Gehweg hergestellt werden:</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag zu Ziffer 2:</u></p> <p>Kenntnisnahme</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>2.1 Durch diesen Gehweg wird eine zusätzliche Gefahr erzeugt, da bei den Rangier- und Manövriervorgängen meine Mandantschaft wegen des Gehweges noch verstärkter darauf achten muss, keine Passanten und ggf. auf dem Gehweg mit dem Rad fahrende kleinere Kinder zu gefährden. Denn die Baufahrzeuge meiner Mandantschaft, insbesondere die LKW mit Tandem-Anhänger, fahren rückwärts in die auf dem Flurstück Nr. 1527/1 befindliche große Halle zur Ermöglichung der sachgerechten Beladung – für dieses Rangieren mit dem LKW mit Tandem-Anhänger würde zukünftig wohl der Gehweg betroffen sein, auf dem sich Passanten aufhalten. Heute gibt es im Bereich des Mörikeweges nahezu kein Verkehrsaufkommen und damit nahezu keine Gefährdung Dritter. Erst durch den projektierten großflächigen Einzelhandel würden Kunden angelockt werden, die dann auch den projektierten Gehweg nutzen werden. Der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan erzeugt damit eine bislang nicht bestehende, zusätzliche Gefahrensituation, ohne das neu durch diesen Bebauungsplanentwurf erzeugte Risiko in den Griff zu bekommen!</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 2.1:</u></p> <p>Die öffentlich ausgelegte Planung ging davon aus, dass auch das Flst. Nr. 1527/1 direkt von der neuen Stichstraße aus angefahren werden können muss. Dies ist jedoch wie die Einwendungen des Betriebsinhabers und der Grundstückseigentümer zeigen, nicht erforderlich. Vielmehr wird es als nachteilig empfunden, dass im Bereich der Wendefläche mit dem LKW rangiert werden muss.</p> <p>Daher hat die Gemeinde die Straße verkürzt. Die dadurch frei werdende Fläche könnte dem Gewerbebetrieb bei Bedarf als Rangierfläche oder als Entwicklungsfläche zur Verfügung gestellt werden. Die beschriebenen Konflikte bzw. Gefahren beim Rangieren können dadurch ausgeräumt werden.</p> <p>Ein Zu- und Abfahren zur Stichstraße über den Gehweg führt zu keiner außergewöhnlichen Gefährdung von Fuß- und Radfahrern. Die im Straßenverkehr übliche Rücksichtnahme gilt auch hier.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Die Anregung wird durch die Verkürzung der Stichstraße berücksichtigt.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>2.2 Auch wenn die Aufteilung der Verkehrsflächen im derzeit in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan nicht zwingend verbindlich sein muss, drängt es sich doch auf, den unmittelbar entlang der nördlichen Bebauungsplan-grenze vorgesehenen Gehweg noch weiter nach Osten bis zur östlichen Sperrfläche der östlich der geplanten Linksabbiegerspur zu führen, damit dann über diese Sperrfläche die Fußgänger die B14 queren können, sodass sodann entlang der östlichen Seite der projektierten Stichstraße „Stuttgar-ter Straße“ der Gehweg führen kann.</p>	<p><u>Stellungnahme zu Ziffer 2.2:</u> Im Osten entsteht keine Sperrfläche, sondern eine Linksabbie-gerspur. Innerhalb der Linksabbiegerspur ist die Anlegung ei-ner Querungshilfe nicht zulässig. Außerdem wäre zu befürch-ten, dass Fußgänger/Radfahrer abkürzen und ohne Que-rungshilfe die B14 queren. Dies würde zu einer Gefahr für Fußgänger und Radfahrer führen. Eine solche sollte jedoch wie der Einwender unter Ziffer 2.2 ausführt vermieden werden. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zurückgewiesen.</p>
<p>2.3 Eine solche Lösung würde auch eine etwaige schadens erhöhende intensi-vere Nutzung des Gehweges durch das Überfahren des Gehweges auf sei-ner vollen Länge, um – wie bisher – auf der vollen östlichen Länge der Grundstücke meiner Mandantschaft die Grundstücke meiner Mandant-schaft zu befahren, vermeiden und auch einen etwaigen Rückstau wegen des Wartens der Baustellenfahrzeuge meiner Mandantschaft, bis Passan-ten den Gehweg freigemacht haben, sowie etwaige gefährliche Situationen beim Überfahren des auch von Passanten genutzten Gehweges durch die Baustellenfahrzeuge meiner Mandantschaft vermeiden!</p>	<p><u>Stellungnahme zu Ziffer 2.3:</u> Wie bereits in der Stellungnahme unter Ziffer 2.2 dargestellt, ist die Verlegung des Gehweges auf die Ostseite der Stich-straße nicht möglich. Der Gehweg wird so gebaut, dass ein Überfahren problemlos möglich ist (vgl. Bauunternehmen in der Daimlerstraße in Eutingen). Die Zufahrt zum Bauunter-nehmen wird auf eine Einfahrt definiert. In diesem Bereich ha-ben Fußgänger, Radfahrer und Fahrzeugführer die im Stra-ßenverkehr übliche Sorgfaltspflicht walten zu lassen. Aus Sicht der Verkehrsbehörde führt das Überfahren des Geh- und Radweges zu keiner außergewöhnlichen Gefährdung. Abwägungsvorschlag: Die Einwendungen werden zurückgewiesen.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>3. In diesem die verkehrliche Erschließung betreffenden Zusammenhang rügt meine Mandantschaft, wenn auch mit deutlich geringerer Priorität, die bislang rechtsunverbindlich vorgesehene Einbahnstraßenregelung für den Uhlandweg:</p> <p>3.1 Bekanntlich bedarf die Anordnung einer Einbahnstraße einer straßenverkehrsbehördlichen Anordnung, die grundsätzlich nicht im Bebauungsplan getroffen werden kann, sodass auch die vorgesehene Einbahnstraßenregelung für den Uhlandweg derzeit noch rechtsunverbindlich ist.</p> <p>3.2 Durch eine solche Einbahnstraßenregelung würde jedoch meiner Mandantschaft die seit Jahrzehnten bestehende direkte Zufahrtsmöglichkeit über den Uhlandweg zu den Grundstücken meiner Mandantschaft genommen werden:</p>	<p><u>Stellungnahme zu Ziffer 3.1:</u> Der Gemeinde ist durchaus bewusst, dass die Einrichtung einer Einbahnstraßenregelung einer verkehrsrechtlichen Anordnung bedarf. Der Bebauungsplan schafft jedoch durch die Festlegung von Ausbaubreiten die Voraussetzungen. Die Erschließung ist daher im Bebauungsplan in der Begründung zu erörtern. Aufgrund der Einwendung wird die Begründung überarbeitet und die Verkehrskonzeption ausführlich dargestellt.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und durch die Überarbeitung der Begründung beachtet.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 3.2:</u> Kenntnisnahme</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>3.2.1 Auch wenn auf den ersten Blick dies zwar weniger die Bauunternehmung meiner Mandantschaft betreffen könnte, da die insbesondere Baustellenfahrzeuge meiner Mandantschaft zum Befahren der 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>Damit einhergehend könnten sich gefährliche Situationen wegen der höheren Verkehrsdichte an Fahrzeugen und Passanten, die die projektierte Stichstraße „Stuttgarter Straße“ nutzen würden, ergeben, wenn Baustellen- und Lieferfahrzeuge in Richtung Norden die Betriebsgrundstücke verlassen wollen und nicht den Uhlandweg nehmen – den vorfahrtsberechtigten Kundenfahrzeugen für den projektierten großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb sowie den Passanten müssten die Baufahrzeuge Vorfahrt gewähren, um sich dann linksabbiegend (!) in eine Lücke zu quetschen. Eine verkehrlich unerträgliche Situation ist absehbar.</p>	<p>Stellungnahme zu Ziffer 3.2.1: Die neu projektierte Stichstraße „Stuttgarter Straße“ wird so ausgebaut und hergestellt, dass deren Befahren und das Miteinander von Fußgängern und Radfahrern problemlos funktioniert. Dies gewährleistet auch die Einhaltung der Richtlinie über die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Welche im Bereich der Fahrbahn sogar noch um 45 cm überschritten wird um die Sicherheit und Leichtigkeit für alle Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten.</p> <p>Die seither erteilten Baugenehmigungen für das Bauunternehmen erlauben keine Zufahrt von der B14 in den Uhlandweg oder den Mörikeweg. Mit dem Bebauungsplan ist dies erstmalig möglich. Die seither ungenehmigte und geduldete Zufahrt kann aus den dargelegten Gründen nicht aufrechterhalten werden.</p> <p>Mit dem Bau der neuen Stichstraße und der Anbindung der Gewerbegrundstücke Flst. Nr. 1527/1, 1524/1 und 1523 an diese, erhält der Gewerbebetrieb eine verbesserte Zufahrtsmöglichkeit durch</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Linksabbiegespur zum Einfahren von der B14 b) Ausgebaute Straße mit Ausbaustandard nach RAS06, statt geschotterter Verkehrsfläche. <p>Damit ist die Nutzung des Uhlandweges für den gewerblichen Verkehr nicht mehr erforderlich. Die Wohngebäude und auch das Büro sind auch dann ausreichend angebunden, wenn der Uhlandweg nur über den Tübinger Weg erreicht werden kann und nicht direkt über die B14.</p> <p>Der Gewerbetreibende kann, sofern er dies will auch nach der „Einbahnstraßenregelung“ noch über den Uhlandweg in die B14 ausfahren und umgeht damit das Ausfahren in die Stichstraße.</p> <p>Die geschilderten Nachteile des höheren Verkehrsaufkommens durch den Markt wird bei weitem aufgehoben durch einen Gewinn an Verkehrssicherheit und Leichtigkeit an der B14, weil eine Abbiegespur für Verkehrssicherheit sorgt und durch den Ausbau der Straße, unter Berücksichtigung von LKW-Schleppkurven das ein- und ausfahren erleichtert wird.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p><u>Fortsetzung Ziffer 3.2.1:</u></p> <p>Wollen die Baustellen- und Lieferfahrzeuge dagegen die Betriebsgrundstücke in Richtung Süden verlassen, ginge dies aufgrund der Einbahnstraßenregelung nur in Richtung Norden. Umwege mit einem entsprechenden Mehrverbrauch an Treibstoffen, einem Mehrausstoß an CO₂, etc. wären die Folge zusammen mit einer schlechterenverkehrlichen Erreichbarkeit.</p> <p>Auch könnte es zu Verkehrsbehinderungen kommen, wenn möglicherweise am späten Nachmittag, wenn die Baustellenfahrzeuge meiner Mandantschaft zurückkehren und auf der projektierten Linksabbiegerspur stehen, zugleich auch weitere Fahrzeuge links abbiegen wollen, beispielsweise um kurz nach Dienst-/Büro-/Arbeitsschluss schnell noch einzukaufen.</p> <p>3.2.2 Zudem wäre das Wohnhaus auf dem Grundstück meiner Mandantschaft mit der Flurstück Nr. 1524 nur über einen Umweg zu erreichen, da es aufgrund der vorgesehenen Einbahnstraßenregelung nur über den Uhlandweg und damit bei einer Einbahnstraßenregelung nur von Süden anfahrbar wäre.</p>	<p><u>Fortsetzung Stellungnahme zu Ziffer 3.2.1:</u> Da der Betrieb von der B14 aufgrund der bestehenden Genehmigungen nicht angefahren werden darf, wird die Zufahrt gegenüber dem aktuell zulässigen Zustand verbessert.</p> <p>Da die Linksabbiegespur nach heute geltenden Richtlinien erstellt wird, ist diese Gefahr eher gering einzustufen. Außerdem hat der Einwender geschildert, dass er bereits jetzt, links in den Uhlandweg und Mörikeweg abbiegt. Ohne Linksabbiegespur ist die Gefahr eines Rückstaus noch deutlich größer.</p> <p>Der Hinweis auf ökologische Aspekte wird zur Kenntnis genommen. Dies ist jedoch in der städtebaulichen oder verkehrlichen Abwägung über die Anlage von Straßen kein Abwägungsbelang.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 3.2.2:</u> Es ist im Augenblick nicht geplant eine klassische Einbahnstraße einzurichten. Vielmehr soll von der B14 her die Einfahrt in den Uhlandweg verboten werden. Das Verbot der Einfahrt von der B14 in den Uhlandweg betrifft alle Anlieger des Uhlandweges. Dieser Nachteil wird jedoch in Kauf genommen um den Durchgangsverkehr aus dem Uhlandweg herauszunehmen.</p> <p>Einbahnstraßen gibt es jedoch auch in vielen anderen Städten und Gemeinden und dort kann es den Eigentümern der Grundstücke auch zugemutet werden.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Der Einwand wird zurückgewiesen.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>3.3 Soweit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs für eine solche Einbahnstraßenregelung angeführt werden sollte, wäre ein solches Argument nur vorgeschoben. Denn bislang hat die Nutzung insbesondere auch des Uhlandweges ohne eine Einbahnstraße seit Jahrzehnten beanstandungsfrei funktioniert.</p> <p>3.4 Zudem bestehen auch im Hinblick die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs Alternativen: so könnte ebenso wie beim Einmündungsbereich des Silcherweges der Einmündungsbereich des Uhlandweges aufgeweitet werden (die Straßenbreite des Silcherweges nach der Aufweitung beläuft sich auf 3,51 m, die Straßenbreite des heutigen Uhlandweges auf 3,50 m). Wieso eine solche Aufweitung beim Uhlandweg nicht möglich sein soll, ist nicht ersichtlich. Meine Mandantschaft wäre bereit, die benötigten Flächen zur Verfügung zu stellen. Wenn eine solche Maßnahme für einen landwirtschaftlichen Betrieb umgesetzt wird, kann eine solche Maßnahme auch für den Betrieb meiner Mandantschaft umgesetzt werden – oder soll meine Mandantschaft ungleich behandelt werden?</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 3.3:</u> Siehe Stellungnahme zu Ziffer 3.2.2. Abwägungsvorschlag: Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 3.4:</u> Die Aufweitung wäre natürlich eine Möglichkeit, ebenso wie die Öffnung des Uhlandweges und eine Verbreiterung auf 7 m. Es gäbe wahrscheinlich sogar noch mehr Möglichkeiten. Der Gemeinderat hat sich jedoch für die im Entwurf vorgestellte Verkehrskonzeption ausgesprochen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sondergebiet wird ausschließlich über B14 angefahren • Zufahrt von der B14 wird ausgeschlossen (muss verkehrsrechtlich noch angeordnet werden) • Aufweitung im Silcherweg, statt Komplettausbau, damit der landwirtschaftliche Betrieb über die B14 angefahren werden kann <p>Das Bauunternehmen wird aus folgenden Gründen nicht gleich behandelt wie der landwirtschaftliche Betrieb: Es besteht eine alternative Zufahrt zum Gewerbebetrieb, was beim Landwirtschaftlichen Betrieb nicht gegeben ist.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Der Einwand wird zurückgewiesen. Es erfolgt keine Ungleichbehandlung daraus, dass die beiden Grundstücke unterschiedlich behandelt (Betrachtung des Einzelfalls) werden.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>3.5 Alles in allem hat bislang hat 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><u>Stellungnahme zu 3.5:</u> Mit dem Bebauungsplan erhöhen sich auch durch das verbesserte Planungsrecht die baulichen Möglichkeiten für Nachverdichtungen auf den bisher noch unbebauten Grundstücken. Auch sieht die Bevölkerung durch den Bebauungsplan die Möglichkeit den ungewünschten Verkehr im Uhlandweg und im „Tübinger Weg“ wenn nicht ganz zu vermeiden, dann doch zumindest zu minimieren. Bisher gab es für die Grundstücke keinen Bebauungsplan, weshalb es für das Gebiet „Stuttgarter Straße“ auch keine Verkehrskonzeption gab. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes muss auch eine Aussage zur Verkehrsabwicklung getroffen werden in dem der Bebauungsplan Straßen und deren Ausbaubreiten festlegt. Dass etwas in der Vergangenheit funktioniert hat, bedeutet nicht, dass eine Neuüberplanung nicht eine andere verkehrliche Erschließung vorsieht. Nur weil es mangels Alternativen funktioniert hat, muss es nicht gut gewesen sein.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Der Einwand wird zurückgewiesen. Die Verkehrskonzeption wird nicht verändert.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Umlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>4. Meine Mandantschaft wendet sich gerade auch gegen die Festsetzung eines Mischgebiets für die Grundstücke meiner Mandantschaft:</p> <p>4.1. Denn bekanntlich betreibt meine Mandantschaft auf den vorgenannten Grundstücken meiner Mandantschaft eine Bauunternehmung (und nicht bloß ein Baugeschäft, wie es zu Beginn des Entwurfes der Bebauungsplanbegründung ausgeführt wird): die Bauunternehmung Gustav Scherer. Auf den vorgenannten Flurstücken befinden sich eine große Lagerhalle für Baustoffmaterialien, eine kleine Lagerhalle, Schüttgutboxen für Schüttgut (Splitt, Schotter, Mineralbeton, Kies, Sand, etc.), Bürogebäude, Werkstatt und Wohnhaus – noch vor 7 Uhr werden die Fahrzeuge des Bauunternehmens mit Baumaterialien und Baumaschinen beladen und abends entladen, wobei auch tagsüber Ablade- und Beladevorgänge stattfinden. Schüttgut wird schon vor 7 Uhr bis in die Abendstunden hinein bewegt. In der Werkstatt werden mit beispielsweise Schleifmaschinen, Kreissägen und anderen erhebliche Geräuschemissionen erzeugenden Baumaschinen wie beispielsweise mit stationären Kompressoren, Schlagschrauber, etc. Arbeiten durchgeführt. Schüttgut wird bewegt. Auf dem Waschplatz werden die Fahrzeuge gereinigt.</p>	<p>Stellungnahme zu Ziffer 4, 4.1 und 4.2: Unserer Auffassung nach gibt es keinen Unterschied zwischen der Bezeichnung „Geschäft“ und „Unternehmen“. Da dies für den Einwender wichtig zu sein scheint, werden wir künftig nur noch von Bauunternehmen sprechen.</p> <p>Die Schüttgutboxen auf dem Flst. Nr. 1524/1 wurden widerrechtlich, ohne Baugenehmigung errichtet und konnten bisher auch nicht genehmigt werden, da die Voraussetzungen dafür fehlten. Lt. Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes vom 29.03.2011 und der Baurechtsbehörde vom 27.04.2011 befindet sich das Bauvorhaben im Außenbereich. Durch den Neubau des Geräteunterstandes und die Kiesboxen wird der vorhandene Standort weiter verfestigt. Der Standort ist jedoch für ein Bauunternehmen gänzlich ungeeignet. Beim Be- und Entladen der Kiesboxen ist dagegen mit störenden Lärm- und Staubemissionen zu rechnen.</p> <p>Der Anbau der Lagerhalle wurde von der Baurechtsbehörde 1996 genehmigt, 1999 und 2002 verlängert. In der Baugenehmigung wird festgestellt, dass sich das Bauvorhaben in einem Mischgebiet befindet und der Betrieb als nicht störender Betrieb zu führen ist. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass nur immissionsarme Arbeiten zulässig sind. Außerdem wurden Betriebszeiten werktags von 7.00 Uhr bis 21.00 Uhr und samstags von 7.00 Uhr bis 17.00 Uhr festgelegt. Zudem wurde in der Baugenehmigung geregelt, dass die Lärmwerte von 45 dB(A) in der Nacht und 60 dB(A) tagsüber einzuhalten sind.</p> <p>Sollte der Betrieb nicht als „nicht störend“ geführt werden und die Immissionswerte überschritten werden, läge bereits heute ein Verstoß gegen die erteilten Baugenehmigungen vor.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Umlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>4.2. Bei solchen Tätigkeiten wäre die Zulässigkeit des Bauunternehmens meiner Mandantschaft in einem Mischgebiet grundsätzlichen Fragen ausgesetzt. Denn Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von 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>Die Baurechtsbehörde empfiehlt 2011 das Aufstellen eines Bebauungsplanes um mit entsprechenden regelnden Festsetzungen die Bedenken des Gewerbeaufsichtsamtes ausräumen zu können und um die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Genehmigung des Geräteunterstands mit Schüttgutboxen zu schaffen.</p> <p>Die Gemeinde Eutingen im Gäu war bereit der Empfehlung der Baurechtsbehörde nachzukommen. Zur Vorbereitung des Bebauungsplanes wurde der Unternehmer im Mai 2011 gebeten ein Betriebskonzept vorzulegen. Im Dezember 2013 lag dieses Konzept noch nicht vor, weshalb der Unternehmer erneut aufgefordert wurde ein solches einzureichen.</p> <p>Im Februar 2014 ging von der Handwerkskammer eine Betriebsprognose und Lärmmessung ein. Die Lärmmessung der Handwerkskammer ergab, dass die Grenzwerte eines Mischgebietes von 60 dB(A) bei geschlossenen Toren eingehalten werden kann. <i>Zusammenfassend hat die Handwerkskammer im Auftrag des Unternehmers folgende Zusammenfassung erstellt:</i> <i>Die Firma sieht am derzeitigen Standort eine auch in Zukunft ausreichend große Betriebsfläche. Jedoch wäre eine Betriebserweiterung nach Osten wünschenswert, da</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • die schnelle Verfügbarkeit von Recyclingmaterial eine immer größere Rolle spielen wird und daher eine Lagerfläche notwendig würde • die lärmintensiven Tätigkeiten dorthin verlagert werden könnten • die Kiesboxen auf dieser Fläche aufgestellt werden können <p><i>Von sehr großem Vorteil wäre in diesem Zuge der Ausbau des Mörikewegs als Zufahrtsstraße, da die momentanen Zufahrtsstraßen für LKW und PKW mit Anhänger sehr schlecht befahrbar sind.</i></p> <p>Abwägungsvorschlag: Die Anregung anstelle eines Mischgebietes ein Gewerbegebiet festzusetzen, wird zurückgewiesen.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>4.3. Wegen des hohen Risikos der bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit des Betriebs meiner Mandantschaft in einem Mischgebiet wird meiner Mandantschaft eine jegliche Entwicklungsmöglichkeit genommen. Denn es macht wirtschaftlich keinen Sinn, sich an einem Standort weiterzuentwickeln und Geld zu investieren, wenn der Standort in Frage gestellt ist, nicht die Gewähr der dauerhaften Existenz besteht. Zudem besteht auch das Risiko, dass immissionsschutzbehördlicherseits ungeachtet der Bestandskraft bestehender Baugenehmigungen Einschränkungen verfügt werden, sodass letztlich meiner Mandantschaft die Luft zum Atmen genommen werden könnte. Durch die vorgesehene Mischgebietsfestsetzung wird meine Mandantschaft sehenden Auges dem Risiko des Untergangs ausgesetzt. Dies wird meine Mandantschaft nicht hinnehmen.</p>	<p>Stellungnahme zu Ziffer 4.3: Da die Gemeinde ebenfalls die Auffassung vertritt, dass der Standort für den Betrieb nicht optimal ist, da er aufgrund Immissionsschutzrechtlicher Bestimmungen mit Einschränkungen rechnen muss, wurde dem Unternehmer bereits 2011 angeboten sein Unternehmen in ein Gewerbegebiet der Gemeinde Eutingen im Gäu zu verlagern und auf seinem Grundstück eine andere Nutzung z.B. Wohnnutzung anzustreben. Der Unternehmer teilte im Mai 2016 mit, dass er seinen Standort nicht verlegen möchte. Bereits bei der Genehmigung der veränderten Ausführung der Lagerhalle im Jahr 1972 wurde darauf hingewiesen, der Betrieb als „nicht störend“ zu betreiben ist.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Die Einwendungen werden zurückgewiesen. Die Ausweisung der Betriebsfläche als GE ist aufgrund der Bestandsbebauung nicht möglich.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>4.4. Auch ist eine solche Mischgebietsfestsetzung nicht zwingend erforderlich. Es könnte durchaus auch eine Gewerbegebietsfestsetzung erfolgen. Auch könnten gestützt auf § 1 Abs. 10 BauNVO Bestandsschutzfestsetzungen getroffen werden, also dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des Betriebs meiner Mandantschaft allgemein zulässig sind. Warum von solchen Bestandsschutzfestsetzungen durch das Planungsbüro Abstand genommen worden ist, ist hier nicht ersichtlich. Ich rege für meine Mandantschaft ausdrücklich die vorsorgliche Festsetzung solcher Bestandsschutzfestsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO an.</p>	<p><u>Stellungnahme zu Ziffer 4.4:</u> Mit der Überplanung wird zum einen der Bestand (bisher befindet sich die Lagerhalle im Außenbereich) gesichert, zum anderen werden die Voraussetzungen für eine Genehmigung des bereits gebauten und genutzten Geräteunterstands und die Kiesboxen geschaffen.</p> <p>§ 1 Abs. 10 BauNVO regelt folgendes: „Wären bei Festsetzungen eines Baugebiets in überwiegend bebauten Gebieten, bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.“</p> <p>Die genehmigten baulichen Anlagen und Nutzungen werden durch den Bebauungsplan nicht unzulässig. Für die bisher ungenehmigten baulichen Anlagen wird mit dem Bebauungsplan die Voraussetzung für eine Genehmigung geschaffen.</p> <p>Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 1 Abs. 10 BauNVO liegen hier nicht vor.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Die Einwendung wird zurückgewiesen.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>4.5. Wegen dieser Existenzgefährdung meiner Mandantschaft wird sich meine Mandantschaft gegen diesen Bebauungsplanentwurf wenden (müssen).</p> <p>4.6 Zur Ergänzung: Nicht berücksichtigt wird auch der derzeit durch meine Mandantschaft ausgeübte Verkauf von Baumaterialien. Denn nach dem Festsetzungsentwurf soll bloß der Verkauf von Eigenproduktionen zulassungsfähig sein. Den Sand oder Schotter, etc., produziert meine Mandantschaft jedoch nicht selbst, so dass deren Verkauf nach dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan unzulässig wäre. Hier ist eine Bestandschutzfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO unerlässlich!</p>	<p><u>Stellungnahme zu Ziffer 4.5:</u> Der Betrieb wird durch die Aufnahme in den Bebauungsplan und die darin getroffenen Festsetzungen nicht in seiner Existenz gefährdet, sondern vielmehr gesichert, da auch die vom Betrieb ausgehenden Immissionen im Bebauungsplanverfahren aufgearbeitet wurden und in den Festsetzungen berücksichtigt werden. Außerdem erhält der Gewerbebetrieb eine für LKW-Verkehre ausreichend dimensionierte Erschließungsstraße und durch die Linksabbiegespur eine verkehrlich sichere Zufahrt von der B14 her. Abwägungsvorschlag: Die Einwendung wird zurückgewiesen.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 4.6:</u> Der Einwand ist nachvollziehbar, weshalb Ziffer 2.1 und 2.2 geändert werden sollten. Abwägungsvorschlag: Die Anregung wird berücksichtigt. Die Formulierung unter Ziffer 2.1 und 2.2 wird wie folgt geändert: Ausnahmsweise zulässig sind: „Verkaufsstätten eines im Plangebiet ansässigen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Handwerksbetriebs • Betriebs des produzierenden Gewerbes • landwirtschaftlichen Betriebs <p>als untergeordneter Nebenbetrieb.“</p> <p>In der Begründung wird ergänzt, weshalb Einzelhandel ausgeschlossen wird und diese Verkaufsstätten als untergeordneter Nebenbetrieb zugelassen werden.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>5. Auch die Festsetzung eines Dorfgebietes ist ersichtlich rechtswidrig. Denn die Festsetzung des Dorfgebietes dient ausweislich des Entwurfes der Bebauungsplanbegründung bloß der Gewährleistung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des einzigen vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebs. Wahrlich gewollt ist jedoch nicht ein Gebiet zur Unterbringung von mehreren Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, von Wohnnutzungen und von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie von der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Wahrlich gewollt ist vielmehr bloß die Gewährleistung der Zulässigkeit des einzigen landwirtschaftlichen Betriebs, der Gewährleistung der Zulässigkeit der Tankstelle und im Übrigen die Ermöglichung von Wohnnutzungen. Wahrlich gewollt ist somit ein Mischgebiet mit einer Bestandsschutzfestsetzung für den landwirtschaftlichen Betrieb nach § 1 Abs. 10 BauNVO. Die Dorfgebietsfestsetzung ist wahrlich ein sogenannter „Etikettenschwindel“.</p>	<p><u>Stellungnahme zu Ziffer 5:</u> Die Fachbehörden kommen zu einem anderen Ergebnis als der Einwender. Diese verlangen eine Ausweisung als MD bzw. MI wie sie im Bebauungsplanentwurf enthalten ist. Es gibt keine Vorschrift wie viele landwirtschaftliche Betriebe in einem MD liegen müssen. Neben dem Bestandsbetrieb im Silcherweg, gibt es auch an der Stuttgarter Straße landwirtschaftliche Scheunen.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Die Einwendung wird zurückgewiesen.</p>

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

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>6.1.2. Zudem widerspricht die versuchte Sondergebietsfestsetzung Ziffer 2.9.2 Abs. 6 des Regionalplanes 2015 des Regionalverbandes Nordschwarzwald seiner letzten Fassung, da nach diesem regionalplanerischen Ziel Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Sortimentsliste des Regionalplanes nur in den Versorgungskernen der Städte und Gemeinden angesiedelt werden dürfen und außerhalb der Versorgungskerne ausgeschlossen sind. Zu diesen zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne des Regionalplanes gehören beispielsweise</p> <ul style="list-style-type: none"> - Papier- und - Schreibwaren, - Zeitschriften, - Blumen - sowie ggf. auch Lebensmittel, Drogeriewaren und Kosmetika <p>(siehe die Tabelle auf Seite 11, unten/Seite 12, oben, der 1. Änderung des Regionalplanes 2015) – diese regionalplanerisch zentrenrelevanten Sortimente sollen in diesem Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung“ ebenfalls angeboten werden (so Seite 3, unten/Seite 4, oben, des Entwurfes der Bebauungsplanbegründung). Damit verstößt dieser in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan ebenfalls gegen das mit Ausschlusswirkung versehene regionalplanerische Ziel Ziffer 2.9.2 des Regionalplanes 2015.</p> <p>Dem steht nicht Ziffer 2.9.2 Abs. 9 des Regionalplanes 2015 entgegen, da nach Ziffer 2.9.2 Abs. 9 des Regionalplanes 2015 nur diejenigen Einzelhandelsgroßprojekte, die der Nahversorgung (wohnortnahen Grundversorgung) dienen, auch außerhalb der Versorgungskerne errichtet werden können – bei diesen der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsgroßprojekten handelt es sich jedoch bloß um solche Einzelhandelsgroßprojekte, die keine zentrenrelevanten Sortimente anbieten, sondern bloß nahversorgungsrelevante Sortimente. Vorliegend sollen jedoch nicht nur nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig sein, sondern auch zentrenrelevante Sortimente.</p>	<p>Stellungnahme zu Ziffer 6.1.2: Der Einwender bezieht sich auf die 1. Änderung des Regionalplans 2015, Tabelle S. 11 und 12. Im Anschluss der Tabelle ist zu lesen, dass diese Liste keine abschließende oder verbindliche Festlegung zentrenrelevanter Sortimente darstellt. Ob ein Sortiment letztlich als zentrenrelevant oder nicht eingestuft werden kann, ist vom Einzelfall und von der Versorgungsstruktur der Gemeinde abhängig.</p> <p>Sollte der Einwender die Zulässigkeit einzelner Sortimente anzweifeln, sollten diese konkret benannt und begründet werden, da die Auswahl der Sortimente Einzelfallbezogen und unter Berücksichtigung der Versorgungsstruktur der Gemeinde erstellt wurde.</p> <p>Es ist Aufgabe des Regionalverbandes und des Regierungspräsidium, Abteilung Raumordnung, zu prüfen, ob die Sortimentsliste der Nahversorgung dient. Dieser Aufgabe kommen die Behörden auch nach, weshalb die Sortimentsliste konkretisiert wurde.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Einwendung wird zurückgewiesen.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>6.1.3 Neben diesem Verstoß gegen das Konzentrationsgebot sind auch Verstöße gegen das Integrationsgebot wegen der städtebaulichen Randlage (siehe bspw. S. 62 der Ausarbeitung der GMA vom 16.06.2016) und das Kongruenzgebot gegeben. Das Beeinträchtigungsverbot ist erfüllt, da die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich beeinträchtigt werden. Denn Betriebsschließungen von auch (Lebensmittel-)Einzelhändler sind zu erwarten (siehe bspw. S. 56 der Ausarbeitung der GMA vom 16.06.2016).</p>	<p><u>Stellungnahme zu Ziffer 6.1.3, 6.1.4 und 6.1.5:</u> Auf S. 56 des Nahversorgungsgutachtens vom 16.06.2016 werden zum einen die Chancen aufgeführt, welche ein Einzelhandelsgroßprojekt zur wohnortnahen Grundversorgung mit sich bringt und zum anderen auch die Risiken. Betriebsschließungen sind nicht zu „erwarten“, sondern möglich. Den Risiken gegenüber stehen jedoch eine Vielzahl von Chancen. Der Gemeinderat hat die Chancen und Risiken gegeneinander abgewogen und sich für das Einzelhandelsgroßprojekt entschieden.</p> <p>Beim Gutachter handelt es sich um ein neutrales Büro, welches in Fachkreisen anerkannt ist und auch für andere Kommunen tätig ist. Lt. Gutachten sind die Vorgaben der Landesplanung (Beeinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot und Konzentrationsgebot) eingehalten. Zu diesem Ergebnis kommen auch die Fachbehörden (Regionalverband und das Regierungspräsidium, Abteilung Raumordnung). Sollten die Ausführungen im Gutachten bezweifelt werden, sind diese konkret zu belegen.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Die Einwendungen werden zurückgewiesen.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6

6.1.4. Auch widerspricht dieser Bebauungsplanentwurf aus den vorgenannten Gründen Zielen der Raumordnung in Gestalt von Zielen der Landesordnung, siehe die als Ziele der Raumordnung ausgestalteten Plansätze 3.3.7, 3.3.7.1, 3.3.7.2 des LEP 2002.

6.1.5 Ein Zielabweichungsverfahren nach § 24 LPIG scheint wohl nicht veranlasst worden zu sein.

Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:

Stellungnahme zu Ziffer 6.1.4 und 6.1.5:

Auszug aus dem LEP 2002:

- 3.3.7 Z Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn
- dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder
 - diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterebenen zusammengewachsen sind.
- Z Hersteller-Direktverkaufszentren als besondere Form des großflächigen Einzelhandels sind grundsätzlich nur in Oberzentren zulässig.
- 3.3.7.1 Z Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- 3.3.7.2 Z Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.

Die im LEP formulierten Ziele finden sich genau gleich auch in der Regionalplanung wieder. Im Nahversorgungsgutachten vom 16.06.2016 wird nachgewiesen, dass das Einzelhandelsgroßprojekt den Zielen der Landesplanung entspricht.

Da das geplante Einzelhandelsgroßprojekt den Zielen der Landesplanung entspricht ist ein Zielabweichungsverfahren, wie es in § 24 LPIG geregelt ist, nicht erforderlich.

Abwägungsvorschlag: Die Einwendungen werden zurückgewiesen.

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>6.2 Auch den sonstigen raumordnerischen Vorgaben wird der Bebauungsplanentwurf nicht gerecht. Denn für den Bereich des projektierten Sondergebiets ist im Regionalplan 2015 ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und den Bodenschutz ausgewiesen. Gem. § 11 Abs. 7 S. 4 LPlG haben in Vorbehaltsgebieten bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht. Diesem Gewicht wird vorliegend nicht Rechnung getragen, da auch an anderen Standorten ein solcher Lebensmitteleinzelhändler verwirklicht werden kann.</p>	<p><u>Stellungnahme zu Ziffer 6.2:</u> Grundsätzlich ist es immer möglich ein Projekt auch an einem anderen Standort zu verwirklichen. Daher wurden auch andere Standorte im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Stuttgarter Straße“ geprüft.</p> <p>Eine Abwägung der Standorte hat im Vorfeld unter Einbeziehung des Regionalverbandes stattgefunden. Auch gegenüber dem Regierungspräsidium und der Landwirtschaftsbehörde musste begründet werden, weshalb das Einzelhandelsgroßprojekt an diesem Standort realisiert werden soll und andere Standorte nicht zum Zuge kommen.</p> <p>Die Inanspruchnahme des Vorbehaltsgebiets für die Landwirtschaft wurde abgewogen. Die Abwägung wird von den Fachbehörden mitgetragen.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Die Einwendungen werden zurückgewiesen.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>6.3 Mit diesem Verstoß gegen die rechtlichen Vorgaben zum Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft geht auch der Verstoß gegen § 1a Abs. 2 BauGB einher. Denn gemäß § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB sollen - wie hier - landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Gemäß § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. An den letztgenannten Darlegungen fehlt es vorliegend.</p> <p>6.4 Sollte sich die sondergebietsbezogene Verkaufsflächenfestsetzung nicht auf nur einen einzigen im Sondergebiet zulässigen Einzelhandelsbetrieb beziehen und damit vorhabenbezogen sein, wäre mangels Rechtsgrundlage die Verkaufsflächenfestsetzung unwirksam (vgl. BVerwG vom 03.04.2008, 4 CN 3.07).</p> <p>6.5 Alles in allem ist somit die Festsetzung dieses projektierten Sondergebiets rechtswidrig. Unerheblich ist, dass die raumordnerischen Fehler meine Mandantschaft nicht in eigenen Rechten verletzen, da in einem Normenkontrollverfahren als sogenanntes „objektives Beanstandungsverfahren“ im Rahmen der Begründetheit eine objektive Rechtmäßigkeitsprüfung auf sämtliche Rechtsfehler stattfindet, und zwar unabhängig von einer Verletzung eigener Rechte des Normenkontrollantragstellers. Im Übrigen erzeugt auch ein solcher großflächiger Einzelhandelsbetrieb erhebliche Geräuschemissionen mit der Folge, dass sich die Geräuschemissionen dieses Einzelhandelsbetriebs mit den Geräuschemissionen des Betriebs meiner Mandantschaft kumulieren und möglicherweise zu noch höheren Geräuschemissionen führen, sodass die Abwendung einer weiteren Geräuschemissionen im Interesse meiner Mandantschaft liegt.</p>	<p><u>Stellungnahme zu Ziffer 6.3:</u> Da kein Verstoß gegen die rechtlichen Vorgaben zum Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft besteht (Stellungnahme zu Ziffer 6.2 dieses Abwägungsprotokolls) besteht auch kein Verstoß gegen §1a Abs. 2 BauGB. Um dies im Bebauungsplanverfahren auch zu dokumentieren, wird in der Begründung unter Ziffer 4 auf das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und die erfolgte Standortwahl bzw. Abwägung näher eingegangen.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 6.4:</u> Im Sondergebiet ist nur <u>ein</u> Einzelhandelsbetrieb zulässig. Dies ist auch unter Ziffer 2.3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen bereits geregelt. Die Regelung zur Verkaufsfläche ist somit wirksam.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis ist bereits beachtet. Es ergibt sich daher kein Handlungsbedarf.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 6.5:</u> Die Gemeindeverwaltung kommt zum Ergebnis, dass die Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung eingehalten sind und der Bebauungsplan rechtmäßig ist, somit muss die Gemeinde ein Normenkontrollverfahren nicht fürchten.</p> <p>Aufgrund der bestehenden Geräuschemissionen (Bauunternehmen Scherer) und der neu hinzukommenden Geräuschemissionen (Einzelhandelsbetrieb) wurde ein Lärmgutachter mit der Untersuchung der Immissionen beauftragt. Für das Bauunternehmen gilt, dass die Baugenehmigungen erteilt wurden, mit der Auflage, dass das Bauunternehmen „nicht störend“ zu betreiben ist.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>7. Auch die vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit bloß zwei Vollgeschossen, einer Traufhöhe von 7,50 m und einer Gebäudehöhe von 10,00 m nehmen berechnete Belange meiner Mandantschaft nicht in den Blick:</p> <p>7.1 Meine Mandantschaft begehrt die dreigeschossige Bebaubarkeit auch ihrer Flurstücke Nr. 1527/1 und 1527. Hierzu kann ohne weiteres die Knödellinie zur Abgrenzung des Bereiches mit dreigeschossiger Bebauung vom Bereich mit zweigeschossiger Bebauung auf Höhe der südlichen Grenze der Flurstücke Nr. 1527/1 und 1527 gelegt werden. Dann würde eine solche Knödellinie auch in der Flucht liegen mit der Knödellinie zur Abgrenzung des Bereiches mit dreigeschossiger Bebauung vom Bereich mit zweigeschossiger Bebauung im westlichen Bebauungsplangebiet bei den Flurstücken Nr. 1549 u.a.. Zudem wären dann auch die Grundstücke meiner Mandantschaft nahezu im gleichen Umfang dreigeschossig bebaubar wie die unmittelbar westlich liegenden Flurstücke Nr. 1539, 1540, 1542, da sich dann beide Knödellinien auf nahezu gleicher Höhe befinden würden. Ein städtebaulicher Grund, den Grundstückseigentümern der Flurstücke Nr. 1539, 1540, 1542 eine größere Bebaubarkeit zu ermöglichen als – bei gleicher Sachlage – meiner Mandantschaft, besteht nicht. Zudem ist eine höhere Bebauung auch städtebaulich gerechtfertigt: als Querriegel zum Schallschutz vor den Geräuschmissionen der B 14 und des großflächigen Einzelhandelsbetriebs zugunsten der hinter einer dreigeschossigen Bebauung liegenden Bebauung!</p>	<p>Stellungnahme zu Ziffer 7 und 7.1: Das bestehende Wohngebäude Uhlandweg 6, Flst. Nr. 1527, ist im Bestand eingeschossig und hat eine Traufhöhe von 4 m und eine Gebäudehöhe von 8 m. Im Bebauungsplan war bisher eine Erhöhung der Geschossigkeit um 1 Vollgeschoss, mit einer Traufhöhe von 7,50 m und einer Gebäudehöhe von 10 m geplant. Damit hatte das Wohngebäude Entwicklungspotenzial. Eine Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse bedeutet neben einer erhöhten baulichen Entwicklungsmöglichkeit auch die Zahlung höherer Erschließungsbeiträge.</p> <p>Die genehmigte Lagerhalle mit Büro ist ebenfalls eingeschossig mit einer Traufhöhe von 3,50 m und einer Gebäudehöhe von 5 m. Auch hier besteht ausreichend Entwicklungspotenzial durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>Bei der Erweiterung der Lagerhalle mit Garage handelt es sich ebenfalls um eingeschossige Gebäude mit einer Traufhöhe von 5,50 m und einer Gebäudehöhe von 7 m. Eine Umnutzung des Bestandsgebäudes ist somit aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich und es besteht darüber hinaus noch Entwicklungspotenzial.</p> <p>Eine 3-geschossige Bebauung ist auf den Flst. Nr. 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1, genau wie auch auf den Flst. Nr. 1539, 1540 und 1542 städtebaulich möglich. Eine Notwendigkeit dafür wurde aufgrund der Bestandsbebauung und der Nutzung nicht gesehen. Nachdem der Eigentümer die Ausweisung einer 3-geschossigen Bauweise wünscht, kann diesem Wunsch entsprochen werden.</p> <p>Eine höhere Ausnutzung erfordert wiederum eine bedarfsgerechte Erschließung. Der Uhlandweg mit 3,50 m Bruttobreite ist dafür nicht geeignet. Auch deshalb ist die Erschließung über die neue Stichstraße entgegen der Einwendungen unter Ziffer 3 (mit Unterpunkten) erforderlich.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Für die Flst. Nr. 1524, 1524/1, 1527/1 und 1527 wird eine 3-geschossige Bauweise ausgewiesen.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6

7.2 Aus diesen Schallschutzgründen, zur besseren baulichen Ausnutzbarkeit und vor allem auch aus betrieblichen Gründen ist eine **Erhöhung der Traufhöhe von 7,50 m auf mindestens 8,50 m** und der **Gebäudehöhe von 10,00 m auf mindestens 11,00 m** unerlässlich. Meine Mandantschaft betreibt eine Bauunternehmung – Baumaterialien müssen gelagert werden, was sich effizienter wegen des knappen Bodens und wegen betrieblich für andere Zwecke benötigter Flächen nicht durch eine Bodenlagerung, sondern durch eine Lagerung in der Höhe verwirklichen lässt. Eine solche Lagerung in der Höhe setzt aber voraus, dass eine entsprechende Hallenhöhe verwirklichbar ist, die hier aber unnötig begrenzt werden soll. Die betrieblichen Erfordernisse meiner Mandantschaft scheinen erneut nicht in den Blick genommen worden zu sein!

Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:

Stellungnahme zu Ziffer 7.2:

Für den Schallschutz ist nicht allein die Höhe der Gebäude ausschlaggebend, sondern auch die Länge des Baukörpers. Wollte man ein Gebäude zu Gunsten des Schallschutzes bauen, müsste im Bebauungsplan konkret der Standort ausgewiesen werden und es dürfte auch keine offene Bauweise festgesetzt werden, da sonst der Schall zwischen den Gebäude hindurch geht.

Für den Gewerbebetrieb und die Lagerung der Baumaterialien ist, wie die aktuelle Bebauung zeigt, keine höhere Traufhöhe oder Gebäudehöhe notwendig.

Bei einer Traufhöhe von 7,50 m sind zwei Vollgeschosse und ein Vollgeschoss im Dachgeschoss möglich. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass bei den festgelegten Trauf- und Gebäudehöhen bei einer 3-geschossigen Bebauung das 3. Geschoss im Dach liegt. Insgesamt wurden die Trauf- und Gebäudehöhen nochmals geprüft und werden unter Ziffer 3.1.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen geregelt.

Eine Erhöhung der Trauf- und Firsthöhen wie vom Einwender gefordert ist nicht erforderlich und soll auch im Hinblick auf die Bestandsbebauung nicht ermöglicht werden.

Abwägungsvorschlag:

Die betriebliche Entwicklung wurde in ausreichender Form berücksichtigt, weshalb die Einwendung zurückgewiesen wird. Aufgrund der Einwendungen wurden jedoch die Höhen im gesamten Geltungsbereich geprüft. Bei einer 3-geschossigen Bauweise befindet sich das 3. Vollgeschoss im Dach. Es bleibt bei einer Traufhöhe von 7,50 m und einer Gebäudehöhe von 10 m, bzw. 8 m bei Flach- oder Pultdächern.

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Umlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>8. Auch ist die Festsetzung einer Baugrenze zulasten und unter Missachtung berechtigter Interessen meiner Mandantschaft erfolgt:</p> <p>8.1 Denn augenscheinlich soll diese Baugrenze deckungsgleich sein mit der Bauverbotsfläche nach § 9 Bundesfernstraßengesetz. Hier scheint gemeindlicherseits sklavisch ohne Anstellen eigener städtebaulicher Überlegungen diese bundesfernstraßenrechtliche Bauverbotsfläche für die Festsetzung einer eigenen Baugrenze herangezogen worden zu sein. Dabei wird jedoch verkannt, dass die Festsetzung von Baugrenzen aus städtebaulichen Zielen zu erfolgen hat, § 9 Abs. 1 BauGB, wohingegen die Bauverbotszone nach § 9 Bundesfernstraßengesetz nicht städtebauliche Ziele verfolgt, sondern gefahrenabwehrrechtliche Ziele, § 9 Abs. 3 Bundesfernstraßengesetz. Wegen dieser unterschiedlichen Zielsetzungen ist es zulässig und im Hinblick auf § 9 Abs. 1 BauGB auch geboten, von der Bauverbotsfläche nach § 9 Bundesfernstraßengesetz abweichende Baugrenzen festzusetzen und zwar ausgerichtet an den Zielen und Zwecken des Städtebaurechts, § 9 Abs. 1 BauGB. Denn wenn wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs die Zustimmung zur Errichtung von baulichen Anlagen nach § 9 des Bundesfernstraßengesetzes nicht versagt werden kann, § 9 Abs. 3 Bundesfernstraßengesetz, können an sich, soweit keine Baugrenze vorhanden ist, auch bauliche Anlagen im Bauverbotsbereich nach § 9 Bundesfernstraßengesetz errichtet werden.</p>	<p><u>Stellungnahme zu Ziffer 8:</u> Da innerhalb der Bauverbotszone (20 m) an Bundesfernstraßen nach § 9 Abs. 1 FStrG keine Hochbauten errichtet werden dürfen, würde eine Erweiterung der Baugrenze die Grundstückseigentümer darin bestärken, dass diese Fläche auch für Hochbauten zur Verfügung steht. Dies ist jedoch nicht der Fall, weshalb auch das Regierungspräsidium auf die jetzt ausgewiesene Baugrenze Wert legt. Allerdings kann diese Fläche, unter Zustimmung des Regierungspräsidiums, evtl. für die Errichtung von Nebenanlagen, wie z.B. Stellplätze oder Lagerplätze genutzt werden. Die Genehmigung der Fläche ist jedoch immer eine auf den Einzelfall bezogene Entscheidung und bedarf der Zustimmung des Regierungspräsidiums.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt. Die Baugrenze wird nicht geändert. Entgegen der seitherigen Festsetzungen sollen untergeordnete Nebenanlagen im Einzelfall auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sein können und es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Bauverbotszone nach § 9 Bundesfernstraßengesetz, die Zustimmung des Regierungspräsidiums erforderlich ist. Ziffer 4.4 der Planungsrechtlichen Festsetzungen wird entsprechend geändert.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>8.3 Hier ist augenscheinlich in keinster Weise der vorhandene Bestand insbesondere auch meiner Mandantschaft in den Blick genommen worden – die berechtigten Interessen meiner Mandantschaft an der fortgesetzten Nutzung des Bestandes einschließlich seiner Erhaltung, Instandhaltung und Erweiterung sowie Änderung und Nutzungsänderung sind nicht in den Blick genommen worden.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Mit dem Hinweis auf den vorhandenen Bestand weist der Einwender wohl auf den bestehenden Geräteunterstand und die Schüttgutboxen hin. Diese baulichen Anlagen wurden jedoch widerrechtlich, ohne Baugenehmigung, errichtet. Genehmigt war auf dieser Fläche eine Pferdekoppel. Seither lagen die Voraussetzungen für eine Baugenehmigung nicht vor, da sich die Grundstücke bisher im Außenbereich befanden, über keine ausreichende Erschließung verfügen und die Lärmproblematik nicht aufgearbeitet war.</p> <p>Mit Schreiben vom 27.04.2011 hat die Baurechtsbehörde mitgeteilt, dass für die Genehmigung der Schüttgutboxen ein Bebauungsplan erforderlich ist um klären zu können, ob der Betrieb trotz dieser Erweiterung noch als „nicht störend“ geführt werden kann.</p> <p>Die Baurechtsbehörde und das Gewerbeaufsichtsamt teilen 2011 mit, dass ein Bebauungsplan aufgestellt werden sollte um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und um durch regelnde Festsetzungen die Bedenken hinsichtlich der Lärmproblematik ausschließen zu können.</p> <p>Die Voraussetzungen für einen erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauGB sind nicht gegeben (siehe dazu auch Ausführungen unter Ziffer 4.4).</p> <p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zurückgewiesen.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6

8.4 Im Übrigen wird die bislang dargestellte Grenze der Ortsdurchfahrt nach etwaiger Bebauungsplanumsetzung auch nicht an der dargestellten Stelle verbleiben, sondern müsste schon jetzt wegen der vorhandenen Bebauung weiter östlich liegen. Denn die schon jetzt vorhandene Bebauung, spätestens jedoch der Einzelhandelsbetrieb nach seiner Verwirklichung, vermittelt eine geschlossene Ortslage; diese B14 dient schon heute ausweislich der durch den Mörikeweg, den Uhlandweg und den Silcherweg vermittelten Erschließung jedenfalls nach Errichtung des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes auch der Erschließung der anliegenden Grundstücke, sodass

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.

Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie der Einwender richtig sagt, kann nicht die Gemeinde die Ortsdurchfahrtsgrenze festlegen, sondern wird nach § 5 Abs. 4 Bundesfernstraßengesetz vom Träger der Straßenbaulast, also vom Bund bzw. dem Regierungspräsidium entschieden. Im Bebauungsplan ist die festgelegte Ortsdurchfahrtsgrenze daher nur nachrichtlich dargestellt.

Im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde bereits mit dem Regierungspräsidium wegen der Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze verhandelt. Das Regierungspräsidium besteht jedoch nach wie vor, auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, auf die Einhaltung der bestehenden Grenze. Aufgrund der Anregung wird die Gemeinde jedoch die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze förmlich beantragen.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Unabhängig vom Bebauungsplan wird die Gemeinde die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze bzw. deren Festlegung beantragen.

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>9. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist nicht hinreichend bestimmt. Denn zum einen ist offen, ob die Ingebrauchnahme der Möglichkeit der Abweichung um bis zu +/- 0,5 m nach der freien Entscheidung des jeweiligen Bauherren erfolgen darf oder eine baurechtsbehördliche Entscheidung im Sinne einer Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB bedarf.</p>	<p><u>Stellungnahme der Gemeindeverwaltung:</u> Da die Einwendung sich vor allem auf die Anwendung des Bebauungsplanes und baurechtliche Entscheidungen bezieht wurde eine Stellungnahme der Baurechtsbehörde eingeholt. Die Baurechtsbehörde erklärt, dass es sich bei der festgelegten EFH (Bezugshöhe +/- Abweichung) um die zulässige Höhe handelt. Eine Ausnahme ist nicht erforderlich. Für die Baurechtsbehörde handelt es sich um eine eindeutige Definition. Für den Bebauungsplan ergibt sich kein Handlungsbedarf zur Formulierung. Abwägungsvorschlag: Die Einwendung wird zurückgewiesen.</p>
<p>10. Auch die textliche Festsetzung der Grundflächenzahl ist nicht hinreichend bestimmt. Denn nach Ziffer 3.2.1 S. 2 des Bebauungsplanentwurfes soll es sich bei den festzusetzten beabsichtigten Grundflächenzahlen um „Maximalwerte“ handeln. Da es sich bei den Festsetzungsmöglichkeiten zum Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich um Maximalwerte handelt (vgl. § 16 Abs. 3 + Abs. 4 BauNVO, § 19 BauNVO, etc.). bleibt offen, wieso im Bebauungsplanentwurf ausdrücklich die Eigenschaft als „Maximalwert“ betont wird. Soll es sich um eine Festsetzung handeln, die die Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 2 BauGB oder sonstige Abweichungsmöglichkeiten nach der BauNVO ausschließt? Wenn ja: Was ist die Rechtsgrundlage für einen solchen hier anscheinend beabsichtigten Ausschluss der Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 2 BauGB sowie von sonstigen Abweichungsmöglichkeiten nach der BauNVO?</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde wird die Festsetzung geringfügig geändert. Im ersten Satz wird das Wort „maximal“ gestrichen. Der zweite Satz wird gestrichen, da er für das Verständnis nicht erforderlich ist. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird beachtet. Auf Empfehlung der Baurechtsbehörde wird Ziffer 3.2.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung, geändert.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>11. Die vorstehende Problematik des Höchstwerts stellt sich ebenfalls bei dem Festsetzungsversuch zur Zahl der Vollgeschosse in Ziffer 3.3 des Bebauungsplanentwurfes.</p> <p>12. Was ist der städtebauliche Grund für die unter Ziffer 4.3 vorgesehene strikte parallele oder rechtwinklige Stellung der baulichen Anlagen? Auch in einem Mischgebiet, das vor allem auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sollten Festsetzungen an den städtebaulichen Erforderlichkeiten von auch Gewerbebetrieben ausgerichtet sein und daher nicht die Entwicklung von gewerblichen Nutzungen hinderliche und im Übrigen auch unnötige Festsetzungen wie beispielsweise zur Stellung der baulichen Anlagen getroffen werden.</p>	<p><u>Stellungnahme zu Ziffer 11:</u> Nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde wird das Wort „maximal“ gestrichen. Ansonsten ist die Formulierung unter Ziffer 3.3. nicht zu beanstanden und wird beibehalten.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 12:</u> Es ist durchaus üblich, dass die Stellung von Gebäuden und Anlagen festgelegt werden. Städtebaulich ist eine gewisse Anordnung der Gebäude wichtig, damit insbesondere auch ein Mischgebiet nicht zu unruhig wird. Es wird keine Firstrichtung vorgegeben. Die getroffene Festsetzung behindert den Betrieb in seiner Entwicklung nicht.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Die Einwendung wird zurückgewiesen.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>13. Ziffer 4.4 des Entwurfes der textlichen Festsetzungen scheint rechtsfehlerhaft Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen auszuschließen, sodass noch nicht einmal eine Zulassungsentscheidung nach § 23 Abs. 5 BauNVO getroffen werden könnte.</p> <p>13.1 Dieser Festsetzungsentwurf hat insbesondere auch für das Flurstück Nr. 1523 meiner Mandantschaft zur Folge, dass meine Mandantschaft dieses Flurstück Nr. 1523 selbst dann nicht nutzen könnte, wenn entweder der bundesfernstraßenrechtliche Bauverbotsbereich wegen einer anderweitigen Verortung der Grenze der Ortsdurchfahrt überhaupt nicht bestehen sollte oder für das jeweilige Vorhaben meiner Mandantschaft die Zustimmung nach § 9 Abs. 3 des Bundesfernstraßengesetzes zur Bebauung des bundesfernstraßenrechtlichen Bauverbotsbereiches erteilt werden muss bzw. erteilt ist. Dieser Festsetzungsversuch über die Unzulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entzieht nahezu dem gesamten Grundstück meiner Mandantschaft mit der Flst.Nr. 1523 die Privatnützigkeit. Selbst beispielsweise ein durchsichtiger Doppelstabmattenzaun zum Schutz des eigenen Betriebsgeländes sowie das dortige vorübergehende Lagern von Materialien oder auch die Errichtung von Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwänden) wäre bauplanungsrechtlich unzulässig und könnte noch nicht einmal durch eine Zulassungsentscheidung nach § 23 Abs. 5 BauNVO überwunden werden. Hier wird übermäßig in die Eigentümerrechte meiner Mandantschaft eingegriffen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag zu Ziffer 13 und 13.1: Der Hinweis wird berücksichtigt. Ziffer 4.4 wird geändert. Nebenanlagen werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Nebenanlagen innerhalb der Bauverbotszone der Zustimmung des Straßenbaulastträgers bedürfen.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>13.2 Ein hinreichender städtebaulicher Grund für eine solche Festsetzung ist auch nicht ersichtlich. Im Übrigen ist diese Festsetzung auch widersprüchlich, wenn beispielsweise meine Mandantschaft eine Transformatorstation nach ggf. erforderlicher bundesfernstraßenrechtlicher Zustimmung auf dem Flurstück Nr. 1523 errichten dürfte, nicht jedoch beispielsweise einen Unterstand, eine Gartenhütte, etc. in identischer Dimensionierung – was ist der sachliche Grund für diese Ungleichbehandlung?</p> <p>13.3 Sinnvollerweise sollte es bei der üblichen Regelung der Nichtbeschränkung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen verbleiben, so dass bau-rechtsbehördlicherseits über eine Zulassungsentscheidung nach § 23 Abs. 5 BauNVO im Einzelfall eine sachgerechte Lösung herbeigeführt werden kann!</p>	<p>Abwägungsvorschlag zu Ziffer 13.2 und 13.3: Die Anregung wird berücksichtigt. Auf den Abwägungsvorschlag zu Ziffer 13.1 wird verwiesen.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6

14. Auch der Festsetzungsversuch Ziffer 4.5 des Entwurfes der textlichen Festsetzungen ist nicht schlüssig. Denn nach diesem Festsetzungsversuch dürfen **Stellplätze**, die keine Carports oder Garagen sind, also Stellplätze auch mit seitlichen Wänden (aber ohne Dach) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen hergestellt werden. Das Fehlen eines Daches dürfte jedoch keinen städtebaulichen Grund für eine Ungleichbehandlung darstellen! Wieso wird es nicht bei der ohnehin bestehenden Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO belassen, die sich in vielem Kommunen bewährt hat, dass grundsätzlich auch Garagen, Carports und Stellplätze die Baugrenze zu beachten haben, baurechtsbehördlicherseits aber eine Zulassungsentscheidung nach § 23 Abs. 5 BauNVO über die Zulassung auch von (überdachten) Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erteilt werden kann, um im Einzelfall eine sachgerechte Lösung herbeizuführen? Welcher städtebauliche Grund wird mit diesem absoluten Verbot von Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen verfolgt?

Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:

Stellungnahme zu Ziffer 14 und Abwägungsvorschlag:
Der Hinweis wird beachtet. Garagen und Carports werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Wie bereits bei Nebenanlagen wird jedoch darauf hingewiesen, dass innerhalb der Bauverbotszone nach § 9 Bundesfernstraßengesetz eine Genehmigung des Straßenbaulastträgers einzuholen ist. Ziffer 4.5 der Planungsrechtlichen Festsetzungen wird geändert.

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6

15. Welches Regelungsziel verfolgt Ziffer 6.3 des Entwurfes der textlichen Festsetzungen mit dem Inhalt, dass **Zufahrten zu den Grundstücken nur von den festgesetzten Straßenverkehrsflächen aus zulässig** sind? Soll damit der „Hubschraubertransport von Kraftfahrzeugen“ herbeigeführt werden? Oder soll vielmehr das Befahren beispielsweise des Flurstücks Nr. 1527/1 meiner Mandantschaft aus Westen vom Uhlandweg über das Flurstück Nr. 1527, wie es in der Vergangenheit jahrzehntelang praktiziert worden ist und sich bewährt hat, unterbunden werden? Der betriebsbedingte Verkehr der Bauunternehmung meiner Mandantschaft wird zu über 90% über den Uhlandweg abgewickelt – auch der Lieferverkehr erfolgt über den Uhlandweg. Auf diese Verkehrsandienung hat sich der Betrieb meiner Mandantschaft eingerichtet. Ein teilweises Abschneiden der Erreichbarkeit durch einen Zwang zum Anfahren und Verlassen der Flurstücke Nr. 1527/1 und 1524/1 nur aus Osten würde die verkehrliche Erreichbarkeit dieser Grundstücke massiv beeinträchtigen – hierzu verweise ich auf meine obigen Ausführungen. Ich rüge hier ausdrücklich das Fehlen eines städtebaulichen Grundes und eine übermäßige Einschränkung der Eigentümerrechte meiner Mandantschaft!

Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:

Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 15:

Die Festsetzung verfolgt das Ziel, dass nicht über Grünflächen oder willkürlich, ohne gesicherte Erschließung, über sonstige Grundstücke zugefahren wird.

Dies betrifft natürlich auch die Grundstücke Flst. Nr. 1527/1 und 1524/1, welche derzeit über keine gesicherte Erschließung verfügen. Mit der Festsetzung soll gerade vermieden werden, dass ein Grundstück nur per Hubschrauber erreicht werden kann.

Diese Festsetzung betrifft aber nicht nur die Grundstücke des Einwenders, sondern auch andere Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, bei welchen davon auszugehen ist, dass diese im Falle einer Bebauung einen anderen Zuschnitt erhalten oder neu aufgeteilt werden.

Eine rückwärtige Erschließung muss jedoch zumindest öffentlich-rechtlich gesichert sein, weshalb die Festsetzung unter Ziffer 6.3 geändert und konkretisiert wird.

Der Betrieb hat eine genehmigte Zufahrt über den Tübinger Weg und Uhlandweg. Mit der Teilung der Grundstücke Flst. Nr. 1527 und 1524 hätten die Eigentümer die Zufahrt zum Flst. Nr. 1527/1 bzw. 1524/1 über das Flst. Nr. 1527 mittels Baulast sichern müssen. Dies wurde jedoch vom Eigentümer nicht gemacht. Solange beide Grundstücke in Familienhand sind, erkannten die Eigentümer diese Notwendigkeit wohl nicht, da es in der Praxis natürlich funktioniert. Trotzdem verfügen die Flst. Nr. 1524/1 und 1527/1 seit der Grundstücksteilung über keine gesicherte Erschließung.

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
	<p>Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 15: Das Bauunternehmen hat keine genehmigte Zufahrt von der B14 in den Uhlandweg. Die genehmigte Zufahrt über den Tübinger Weg und Uhlandweg ist für den Bestandsbetrieb bereits problematisch und entspricht nicht den Anforderungen die Betriebe heute an eine verkehrliche Erschließung stellen. Ein Indiz dafür, dass die genehmigte verkehrliche Erschließung für den Gewerbebetrieb problematisch ist, zeigt die Aussage, dass 90 % der Verkehre über den Uhlandweg (von der B14 her?) abgewickelt werden. Somit werden 10 % bereits heute über den Mörikeweg abgewickelt, was vielleicht für den Betrieb sinnvoll ist und deshalb in der Praxis so gehandhabt wurde, was jedoch nicht zulässig ist.</p> <p>Aufgabe des Städtebaus und damit des Bebauungsplanes ist es, geplante, aber auch bestehende Gebäude und Nutzungen an das öffentliche Verkehrsnetz anzubinden. Mit der geplanten Stichstraße „Stuttgarter Straße“ wird dies erreicht. Selbstverständlich kann der Betrieb auch weiterhin die genehmigte Zufahrt über den Tübinger Weg zum Uhlandweg bzw. vom Uhlandweg zum Tübinger Weg nutzen. Künftig kann der Betrieb auch vom Uhlandweg in die B14 ausfahren, was bisher nicht genehmigt, sondern geduldet wurde um die Existenz des Betriebes nicht zu gefährden. Nicht zulässig ist jedoch aufgrund der Verkehrskonzeption das Einfahren von der B14 in den Uhlandweg. Der Betrieb verbessert mit dem Bebauungsplan seine verkehrliche Anbindung und wird durch die Festsetzung im Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Vielmehr wird die Zufahrtssituation geregelt und nachhaltig verbessert.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Die Einwendungen werden zurückgewiesen. Die Festsetzung jedoch überarbeitet und ergänzt. Sie lautet nun wie folgt: „Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt direkt über die festgesetzten Straßenverkehrsflächen. Eine direkte Anbindung der Grundstücke über die Bauverbotszone nach § 9 Bundesfernstraßengesetz, an die B14 ist unzulässig. Bei Grundstücksteilungen oder neuen Aufteilungen sind die Zufahrten zur Straßenverkehrsfläche öffentlich-rechtlich zu sichern.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Umlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>16. Die Festsetzung Ziffer 10.1 des Entwurfes der textlichen Festsetzung scheint die Anpflanzung eines Laubbaumes je 300 m² Baugrundstücksfläche vorzusehen. Insbesondere auch auf den Betriebsgrundstücken meiner Mandantschaft würde eine solche Festsetzung zu einer übermäßigen Einschränkung führen. Denn insbesondere auch die Flurstücke Nr. 1524/1, 1527/1 und 1527 werden vollumfänglich für Betriebszwecke benötigt. Das Anpflanzen von Laubbäumen würde die Befahrbarkeit und Ausnutzbarkeit behindern, zumal auch die Laubbäume wegen des einzuhaltenden nachbarrechtlichen Grenzabstandes nach § 16 NRG von 2,00 m oder mehr mitten im Weg stehen würden! Anders als bei Neubauten kann meine Mandantschaft auch diese versuchte Festsetzung nicht mehr bei der Verortung der baulichen Anlagen berücksichtigen!</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Ziffer 10.1 und 10.4 wurden nochmals geprüft. Hintergrund der Festsetzung ist der notwendige ökologische Ausgleich, sowie eine Durchgrünung des Gebiets. Die Erfahrung zeigt, dass innerhalb von Wohngebieten, Dorf- und Mischgebieten nicht ausreichend Flächen für die Anpflanzung von Hochstammbäumen zur Verfügung stehen. Dies betrifft gewerblich genutzte Mischgebietsflächen aber auch Wohnbaugrundstücke. Die Festsetzung wird daher überarbeitet. Es wird folgendes festgelegt: <i>„Innerhalb der Dorf- und Mischgebiete ist je 500 m² ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. In begründeten Einzelfällen können Ausnahmen zugelassen werden und ersatzweise andere geeignete Maßnahmen durchgeführt werden.“</i></p> <p>Damit wird ein ökologischer Ausgleich erreicht, der für bebaute Gebiete realisierbar ist. Die Festsetzung von Pflanzgeboten, welche in der Praxis nicht funktionieren, allein um auf dem Papier den naturschutzrechtlichen Anforderungen zu genügen ist weder für die Grundstückseigentümer noch für Natur- und Landschaft zielführend.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt. Ziffer 10.1 und 10.4 werden überarbeitet.</p>

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

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
	<p data-bbox="1234 323 2063 384"><u>Fortsetzung der Stellungnahme des Gutachters Büro Dr. Dröscher zu Ziffer 17.1 und 17.2:</u></p> <p data-bbox="1234 416 2063 507">Aus rechtlichen Gründen ist es bislang nicht möglich, den Verzicht auf offenbare Fenster durch gleichwertige Schallminderungsmaßnahmen zu ersetzen.</p> <p data-bbox="1234 539 2063 722">Die Zulässigkeit des sogenannten „Hamburger Hafencity-Fensters“ ist rechtlich bisher ungeklärt und damit nicht rechtssicher. Würde eine solche Alternative zugelassen, bestünde die Gefahr, dass der Verwaltungsgerichtshof Mannheim in einer Normenkontrolle den gesamten Bebauungsplan als rechtsfehlerhaft erkennt und den Bebauungsplan aufhebt.</p> <p data-bbox="1234 754 2063 815">Es handelt sich somit nicht um eine überschießende Festsetzung. An der bisherigen Festsetzung wird festgehalten.</p> <p data-bbox="1234 847 2063 1002">Im Übrigen bieten die Ausnahmeregelungen die Möglichkeit, bei Nachweis durch ein Schallgutachten z.B. für ein Wohnbauvorhaben auch offenbare Fenster zuzulassen, wenn dies eine veränderte gewerbliche und landwirtschaftliche Umgebungsnutzung oder gegebenenfalls geänderte rechtliche Rahmenbedingungen erlauben.</p> <p data-bbox="1234 1034 2063 1094">Abwägungsvorschlag: Die Einwendungen werden zurückgewiesen.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>17.3. Auch die Festsetzung Ziffer 11.4 ist rechtsfehlerhaft. Denn es wird bloß eine Bezugslinie im Süden festgesetzt, nicht jedoch beispielsweise im Westen, Norden oder Osten. Die Nutzungen auch im Osten und Norden sind schutzbedürftig.</p>	<p>Stellungnahme des Gutachters Büro Dr. Dröscher zu Ziffer 17.3: Im Baugenehmigungsverfahren für einen großflächigen Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung im Sondergebiet ist der Nachweis der Umgebungsverträglichkeit nach den entsprechenden Anforderungen der TA Lärm zu führen. Bei einem solchen Nachweis sind alle bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen auf bebauten Grundstücken und auf unbebauten Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans bzw. im Innenbereich nach § 34 BauGB zu berücksichtigen. Etwaige Lärmkonflikte werden also im Baugenehmigungsverfahren bewältigt.</p> <p>Dies gilt nicht für das unbebaute Grundstück südlich des Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung“ welches in der Fassung vom 14.03.2017 noch nicht in den Geltungsbereich einbezogen war, jedoch in der jetzigen Entwurfsplanung teilweise in den Geltungsbereich einbezogen und dort als „landwirtschaftliche Fläche“ ausgewiesen wird. .</p> <p>Die im Außenbereich befindlichen Grundstücke sollen mittelfristig nicht bebaut werden. Der Teilbereich der in den Bebauungsplan „Stuttgarter Straße“ einbezogen ist und als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist, kann nicht ohne eine Änderung des Bebauungsplanes bebaut werden.</p> <p>Sollte mittelfristig für dieses Grundstück eine Wohnbebauung angestrebt werden, muss der Bebauungsplan geändert werden und dann auch die Lärmproblematik neu überprüft werden.</p> <p>Durch teilweise Einbeziehung des Flst. Nr. 1515 in den Geltungsbereich und die Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche haben sich die Gegebenheiten geändert, so dass auf die Darstellung der Bezugslinie verzichtet werden kann.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Auf die Darstellung der Bezugslinie zur Begrenzung der vom Sondergebiet ausgehenden Schallimmissionen wird verzichtet. Lageplan und Ziffer 11.4 der Planungsrechtlichen Festsetzungen wird geändert.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Umlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>17.4 Auch wird ein ausreichender Schallschutz des Außenwohnbereiches nicht berücksichtigt. Da sowohl Mischgebiete als auch Dorfgebiete über allgemein zulässige Wohnnutzungen verfügen, muss auch der sog. Außenwohnbereich als solcher tauglich sein, sollte also grundsätzlich – siehe S. 54, unten, des Gutachtens von Herrn Dr.-Ing. Dröscher vom 06.07.2016 - über einen Beurteilungspegel von nicht mehr als 65 dB(A) verfügen. Tatsächlich wird jedoch nach diesem Gutachten von Herrn Dr.-Ing. Dröscher vom 06.07.2016 für den Außenwohnbereich dieser Beurteilungspegel von 65 dB(A) überschritten (vgl. Anlagen 2 + 3 dieses Gutachtens). Der Gutachter empfiehlt daher auch das Ergreifen von Schallschutzmaßnahmen, die der derzeitige Bebauungsplanentwurf jedoch nicht vorsieht, damit einen Konflikt erzeugt, aber nicht löst! Dies ist rechtsfehlerhaft!</p>	<p><u>Stellungnahme des Gutachters Büro Dr. Dröscher zu Ziffer 17.4:</u> Die Planung der Aufenthaltsbereiche im Freien (Außenwohnbereiche) ist Gegenstand der Objektplanung und nicht des Bebauungsplans. Aufgrund der gegebenen Immissionsbelastung ist bei der Objektplanung ein ausreichender Schallschutz in Bezug auf den Straßenverkehrslärm vorzusehen.</p> <p>Grundsätzlich ist eine entsprechend lärmabgewandte Anordnung der Außenwohnbereiche möglich. Dieser Lärmkonflikt ist auf der Ebene der Gebäudeplanung zu lösen. Zusätzliche Festsetzungen sind nicht erforderlich.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Die Einwendung wird zurückgewiesen.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>17.5 Zudem sind die geräuschimmissionsbezogenen Festsetzungen und bauleitplanerischen Annahmen rechtsfehlerhaft, da diese sich auf das Gutachten von Herrn Dr.-Ing. Dröscher vom 06.07.2016 auch in der Fassung der Ergänzung vom 23.02.2017 gründen, das jedoch von fehlerhaften Annahmen ausgeht:</p> <p>a) So geht der Gutachter auf S. 24, unten, seines Gutachtens nicht von einem Neubau oder einer wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen aus. Die projektierte Stichstraße „Stuttgarter Straße“ wird jedoch neu gebaut, soll jedenfalls bezogen auf den Mörikeweg um einen weiteren Fahrstreifen verfügen.</p>	<p>Stellungnahme des Gutachters Büro Dr. Dröscher zu Ziffer 17.5 a): Grundsätzlich ist bei einem Neubau einer Straße bzw. der wesentlichen Änderungen einer bestehenden Straße, etwa durch den Zubau eines weiteren Fahrstreifens, zu prüfen, ob nach Maßgabe der 16. BImSchV und der 24. BImSchV den Anwohnern aufgrund des - durch diesem Straßenabschnitt verursachten - Verkehrslärms Lärmschutz zusteht.</p> <p>Das bisher erstellte Gutachten des Büros Dr. Dröscher hat die Änderung der B14/Stuttgarter Straße (Abbiegespur, Anlegung von Geh- und Radweg, Querungshilfe) und die Änderung des Mörikewegs (Verlegung, Verkürzung und Ausbildung als Sackgasse, Anlegung Geh- und Radweg) im Hinblick auf die 16. BImSchV und daraus resultierende Entschädigungsansprüche nach 24. BImSchV nicht untersucht.</p> <p>Um klären zu können, ob es sich um eine wesentliche Änderung einer vorhandenen Straße nach 16. BImSchV handelt und ob ein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen gemäß 24. BImSchV besteht, wurde das Büro Dr. Dröscher gebeten dies gutachterlich zu untersuchen.</p> <p>Im Vorfeld zur Abwägung wurde das Gutachten mit Datum vom 18.08.2017 erstellt. <i>Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass durch die vorgesehenen Baumaßnahmen an der Stuttgarter Straße/B14 und des Mörikewegs keine wesentliche Änderung der öffentlichen Straßen gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 2 der 16. BImSchV vorliegt und ein öffentlich-rechtlicher Anspruch auf Schallschutz nach der 24. BImSchV nicht gegeben ist.</i></p> <p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis auf einen möglichen Rechtsmangel wurde durch die gutachterliche Untersuchung des Straßenverkehrslärms im Kreuzungsbereich B14/Stuttgarter Straße und Mörikeweg und die Einarbeitung dieser Ergebnisse in die Planunterlagen berücksichtigt.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>b) Die dem Schallgutachten zugrundeliegende Annahme eines reinen Tagbetriebs des Lebensmitteleinzelhändlers ist lebensfern, da sehr viele großflächige Lebensmitteleinzelhändler zumindest bis 22:00 Uhr geöffnet haben, so dass Parkplatzverkehr nach 22:00 Uhr und damit zur Nachtzeit erfolgt.</p> <p>c) Nicht realitätsgerecht ist auch die Annahme der Anlieferung der zu verkaufenden Ware nur zur Tagzeit, da solche Anlieferungen üblicherweise auch zur Nachtzeit erfolgen.</p> <p>17.6 Rechtsfehlerhaft werden trotz erkannter Geräuschkonflikte keine Festsetzungen für das Sondergebiet zur Minimierung der Geräuschkonflikte getroffen, so bspw. Festsetzungen zur Einhausung der Anlieferung, zur Verortung von Schallquellen (Klimageräte, etc.), etc..</p>	<p><u>Stellungnahme des Gutachters Büro Dr. Dröscher und der Gemeindeverwaltung zu Ziffer 17.5 b), c) und 17.6:</u> Im Bebauungsplanverfahren ist lediglich der Nachweis zu führen, dass auf dem jeweiligen Grundstück die vorgesehene Nutzung nachbarschaftsverträglich möglich ist. Im vorliegenden Fall heißt dies: Es ist nachzuweisen, dass ein großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung“ grundsätzlich im vorgesehenen Sondergebiet betrieben werden kann. Ein Betrieb eines Einzelhandelsgeschäftes einschließlich Mitarbeiter- und Kundenabfahrt sowie Anlieferungen ist auch innerhalb der Betriebszeiten von 6 Uhr bis 22 Uhr möglich.</p> <p>Die Betriebszeiten und die Anlieferzeiten des Einzelhandelsbetriebs werden im Baugenehmigungsverfahren und nicht im Bebauungsplan festgelegt. Der Bebauungsplan ist Grundlage für die Baugenehmigung.</p> <p>Im Baugenehmigungsverfahren ergeben sich ggf. Einschränkungen in Bezug auf die den nächtlichen Betrieb einschließlich Mitarbeiter- und Kundenabfahrt sowie Anlieferungen.</p> <p>Derartige Einschränkungen werden als nachbarschützende Auflagen in einer Baugenehmigung formuliert und später bei der behördlichen Überwachung zugrunde gelegt.</p> <p>Auch für das Bauunternehmen werden im Bebauungsplan keine Betriebszeiten geregelt. Auch dort erfolgt die Festsetzung der Betriebszeiten im Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Im Übrigen sind Festsetzungen zum Anlagenbetrieb innerhalb des Bebauungsplanes unzulässig, da sie keine Bodeneigenschaften betreffen, und deshalb rechtsfehlerhaft wären.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Die Einwendungen werden zurückgewiesen. Zusätzliche Festsetzungen im Bebauungsplan sind weder erforderlich noch zulässig.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>18. Der Entwurf Ziffer 1.3 der örtlichen Bauvorschriften ist wegen des Abstellens auf grelle Farben, auf stark reflektierende und spiegelnde Materialien sowie wegen des Abstellens auf eine Gefährdung des Grundwassers nicht hinreichend bestimmt.</p> <p>19. Auch Ziffer 2 der örtlichen Bauvorschriften hier insbesondere über die Betriebszeit beleuchteter Werbeanlagen ist nicht hinreichend bestimmt. Denn nach dem Konzept der örtlichen Bauvorschriften darf an sich eine Beleuchtung einer solchen Werbeanlage nur während der Öffnungszeiten erfolgen. Welchen Sinn und Zweck hat dann das Erfordernis der Reduzierung der Beleuchtung außerhalb der Öffnungszeiten auf ein Mindestmaß? Dürfen dann doch beleuchtete Werbeanlagen außerhalb der Öffnungszeiten wirken?</p>	<p><u>Stellungnahme zu Ziffer 18:</u> Bei den Begriffen „grelle Farben“, „stark reflektierend“, „spiegelnd“ handelt es sich um unbestimmte Rechtsbegriffe, die der Auslegung durch die Baurechtsbehörde bedürfen. Nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde teilt diese mit, dass sie mit der Auslegung der Rechtsbegriffe keine Probleme hat und diese Festsetzung nicht geändert werden muss.</p> <p>Die Festsetzung, dass Materialien, welche das Grundwasser gefährden nicht verwendet werden dürfen, wird wie folgt konkretisiert: „Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dachflächen müssen durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und eine damit verbundene Auslösung von Metallbestandteilen behandelt werden (siehe Verordnung des UVM vom 22.03.1999 über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser).“</p> <p>Abwägungsvorschlag: Die Anregung wird teilweise, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung“ berücksichtigt.</p> <p><u>Stellungnahme zu Ziffer 19:</u> Die Anregung wird beachtet. Ziffer 2 der Örtlichen Bauvorschriften wird wie folgt geändert: „Außerhalb der Öffnungszeiten des dazugehörigen Betriebs ist die Beleuchtung der Werbeanlagen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.“</p> <p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird beachtet. Die Festsetzung unter Ziffer 2 der Örtlichen Bauvorschriften wird geändert.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6	Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>20. Auch Ziffer 3.1 des Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der unbebauten Flächen ist rechtsfehlerhaft, da es beispielsweise die Ausnutzbarkeit der Grundstücke meiner Mandantschaft zu stark beschränkt.</p>	<p><u>Stellungnahme zu Ziffer 20:</u> Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 kann in den Örtlichen Bauvorschriften die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke festgelegt werden.</p> <p>Diese Festsetzung bezieht sich nicht auf genehmigte Zufahrts-, Hof- und Lagerflächen, sondern ausschließlich auf Flächen für die im Baugenehmigungsverfahren keine konkrete Festsetzung getroffen wird. Dies entlastet die Bauherren, da diese dann im Baugenehmigungsverfahren nicht für jeden Quadratmeter darstellen müssen, wie dieser genutzt werden soll (Rasen/Gemüsebeet, Pflanzen). Außerdem ermöglicht es der Gemeinde bei Bedarf gegen ungepflegte Flächen im Innenbereich vorzugehen.</p> <p>Die Ausnutzung der Grundstücke wird durch diese Festsetzung nicht stark oder unverhältnismäßig beschränkt und ist damit rechtmäßig.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Die Einwendung wird zurückgewiesen.</p>

Fortsetzung der Stellungnahme der Eigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527, 1527/1 und des Gewerbebetriebs Uhlandweg 6

21. Auch Ziffer 3.3 des Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften ist rechtsfehlerhaft. Denn insbesondere auch für die Grundstücke meiner Mandantschaft wird durch diesen Regelungsversuch eine **betrieblich erforderliche wirksame Einzäunung unmöglich** gemacht. Denn Zäune dürfen nach diesem Entwurf einer örtlichen Bauvorschrift maximal 1,20 m hoch sein. Zäune mit einer Höhe von 1,20 m sind jedoch von jedermann ohne weiteres leicht überwindbar. Meine Mandantschaft hat jedoch wegen der eigenen Bauunternehmung auf den genannten Grundstücken und erst recht bei Verwirklichung des Einzelhandelsbetriebes wegen des durch den Einzelhandelsbetrieb angelockten Publikums ein betriebliches gerechtfertigtes Interesse an einem wirksamen Schutz der betrieblichen Gegenstände vor Abhandenkommen. Hierzu ist – wie auch in eine Gewerbegebiet – zumindest für die gewerblich genutzten Grundstücke die Möglichkeit der vollumfänglichen Einzäunung mit Zäunen mit einer Höhe von mindestens 2,50 m vorzusehen! Anderenfalls würden die betrieblichen Erfordernisse geradezu ignoriert werden. Auch wird durch diese örtliche Bauvorschrift die unerlässliche – hier jedoch zu untersagen versuchte – Möglichkeit der Errichtung wirksamer Schallschutzmaßnahmen wie z.B. von Schallschutzwänden, deren Höhe als Mauer jedoch auf 1,00 m beschränkt werden soll und die damit als Schallschutz untauglich sind, zunichte gemacht.

Fortsetzung der Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:

Stellungnahme zu Ziffer 21:

Schallschutzmaßnahmen sind keine Einfriedungen. In Ziffer 3.3 werden keine Schallschutzmaßnahmen geregelt, sondern ausschließlich Einfriedungen. Die Festsetzung unter Ziffer 3.3 der Örtlichen Bauvorschriften steht einer Realisierung von Schallschutzmaßnahmen nicht entgegen.

Der Hinweis auf die betrieblich erforderliche oder aus betrieblichen Gründen gewünschte Einfriedung wird beachtet. Daher wird Ziffer 3.3 der Örtlichen Bauvorschriften wie folgt ergänzt:
„Höhere Einfriedungen sind aus betrieblichen Gründen im Einzelfall bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.“

Die festgelegte Höhe von 1,80 entspricht den Regelungen in den Gewerbegebieten „Neuer Bahnhof Ost“ und „Neuer Bahnhof West“. Im Gewerbegebiet „Dorfwiesen“ in Eutingen ist die Höhe von Zäunen auf 1,50 m beschränkt. Wenn die Höhe von 1,80 m in anderen Gewerbegebieten als ausreichend angesehen werden, die überdies noch außerhalb bewohnter Gebiete liegen, reicht diese Höhe auch für ein bewohntes Gebiet.

Im Übrigen gibt es auch andere Möglichkeiten, wie z. B. Alarmanlagen um sein Eigentum vor Diebstahl zu schützen. Eine höhere Frequenz an Personen erhöht nicht automatisch das Risiko von Diebstählen. Der Mörikeweg und der Uhlandweg waren seither unbeleuchtet. Unbeleuchtete Bereiche animieren Diebe. Trotzdem war wohl seither eine Einfriedung des Betriebsgrundstücks nicht erforderlich. Mit dem Bauungsplan und dem geplanten Straßenausbau verbessert sich die Ausleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen deutlich, was die Sicherheit für die Öffentlichkeit und die angrenzenden Grundstücke verbessert.

Abwägungsvorschlag: Die Einwendung wird teilweise, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung, beachtet.

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

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

Stellungnahme des Eigentümers Mörikeweg 5, Flst. Nr. 1528	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>1. Der Eigentümer kann die im Lageplan dargestellten Grenzen der „Fläche mit Gewerbelärm“ und Ziffer 11 der Planungsrechtlichen Festsetzungen nicht nachvollziehen. Anscheinend ist der Gewerbelärm immer durch bestehende Hauswände abgeschirmt. Diese Abschirmung ist zwischen den Häusern dann wohl nicht mehr gegeben, weshalb die Grenze auf Flst. Nr. 1528 bis an die südliche Baugrenze heranreicht, zwischen den Gebäuden am Uhlandweg dehnt sich der Lärm jedoch nicht weiter in Richtung Uhlandweg aus. Er bittet um Überprüfung und Erläuterung.</p>	<p><u>Stellungnahme zu Ziffer 1:</u></p> <p>Die im Lageplan dargestellten Grenzen der „Fläche mit Gewerbelärm“ stellt die bestehende rechtliche Situation dar. So hat der Eigentümer des Gebäudes Mörikeweg 5 das Recht, dass der Gewerbelärm an der Nordfassade seines Gebäudes 60 dB(A) einhält. Tut er dies nicht, kann der Eigentümer gegen diese Lärmüberschreitung vorgehen, was ggf. dazu führt, dass der Gewerbebetrieb sich einschränken muss. Im Bebauungsplan wird mit der Grenze nur auf das, auch ohne Bebauungsplan bestehende Recht, der an den Betrieb angrenzenden Gebäude und Grundstückseigentümer hingewiesen. Es handelt sich dabei um eine Momentaufnahme zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes. Neue Gebäude können diese Grenze verändern.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Für den Bebauungsplan ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>

Fortsetzung Stellungnahme des Eigentümers Mörikeweg 5, Flst. Nr. 1528	Fortsetzung Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>2. Der Eigentümer beantragt im Bebauungsplan eine Nachtanlieferung auszuschließen.</p>	<p><u>Stellungnahme zu Ziffer 2:</u> Das private Interesse des Eigentümers auf Einhaltung der Nachtruhe ist nachvollziehbar. Dem gegenüber steht allerdings auch das private Interesse des Einzelhändlers. Der generelle Ausschluss einer Nachtanlieferung würde die Interessen des Einzelhändlers nicht ausreichend berücksichtigen. Dieses Interesse auf Lärmschutz deckt sich mit den Wünschen, dass die Gemeinde im Bebauungsplan den Standort für die Anlieferung, die Lage der Kühl- und Klimageräte, usw. vorschreiben soll.</p> <p>Die Festlegung von Betriebs- und Anlieferzeiten, sowie die Lage für Kühl- und Klimageräte und der Standort der Anlieferung sind jedoch nicht Aufgabe des Bebauungsplanes. Im Bebauungsplan wird mittels Immissionsgutachten lediglich untersucht und nachgewiesen, dass die gesetzlichen Lärmwerte tagsüber eingehalten werden können.</p> <p>Im Baugenehmigungsverfahren muss der Betreiber dann speziell für sein Bauvorhaben nachweisen, dass die gesetzlichen Lärmwerte eingehalten werden. Würde es ihm gelingen, die Lärmwerte auch bei Nachtanlieferungen einzuhalten, hätte er auch einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung.</p> <p>Bei allen anderen Betrieben, wie z. B. auch dem benachbarten Bauunternehmen werden die Betriebszeiten auch im Baugenehmigungsverfahren festgelegt und nicht im Bebauungsplan.</p> <p>Festsetzungen zum Anlagenbetrieb sind innerhalb des Bebauungsplanes unzulässig und wären deshalb rechtsfehlerhaft.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Die Anregung wird zurückgewiesen.</p>

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

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

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

Lfd. Nr.	Behörde	Rücklauf Ja / Nein	<u>Keine</u> Anregungen und/oder Bedenken	Anregungen und/oder Bedenken	Weitere Beteiligung erforderlich Ja / Nein
1.1	Landratsamt Freudenstadt, <i>Höhere Verwaltungsbehörde</i> , Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja	X		Ja
1.2	Landratsamt Freudenstadt, <i>Untere Naturschutzbehörde</i> , Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja	X		Ja
1.3	Landratsamt Freudenstadt, <i>Gewerbeaufsichtsamt</i> , Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja		X	Ja
1.4	Landratsamt Freudenstadt, <i>Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde</i> , Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja		x	Ja
1.5	Landratsamt Freudenstadt, <i>Landwirtschaftsamt</i> , Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja	x		Nein
1.6	Landratsamt Freudenstadt, <i>Vermessungsamt</i> , Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja	x		Ja
1.7	Landratsamt Freudenstadt, <i>Straßenbauamt</i> , Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja		x	Ja
2.1	Stadtverwaltung Horb am Neckar, <i>Baurechtsbehörde und Immissionsschutzbehörde</i> , Marktplatz, 72160 Horb am Neckar	Nein	x		Ja
2.2	Stadtverwaltung Horb am Neckar, <i>Stadtplanungsamt</i> , Marktplatz, 72160 Horb am Neckar	Ja		x	Ja
2.3	Stadtverwaltung Horb am Neckar, <i>Verkehrsbehörde</i> , Marktplatz, 72160 Horb am Neckar	Ja		x	Ja
3	Netze BW GmbH, Stuttgarter Str. 80 – 84, 71083 Herrenberg	Ja	x		Ja
4	Handwerkskammer Reutlingen, Hindenburgstr. 58, 72762 Reutlingen	Ja	x		Nein
5	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, Moltkestr. 74, 76133 Karlsruhe	Ja		x	Ja
6	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4, <i>Straßenwesen und Verkehr</i> , Schlossplatz 4-6, 76247 Karlsruhe	Ja		x	Ja

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

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsprotokoll):

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

<p>Lfd. Nr. 1.2 Landratsamt Freudenstadt, Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 24.05.2017</p>	<p>Lfd. Nr. 1.2 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:</p>
<p>II. Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Allgemeine Ausführungen zur Planung Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben wir bereits eine Stellungnahme am 30. Dezember 2016 abgegeben.</p> <p>Durch den Bebauungsplan sollen im Osten des Plangebiets an der B 14 (Stuttgarter Straße) durch die Ausweisung eines Sondergebiets (SO) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs zur wohnortnahen Grundversorgung geschaffen werden. Ein nach</p> <p>dem Naturschutzrecht geschütztes Gebiet oder Objekt wird mit der geplanten Fläche nicht betroffen.</p> <p>Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsproblematik einschließlich der rechnerischen Bilanzierung der Eingriffe in die Schutzgüter Biotope und Boden wurden im Umweltbericht fachlich und nachvollziehbar abgehandelt. Für beide Schutzgüter entsteht ein Ausgleichsdefizit mit insgesamt 199.095 Punkten, welche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht vollständig ausgeglichen werden können. Das entstandene Ausgleichsdefizit wird über das Ökokonto der Gemeinde kompensiert.</p> <p>Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag vom 20.06.2016 wurde nicht mehr geändert. Auf die bisherige Stellungnahme vom 30. Dezember 2016 wird verwiesen.</p> <p>Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag vom 22.06.2016 kommt zum Ergebnis, dass bei Beachtung der unter Abschnitt 4 genannten allgemeinen und besonderen Maßnahmen Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden können. Die dort genannten Maßnahmen wurden in Ziffer 9 der planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen.</p> <p>Anregungen und Hinweise Die im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erforderliche Abbuchung vom gemeindlichen Ökokonto ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Das Ökokonto der Gemeinde Eutingen i.G. wird von der unteren Naturschutzbehörde nachrichtlich geführt.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u></p> <p>Die Abbuchung aus dem Ökokonto erfolgt nach dem Satzungsbeschluss. Der Gemeindeverwaltung ist bekannt, dass die Abbuchung der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen ist.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Kenntnissnahme</p>

<p>Lfd. Nr. 1.3 Landratsamt Freudenstadt, Gewerbeaufsicht Stellungnahme vom 24.05.2017</p>	<p>Lfd. Nr. 1.3 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:</p>
<p>VI. Gewerbeaufsicht</p> <p><u>Anregungen und Hinweise</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Nummerierungen in den planungsrechtlichen Festsetzungen haben sich nochmals verschoben: <ul style="list-style-type: none"> • Unter Punkt 11.1. letzter Absatz müsste es daher heißen „Im Lärmpegelbereich V (siehe 11.3.)...“ • Unter Punkt 11.6. muss es im ersten Satz jetzt heißen „ Abweichungen von den in Punkt 11.1. und 11.2....“ 2. Laut Aussage des Gutachters werden die Immissionsrichtwerte am Gebäude Uhlandweg 6 um bis zu 3 dB (A) überschritten. Die hierzu durchgeführten Variantenrechnungen liegen nicht vor und sollten in der immissionsschutzrechtlichen Untersuchung ergänzt werden. Aus unserer Sicht ist es auf Grund der deutlichen Überschreitung der Immissionsrichtwerte am Uhlandweg 6 umso wichtiger, die Nutzung des Gebäudes auf betriebszugehörige Büros und Betriebsleiterwohnungen zu beschränken, auch wenn der Gutachter anderer Ansicht ist. Gegebenenfalls kann in die textlichen Festsetzungen ein Passus aufgenommen werden, wonach das Bauunternehmen bei Verkauf bzw. betriebsleiterfremder Vermietung des Gebäudes über ein Lärmgutachten nachzuweisen hat, dass die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet am Immissionsort Uhlandweg 6 eingehalten werden können bzw. durch welche Maßnahmen dies erreicht wird. <p>Erfolgt keine solche Regelung, ist es schwierig, eventuelle künftige Beschwerden zu bewerten. So wäre der Lärmverursacher in der Beweispflicht.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Der Hinweis unter Ziffer 1 wurde dadurch beachtet, dass Ziffer 11 der Festsetzungen neu formuliert wurde.</p> <p>Da das Wohngebäude mit Büro auf einem separaten Grundstück liegt, ist es nicht unwahrscheinlich, dass in einigen Jahren das Gebäude nicht mehr vom Betriebsinhaber oder Betriebsleiter genutzt wird. Daher sollte auf eine Beschränkung des Gebäudes auf betriebszugehörige Büros und Betriebsleiterwohnungen verzichtet werden.</p> <p>Den Vorschlag des Gewerbeaufsichtsamtes in den textlichen Festsetzungen einen Passus aufzunehmen, wonach das Bauunternehmen bei Verkauf bzw. betriebsfremder Vermietung des Gebäudes über ein Lärmgutachten nachzuweisen hat, dass die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet am Immissionsort Uhlandweg 6 eingehalten werden, wird als sinnvoll erachtet.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Der Hinweis unter Ziffer 1 wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis unter Ziffer 2 wird wie folgt berücksichtigt: Ziffer 11.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen wird wie folgt ergänzt: Ändert sich bei Wohn- und Bürogebäuden die Betriebszugehörigkeit durch Verkauf oder betriebsfremde Vermietung, so muss nachgewiesen werden, dass die Immissionswerte für die vorgesehene Nutzung nicht überschritten werden, bzw. durch welche Maßnahmen die Anforderungen der TA-Lärm erfüllt werden.</p>

Lfd. Nr. 1.4 Landratsamt Freudenstadt, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 24.05.2017	Lfd. Nr. 1.4 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>III. Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde</p> <p>Vor Satzungsbeschluss sollte das erforderliche Wasserrechtsverfahren zum Abschluss gebracht worden sein.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Das Wasserrechtsgesuch wurde am 30.06.2017 von der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde genehmigt.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme</p>
Lfd. Nr. 1.5 Landratsamt Freudenstadt, Untere Landwirtschaftsbehörde Stellungnahme vom 24.05.2017	Lfd. Nr. 1.5 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>IV. Untere Landwirtschaftsbehörde</p> <p>In der Stellungnahme vom 30. Dezember 2016 wurden keine fachlichen Bedenken zum Bebauungsplan vorgebracht bzw zurückgestellt (Nahversorgung im ländlichen Raum).</p> <p>Unsere Anregungen bzgl der erforderlichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen nach dem Umweltbericht wurden dahingehend aufgenommen, dass der Ausgleich aus dem Ökokonto der Gemeinde erfolgen soll.</p> <p>Landwirtschaftliche Belange werden somit von dem Vorhaben nicht weiter berührt.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme</p>

Lfd. Nr. 1.6 Landratsamt Freudenstadt, Vermessungsamt Stellungnahme vom 24.05.2017	Lfd. Nr. 1.6 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>VII. Vermessungsamt</p> <p>Das Vermessungsamt bringt zum Bebauungsplan (Planstand 14.03.2017) keine Bedenken und Anregungen vor.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme</p>
Lfd. Nr. 1.7 Landratsamt Freudenstadt, Straßenbauamt Stellungnahme vom 24.05.2017	Lfd. Nr. 1.7 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>V. Straßenbauamt</p> <p>Die technische Planung wird zwischen Gemeinde und Regierungspräsidium abgestimmt. Bei der Planung sind noch zwei Punkte, die bereits mitgeteilt wurden, zu beachten.</p> <p>Bei der technischen Planung von Linksabbiegespur und Querungshilfe sollte für einen ungehinderten Winterdienst die Fahrbahnbreite zwischen Bordsteinen mit mindestens 3,75 Meter berücksichtigt werden.</p> <p>Wenn die Querungshilfe als Fahrbahnteiler ausgestaltet wird, muss die Schleppkurve des vom Verbrauchermarkt links einbiegenden Lastzuges berücksichtigt werden.</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p>

Lfd. Nr. 2.2 Stadt Horb am Neckar, Stadtplanungsamt Stellungnahme vom 19.05.2017	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Stadt Horb a.N. begrüßt die Entscheidung des Gemeinderats Eutingen i.G., die Anregungen der Stadt Horb a.N. weitgehend berücksichtigt zu haben.</p> <p>Wir sehen die Ausweisung des geplanten „Sondergebiets großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung“ mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.400 m² nach wie vor als kritisch an. Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 20.12.2016/25.01.2017 ausgeführt, wäre eine Verkaufsfläche von 1.200 m² für die wohnortnahe Grundversorgung der Eutingen Einwohner von den Gutachtern als machbar angesehen worden und für den Eutingen Einzugsbereich auch ausreichend.</p> <p>Die große Kreisstadt Horb a.N. ist als Mittelzentrum in Konkurrenz zu anderen benachbarten Mittelzentren. Sie kann ihre Funktion für den Versorgungsbereich Eutingen i.G., Empfingen und Horb a.N. nur wahrnehmen, wenn sie attraktiv genug ist, in dieser Konkurrenz zu bestehen. Daher ist es umso entscheidender, was für Angebote in der unmittelbaren Umgebung der Stadt Horb a.N. vorhanden sind bzw. neu hinzukommen. Die Horber Nachbargemeinden sind vermehrt damit befasst, auf eigener Gemarkung Einzelhandelsbetriebe zur „Grundversorgung“ der eigenen Bevölkerung anzusiedeln. Dies ist ein nachvollziehbares und zulässiges städtebauliches Ziel einer Gemeinde. Dabei handelt es sich allerdings fast immer um großflächige Einzelhandelsbetriebe, welche den Einzugsbereich der eigenen Bevölkerung übersteigen. Als Begründung wird aufgeführt, wie im Fall Eutingen i.G. auch, dass heutzutage die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes fast nur noch großflächig möglich ist. Dass ein Vollsortimenter ein attraktiveres Angebot darstellt als ein Discounter mit einem eingeschränkteren Warensortiment ist selbstredend.</p>	Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme

Fortsetzung Lfd. Nr. 2.2 Stadt Horb am Neckar, Stadtplanungsamt Stellungnahme vom 19.05.2017	Fortsetzung Lfd. Nr. 2.2 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>Allerdings führt die gehäufte Ansiedlung über den eigenen Bedarf hinaus, in der Benachbarung der großen Kreisstadt Horb a.N. dazu, dass von mehreren Seiten Kaufkraft aus Horb abgezogen wird. Im Einzelfall mag dieses, so wie im Fall der angestrebten 1.400 m²-Verkaufsfläche in Eutingen i.G., raumordnerisch zulässig und verträglich sein. In Summe schwächt dieser schleichende, sich wiederholende Kaufkraftabzug, die Attraktivität des Mittelzentrums Horb a.N.</p> <p>Um den Zusammenhalt in der Verwaltungsgemeinschaft zu verdeutlichen, stellen wir unsere Anregungen hinsichtlich einer Verkleinerung der Verkaufsfläche im Sondergebiet auf 1.200 m² zurück und tragen die Planung, wie in der Beteiligung vorgelegt, mit. Dieses entspricht dem Beschluss des Gemeinderats Horb a.N., der im Zusammenhang mit der notwendigen Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Stuttgarter Straße“ am 28.03.2017 gefasst wurde.</p> <p>Bei Änderungen bitten wir Sie, uns erneut zu beteiligen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme</p>

Lfd. Nr. 2.3 Stadt Horb am Neckar, Untere Verkehrsbehörde Stellungnahme vom 02.06.2017	Lfd. Nr. 2.3 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>Aus verkehrsrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass die Aufweitungen im Silcherweg so zu gestalten sind, dass der zu erwartende Begegnungsverkehr ohne Beeinträchtigungen auf der B 14 aufgenommen werden kann. Aus verkehrlicher Sicht ist die Aufweitung des Einmündungsbereichs hierzu zwingend erforderlich. Hier sollte der Begegnungsverkehr mit landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen uneingeschränkt möglich sein. Im weiteren Verlauf wird die Aufweitung gegenüber der Hofstelle befürwortet. Dadurch können Behinderungen durch den landwirtschaftlichen Verkehr zum dort vorhandenen Hofgebäude verringert werden. Gegebenenfalls wird die Wartepflicht an den Engstellen für den Verkehr aus Richtung Tübinger Weg durch die Verkehrsbehörde angeordnet. Verkehrsrechtliche Anordnungen werden auch für die vorgesehenen Durchfahrtsverbote erforderlich. Es wird gebeten, dies rechtzeitige bei der Verkehrsbehörde zu beantragen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Einmündungsbereich Silcherweg / B14 wurde anhand von Schleppkurven nochmals vom Planungsbüro geprüft und soll auf 7 m erweitert werden.</p> <p>Die Gemeindeverwaltung wird die verkehrsrechtlichen Anordnungen nach dem Satzungsbeschluss bzw. dem Ausbau der Erschließungsstraßen beantragen.</p>
Lfd. Nr. 3 Netze BW GmbH Stellungnahme vom 15.05.2017	Lfd. Nr. 3 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>wir bedanken uns für die erneute Beteiligung am genannten Verfahren und nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Stromversorgung – Ansprechpartner Frau Armbruster-Schneider - : Erdgasversorgung – Ansprechpartner Herr Kaiser - :</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen seitens der Netze BW weder Einwendungen noch Bedenken, betreff der wesentlichen Änderungen aufgrund der frühzeitigen Beteiligung.</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme</p>

Lfd. Nr. 4 Handwerkskammer Reutlingen Stellungnahme vom 23.05.2017	Lfd. Nr. 4 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>Sehr geehrte Frau Fischer, vielen Dank für die erneute Beteiligung an diesem Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Aus unserer Sicht bestehen keine Bedenken zu den Änderungen in der Planung für den Bebauungsplan „Stuttgarter Straße“.</p>	Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme und keine weitere Beteiligung im Verfahren.
Lfd. Nr. 5 Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen Stellungnahme vom 22.05.2017	Lfd. Nr. 5 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>mit Schreiben vom 18.04.2017 beteiligten Sie uns als Träger öffentlicher Belange am o.g. Verfahren. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung:</p> <p>Ziel der Planung ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs zur wohnortnahen Grundversorgung sowie die Überplanung des bisher unbeplanten Innenbereichs zwischen der Stuttgarter Straße und dem Tübinger Weg.</p> <p>Das Plangebiet ist im Regionalplan Nordschwarzwald 2015 überwiegend als bestehende Siedlungsfläche dargestellt. Im östlichen Teil ergibt sich, am Standort der geplanten Neuansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs, eine Überschneidung mit einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (PS 3.3.3 G (10), Teilregionalplan Landwirtschaft) sowie einem Vorbehaltsgebiet Bodenschutz (PS 3.3.1 G (1), Regionalplan 2015). Wir bitten, dies im Rahmen der Planung mit Blick auf entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen. Insoweit ergeben sich keine raumordnerischen Konflikte, welche der Planung grundsätzlich entgegenstehen.</p> <p>Bei Ansiedlung großflächigen Einzelhandels ist zu prüfen, ob die einzelhandelsbezogenen Ziele der Raumordnung eingehalten werden. Hierzu wurde ein entsprechendes</p>	Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme

Fortsetzung Lfd. Nr. 5 Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen Stellungnahme vom 22.05.2017	Fortsetzung Lfd. Nr. 5 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>Gutachten erstellt, welches für einen Lebensmittelvollsortimenter mit 1.400 m² Verkaufsfläche zu folgenden Ergebnissen kommt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das <i>Konzentrationsgebot</i> ist eingehalten, da die Planung zur Sicherung der Grundversorgung im Kleinzentrum Eutingen als notwendig betrachtet wird. - Trotz der städtebaulichen Randlage des geplanten Standortes wird das <i>Integrationsgebot</i> mangels zentraler gelegener Alternativen positiv bewertet. - Entsprechend der erstellten Umsatzprognose sind auch <i>Kongruenzgebot</i> und <i>Beeinträchtungsverbot</i> eingehalten. <p>Mit Stellungnahme vom 12.12.2016 kamen wir bereits zum Ergebnis, dass die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Grundsatz vorstellbar ist. Da in Eutingen kein größerer Markt vorhanden ist, betrachten wir das Konzentrationsgebot als erfüllt. Der Standort in städtebaulicher Randlage kann aufgrund seiner Nähe zu Wohngebieten als teilintegriert betrachtet werden, weshalb das Integrationsgebot aus unserer Sicht erfüllt ist. In unserer Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung regten wir eine Reduzierung der Verkaufsfläche auf 1.200 m² an. Die aktuell geplanten 1.400 m² bewegen sich noch im Rahmen des Marktgutachtens, weshalb wir dennoch zustimmen.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Bei der frühzeitigen Beteiligung wurde das Sondergebiet mit „Lebensmittelmarkt“ bezeichnet. Dies wurde jedoch dann von Behörden und Trägern öffentlicher Belange beanstandet, da nicht nur Lebensmittel verkauft werden, sondern Waren für die Grundversorgung und sich dies auch auf die Sortimentsliste niederschlägt. Daher wurde die Bezeichnung in „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung“ geändert.</p> <p>Die Gemeinde ist nach wie vor der Meinung, dass dies die korrekte Bezeichnung für das Sondergebiet ist. In den Textlichen Festsetzungen, wird das Sondergebiet jedoch so konkretisiert, dass kein großflächiger Drogeriemarkt oder dergleichen errichtet werden kann, trotzdem jedoch Drogerieartikel in einem gewissen Umfang zur Nahversorgung verkauft werden können.</p> <p>In Ziffer 2.3, 1. Satz, wird bereits festgesetzt, dass <u>ein</u> „großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung“ mit insgesamt 1.400 m² Verkaufsfläche zulässig ist. Dies wurde wohl überlesen, weshalb im jetzigen Entwurf das Wort „ein“ unterstrichen wird.</p>

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

<p>Fortsetzung Lfd. Nr. 5 Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen Stellungnahme vom 22.05.2017</p>	<p>Fortsetzung Lfd. Nr. 5 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:</p>
<p>Im rechthgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horb a. N. ist das Plangebiet im Bereich des geplanten Mischgebiets teils als bestehende, teils als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich der südwestliche Teil des Plangebiets ist bereits als bestehendes Mischgebiet dargestellt. Im östlichen Teil, im Bereich des geplanten Sondergebiets, ist Landwirtschaftsfläche dargestellt. Die geplanten Vorhaben widersprechen damit den Darstellungen des rechthgültigen Flächennutzungsplans, was eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren notwendig macht.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird beachtet. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplan geändert.</p>

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

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

<p>Lfd. Nr. 9 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Stellungnahme vom 18.05.2017</p>	<p>Lfd. Nr. 9 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:</p>
<p>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</p> <p>A Allgemeine Angaben</p> <p>Aufstellung des Bebauungsplanes "Stuttgarter Straße" in Eutingen im Gäu, Lkr. Freudenstadt (TK 25: 7518 Horb am Neckar); Mitteilung über Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und erneute Beteiligung gem. §§ 4 und 4a BauGB parallel zur Öffentlichen Auslegung</p> <p>Ihr Schreiben Az.: IV-621.41/Fs vom 18.04.2017.</p> <p>Anhörungsfrist 24.05.2017</p> <p>B Stellungnahme</p> <p>Anlässlich der Offenlage des o. g. Bebauungsplanes verweisen wir auf unsere frühere Stellungnahme (Az. 2511//16-11444 vom 27.12.16) zur Planung.</p> <p>Die dortigen Ausführungen (insbesondere die geotechnischen Hinweise und Anregungen) gelten sinngemäß auch weiterhin für die Planung.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u></p> <p>Über die frühere Stellungnahme wurde am 14.03.2017 entschieden. Die Entscheidungen wurden dem Regierungspräsidium, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, mitgeteilt.</p> <p>Die in der früheren Stellungnahme geäußerten Anregungen und Hinweise zur Geotechnik wurden in die Festsetzungen übernommen.</p> <p>Nachdem zur aktuellen Planung keine Anregungen und Hinweise eingehen, besteht für den Bebauungsplan kein Handlungsbedarf.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme</p>

Lfd. Nr. 11 Zweckverband Gäuwasserversorgung Stellungnahme vom 23.05.2017	Lfd. Nr. 11 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>für die nochmalige Beteiligung am o.g. Verfahren sowie die Berücksichtigung unserer Anregungen aus der Stellungnahme vom 27.12.2017 bedanken wir uns. Weitere Anregungen zur Planung ergeben sich nicht mehr. Wir wünschen dem weiteren Verfahrensforgang einen guten Verlauf,</p>	Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme
Lfd. Nr. 12 Stadtverwaltung Rottenburg am Neckar Stellungnahme vom 08.05.2017	Lfd. Nr. 12 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>für die Beteiligung am o.g. Bebauungsplanverfahren und die Übermittlung der Abwägungsergebnisse danken wir Ihnen.</p> <p>Die Ausführungen der GMA vom 20.02.2017 bestätigen, dass die Festsetzungen im Bebauungsplanvorentwurf über das untersuchte Maß von max. 1.400 m² Verkaufsfläche hinausgegangen sind. Die Ansätze im Gutachten sind nun nachvollziehbarer dargestellt bzw. ausführlicher erläutert.</p> <p>Der Ausschluss von Einzelhandel in den als Misch- und Dorfgebieten festgesetzten Flächen wird ebenso wie der Verzicht auf die Shops in der Vorkassenzone des Lebensmittelmarktes mit 300 m² Verkaufsfläche ausdrücklich begrüßt. Die Stadt Rottenburg am Neckar erachtet jedoch nach wie vor, die Verkaufsfläche von 1.400 m² für die Sicherung der Grundversorgung als deutlich zu großzügig bemessen. Im Gutachten der GMA wird dargelegt, dass auch eine Verkaufsfläche von 1.200 m² bereits eine ausreichende Grundversorgung der Bevölkerung erwarten lässt. Diese Auffassung teilt auch der Regionalverband, wie sich aus der Abwägung ergibt (siehe Seite 41 und 42):</p> <p>„(...) möchten wir jedoch kritisch hinterfragen, inwieweit 1.400 m² Verkaufsfläche tatsächlich zur Versorgung der Eutinger Bürger erforderlich sind. Bereits ein Markt mit 1.200 m² könnte die Versorgungsfunktion für Eutingen im Gäu übernehmen und würde damit schon 400 m² über dem nach LEP 2002 grundsätzlich zulässigen Maß von 800 m² Verkaufsfläche für Kleinzentren liegen. Gegenüber einem Lebensmittelvollsortimenter mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche wäre aus unserer Sicht nichts einzuwenden. (...)</p>	Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme

Fortsetzung Lfd. Nr. 12 Stadtverwaltung Rottenburg am Neckar Stellungnahme vom 08.05.2017	Fortsetzung Lfd. Nr. 12 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>(...)</p> <p>a) Die Festsetzungen im Sondergebiet müssen unseres Erachtens konkretisiert werden. Es sollte klargestellt werden, dass sich die zulässigen Sortimente auf den Lebensmittelmarkt selbst und nicht auf das Sondergebiet insgesamt beziehen. Zudem empfehlen wir, wie oben dargestellt, die Festsetzung eines Sondergebiets für einen Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche.</p> <p>(...)"</p> <p>Aus Sicht der Stadt Rottenburg am Neckar ist die Verkaufsfläche von 1.400 m² zu reduzieren. Gegen die Ausweisung einer Verkaufsfläche von 1.200 m², zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung in Eutingen im Gäu hätte die Stadt Rottenburg am Neckar nichts einzuwenden.</p> <p>Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist ausdrücklich gewünscht.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Die Gemeinde Eutingen im Gäu nimmt zur Kenntnis, dass die Stadt Rottenburg es gerne sehen würde, wenn die Verkaufsfläche auf 1.200 m² beschränkt würde.</p> <p>Bereits im 14.03.2017 hat der Gemeinderat entschieden, dass nicht freiwillig auf Verkaufsfläche verzichtet werden soll und hält diese Entscheidung auch im Hinblick auf das Kleinzentrum Ergenzingen mit einer Verkaufsfläche von 2.800 m² für begründet und berechtigt.</p> <p>Die Vorgaben der Landesplanung werden eingehalten. Der Nachweis wird durch ein Nahversorgungsgutachten erbracht. Regionalverband und Regierungspräsidium stimmen der Verkaufsfläche zu.</p> <p>Der Hinweis auf eine Konkretisierung der Sortimente im Hinblick auf die Verkaufsfläche wird berücksichtigt.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Die Anregung die Verkaufsfläche auf 1.200 m² zu reduzieren wird zurückgewiesen. Die Anregung die Festsetzungen im SO zu konkretisieren wird beachtet. Ziffer 2.3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen wird überarbeitet.</p>

Lfd. Nr. 13 Gemeinde Starzach Stellungnahme vom 24.04.2017	Lfd. Nr. 13 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
Danke für die Beteiligung der Gemeinde Starzach. Aus unserer Sicht bestehen keine Bedenken zu diesem Vorhaben.	Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme
Lfd. Nr. 16.2 Gemeinde Eutingen im Gäu, Finanzverwaltung Allgemeine Verbesserungsvorschläge	Lfd. Nr. 16.2 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<ol style="list-style-type: none"> 1. Um die satzungsgemäße Beitragsabrechnung zu gewährleisten, wird empfohlen auch für das Sondergebiet die zulässige Zahl der Vollgeschosse in der Nutzungsschablone auszuweisen. 2. Für eine eindeutige satzungsgemäße Beitragsabrechnung sollte der Fuß- und Radweg, zwischen dem Mörikeweg und der Stuttgarter Straße als „Verbindungsweg für Fuß- und Radfahrer“ bezeichnet werden. 	Abwägungsvorschlag zu Ziffer 1: Der Hinweis wird beachtet. Abwägungsvorschlag zu Ziffer 2: Der Hinweis wird beachtet.

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

Fortsetzung Lfd. Nr. 16.3 Gemeinde Eutingen im Gäu, Bauamt Allgemeine Verbesserungsvorschläge zur Planung	Fortsetzung Lfd. Nr. 16.3 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>6. Der Mörikeweg soll verkürzt werden und ohne Wendehammer ausgebildet werden. Der Mörikeweg dient ausschließlich der Zufahrt zum Gebäude Mörikeweg 5 und zur Anbindung des Fuß- und Radweges zur Stichstraße „Stuttgarter Straße“. Der Eigentümer ist mit der Verkürzung einverstanden. Die Fläche soll an den Eigentümer verkauft werden, so dass dieser seine Zufahrt zur nördlichen Garage privat regeln kann.</p> <p>7. Der Fuß- und Radweg zum Sondergebiet wird wegen des verkürzten Ausbaus direkt oberhalb des Flst. Nr. 1515 an den Mörikeweg angebunden.</p> <p>8. Die Fläche für das Sondergebiet wird zu Gunsten einer öffentlichen Grünfläche reduziert. Dadurch soll auch verhindert werden, dass vom Mörikeweg oder über den Fußweg auf das Grundstück des Verbrauchermarktes zugefahren wird.</p> <p>9. Um gewährleisten zu können, dass die Gewerbegrundstücke (Lebensmittelmarkt und Bauunternehmen) nicht vom Mörikeweg angefahren werden können, muss bereits im Bebauungsplan ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgelegt werden. In der Begründung zum Bebauungsplan ist darzulegen, dass der Mörikeweg aufgrund seines Ausbaustandards nicht für den gewerblichen Verkehr geeignet ist und daher das Ein- und Ausfahren für die beiden Gewerbegrundstücke ausgeschlossen wird.</p> <p>10. Im Einmündungsbereich der Stichstraße „Stuttgarter Straße“ soll aus Sicherheitsgründen nicht auf die Gewerbegrundstücke gefahren werden können, weshalb dort ebenfalls ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt wird. In der Begründung wird diese Festsetzung erläutert.</p> <p>11. Innerhalb des Sondergebiets sollen nur diese Fläche als Baufläche ausgewiesen werden, welche für das Bauvorhaben (Gebäude + Stellplätze) benötigt werden. Die übrige Fläche wird als private Grünfläche dargestellt. Diese Maßnahmen wirken sich positiv auf die Eingriffsbilanzierung aus.</p>	<p>Abwägungsvorschlag zu Ziffer 6: Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Abwägungsvorschlag zu Ziffer 7: Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Abwägungsvorschlag zu Ziffer 8: Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Abwägungsvorschlag zu Ziffer 9: Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Abwägungsvorschlag zu Ziffer 10: Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Abwägungsvorschlag zu Ziffer 11: Die Anregung wird berücksichtigt.</p>

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

1. *Abgrenzungsplan in der Fassung vom 12.09.2017*
 - Einbeziehung des Flst. Nr. 1515 (Teilbereich)

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

3. *Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 12.09.2017*
 - Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
 - Neuformulierung zur Zulässigkeit von Verkaufsstätten im Dorfgebiet und Mischgebiet
 - Konkretisierung der Sortimentsliste für das Sondergebiet
 - Änderungen der zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhen, der Trauf- und Gebäudehöhen
 - Änderungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, zu Garagen, Carports und Stellplätzen
 - Neuformulierung der Regelung zum Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen
 - Reduzierung notwendiger Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Baugrundstücken
 - Änderung der Zuordnungsfestsetzungen für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen
 - Neufassung der Festsetzung zum Schutz vor Gewerbelärm
 - Neufassung der Festsetzung zum Schutz vor Straßenverkehrslärm
 - Anforderungen an das einzuhaltende Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Gebäuden
 - Ergänzungen zu den bereits festgesetzten Lärmpegelbereichen
 - Regelung zur Retention von Niederschlagswasser im Sondergebiet
 - Hinweise zum Immissionsschutz werden ergänzt, insbesondere im Hinblick auf Lärmschutzansprüche aufgrund der geplanten Abbiegespur und der Stichstraße zum Sondergebiet

4. *Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 12.09.2017*
 - Ergänzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung
 - Ergänzungen zu Werbeanlagen
 - Ergänzungen zu Einfriedungen

5. *Begründung in der Fassung vom 12.09.2017*
 - Einbeziehung des Flst. Nr. 1515
 - Erläuterungen zur Prüfung von Standortalternativen
 - Erläuterungen zur Verkehrskonzeption wurden ergänzt
 - Erläuterungen zu den Straßenverkehrslärmimmissionen wurden ergänzt, insbesondere zu Lärmschutzansprüchen auf Grund der gutachterlichen Untersuchung vom 18.08.2017
 - Erläuterungen zur Sortimentsliste wurden ergänzt
 - Erläuterungen zu den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen und den Erdgeschossfußbodenhöhen wurden der aktuellen Planung angepasst
 - Erläuterung der Festsetzung zu Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätzen wurden der aktuellen Planung angepasst
 - Berücksichtigung der Ergebnisse aus dem Umweltbericht und der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
 - Erläuterung der Festsetzung zu Werbeanlagen wurde ergänzt
 - Berücksichtigung der Änderungen in der Flächenbilanzierung
 - Ergänzung der Anlagen um "Untersuchung zum Straßenverkehrslärm durch Baumaßnahmen im Kreuzungsbereich B 14 (Stuttgarter Straße) / Mörikeweg (Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher) vom 18. August 2017
 - Aktualisierung "Immissionsschutzfachliche Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen (Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher) vom 06.07.2016 mit Datum vom 30.08.2017

6. *Umweltbericht mit Bestandsplan über Biotope und Nutzungen in der Fassung vom 12.09.2017*
 - *Einbeziehung des Flst. Nr. 1515*
 - Berücksichtigung der im Lageplan-Entwurf vom 12.09.2017 ausgewiesenen Flächenaufteilungen, wie z.B. die Reduzierung des Baufensters im Sondergebiet auf das notwendige Maß und die dadurch resultierende Erhöhung der Grünflächen.
 - Neuberechnung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung aufgrund der geänderten Flächenaufteilungen.

7. *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Fassung vom 22.06.2016*
 - Keine Änderungen

8. *Gutachten zur Nahversorgung in der Gemeinde Eutingen im Gäu vom 16.06.2016*
 - *Keine Änderungen*

9. *Ergänzung des Gutachtens zur Nahversorgung durch Stellungnahmen des Gutachters vom 12.09.2016*
 - Keine Änderungen

10. *Ergänzung des Gutachtens zur Nahversorgung durch Stellungnahmen des Gutachters vom 20.02.2017*
 - Keine Änderungen

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

V. Billigung der Planung, Beschluss über die erneute (2.) öffentliche Auslegung

Die in der Sitzungsvorlage unter Ziffer II und III formulierten Abwägungsvorschläge und Planänderungen sind in die Planunterlagen in der Fassung vom 12.09.2017 bereits eingearbeitet. Zur besseren Übersicht was in den Textteilen geändert wurde, sind Änderungen oder Ergänzungen grau hinterlegt. In Ziffer IV. sind die wesentlichen Planänderungen kurz zusammengefasst.

Aufgrund der Änderungen und Ergänzungen müssen alle Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden. Auch die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange werden gemäß §§ 4 und 4a BauGB erneut am Verfahren beteiligt.

Der Gemeinderat billigt für das weitere Verfahren und die 2. Öffentliche Auslegung folgende Planunterlagen:

1. Abgrenzungsplan in der Fassung vom 12.09.2017
2. Lageplan-Entwurf in der Fassung vom 12.09.2017
3. Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 12.09.2017
4. Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 12.09.2017
5. Begründung in der Fassung vom 12.09.2017
6. Umweltbericht mit Bestandsplan über Biotope und Nutzungen in der Fassung vom 12.09.2017
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 Stellungnahmen des Gutachters vom 12.09.2016
10. Ergänzung des Gutachtens zur Nahversorgung durch Stellungnahmen des Gutachters vom 20.02.2017
11. Immissionsschutzfachliche Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen vom 06.07.2016 mit Aktualisierung vom 30.08.2017
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 Belange und der privaten Belange untereinander und gegeneinander entsprechend der unter Ziffer II und III formulierten Abwägungsvorschläge entschieden.**
- 2. Der Gemeinderat billigt für das weitere Verfahren und die 2. Öffentliche Auslegung folgende Planunterlagen:**
 - a) Abgrenzungsplan in der Fassung vom 12.09.2017**
 - b) Lageplan-Entwurf in der Fassung vom 12.09.2017**
 - c) Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 12.09.2017**
 - d) Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 12.09.2017**
 - e) Begründung in der Fassung vom 12.09.2017**
 - f) Umweltbericht mit Bestandsplan über Biotope und Nutzungen in der Fassung vom 12.09.2017**
 - 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 Stellungnahmen des Gutachters vom 12.09.2016**
 - j) Ergänzung des Gutachtens zur Nahversorgung durch Stellungnahmen 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 § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die erneute (2.) Öffentliche Auslegung wird im Mitteilungsblatt bekannt gemacht. Parallel zur 2. Öffentlichen Auslegung werden auch die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4 und 4a BauGB erneut am Verfahren beteiligt.**